

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -2), 都道府県 (兵庫県), 兵庫県, 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (林 秀樹), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (89,000 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 6日), (6)路線価 (74,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月26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 table with multiple rows and 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, 1:1 住宅 W2), (2)近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性), (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 89,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は能勢電鉄沿線...), (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 (代表標準地, 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 / ㎡], 変動率 -3.3%)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -2), 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (90,000 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 (74,000 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

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, 比準価格 90,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏, 川西能勢口駅及び能勢電鉄沿線の徒歩圏及びバス圏), (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、戸建住宅を中心とする住宅地域であり、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を中心であり、経済合理的な賃貸事業が成立しにくい地域のため、収益還元法は適用しなかった。)

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 代表標準地 (川西 -17), 前年標準地等の価格 (103,000 円 / ㎡), 前年標準地の価格 (92,000 円 / ㎡), 変動率 (-2.2 %), 標準化補正 (95.1, 100, 101.0), 地域要因の比較 (100, 108.1), 個別的要因の比較 (100.0), 対象標準地の規準価格 (89,700 円 / ㎡), 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 +1.0, 交通・接近 +5.0, 環境 -1.0, 行政 +3.0, その他 0.0)