

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地 番号	川西 -6	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	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	90,000 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						倍率種別

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	川西市新田2丁目2番29 「新田2-3-5」				地積 (㎡)	137	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	2中専 (60,200) (その他) (60,160)		
1:2	住宅 W2	一般住宅、店舗併用住 宅等が混在する住宅地 域	南4m県道	水道、 ガス、 下水	多田 780m				
(2)近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 90 m、南 20 m、北 20 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 15 m、規模 135㎡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4 m 県道	交通 施設	多田駅西方 780m	法令 規制	2中専 (60,160)
地域要因の将来予測	住宅や店舗等が混在する住宅地域である。地域要因に大きな変動は無く、需給関係から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	+3.0		
(5)鑑 定 評 価 の 手 法 適 用	取引事例比較法	比準価格	90,000 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。需要者の属性としては川西市の居住者が中心である。戸建住宅を中心に店舗や併用住宅等も混在する既成の住宅地域である。昨今の都心回帰傾向もあって、川西市北部、能勢電鉄沿線の住宅地に対する需要は弱含みで推移している。尚、土地は1000~1500万円程度であり、新築の戸建物件は2500~3000万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	当地域内、或いは周辺地域では、画地規模の大きな土地については、アパート等、収益物件としての利用も認められるが、標準地の画地規模では自己利用目的での取引が殆どであり、規範性の高い賃貸事例の収集に限りがあることに加えて、賃貸経営上合理性を有する収益用の建物想定が困難であるため、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、規範性を有する取引事例より求められた比準価格をもって、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 -24]		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] 77,000 円 / ㎡		[97.4] 100	100 [100.0]	100 [85.7]	[103.0] 100	90,100		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
	<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。 [地域要因] 住宅や店舗等が混在する住宅地域である。川西市は北部住宅地を中心に土地需要は弱く、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。				地域要因の比較	
	変動率	年間		半年間 (指定基準地等)	街路 0.0 交通・接近 +2.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0				
	-2.2 %	%							

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地 番号	川西 -6	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	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	90,000 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]	74,000 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	川西市新田2丁目2番2号 「新田2-3-5」				地積 (㎡)	137	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	2中専 (60,200) (その他) (60,160)			
1:2	住宅 W2	一般住宅、店舗併用住 宅等が混在する住宅地 域	南4m県道	水道、 ガス、 下水	多田 780m					
(2)近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 90 m、南 20 m、北 20 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 15 m、規模 135㎡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 4 m県道	交通 施設	多田駅西方 780m	法令 規制	2中専 (60,160)	
地域要因の将来予測	一般住宅に店舗併用住宅等が混在する既存の住宅地域であり、今後とも現況の住環境を維持するものと予測する。川西市中北部住宅地への需要は弱く、地価は下落傾向を持續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	+3.0			
(5)鑑 定 評 価 の 手 法 適 用	取引事例比較法	比準価格	90,000 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、川西市北部で能勢電鉄沿線の住宅地域である。需要者の中心は、周辺や都市部に通勤する川西市及び周辺市町の居住者である。清和源氏ゆかりの旧集落に隣接し、新旧住宅のほか店舗、共同住宅、事業所等が混在している。最寄駅へ徒歩圏にあり、中古のリフォームや建て替えのほか、新規供給も見られ、需給は弱いものの比較的安定している。土地は1,000万円～1,500万円、新築の戸建物件は3,000万円前後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	周辺には賃貸共同住宅も見られるが、採算性の低い低層共同住宅が見られる程度で、自用目的の戸建住宅用地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。また、対象標準地は画地規模がやや小さく、経済合理的な経営が可能な賃貸共同住宅の想定は非現実的であり、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、信頼性のある比準価格をもって、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	■代表標準地 □標準地 前年標準地番号 [川西 -24]		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] 77,000 円 / ㎡		[97.4] 100	100 [100.0]	100 [85.7]	[103.0] 100	90,100		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	
	-1対象標準地の検討 ■継続 □新規 前年標準地の価格 92,000 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 □指定基準地 □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。 [地域要因] 川西市中北部の住宅地域への需要は弱含みで推移しており、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。					地域要因の比較	
	変動率	年間 -2.2 %		半年間 (指定基準地等) %	街路 0.0 交通・接近 +2.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0					