

標準地 番号	川西 -15	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	23,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	145,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	115,000 円 / m ²
(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	川西市小戸3丁目187番3「小戸3-9-3」				地積 (m ²)	188 (26)	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住居 (60,200)	
	1:1	住宅 W2	新旧の一般住宅が混在する古くからの住宅地域	北西4m私道	水道、ガス、下水	川西能勢口 980m	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 12.5 m、規模 160 m ² 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4m私道	交通施設	川西能勢口駅北東方 980m 法令規制 2住居 (60,160)	
	地域要因の将来予測	中小規模戸建住宅が立ち並ぶ住宅地域であり、今後もほぼ現況のまま推移するものと予測する。一般的要因の動向により、当地域の需給関係も安定。地価は当面の間、横ばい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	0.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	145,000 円 / m ²		個別的要因			
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6)市場の特性	同一需給圏は、阪急宝塚線、JR福知山線及び能勢電鉄線の沿線で、概ね川西市及び宝塚市南部の圏域。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。大阪への通勤の便も良く、近時の景気回復傾向により需給は改善。当該状況を反映し、地価はおおむね横ばいで推移している。土地は総額2000万円台、新築戸建住宅は3000万円台後半から4000万円台まで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 / m ²)	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 / m ²		[100.0]	100	100	[100.0]	143,000	
			100	[103.0]	[109.2]	100		
	-1対象標準地の検討 ■継続 □新規 前年標準地の価格 145,000 円 / m ²		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要素は乏しい。				標準化補正
	-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] 市中心部に近く利便性の優れた住宅地域で、地域要因に大きな変動はない。地価は近時底堅く、横ばい傾向にある。				街路 0.0
	[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / m ²]			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				交通・接近 0.0
	変動率	年間	半年間 (指定基準地等)					環境 0.0
		0.0 %						行政 0.0
								その他 0.0

標準地 番号	川西 -15	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 中村 要	印
-----------	--------	------	-----	------------	-------	----	-------------	---

鑑定評価額	23,500,000 円	1㎡当たりの価格	145,000 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]	115,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月24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	川西市小戸3丁目187番3「小戸3-9-3」				地積 (㎡)	188 (26)	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住居 (60,200)	
	1:1	住宅 W2	新旧の一般住宅が混在する古くからの住宅地域	北西4m私道	水道、ガス、下水	川西能勢口 980m	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m		標準の使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 12.5 m、規模 160㎡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4m私道	交通施設	川西能勢口駅北東方 980m 法令規制 2住居 (60,160)	
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とした地域であり、地域要因は今後当分の間は概ね現状を維持した状態で推移するものと思料する。地価は概ね安定的に推移していくものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象標準地の個別的要因	方位	0.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	145,000 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、川西市及び隣接市のうち、JR、阪急電鉄沿線を中心とする住宅地域がその圏域と捉えられる。需要者は同一需給圏内の居住者が中心となるものと考えられる。交通及び日常利便性の確保されている住宅地域であり、需要は若干強含みの状況にあるものと思われる。画地規模により総額にはばらつきがあるが、土地は2,000万円台、新築戸建は3,000万円台後半の価格帯が需要の中心と思われる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例により求められており、不動産の市場性を反映する価格として実証性及び規範性は高く、十分な説得力を有するものとする。なお、収益還元法は賃貸需要に乏しく、合理的な賃貸経営が成り立つ地域でないとして判断し、適用を断念した。代表標準地の価格との検討においても比準価格の妥当性は検証し得たことから比準価格を採用するものとし、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	100	[100.0] 100	144,000		街路 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 145,000 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] 市況に大きな変動はみられず、川西市南部住宅地の不動産需要は全体的に堅調に推移している状況が窺える。					交通・接近 0.0
	[地域要因] 地域要因の大きな変動はなく、地価は安定的に推移しているものと思われる。				[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	半年間 (指定基準地等)							画地 +3.0
	0.0 %	%							行政 0.0
									その他 0.0