

鑑定評価書（平成29年地価公示）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (179,000 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 (140,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月15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 body table with multiple rows: (1)標準地 (宝塚市伊子志3丁目255番8), (2)近隣地域 (東 40m, 西 50m, 南 20m, 北 20m), (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (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 179,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は、阪急今津線沿線), (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 [宝塚 -40], 前年標準地等の価格 [228,000 円 / ㎡], 前年標準地の価格 [177,000 円 / ㎡], 変動率 +1.1%, 標準化補正 (100), 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 (179,000), 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 10 columns: 標準地番号, 宝塚 -7, 都道府県, 兵庫県, 所属分科会名, 兵庫第1, 氏名, 不動産鑑定士 海野 雅由, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,100,000円, 1㎡当たりの価格, 178,000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13日, (6)路線価, [平成28年 1月] 路線価又は倍率, 140,000円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 10 columns: (1)標準地, 宝塚市伊子志3丁目255番8, 地積(㎡), 130, 法令上の規制等, 1中専(60,200)

Table with 10 columns: (8)前年公示価格等からの検討, 代表標準地, 標準地, 前年標準地番号, 宝塚 -40, 前年代表標準地等の価格, 228,000円/㎡, 177,000円/㎡, 179,000, 変動率, 年, 半年間