

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (横浜旭 -23), 都道府県 (神奈川県), 所属分科会名 (神奈川第6), 氏名 (林 次郎), 不動産鑑定士 (印), 鑑定評価額 (23,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (205,000 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 (160,000 円/㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月 5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 (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)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 (低層住宅地), (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, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格), (6)市場の特性 (同一需給圏は、旭区及びその隣接区にある相鉄線沿線の住宅地域である。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、収益性より居住の快適性を重視する傾向にあり、)

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 前年標準地番号 [横浜旭 -7], 前年代表標準地等の価格 [239,000 円/㎡], 変動率 [1.5%], 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 +2.0, 交通・接近 -1.0, 環境 +21.0, 行政 0.0, その他 0.0)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 10 columns: 標準地番号, 所在地, 都道府県, 神奈川県, 所属分科会名, 神奈川第6, 氏名, 不動産鑑定士, 松原 哲朗, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,200,000円, 1㎡当たりの価格, 205,000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, [平成28年 1月] 路線価又は倍率, 160,000円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns including: (1)標準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象標準地の方位, (5)鑑定評価の手法適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)前年公示価格等からの検討