

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 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 4 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 6 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 (路線価又は倍率), (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: (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...), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (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 / ㎡], 変動率 +1.0 %)

標準地番号	川西 -1	都道府県	兵庫県	所属分科会名	兵庫第1	氏名	不動産鑑定士 海野 雅由	印
-------	-------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	21,200,000 円	1㎡当たりの価格	210,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(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	[平成28年 1月]	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		路線価又は倍率	
(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

(1)標準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	川西市花屋敷2丁目9番13「花屋敷2-5-15」				地積 (㎡)	101	法令上の規制等	
	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	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,100)		
	1:1.2	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西6m道路	水道、ガス、下水	雲雀丘花屋敷 200m	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 30 m、北 30 m			標準の使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 11 m、規模 100㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	小規模開発による住宅地。周辺には優良住宅が多い。接面道路は市管理道路で行止り。	街路	基準方位北6m道路	交通施設	雲雀丘花屋敷駅北東方 200m	法令規制 1低専 (50,100)	
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に格別の変化はないので、今後も同様の住環境を維持すると予測する。地価は需要が安定しているため、今後も緩やかな上昇傾向が続くと予測する。							
(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 / ㎡		個別的要因				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡						
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡						
(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。								
(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。								
(8)前年公示価格等からの検討	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 前年標準地番号 [川西 -10]		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	
	[前年代表標準地等の価格]		[100.0]	100	100	[100.0]	209,000		
	161,000 円 / ㎡		100	[103.0]	[74.9]	100			
	-1対象標準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 208,000 円 / ㎡ -2標準地が共通地点（指定基準地と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地 指定基準地等番号 []		価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 川西市の人口は近時概ね横ばいである。北部の利便性が劣る住宅地域を中心に需要は弱含みであり、それ以外は駅近物件を中心に堅調である。 [地域要因] 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、需要が安定しているため、価格は緩やかな上昇傾向が続いている。 [個別的要因] 個別的要因に変化はない。					
	[前年指定基準地等の価格(半年間)] 円 / ㎡								
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)							
	+1.0 %	%							
			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					