

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (川西 -18), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (岡田 忠純), 不動産鑑定士 (印), 鑑定評価額 (9,880,000 円), 1㎡当たりの価格 (79,000 円/㎡)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,880,000 円), 1㎡当たりの価格 (79,000 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 (65,000 円/㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月 7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

Table with 8 columns: (1)標準地 (所在地: 川西市西多田2丁目687番), 形状 (住宅), 敷地の利用の現況 (L S 2), 周辺の土地の利用の状況 (小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域), 接面道路の状況 (西4.5m市道), 供給処理施設状況 (水道, ガス, 下水), 主要な交通施設との接近の状況 (川西能勢口 3.8km), 法令上の規制等 (2中専 (60,200) (その他) (60,180))

Table with 8 columns: (2)近隣地域 (範囲: 東 50m, 西 30m, 南 50m, 北 50m), 標準的画地の形状等 (間口 約 11m, 奥行 約 11m), 地域的特性 (特記事項: 特にない), 街路 (基準方位 北 4.5m市道), 交通施設 (川西能勢口駅北方 3.8km), 法令規制 (2中専 (60,180)), 地域要因の将来予測 (小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。)

Table with 4 columns: (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 79,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡)

Table with 2 columns: (6)市場の特性 (同一需給圏は、川西市北部で川西能勢口駅からバス圏及び能勢電鉄沿線の住宅地域。需要者の中心は、周辺あるいは都市部の事業所に通う川西市及び周辺市町の居住者である。)

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域等は自己使用の戸建住宅が主で、戸建賃貸住宅は転勤等の特殊な事情に基づくもので、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益価格は試算しない。)

Table with 10 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], 前年代表標準地等の価格 [77,000 円/㎡], 変動率 -2.5%, 標準化補正 [97.4], 地域要因の比較 [100], 個別的要因の比較 [100.0], 対象標準地の規準価格 [78,900], 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 -1.0, 交通・接近 -2.0, 環境 -2.0, 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 -18), 都道府県 (兵庫県), 兵庫県, 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (長谷川 由紀), 不動産鑑定士 (印)

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (9,940,000 円), 1㎡当たりの価格 (79,500 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 (65,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月 6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), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6)市場の特性 (同一需給圏, 川西市北部), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は戸建住宅を中心としており殆どが自用である。)

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 前年標準地番号 [川西 -24], 前年代表標準地等の価格 [77,000 円 / ㎡], 前年標準地の価格 [81,000 円 / ㎡], 変動率 [-1.9 %]