

標準地 番号	川西 -3	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 横野 忠敏	印
-----------	-------	------	-----	------------	-------	----	--------------	---

鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	69,000 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10日	(6)路線価	[平成28年 1月]	56,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月22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	川西市清和台東 4 丁目 2 番 2 9				地積 (㎡)	199	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)	
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	川西能勢口 6.1km		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	川西能勢口駅北西方 6.1km	法令規制 1 低専 (50,80)
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、今後とも現況の住環境を維持するものと予測する。川西市北部住宅地への需要は弱く、地価は下落傾向を持続するものと予測する。						
(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	69,000 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、概ね川西市北部の大規模住宅団地を圏域とする。需要者の中心は、大阪方面を通勤圏とする一次取得者層が多くを占める。バス圏であるが、住環境は良好であり、一定の需要が認められるものの、川西市北部ニュータウンへの需要は依然弱く、地価は弱含みで推移している。土地は 1,000 万円前半、中古住宅の流通が主体の市場で、1,700 万円～2,000 万円程度が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を標準的使用とする住宅地域で、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、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではなく、収益性よりも居住の快適性が選好されることから、収益還元法の適用を断念した。従って、代表標準地との検討を踏まえ、自用目的の取引が中心であり、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められることから、比準価格を採用し、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	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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	
	前年標準地番号 [ 川西 -17 ]							
	[ 前年代表標準地等の価格 ] 103,000 円 / ㎡	[ 95.1 ]	100	100	[ 100.0 ]	68,700	標準化補正	
	-1対象標準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> 前年標準地の価格 70,500 円 / ㎡	価格形成要因の変動状況	[ 一般的要因 ] 川西市南部の最寄駅周辺の利便性良好な住宅地の需要は堅調であるが、北部住宅地の需要は依然弱く、地価は二極化傾向を示している。					街路 0.0
	-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"/> 標準地 指定基準地等番号 [ ]		[ 地域要因 ] 川西市北部の住宅団地に存し、需要は弱含みで推移しており、地価は下落傾向にある。					交通・接近 0.0
[ 前年指定基準地等の価格(半年間) ] 円 / ㎡		[ 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 -2.1 % 半年間 (指定基準地等) %							画地 +1.0	
							行政 0.0	
							その他 0.0	
							地域要因の比較	
							街路 0.0	
							交通・接近 +7.0	
							環境 +28.0	
							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 -3), 都道府県 (兵庫県), 兵庫県, 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (不動産鑑定士 上田 元嗣), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (69,000 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 ( [平成28年 1月] 路線価又は倍率 56,000 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), (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 reasoning table with 8 rows: (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 69,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 代表標準地 (川西 -17), 前年標準地番号, 標準化補正 (95.1, 100, 101.0), 地域要因の比較 (100, 141.1), 個別的要因の比較 (100.0), 対象標準地の規準価格 (68,700 円 / ㎡), 標準化補正 (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 0.0, 交通・接近 +7.0, 環境 +28.0, 行政 +3.0, その他 0.0), 変動率 (年間 -2.1%, 半年間 %)