

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地 番号	川西 -10	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	29,800,000 円	1㎡当たりの価格	161,000 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]	130,000 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	川西市南花屋敷4丁目126番 「南花屋敷4-5-5」				地積 (㎡)	185	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)
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4.8m市道	水道、ガス、下水	川西池田 680m		(60,192)
(2)近隣地域	範囲	東 90 m、西 30 m、南 0 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 14 m、奥行 約 13 m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4.8 m市道	交通施設	川西池田駅西方 680m	法令規制 2 中専 (60,192)
	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。地価水準は概ね横這い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	161,000 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	同一需給圏は川西市南部及び宝塚市の阪急電鉄宝塚線及びJR福知山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は川西市及び周辺市の居住者で、大阪方面の通勤者のほか、地縁的嗜好性を持つ二次取得者である。利便性の良さから底堅い需要がある。標準地の規模の土地は3,000万円前後、新築建売住宅で4,000万円前後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	標準地は画地規模等から経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の建築が困難であり、収益価格は試算していない。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、指定基準地との検討も踏まえ、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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正
	前年標準地番号 []							街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他
	[前年代表標準地等の価格] 円 / ㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			地域要因の比較
	-1対象標準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 161,000 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 <input type="checkbox"/> 標準地 指定基準地等番号 [川西(県)-3] 前年指定基準地等の価格(半年間) 161,000 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。 [地域要因] 駅徒歩圏にある利便性が良好な住宅地域で、需要は安定的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					街路 交通・接近 環境 行政 その他
変動率	年間 0.0 %	半年間 (指定基準地等) 0.0 %						

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	川西 -10	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 福西 理祐	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	29,800,000 円	1㎡当たりの価格	161,000 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]	130,000 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	川西市南花屋敷4丁目126番 「南花屋敷4-5-5」				地積 (㎡)	185	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)	
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4.8m市道	水道、ガス、下水	川西池田 680m	(その他) (60,192)	
(2)近隣地域	範囲	東 90 m、西 30 m、南 0 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 14 m、奥行 約 13 m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4.8 m市道	交通施設	川西池田駅西方 680m 法令 2中専 (60,192)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、今後も安定した住環境を維持していくものと予測する。地価は横ばいで推移している。						
(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	161,000 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福知山線の沿線で、概ね宝塚市及び川西市の圏域に存する住宅地である。需要者の中心は、川西市及び宝塚市を中心として隣接市に居住する中堅サラリーマン層と認められる。近隣地域は最寄駅に近く、居住環境も比較的良好な住宅地域であり、底堅い需要が認められる。180㎡程度の土地は約3,000万円、画地規模のやや小さな新築建売住宅は総額4000万円程度が需要の中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、また、画地規模等から経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の建築が困難なため、収益還元法は適用しなかった。取引は自用目的が中心で、市場参加者は周辺の取引価格を指標に意思決定を行うことから、鑑定評価額の決定に当たっては、比準価格を標準として上記の通り決定した。							

(8)前年公示価格等からの検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	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 []						
	[前年代表標準地等の価格] 円 / ㎡	[]	100	100	[]		標準化補正 街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他
	-1対象標準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 161,000 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 <input type="checkbox"/> 標準地 指定基準地等番号 [川西(県) -3] 前年指定基準地等の価格(半年間) 161,000 円 / ㎡	価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 川西市の中心部に近い優良住宅地域は需要が堅調であるが、利便性が劣る北部は引き続き供給過剰で地価の下落傾向が続いている。 [地域要因] 駅徒歩圏にある利便性が良好な住宅地域で、住宅地として成熟しており、地域要因に変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)					
	0.0 %	0.0 %					