

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -13), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (上田 元嗣), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (115,000 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 6日), (6)路線価 (91,000 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), (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 table with multiple rows and columns: (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, 主要な交通施設との接近の状況), (2)近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性), (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 (方位角地, 台形), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (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, 前年代表標準地等の価格, 前年標準地の価格, 前年指定標準地等の価格)

標準地番号	川西 -13	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	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 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]	91,000 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	川西市加茂3丁目173番11「加茂3-6-1」				地積 (㎡)	90	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)	
	台形 1:1.5	住宅 W2	小規模住宅、アパート等が混在する住宅地域	北4.3m市道、東側道	水道、ガス、下水	川西能勢口 1.9km	(その他) (60,172)	
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 10 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 7 m、奥行 約 14 m、規模 100㎡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4.3m市道	交通施設	川西能勢口駅南西方 1.9km	法令規制 2中専 (60,172)
	地域要因の将来予測	近隣地域は小規模一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域で地域要因に変化はなく、今後も現況通り推移するものと予測する。最寄駅への接近性に難があり、地価は弱含みで推移している。						
(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	方位角地	0.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	115,000 円 / ㎡			台形	+3.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡			0.0		
	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、概ね川西市と宝塚市の南部、及び伊丹市北部の圏域に存する住宅地である。需要者はこれら同一需給圏内の居住者が中心となっている。最寄駅からやや遠く、周辺に農地等も残る雑多な環境の住宅地域であり、需要は低迷している。土地は1,000万円程度(約90㎡)、新築建売住宅で2,500万円程度の物件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	周辺には賃貸物件も見られるが、対象標準地は小規模戸建住宅を中心とする住宅地域に存し、画地規模が小さい等から賃貸用共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しなかった。取引は自己所有目的がほとんどであり、市場参加者は周辺の取引価格を指標に価格決定をすることが一般的であることから、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、代表標準地を規準とした価格との均衡性にも留意のうえ、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 <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 [川西 -10]							
	[前年代表標準地等の価格] 161,000 円 / ㎡	[100.0]	100	100	[103.0]	117,000	標準化補正	
	-1対象標準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> 前年標準地の価格 116,000 円 / ㎡	価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 川西市では、良好な住環境・利便性を有する優良住宅地域の需要は堅調であるが、北部住宅地域では売り物件が多く、需給バランスは崩れている。					街路 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 <input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地 指定基準地等番号 []		[地域要因] 市南部の既存市街地内に存する住宅地であり、地域要因に変動はない。					交通・接近 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。					環境 0.0	
変動率 年間 -0.9%							画地 +3.0	
半年間(指定基準地等) %							行政 0.0	
							その他 0.0	
							地域要因の比較	
							街路 +1.0	
							交通・接近 +5.0	
							環境 +30.0	
							行政 0.0	
							その他 0.0	