

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	川西 -20	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 小笠原 高宏	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	---------------	---

鑑定評価額	6,140,000 円	1㎡当たりの価格	96,000 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]	77,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月20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	川西市滝山町240番4「滝山町11-7」				地積 (㎡)	64	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住居 (60,200) (その他) (60,180)	
	1:2.5	住宅 W2	小規模一般住宅が多い既成住宅地域	南4.5m私道	水道、ガス、下水	滝山 150m		
(2)近隣地域	範囲	東 20 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 5 m、奥行 約 13 m、規模 65㎡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4.5 m私道	交通施設	滝山駅西方 150m	法令規制 1住居 (60,180)
	地域要因の将来予測	近隣地域は小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。支線ではあるが最寄駅に近く、地価水準は底値感から概ね横ばい傾向で推移している。						
(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 +3.0		
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	96,000 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、川西市内の能勢電鉄沿線の住宅地域と判断した。需要者の属性は当該地域に地縁のある川西市在住の一次取得者層が中心であり、外部地域からの転入は少ない。道路幅員が狭く、小規模住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。駅至近に存し、鉄道は利用しやすいため、一定の需要があり、地価は横ばいで推移している。市場の中心価格帯は、土地（約70㎡）で700万円程度、新築建売住宅で2,500万円前後となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は小規模戸建住宅を中心とする住宅地域に存し、画地規模が小さいことから賃貸用共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しなかった。取引は自ら居住の用に供するためのものがほとんどであり、市場参加者は周辺の取引価格を指標に意志決定することが一般的である。以上から、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、代表標準地を規準とした価格との均衡性にも留意のうえ、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 地域要因の比較 街路 +4.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年標準地番号 [川西 -17]	[95.1]	100	100	[103.0]	96,100		
	[前年代表標準地等の価格] 103,000 円 / ㎡	100	[101.0]	[104.0]	100			
	-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 96,000 円 / ㎡	[一般的要因] 川西市では、川西能勢口近くの優良住宅地域は需要が堅調であるが、北部の住宅地は利便性が劣り、地価の下落傾向が続いている。						
-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] 最寄駅から近い住宅地域である。既成住宅地域であり、地域要因に変動はない。							
変動率	年間	[個別的要因] 個別的要因の変動はない。						
	0.0 %	半年間 (指定基準地等) %						

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -20), 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 (6,140,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 96,000 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 (77,000 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 8 columns: (1)標準地 (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, 地積 (64), 法令上の規制等), (2)近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地積要因の将来予測)

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 (+3.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 96,000 円 / ㎡, 収益還元法, 積算価格 / 円 / ㎡, 原価法, 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、能勢電鉄沿線で、概ね川西市の圏域である。需要者は、主に市内居住の個人が想定され、一次取得者層等が中心となる。近隣地域は小規模住宅が建ち並ぶ旧来からの既成住宅地域であり、周辺街路の連続性にやや難を有するも駅徒歩圏の立地条件等から需要は底堅く、地価は概ね横ばいで推移している。市場の中心価格帯は、土地で500万円～1,000万円程度、新築戸建住宅で2,500万円～3,000万円前後となっている。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象標準地は地積が小さく経済合理的な賃貸住宅の建設ができないため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は近時の市場実態を反映した実証的価格であり、本件において採用した事例は、いずれも対象標準地と代替競争関係にあり、その規範性は高い。従って、代表標準地の価格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, 前年標準地番号 [川西 -17], [前年代表標準地等の価格] 103,000 円 / ㎡, 時点修正 [95.1], 標準化補正 [100], 地域要因の比較 [100], 個別的要因の比較 [103.0], 対象標準地の規準価格 (円 / ㎡) 96,100, 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因の比較 (街路 +4.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0), 変動率 (年間 0.0%, 半年間 %))

Table with 4 columns: 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: 最寄駅至近の住宅地域であり、需要は底堅く地価はほぼ横ばいに推移している。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない。)