

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -16), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (熊谷 有剛), 不動産鑑定士 (熊谷 有剛), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 50,000 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 41,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月15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

Table with 7 columns: (1)標準地 (所在地: 川西市緑が丘1丁目134番6, 形状: 1.5:1, 敷地の利用の現況: 空地, 周辺の土地の利用の状況: 中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域, 接面道路の状況: 西5m市道, 供給処理施設状況: 水道、ガス、下水, 地積 (㎡): 163, 法令上の規制等: 1低専 (50,100) (その他))

Table with 7 columns: (2)近隣地域 (範囲: 東 30 m、西 60 m、南 30 m、北 80 m, 標準的使用: 戸建住宅地, 標準的画地の形状等: 間口 約 15 m、奥行 約 11 m、規模: 160 ㎡程度、形状: 長方形, 地域的特性: 特記 特にない, 事項: 基準方位 北 5 m市道, 交通 山下駅北西方 900m, 法令 1低専 (50,100) 規制)

Table with 2 columns: 地域要因の将来予測 (近隣地域は郊外に位置する住宅地域であり、今後とも現状のまま維持するものと予測する。郊外立地で利便性に劣る事などから需要は弱含んでおり、地価は当面下落傾向と予測する。)

Table with 4 columns: (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 50,000 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 / ㎡)

Table with 2 columns: (6)市場の特性 (同一需給圏は概ね川西市北部及び猪名川町内の中規模開発を含む住宅地域である。想定される主な需要者は同一需給圏内に地縁的選好を有する個人で、概ね一次取得者層が中心となる。市内における郊外住宅団地の需要は弱く、居住者の高齢化、都心回帰も相俟って供給過剰気味となっており、地価は下落傾向が続いている。市場の中心価格帯は、中古住宅の流通が主体の市場であり、1,000万円～1,500万円程度となっている。)

Table with 2 columns: (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、自己使用の戸建住宅地域であり、戸建賃貸住宅が存在したとしても、転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、対象標準地と代替性が高い取引事例を複数採用し試算している。従って、本件では代表標準地との検討を踏まえて、比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。)

Table with 8 columns: (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 [川西 -19], 前年代表標準地等の価格 58,500 円 / ㎡, 前年標準地の価格 51,000 円 / ㎡, 前年指定標準地等の価格 (半年間) 円 / ㎡, 変動率 年間 -2.0 %, 半年間 (指定標準地等) %), 時点修正 [98.3], 標準化補正 [100], 地域要因の比較 [100], 個別的要因の比較 [100.0], 対象標準地の規準価格 (円 / ㎡) 49,700, 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 +1.0, 交通・接近 -3.0, 環境 +18.0, 行政 0.0, その他 0.0), 価格形成要因の変動状況 (一般的要因: 当市の人口はほぼ横ばい傾向にあり、一貫して高齢化が進行している。開発動向は、中央北地区で土地区画整理事業が進行中である。; 地域要因: 郊外立地で通勤等の利便性に劣るため、需要は低調である。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない。)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -16), 都道府県 (兵庫県), 兵庫県, 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (竹内 雅司郎), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 50,000 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11日), (6)路線価 ([平成28年 1月] 路線価又は倍率 41,000 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), (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 (所在地, 形状, 1.5:1), (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 50,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は概ね川西市北部の能勢電鉄沿線の住宅地域である), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (戸建住宅用に開発された住宅地域で、戸建住宅が稀に賃貸に供される程度であり、収益価格は試算していない)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 前年標準地番号 [川西 -19], [前年代表標準地等の価格] 58,500 円 / ㎡, 変動率 -2.0%), 時点修正 (98.3), 標準化補正 (100), 地域要因の比較 (100), 個別的要因の比較 (100), 対象標準地の規準価格 (50,200), 内訳 (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 -3.0, 環境 +17.0, 行政 0.0, その他 0.0)