

標準地 番号	川西 -2	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 林 秀樹	印
-----------	-------	------	-----	------------	-------	----	-------------	---

鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 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 6日	(6)路 線 価	[平成28年 1月]	74,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月26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	川西市鷲台2丁目10番3				地積 (㎡)	196	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 (50,80) (その他)			
1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち 並ぶ高台の住宅地域	西5m市道	水道、 ガス、 下水	鶯の森 700m					
(2)近 隣 地 域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 40 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位 北5m 市道	交通 施設	鶯の森駅北西方 700m	法令 規制	1 低専 (50,80)	
	地域要因の将来予測	坂道等が多く、利便性が稍劣る住宅地域である。地域要因に大きな変動は無く、高齢化の進展に伴う供給圧力の増加等により、地価は今後も下落傾向で推移するものと予測される。								
(3)最 有 効 使 用 の 判 定	戸建住宅地				(4)対象標準地の 個別的要因	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	89,000 円 / ㎡							
	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	同一需給圏は能勢電鉄沿線で、概ね川西市内の圏域に存する住宅地域である。需要者の属性は川西市の居住者が中心である。中規模戸建住宅を中心とする住宅地域である。周辺には便利施設も存するが、団地内には坂道等が多く、生活上の利便性がやや劣ること等に加えて、昨今の都心回帰傾向も相俟って当該地域の需給環境は弱含みで推移している。尚、土地は1500~2000万円程度であり、新築の戸建物件は3000~3500万円程度での取引が中心である。									
(7)試 算 価 格 の 調 整 ・ 検 証 及 び 鑑 定 評 価 額 の 決 定 の 理 由	戸建住宅用に開発された住宅地域にあって、居住の快適性等を重視した自用目的での取引が支配的である。従って、仮に、戸建賃貸が存在しても転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないこと等から、収益価格の適用を断念した。よって、代表標準地との比較検討を踏まえ、市場の特性を反映し、規範性を有する取引事例より求めた比準価格を以て、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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 -17]		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	標準化補正	
	[前年代表標準地等の価格] 103,000 円 / ㎡		[95.1] 100	100 [101.0]	100 [109.2]	[100.0] 100	88,800		街路	0.0
	<input checked="" type="checkbox"/> -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 92,000 円 / ㎡ <input type="checkbox"/> -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 指定基準地番号 [] [前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 川西市内住宅地の地価は南部の市街地を中心に回復しているが、反面、利便性の劣る北部等は高齢化による供給圧力の増加等もあって回復していない。					交通・接近	0.0
	[地域要因] 中規模戸建住宅の多い住宅地域である。坂道等も多く利便性が良好とはいえないので、土地需要は未だ弱含みで推移している。				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	環境	0.0			
	変動率	年間		半年間 (指定基準地等)		街路	+1.0			
	-3.3 %	%		交通・接近	+5.0	環境	0.0	行政	+3.0	
				その他	0.0					

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -2), 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 玉井 嘉彦), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (90,000 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10日), (6)路線価 (74,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月15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 8 columns: (1)標準地 (所在地: 川西市鷲台2丁目10番3), 形状 (住宅 W2), 敷地の利用の現況 (住宅), 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域), 接面道路の状況 (西5m市道), 供給処理施設状況 (水道、ガス、下水), 主要な交通施設との接近の状況 (鷲の森 700m), 法令上の規制等 (1低専 (50,80) (その他))

Table with 8 columns: (2)近隣地域 (範囲: 東 40m、西 50m、南 40m、北 80m), 標準的画地の形状等 (間口 約 14m、奥行 約 14m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ正方形), 地域的特性 (特記事項: 特にない), 街路 (基準方位: 北 5m市道), 交通施設 (鷲の森駅北西方 700m), 法令規制 (1低専 (50,80))

Table with 2 columns: 地域要因の将来予測 (当該地域は、中規模の戸建住宅が建ち並ぶ閑静な高台の住宅地域であり、概ね現況のまま推移するものと予測する。地価水準は、市内山手の住宅地の需要が軟調であることから、やや下落傾向で推移するものと予測する。)

Table with 4 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: 90,000 円 / ㎡, 収益還元法: / 円 / ㎡, 原価法: / 円 / ㎡, 開発法: / 円 / ㎡)

Table with 2 columns: (6)市場の特性 (同一需給圏は、川西能勢口駅及び能勢電鉄沿線の徒歩圏及びバス圏の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者で、同一需給圏外からの需要は少ない。需要は明るい兆しも見られるものの、開発団地全体として高齢化が進展しているため、依然としてやや弱含み傾向にある。土地は1,500万円~2,000万円程度、新築戸建住宅は3,000万円~3,500万円程度が需要の中心となっている。)

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は、戸建住宅を中心とする住宅地域であり、戸建賃貸住宅が存在したとしても、転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済合理的な賃貸事業が成立しにくい地域のため、収益還元法は適用しなかった。したがって、本件においては、信頼度の高い複数の取引事例から試算され市場性を反映する実証的な比準価格を採用し、更に代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。)

Table with 10 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 -17], 前年代表標準地等の価格 [103,000 円 / ㎡], 変動率 [-2.2 %], 標準化修正 [95.1, 100, 101.0], 地域要因の比較 [100, 108.1], 個別的要因の比較 [100.0, 100], 対象標準地の規準価格 [89,700], 内訳 (街路: 0.0, 交通・接近: 0.0, 環境: 0.0, 画地: +1.0, 行政: 0.0, その他: 0.0), 地域要因の比較 (街路: +1.0, 交通・接近: +5.0, 環境: -1.0, 行政: +3.0, その他: 0.0)