

標準地 番号	川西 -19	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 玉井 嘉彦	印
-----------	--------	------	-----	------------	-------	----	--------------	---

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	57,500 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]	47,000 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		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	川西市水明台 2 丁目 2 番 3 1				地積 (㎡)	198	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 低専 (50,80)	
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	平野 2.3km	(その他)	

(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 80 m、北 60 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 16 m、規模 200 ㎡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市道	交通施設	平野駅北西方 2.3km	法令規制	1 低専 (50,80)

地域要因の将来予測 当該地域は、住宅団地内の戸建住宅地域であり、概ね現況のまま推移するものと予測される。地価水準は、市内山手の住宅地域の需要が軟調であることから、引き続き下落傾向で推移すると予測する。

(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	57,500 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、阪急宝塚線及び能勢電鉄沿線の川西市郊外の住宅地域並びに隣接する宝塚市、西宮市等のニュータウンを含む住宅地域である。需要者の中心は市内及びその周辺居住者で、大阪・神戸等都市部への通勤者が大半を占める。大規模住宅団地内にあり、団地の高齢化が進行している為、中古物件の供給過剰感・値崩れ等が懸念される。土地は 1,500 万円程度まで、新築戸建住宅は少なく中古戸建住宅は 2,000 万円まで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 対象不動産周辺は、中規模の戸建住宅が建ち並び川西市郊外の住宅地域で、自用目的の取引が中心であり、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はないため、収益還元法の適用は困難である。したがって、本件においては、取引市場においてより実証的で、規範性の高い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 58,500 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）-12] 前年指定基準地等の価格（半年間） 58,000 円 / ㎡	価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 川西市においては、一部の利便性に優る住宅地を除き、一般的に地価は下落傾向にあり、特に北部の住宅地は下落傾向が顕著である。 [地域要因] 川西市北部の住宅地域で地域要因に大きな変動はないが、一般的要因を反映して地価は下落傾向である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他

変動率	年間	半年間 (指定基準地等)
	-1.7 %	-0.9 %

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	川西 -19	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 長谷川 由紀	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	---------------	---

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	57,500 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11日	(6)路線価	[平成28年 1月]	47,000 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		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	川西市水明台2丁目2番31				地積(㎡)	198	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低専(50,80) (その他)	
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	平野2.3km		
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 80 m、北 60 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 16 m、規模 200㎡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市道	交通施設	平野駅北西方 2.3km 法令 1低専(50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、居住者の高齢化が進みつつも、当面は現状の地域的特性が維持されるものと予測する。都心回帰により需要は弱く、地価は弱含みに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	0.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	57,500 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、概ね川西市北部の大規模住宅団地が圏域である。需要者の中心は、大阪業務地を通勤圏とする一次取得者層が多くを占める。商業集積からやや遠隔となりグリーンハイツ内でも相対的に選好性が低い状況で、また高齢者層の相続・住み替え等による自宅売却も多く、供給過多の状況にあり、地価推移は弱含みで推移している。中古住宅の流通が主体の市場で1500万円～2000万円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	戸建住宅用に開発された住宅団地内に所在し、周辺地域には共同住宅は存在せず、戸建住宅の賃貸需要もないため、収益還元法は適用できないと判断した。居住の快適性を重視する住宅地域であるので、実証的な取引事例比較法により試算を行い、豊富な事例に基づく比準価格を採用し、他の標準地とのバランスにも考慮し、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	対象標準地の規準価格(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 58,500 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) -12 ] 前年指定基準地等の価格(半年間) 58,000 円 / ㎡	価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 川西市は大阪圏のベッドタウンとして需要が認められる。南部の駅周辺住宅地の需要は堅調だが山手地域は需要が弱く地価は二極化傾向を示している。 [地域要因] 相続発生に伴う売却や都心回帰により、供給が需要を上回り、地価は下落基調である。 [個別的要因] 個別的要因に特段の変化は認められない。				地域要因の比較 街路 交通・接近 環境 行政 その他
変動率	年間	半年間(指定基準地等)					
	-1.7%	-0.9%					