

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -3), 都道府県 (兵庫県), 兵庫県, 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (不動産鑑定士 上田 元嗣), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (69,000 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 ([平成28年 1月] 路線価又は倍率 56,000 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 reasoning table with 8 rows: (1)標準地 (所在地, 形状, 1:1.2), (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 69,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 代表標準地 (川西 -17), 前年標準地番号, 標準化補正 (95.1, 100, 101.0), 地域要因の比較 (100, 141.1), 個別的要因の比較 (100.0), 対象標準地の規準価格 (68,700), 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 0.0, 交通・接近 +7.0, 環境 +28.0, 行政 +3.0, その他 0.0), 変動率 (年間 -2.1%, 半年間 %)