

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	川西 -17	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	21,900,000 円	1㎡当たりの価格	98,000 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]	82,000 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	川西市萩原台東2丁目169番				地積 (㎡)	223	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 (60,150)	
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道、ガス、下水	川西能勢口 2.3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 20 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 15 m、奥行 約 15 m、規模 220 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	川西能勢口駅北方 2.3km 法令 2中専 (60,150) 規制	
	地域要因の将来予測	中規模戸建住宅が建ち並び閑静な住宅地域であり、今後もほぼ現況のまま推移するものと予測する。郊外住宅地需要の低迷は続いており、地価は当面の間、下落傾向で推移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	方位	+1.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	98,000 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、阪急宝塚線及び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。必ずしも通勤等の便は悪くないが、近年根強い都心回帰傾向によって、相対的に需要は弱くなっている。当該状況を反映し、地価もやや下落基調で推移している。土地は総額2000万円台、戸建住宅は3000万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	<input type="checkbox"/> 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	対象標準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳
	前年標準地番号 []						
	[前年代表標準地等の価格] 円 / ㎡	[]	100	100	[]		標準化補正 街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他
	-1対象標準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 103,000 円 / ㎡ -2標準地が共通地点(指定標準地と同一地点)である場合の検討 ■指定標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 指定標準地等番号 [川西(県) -15] 前年指定標準地等の価格(半年間) 101,000 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要素は乏しい。 [地域要因] 郊外に開発された区画整然とした住宅地域で、地域要因に大きな変動はない。需要の弱さから地価はやや下落傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				地域要因の比較
変動率	年間	半年間 (指定標準地等)					街路 交通・接近 環境 行政 その他
	-4.9 %	-3.0 %					

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	川西 -17	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 上原 卓志	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	21,900,000 円	1㎡当たりの価格	98,000 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13日	(6)路線価	[平成28年 1月]	82,000 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		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	川西市萩原台東2丁目169番				地積(㎡)	223	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(60,150) (その他)	
1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道、ガス、下水	川西能勢口 2.3km			
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 20 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 15 m、奥行 約 15 m、規模 220㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、6 m市道	交通施設	川西能勢口駅北方 2.3km	法令規制 2中専(60,150)
地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、今後とも現況の住環境で推移し、地価水準は需給バランスや最寄駅等からの利便を反映して今後概ね微減傾向で推移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	方位	+1.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	98,000 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、川西市中部の丘陵部に形成された大規模住宅団地である。需要者の中心は、川西市及びその周辺地域の居住者がその多くを占める。中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、良好なアクセスを反映して買い替え層を含んだ実需が認められ、需給関係は比較的堅調に推移している。土地については2,500万円程度、中古の戸建住宅は3,000~3,500万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	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域に存し、多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。収益物件としては戸建住宅が転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度で、自用目的での取引が中心で経済的に賃貸事業は成り立つ地域ではないため収益還元法の適用は行わなかった。従って、居住の快適性が重視される住宅地域であるため、指定基準地価格との推移に留意した結果、実証的な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	<input type="checkbox"/> 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	対象標準地の標準価格(円/㎡)	内訳	
	前年標準地番号 []							標準化補正
	[前年代表標準地等の価格] 円/㎡	[]	100	100	[]		街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	
	-1対象標準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 103,000 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 ■指定基準地 <input type="checkbox"/> 標準地 指定基準地等番号 [川西(県) -15] 前年指定基準地等の価格(半年間) 101,000 円 / ㎡	価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 阪神間のベッドタウンである川西市の人口はほぼ横ばい傾向にある。北部の住宅団地では需要に比し供給が多く、やや需給バランスを逸している。 [地域要因] 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、大規模住宅団地において需給バランスなどから弱含みで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					地域要因の比較
変動率	年間	半年間(指定基準地等)						街路 交通・接近 環境 行政 その他
	-4.9%	-3.0%						