

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -12), 都道府県 (兵庫県), 兵庫県, 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (長谷川 由紀), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (60,500 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11日), (6)路線価 (50,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月 6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 8 rows: (1)標準地 (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 (194 ㎡), 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), (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 60,500 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。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域等は戸建住宅が主で、貸家は転勤等の特殊な事情に基づくもので、)

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 前年標準地番号 [川西 -24], 前年代表標準地等の価格 [77,000 円 / ㎡], 変動率 -3.2%, 標準化補正 (97.4, 100, 100, 100), 地域要因の比較 (100, 128.2), 個別的要因の比較 (103.0, 100), 対象標準地の規準価格 (60,300 円 / ㎡), 内訳 (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 +2.0, 環境 +22.0, 行政 +3.0, その他 0.0))

標準地 番号	川西 -12	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	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	60,500 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	川西市鼓が滝 2丁目 1番 4 1 「鼓が滝 2 - 9 - 3 1」				地積 (㎡)	194	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)
	1:1.5	住宅 S2	中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域	南4.1m市道	水道、ガス、下水	鼓滝 750m		
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 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 16 m、規模 200㎡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 4.1 m市道	交通施設	鼓滝駅南東方 750m	法令規制 1 低専 (50,100)
	地域要因の将来予測	中規模戸建住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域であり、今後もほぼ現況のまま推移するものと予測する。地勢等の条件から近年需要は低迷。地価は当面の間、下落傾向が続くものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象標準地の	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	60,500 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、能勢電鉄線の沿線で、概ね川西市の圏域。需要者は、同一需給圏内居住者のほか、他地域からの流入も見られる。最寄駅には近いが傾斜地が中心で、接近条件等が重視される近年の傾向から競争力は弱い。当該状況を反映し、地価は下落基調で推移している。土地は総額で 1 0 0 0 ~ 1 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2 0 0 0 万円台後半のもの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	自己使用の戸建住宅を中心とする住宅地域で、収益性を前提とした賃貸事業の成り立つ地域で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、収益性よりも居住の快適性を重視する近隣地域の特性に基づく市場実態を反映する比準価格を標準とし、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	■代表標準地 □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	標準化補正		
	前年標準地番号 [川西 -24]								街路	0.0	
	[前年代表標準地等の価格] 77,000 円 / ㎡		[97.4]	100	100	[103.0]			交通・接近	0.0	
			100	[100.0]	[128.2]	100	60,300		環境	0.0	
	-1対象標準地の検討 ■継続 □新規 前年標準地の価格 62,500 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。						画地	0.0
	-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 []			[地域要因] 郊外の傾斜地に開発された戸建住宅主体の住宅地域で、地域要因に大きな変動はないが、選好性の弱さから地価は下落傾向にある。						行政	0.0
	[前年指定基準地等の価格(半年間)] 円 / ㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						その他	0.0
	変動率	年間	半年間 (指定基準地等)								
		-3.2 %	%		街路 0.0 交通・接近 +2.0 環境 +22.0 行政 +3.0 その他 0.0						