

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with columns: 標準地番号 (川西 -11), 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 columns: 鑑定評価額 (10,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (111,000 円 / ㎡)

1 基本的事項

Table with 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 (89,000 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 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, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 地積 (97), 法令上の規制等), (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 111,000 円 / ㎡, 収益還元法, 積算価格 / 円 / ㎡, 原価法, 開発法), (6)市場の特性 (同一需給圏は対象不動産の属する川西市及び隣接の伊丹市内の住居系地域一帯...), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は信頼性の高い事例により求められており、不動産の市場性を反映する価格として実証性及び規範性は高く、十分な説得力を有するものと判断する。)

Table with 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 -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, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象標準地の規準価格 (111,000), 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 +10.0, 環境 +24.0, 行政 0.0, その他 0.0))

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -11), 都道府県 (兵庫県), 兵庫県, 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (森本 光弘), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (111,000 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 (89,000 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, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 地積 (97), 法令上の規制等), (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 111,000 円 / ㎡, 収益還元法, 積算価格 / 円 / ㎡, 原価法, 開発法), (6)市場の特性 (同一需給圏は川西市南部を中心に隣接する伊丹市北部及び宝塚市東部の住宅地域の圏域...), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は自己使用目的の戸建住宅の取引が主となる住宅地域である...), (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 -10], [前年代表標準地等の価格] 161,000 円 / ㎡, 111,000 円 / ㎡, 変動率 0.0 %)