

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (伊丹 -6), 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 (226,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (238,000 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 (175,000 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

Main evaluation reasoning table with 8 rows: (1)標準地 (形状, 敷地の利用の現況, 周辺土地の利用状況, 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, 商業(80,400)準防(その他)), (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 (分譲マンション用地), (4)対象標準地の個別的要因 (方位角地, 不整形), (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、阪急伊丹線及びJR福知山線沿線の共同住宅が多い住宅地域。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (マンション用地の需給関係は、景気によるマンション販売状況や金融環境の影響を受けやすく、)

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 前年標準地番号 [伊丹 -15], 標準化補正 (101.7, 100, 100, 108.1), 個別的要因の比較 (100), 対象標準地の標準価格 (239,000), 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 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 +15.0, 行政 -5.0, その他 0.0), 変動率 (年間 +1.3%, 半年間 %)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (伊丹 -6), 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), 伊丹 -6

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (227,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 239,000 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 (175,000 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 table with multiple rows and columns: (1)標準地 (所在地, 形状, 不整形), (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 (分譲マンション用地), (4)対象標準地の角地, (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)