

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 10 columns: 標準地番号, 川西 -14, 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 小笠原 高宏, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,060,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,000 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10日, (6)路線価, [平成28年 1月] 路線価又は倍率, 50,000 円 / ㎡

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, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象標準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法適用, (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

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	川西 -14	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 横野 忠敏	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	6,060,000 円	1㎡当たりの価格	60,000 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]	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	川西市西畦野 2丁目 5 4 5 番 「西畦野 2 - 2 5 - 8」				地積 (㎡)	101	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 中専 (60,200)		
	台形 1:1.5	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西6m私道	水道、ガス、下水	山下 1.1km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 10m、南 60 m、北 20 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 12.5 m、規模 100㎡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 6 m 私道	交通施設 1.1km	山下駅南西方	法令 1 中専 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後とも現況の住環境を維持するものと予測する。川西市北部住宅地への需要は弱く、地価は下落傾向を継続するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象標準地の個別的要因	方位 台形	0.0 0.0		
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	60,000 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	同一需給圏は川西市及び隣接の猪名川町のうち能勢電鉄沿線を中心とする住宅地域一帯である。需要者は同一需給圏内の居住者が中心である。川西市北部に位置し、利便性等に劣る小規模一般住宅地域であることから、需要は弱含みで推移しており、地価は下落傾向にある。土地は 5 0 0 万円 ~ 1 , 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2 , 0 0 0 万円台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	周辺には賃貸共同住宅も見られるが、採算性の低い低層共同住宅が見られる程度で、自用目的の戸建住宅用地の取引が中心であり、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。また、対象標準地は画地規模が小さく、経済合理的な経営が可能な賃貸共同住宅の想定は非現実的であり、収益還元法の適用を断念した。従って、代表標準地との検討を踏まえ、信頼性のある比準価格をもって、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	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
		[ 前年代表標準地等の価格 ]	77,000 円 / ㎡	[ 97.4 ]	100	100	[ 100.0 ]	60,000	
				100	[ 100.0 ]	[ 125.1 ]	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 62,000 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 / ㎡ ]							
	変動率	年間	半年間 (指定基準地等)	価格形成要因の変動状況 [ 一般的要因 ] 川西市南部の最寄駅周辺の利便性良好な住宅地の需要は堅調であるが、北部住宅地の需要は依然弱く、地価は二極化傾向を示している。 [ 地域要因 ] 川西市北部の住宅地域に存し、需要は弱含みで推移しており、地価は下落傾向にある。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。					
		-3.2 %	%	標準化補正 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 -1.0 交通・接近 +8.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0					