

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (伊丹 -8), 都道府県 (兵庫県), 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)

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (17,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (172,000 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 (130,000 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 (伊丹市千僧2丁目10番4), (2)近隣地域 (東 60m, 西 30m, 南 60m, 北 50m), (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 172,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は、阪急伊丹線・JR福知山線沿線の住宅地域), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 前年標準地番号 [伊丹 -15], 前年代表標準地等の価格 [240,000 円 / ㎡], 変動率 +0.6%, 標準化補正 (101.7), 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 (172,000), 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)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (伊丹 -8), 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 3 columns: 鑑定評価額 (17,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (172,000 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 (130,000 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 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), (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 (同一需給圏は対象不動産の属する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

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 前年標準地番号 [伊丹 -15], 前年代表標準地等の価格 [240,000 円 / ㎡], 前年標準地の価格 [171,000 円 / ㎡], 前年指定標準地等の価格 [半年間 円 / ㎡], 変動率 [年間 +0.6%, 半年間 %], 標準化補正 (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 +2.0, 交通・接近 +9.0, 環境 +26.0, 行政 0.0, その他 0.0)