

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -13), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (上田 元嗣), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (115,000 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 (91,000 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, 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)対象標準地の個別的要因 (方位角地, 台形), (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 (同一需給圏は概ね川西市南部を中心とした川西市及び周辺市の住宅地域である。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (周辺には賃貸ハイツ等もみられるものの需要は少なく、自用の小規模戸建住宅を主体とした地域であり、), (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 / ㎡, 116,000 円 / ㎡, 変動率 -0.9 %)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -13), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (福西 理祐), 不動産鑑定士 (印)

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (10,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (115,000 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 (91,000 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 table with multiple rows and columns: (1)標準地 (形状, 台形 1:1.5), (2)近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等), (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象標準地の個別的要因 (方位角地, 台形), (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), (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)