

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -4), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (小笠原 高宏), 不動産鑑定士 (印), 川西 -4

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (60,000 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 7日), (6)路線価 (50,000 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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns including: (1)標準地 (所在地, 形状, 1:1.5), (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 (+3.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 60,000 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, (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 標準地, 変動率 -3.2%)

標準地番号	川西 -4	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 堀田 勝己	印
-------	-------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	13,900,000 円	1㎡当たりの価格	60,000 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]	50,000 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	川西市大和東3丁目9番14				地積 (㎡)	231	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)	
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	畦野 800m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 40 m、南 80 m、北 60 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模 230 ㎡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	畦野駅北東方 800m	
	地域要因の将来予測	中規模戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。二極化の進展で利便性の劣る住宅地への需要は依然弱く、地価は当面の間、下落傾向で推移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	方位	+3.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	60,000 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	同一需給圏は能勢電鉄沿線で、川西市及び猪名川町周辺の大規模住宅団地。需要者は、主に大阪方面への通勤者が中心で、圏外からの流入もある。区画整然とした戸建住宅地域であるが、居住者の高齢化が進み、中古住宅の流通や画地分割も見られる。近年、都心回帰傾向により、郊外住宅地の需要は低迷しており、地価は下落傾向にある。土地は総額 1 5 0 0 万円程度、また、中古戸建住宅で総額 2 0 0 0 万 ~ 3 0 0 0 万円台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	自用の戸建住宅を中心とする住宅地域で、貸家は一部転勤等の事情によるものに限られ、収益性を前提とした賃貸事業の成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用ができなかった。よって、本件においては、近時の市場実態を反映する比準価格を採用し、代表標準地の価格との検討を踏まえて、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 -19]		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]		[98.3]	100	100	[103.0]	59,900	
	58,500 円 / ㎡		100	[100.0]	[98.9]	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 62,000 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 [] [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] 川西市の人口は微減傾向にあり、さらに高齢化に伴う需要低迷、不動産市場の多極化の進展等から全般的に明るいう要素は乏しい。 [地域要因] 郊外に開発された大規模な住宅団地で、地域要因に大きな変化はないが、相対的競争力の弱さから、地価は下落傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)						
	-3.2 %	%						
			街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
			地域要因の比較					
			街路	0.0	交通・接近	-4.0	環境	+3.0
			行政	0.0	その他	0.0		