

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	川西 -8	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 中村 要 印
-------	-------	------	-----	--------	------	----	---------------

鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	70,000 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]	58,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月24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	川西市多田院2丁目352番「多田院2-14-13」				地積(㎡)	145	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	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4m市道	水道、ガス、下水	多田1.7km		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 50 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 12 m、規模 140㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北4m市道	交通施設	多田駅西方1.7km	法令規制 1低専(50,100)
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因は今後当分の間は概ね現状を維持した状態で推移するものと思路する。地価は下落傾向で推移していくものと予測する。						
(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	70,000 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	同一需給圏は対象不動産の属する川西市のうち能勢電鉄沿線を中心とする住居系地域一帯と捉えられる。需要者は同一需給圏内の居住者が中心となるものと考えられる。最寄駅からやや距離がある等利便性に劣る地域であることから、需要は弱含みで推移しているものと思料する。土地は1,000万円前後、新築戸建は2,000万円台が需要の中心と思われる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例により求められており、不動産の市場性を反映する価格として実証性及び規範性は高く、十分な説得力を有するものと判断する。なお、収益還元法は経済合理性に見合った賃貸経営が可能となる建物の建設が困難と判断し、適用を断念した。代表標準地の価格との検討においても比準価格の妥当性は検証し得たことから比準価格を採用するものとし、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	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-24]	[97.4]	100	100	[103.0]	70,200		
	[前年代表標準地等の価格] 77,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[110.1]	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 72,000 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"/> 標準地 指定基準地等番号 []	価格形成要因の変動状況			[一般的要因] 市況に大きな変動はみられないが、地価の二極化傾向が顕著となっており、川西市中北部エリアの地価は下落傾向で推移している。 [地域要因] 地域要因の大きな変動はないが、利便性に劣る地域であり、地価は弱含みの傾向にあるものと思われる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
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)					
		-2.8 %	%	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	+8.0	
						環境	-1.0	
						行政	+3.0	
						その他	0.0	

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地 番号	川西 -8	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 竹内 雅司郎	印
-----------	-------	------	-----	------------	-------	----	---------------	---

鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	70,000 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11日	(6)路線価	[平成28年 1月]	58,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月16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	川西市多田院 2 丁目 3 5 2 番 「多田院 2 - 1 4 - 1 3」				地積 (㎡)	145	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) (その他)
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4m市道	水道、ガス、下水	多田 1.7km		
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 12 m、規模 140 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記 特にない		街路	基準方位北 4 m 市道	交通施設	多田駅西方 1.7km	法令 1 低専 (50,100) 規制
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も住宅地域として推移するものと予測する。地価水準は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	70,000 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	同一需給圏は概ね川西市中・北部の能勢電鉄沿線の住宅地域である。需要者の中心は川西市のほか周辺市町の居住者である。小規模開発された住宅地域で、最寄り駅からバス圏にあるなど利便性が劣り、需要は弱い。土地は 1, 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2, 5 0 0 ~ 3, 0 0 0 万円が取引の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅地域で、戸建住宅が稀に賃貸に供される程度であり、収益価格は試算していない。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記代表標準地とは均衡を得ていると判断した。							

(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	[103.0]	70,200		街路 0.0
	-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 72,000 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]	川西市の人口はほぼ横這い、世帯数は微増、高齢化率は上昇傾向にある。住宅地への需要は南部の駅徒歩圏は堅調であるが、中・北部はやや弱い。				交通・接近 0.0
	変動率 年間 半年間 (指定基準地等) -2.8 % %			[地域要因]	バス圏にある利便性に劣る住宅地域で、需要は弱い。				環境 0.0
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			行政 0.0	その他 0.0	