

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (伊丹 -16), 都道府県 (兵庫県), 兵庫県, 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (竹内 雅司郎), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (37,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (217,000 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11日), (6)路線価 (170,000 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 reasoning table with 8 rows: (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 (173), 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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6)市場の特性 (同一需給圏は概ね伊丹市の阪急伊丹線及びJR福知山線沿線の住宅地域である。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (標準地は画地規模等から経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の建築が困難であり、)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 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 +1.4 %, 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 (217,000), 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 +2.0, 交通・接近 +2.0, 環境 +4.0, 行政 +3.0, 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 -16), 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 4 columns: 鑑定評価額 (37,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (170,000 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 (170,000 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 (伊丹市桜ヶ丘3丁目4番1外), (2)近隣地域 (東70m, 西30m, 南40m, 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 217,000 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 +1.4%, 標準化補正 (101.7), 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 (217,000), 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)