

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (宝塚 -5), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (上田 元嗣), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (58,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (160,000 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26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 (宝塚市旭町2丁目5番1), (2)近隣地域 (東50m, 西50m, 南10m, 北80m), (3)最有効使用の判定 (低層住宅地), (4)対象標準地の方位 (+3.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 160,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は概ね阪急宝塚線・今津線沿線の宝塚市南部の住宅地域である), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (周辺には賃貸共同住宅も見受けられるが、既存の地主の土地活用によるものが主流であり、土地については、収益性に着目した価格形成が十分に行われておらず、居住の快適性等を重視した自用目的での価格形成が有力である。)

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 前年標準地番号 [宝塚 -20], 前年代表標準地等の価格 [149,000 円 / ㎡], 標準化補正 (100.0, 100, 102.0, 100), 地域要因の比較 (宝塚市の人口はほぼ横ばい傾向にある), 個別的要因の比較 (103.0, 100), 対象標準地の規準価格 (160,000 円 / ㎡), 標準化補正 (0.0, 0.0, 0.0, +2.0, 0.0, 0.0), 地域要因の比較 (-3.0, -1.0, -2.0, 0.0, 0.0)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with columns: 標準地番号 (宝塚 -5), 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 columns: 鑑定評価額 (59,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (161,000 円 / ㎡)

1 基本的事項

Table with 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 [平成28年 1月] 路線価又は倍率 (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 table with multiple rows and columns including: (1)標準地 (宝塚市旭町2丁目5番1), (2)近隣地域 (東 50m, 西 50m, 南 10m, 北 80m), (3)最有効使用の判定 (低層住宅地), (4)対象標準地の方位 (+3.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 161,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は宝塚市及び隣接市のうち阪急あるいはJR沿線を中心とする住居系地域), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)前年公示価格等からの検討 (前年標準地番号 [宝塚 -20], 前年代表標準地等の価格 [149,000 円 / ㎡], 前年標準地の価格 [160,000 円 / ㎡], 前年指定標準地等の価格 [160,000 円 / ㎡])