

鑑定評価書 (平成25年地価公示)

Table with 8 columns: 標準地番号, 広島西 -17, 都道府県, 広島県, 所属分科会名, 広島第1, 氏名, 不動産鑑定士 津守 栄治 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 22,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 126,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成25年1月1日, (4)鑑定評価日, 平成25年1月11日, (6)路線価, [平成24年1月]路線価又は倍率, 100,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成24年12月21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 9 columns: (1)標準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 広島市西区井口台2丁目155番464, ②地積(m²), 181, ⑨法令上の規制等, 1低専(50,100), ③形状, 1:1.2, ④敷地の利用の現況, 住宅W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域, ⑥接面道路の状況, 南6m市道, ⑦供給処理施設状況, 水道、ガス、下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 新井口1.9km, (その他)建築協定

Table with 2 columns: (2)近隣地域, ①範囲, 東150m、西80m、南130m、北130m, ②標準的使用, 戸建住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口約13m、奥行約14m、規模180㎡程度、形状長方形, ④地域的特性, 特記事項, 昭和50年代に造成開発され各種交通利便施設も整備された大規模住宅団地, 街路, 基準方位北6m市道, 交通施設, 新井口駅1.9km, 法令規制, 1低専(50,100)建築協定, ⑤地域要因の将来予測, 熟成した大規模住宅団地で、今後も現状の環境で推移すると判断される。都心回帰傾向から郊外住宅団地の需要は低位にあるが、その中でも本件住宅団地は潜在的な需要が認められ相対的競争力が強い。

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, 戸建住宅地, (4)対象標準地の個別的要因, 方位 南+4.0, (5)鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 127,000 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、広島市西区及び佐伯区の丘陵地の住宅団地を中心とする圏域である。需要者は広島市中心部へ通勤する一般家族世帯層が中心である。このところは新築物件の新規供給が見られ、中古物件には値頃感も窺える。地元志向者を中心に不動産の流動性が回復しつつあると判断される。土地の実勢価格は坪当たり40~45万円程度で維持傾向。新築物件の総額は3,500万円前後、中古物件の総額では2,000万~2,500万円程度である。

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, 比準価格は対象標準地と類似する近時の取引事例から求めた試算価格であり、市場性を反映した実証性の高い価格である。一方、地主による資産維持目的の賃貸物件は見られるものの、収益性に着目して不動産の運用を行う需要者はなく賃貸市場が成立しない地域と判断されることから収益還元法の適用は行わなかった。したがって、本件では比準価格を標準として、代表標準地との均衡及び前年価格からの推移を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 7 columns: (8)前年公示価格等からの検討, ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象標準地の規準価格, ⑦内訳, 標準化補正, ⑧-1対象標準地の検討, ⑧-2標準地が共通地点(指定基準地等と同一地点)である場合の検討, ⑩価格形成要因の変動状況, ⑨変動率

標準地 番号	広島西 -17	都道府県	広島県	所属 分科会名	広島第1	氏名	不動産鑑定士	山崎 誠	印
-----------	---------	------	-----	------------	------	----	--------	------	---

鑑定評価額	22,800,000 円	1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成25年1月1日	(4) 鑑定評価日	平成25年1月15日	(6) 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成24年12月26日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	広島市西区井口台2丁目155番464 「井口台2-31-8」	②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等	1 低専 (50,100) (その他) 建築協定
	③形状	1:1.2	④敷地の利用の現況	住宅 W 2	⑤周辺の土地の利用の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域
			⑥接面道路の状況	南6m 市道	⑦供給処理施設状況	水道、ガス、下水
			⑧主要な交通施設との接近の状況	新井口 1.9km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 80 m、南 130 m、北 130 m		②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 14 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	国道2号西広島バイパスの北方に開発された大規模住宅団地 (井口台パークタウン)。	街路	基準方位北 6m市道	交通施設
					新井口駅 1.9km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	西区の丘陵部に開発された住宅団地のうち、開発時期の古い団地については需要が低迷する団地も見受けられるが、当該団地には核となる商業施設等も存するため、相対的に需要は堅調と予測する。				
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象標準地の個別的要因	方位 南方位 +4.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	128,000 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、西区から佐伯区にかけての丘陵部に開発造成された住宅団地。需要者は広島都心部を通勤対象とする第1次取得者層が中心である。良好な生活利便性や住環境を反映して、当該住宅団地の選好性は相対的に高いものと認められるが、新規の戸建物件の供給は少ない。南区平坦部での宅地供給により、総額面や都心回帰の動向で競合する可能性もある。土地は180㎡程度で2300万円前後、中古の戸建物件は2500万円程度が取引の中心。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主体とした第一種低層住居専用地域の住宅地域であり、賃貸市場の形成が認められないことから収益価格は試算しなかった。本件については、収益性よりも快適性を重視する地域であることを考慮し、市場の実態を反映した比準価格を中心に、代表標準地との均衡に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。					

(8) 前年公示価格等からの検討	①代表標準地 □特定標準地 □標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象標準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳
	標準地番号 [広島西 -12]						街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	[前年代表標準地等の価格] 83,500 円/㎡	[98.9 / 100]	100 [103.0]	100 [66.8]	[104.0 / 100]	125,000	地域要因の比較
	⑧-1対象標準地の検討	⑩価格形成要因の変動状況					
	■継続 □新規	[一般的要因] 消費の低迷、雇用環境等景気回復感が乏しい状況が続いているが、不動産市況については改善の兆しが見られる。					
	前年標準地の価格 127,000 円/㎡	[地域要因] 生活利便性、住環境の良好な住宅団地で特段の地域的変動要因はない。需要は堅調であるが、他地区との競合も見受けられる。					
	⑧-2標準地が共通地点 (指定基準地等と同一地点) である場合の検討	[個別的要因] 特段の変動要因は見受けられない。					
	□指定基準地 □標準地						
	指定基準地等番号 [-]						
	前年指定基準地等の価格 (半年前) 円/㎡						
⑨ 変動率	年間 -0.8 %	半年間 (指定基準地等) %					街路 0.0 交通・接近 +6.0 環境 -37.0 行政 0.0 その他 0.0