

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -4), 都道府県 (兵庫県), 兵庫県, 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (小笠原 高宏), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (60,000 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 7日), (6)路線価 (50,000 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 multiple rows and columns including: (1)標準地 (所在地, 形状, 1:1.5), (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 (+3.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 60,000 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, (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 標準地, 変動率)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -4), 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 堀田 勝己), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (60,000 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 (50,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月22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, 1:1.5), (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 (+3.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (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 (自用の戸建住宅を中心とする住宅地域...)

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 前年標準地番号 [川西 -19], 前年代表標準地等の価格 (58,500 円 / ㎡), 前年標準地の価格 (62,000 円 / ㎡), 変動率 (-3.2%), 標準化補正 (98.3, 100, 100, 103.0), 地域要因の比較 (100, 98.9), 個別的要因の比較 (100), 対象標準地の規準価格 (59,900), 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因の比較 (街路 0.0, 交通・接近 -4.0, 環境 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0)