

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with columns: 標準地番号 (川西 -1), 都道府県 (兵庫県), 兵庫県, 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (福西 理祐), 不動産鑑定士 (印)

Table with columns: 鑑定評価額 (21,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 210,000 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点 (平成29年 1月 1日), (4)鑑定評価日 (平成29年 1月 6日), (6)路線価 [平成28年 1月] 路線価又は倍率 (165,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月16日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns including: (1)標準地 (所在地, 形状, 1:1.2), (2)近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性), (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象標準地の方位 (0.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 210,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は主に阪急宝塚線及びJR福知山線沿線で、概ね川西市及び隣接市の圏域に属する住宅地の範囲である。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は上記の通り求められた。標準地は小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、画地規模から賃貸用不動産の建築が現実的ではないため、収益価格は試算しなかった。), (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 前年標準地番号 [川西 -10], [前年代表標準地等の価格] 161,000 円 / ㎡, 前年標準地の価格 208,000 円 / ㎡, 前年指定標準地等の価格 (半年間) 円 / ㎡, 変動率 +1.0 %)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with columns: 標準地番号 (川西 -1), 都道府県 (兵庫県), 兵庫県, 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (海野 雅由), 不動産鑑定士 (印)

Table with columns: 鑑定評価額 (21,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 210,000 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点 (平成29年 1月 1日), (4)鑑定評価日 (平成29年 1月13日), (6)路線価 (165,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月20日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with columns: (1)標準地 (所在地, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 地積 (101), 法令上の規制等 (1低専 (50,100))), (2)近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測)

Table with columns: (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象標準地の方位 (0.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 210,000 円 / ㎡, 収益還元法, 積算価格 / 円 / ㎡, 原価法, 開発法による価格 / 円 / ㎡)

Table with columns: (6)市場の特性 (同一需給圏は主に阪急宝塚線又はJR福知山線沿線の住宅地域で、概ね川西市及び周辺市の圏域である。需要者の中心は、川西市・宝塚市及び周辺市の居住者がほとんどを占める。駅に近く、住環境も優る地域であるため安定した需要があり、地価は緩やかな上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地で総額2000万円～2200万円程度、新築建売住宅で3500万円～4000万円程度である。)

Table with columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、自用目的での取引が大部分を占める。当該標準地は画地規模が小さく、経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅を建築することが困難であるため、収益還元法を適用しなかった。比準価格は同一需給圏内の価格牽連性の強い取引事例により求めることができた。よって、規範性のある比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。)

Table with columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 標準地, 前年標準地番号 [川西 -10], [前年代表標準地等の価格] 161,000 円 / ㎡, 時点修正 [100.0], 標準化補正 [100], 地域要因の比較 [100], 個別的要因の比較 [100.0], 対象標準地の規準価格 (円 / ㎡) 209,000, 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因の比較 (街路 -1.0, 交通・接近 -2.0, 環境 -25.0, 行政 +3.0, その他 0.0), 変動率 (年間 +1.0%, 半年間 %))

Table with columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 標準地, 前年標準地番号 [川西 -10], [前年代表標準地等の価格] 161,000 円 / ㎡, 時点修正 [100.0], 標準化補正 [100], 地域要因の比較 [100], 個別的要因の比較 [100.0], 対象標準地の規準価格 (円 / ㎡) 209,000, 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因の比較 (街路 -1.0, 交通・接近 -2.0, 環境 -25.0, 行政 +3.0, その他 0.0), 変動率 (年間 +1.0%, 半年間 %))

Table with columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 標準地, 前年標準地番号 [川西 -10], [前年代表標準地等の価格] 161,000 円 / ㎡, 時点修正 [100.0], 標準化補正 [100], 地域要因の比較 [100], 個別的要因の比較 [100.0], 対象標準地の規準価格 (円 / ㎡) 209,000, 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因の比較 (街路 -1.0, 交通・接近 -2.0, 環境 -25.0, 行政 +3.0, その他 0.0), 変動率 (年間 +1.0%, 半年間 %))

Table with columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 標準地, 前年標準地番号 [川西 -10], [前年代表標準地等の価格] 161,000 円 / ㎡, 時点修正 [100.0], 標準化補正 [100], 地域要因の比較 [100], 個別的要因の比較 [100.0], 対象標準地の規準価格 (円 / ㎡) 209,000, 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因の比較 (街路 -1.0, 交通・接近 -2.0, 環境 -25.0, 行政 +3.0, その他 0.0), 変動率 (年間 +1.0%, 半年間 %))

Table with columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 標準地, 前年標準地番号 [川西 -10], [前年代表標準地等の価格] 161,000 円 / ㎡, 時点修正 [100.0], 標準化補正 [100], 地域要因の比較 [100], 個別的要因の比較 [100.0], 対象標準地の規準価格 (円 / ㎡) 209,000, 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因の比較 (街路 -1.0, 交通・接近 -2.0, 環境 -25.0, 行政 +3.0, その他 0.0), 変動率 (年間 +1.0%, 半年間 %))

Table with columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 標準地, 前年標準地番号 [川西 -10], [前年代表標準地等の価格] 161,000 円 / ㎡, 時点修正 [100.0], 標準化補正 [100], 地域要因の比較 [100], 個別的要因の比較 [100.0], 対象標準地の規準価格 (円 / ㎡) 209,000, 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因の比較 (街路 -1.0, 交通・接近 -2.0, 環境 -25.0, 行政 +3.0, その他 0.0), 変動率 (年間 +1.0%, 半年間 %))

Table with columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 標準地, 前年標準地番号 [川西 -10], [前年代表標準地等の価格] 161,000 円 / ㎡, 時点修正 [100.0], 標準化補正 [100], 地域要因の比較 [100], 個別的要因の比較 [100.0], 対象標準地の規準価格 (円 / ㎡) 209,000, 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因の比較 (街路 -1.0, 交通・接近 -2.0, 環境 -25.0, 行政 +3.0, その他 0.0), 変動率 (年間 +1.0%, 半年間 %))

Table with columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 標準地, 前年標準地番号 [川西 -10], [前年代表標準地等の価格] 161,000 円 / ㎡, 時点修正 [100.0], 標準化補正 [100], 地域要因の比較 [100], 個別的要因の比較 [100.0], 対象標準地の規準価格 (円 / ㎡) 209,000, 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因の比較 (街路 -1.0, 交通・接近 -2.0, 環境 -25.0, 行政 +3.0, その他 0.0), 変動率 (年間 +1.0%, 半年間 %))