

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), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (竹内 雅司郎), 不動産鑑定士 (印), 伊丹 -16

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (37,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (170,000 円/㎡), 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 multiple rows and columns: (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

Table with 8 columns: (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%), 時点修正, 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 (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 +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: Comparison of current and previous year prices, including standardized correction factors and reasons for price changes.