



鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -9), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (山本 考一), 不動産鑑定士 (印), 鑑定評価額 (22,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (130,000 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 (105,000 円/㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月 9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 (低層住宅地), (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 130,000 円/㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は、阪急宝塚線及びJR福知山線沿線の住宅地域で、概ね川西市の圏域である。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (賃貸マンション等の収益物件も一部に見られるが、自用目的の取引が中心である。)

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 前年標準地番号 [川西 -10], 前年代表標準地等の価格 [161,000 円/㎡], 変動率 0.0%, 標準化補正 (100), 地域要因の比較 (100), 個別的要因の比較 (100), 対象標準地の規準価格 (130,000), 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因の比較 (街路 +3.0, 交通・接近 +1.0, 環境 +19.0, 行政 0.0, その他 0.0)