

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -9), 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)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (130,000 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 (105,000 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, 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, 地積 (170 ㎡), 法令上の規制等), (2)近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測)

Table with 8 columns: (3)最有効使用の判定 (低層住宅地), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6)市場の特性 (同一需給圏は川西市及び隣接周辺市の住宅地域であると判定した。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象標準地は小規模戸建住宅が並び建つ住宅地域にある。)

Table with 8 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 -10], 前年代表標準地等の価格 [161,000 円 / ㎡], 変動率, 前年指定標準地等の価格 (半年間) [130,000 円 / ㎡], 価格形成要因の変動状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因), 内訳 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他, 地域要因の比較, 街路, 交通・接近, 環境, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地 番号	川西 -9	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 山本 考一	印
-----------	-------	------	-----	------------	-------	----	--------------	---

鑑定評価額	22,100,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 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]	105,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月 9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	川西市下加茂 1丁目 1 4 5 番 1 「下加茂 1 - 4 - 4」				地積 (㎡)	170	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 住居 (60,200)		
	1:2	住宅 W2	一般住宅、共同住宅等が混在する既成住宅地域	南4m私道	水道、ガス、下水	川西能勢口 900m	(その他) (60,160)		
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北 4 m私道	交通施設	川西能勢口駅南方 900m	法令規制	1 住居 (60,160)
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が見られる既成の住宅地域であり、当面、現状のまま推移するものと思われる。地価は概ね横ばいにて推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(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	130,000 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、阪急宝塚線及びJR福知山線沿線の住宅地域で、概ね川西市の圏域である。旧来の住宅地域であり、需要者の中心は川西市居住者が多数を占めるほか、阪神間の近隣市域からの流入も若干見られる。やや雑然とした街並みであるが、利便性は良好で、一定の需要が認められる。土地は 2, 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅では 3, 5 0 0 万円程度が需要の中心価格帯となっている。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等の収益物件も一部に見られるが、自用目的の取引が中心である。また画地規模が小さいことから経済合理的な賃貸住宅の建築は困難であるため、収益還元法の適用は断念した。したがって、信頼性・規範性の認められる取引事例より求めた比準価格を採用し、代表標準地との均衡にも留意したうえで、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	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 前年標準地番号 [ 川西 -10 ]		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 ] 161,000 円 / ㎡		[ 100.0 ]	100	100	[ 103.0 ]	130,000		街路	0.0
			100	[ 103.0 ]	[ 123.8 ]	100			交通・接近	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 130,000 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。地価は、住環境・利便性の良好な地域で若干上昇しているが、北部の住宅団地等では依然として下落が続いている。 [ 地域要因 ] 最寄駅から徒歩圏の既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に特段の変動はない。				環境	0.0
変動率 年間 0.0 % 半年間 (指定基準地等) %								画地	+3.0	
								行政	0.0	
								その他	0.0	
								地域要因の比較		
								街路	+3.0	
								交通・接近	+1.0	
								環境	+19.0	
								行政	0.0	
								その他	0.0	