

標準地番号	川西 -18	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 岡田 忠純	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	9,880,000 円	1㎡当たりの価格	79,000 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]	65,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月 7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	川西市西多田2丁目687番「西多田2-25-7」				地積 (㎡)	125	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)		
1:1	住宅 LS2	小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	西4.5m市道	水道、ガス、下水	川西能勢口 3.8km		(その他) (60,180)		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 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 11 m、奥行 約 11 m、規模 120㎡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 4.5 m市道	交通施設	川西能勢口駅北方 3.8km	法令規制	2中専 (60,180)
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は下落圧力が強く、依然として弱含みの傾向にある。							
(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	79,000 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、川西市北部で川西能勢口駅からバス圏及び能勢電鉄沿線の住宅地域。需要者の中心は、周辺あるいは都市部の事業所に通う川西市及び周辺市町の居住者である。川西能勢口駅方面へのバイパスが近く、周辺には農地も混じるなか、幹線沿いにはロードサイド店舗が多くみられる。小規模な一般住宅が建ち並ぶ成熟した住宅団地で、団地内の取引数は少ない。土地は1,000万円前後、新築の戸建物件は2,500万円前後が需要の中心。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域等は自己使用の戸建住宅が主で、戸建賃貸住宅は転勤等の特殊な事情に基づくもので、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域で、主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。								
(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 -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 ]	78,900		
	-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 81,000 円 / ㎡		価格形成要因の変動状況	[ 一般的要因 ] 人口はほぼ横ばいも高齢化が進む。北部郊外に目立った開発はなく、取引水準は消費税増税後、低水準で推移している。					
	-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 ] 北部住宅地を中心に需要減に歯止めはかかっておらず、地価は依然として弱含み。					
	[ 前年指定基準地等の価格(半年間) ] 円 / ㎡			[ 個別的要因 ] 西道路で選好性は普通。競争力に変動はない。					
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)							
	-2.5 %	%							
		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		-2.0		環境		-2.0	
		行政		0.0		その他		0.0	

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -18), 都道府県 (兵庫県), 兵庫県, 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (長谷川 由紀), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,940,000 円), 1㎡当たりの価格 (79,500 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 (65,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月 6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, 1:1), (2)近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6)市場の特性 (同一需給圏), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は戸建住宅を中心としており殆どが自用である。)

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 前年標準地番号 [川西 -24], 前年代表標準地等の価格 [77,000 円 / ㎡], 前年標準地の価格 [81,000 円 / ㎡], 変動率 [-1.9 %], 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 (78,900), 内訳 (街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他) with values like 0.0, -1.0, -2.0.