

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -8), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (中村 要), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (70,000 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 (58,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月24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), (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, (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 -8), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (竹内 雅司郎), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (70,000 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11日), (6)路線価 (58,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月16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), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6)市場の特性 (同一需給圏は概ね川西市中・北部の能勢電鉄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 (戸建住宅用に開発された住宅地域で、戸建住宅が稀に賃貸に供される程度であり、)

Table with 8 columns: (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 -24]), 時点修正 (97.4), 標準化補正 (100), 地域要因の比較 (100), 個別的要因の比較 (103.0), 対象標準地の規準価格 (70,200), 内訳 (街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他), 地域要因の比較 (街路, 交通・接近, 環境, 行政, その他), 変動率 (年間 -2.8%, 半年間 %)