

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 8 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: 代表標準地 (宝塚 -40), 前年標準地等の価格 (228,000 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 円 / ㎡), 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 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 (海野 雅由), 不動産鑑定士 (印), 宝塚 -7

Table with 3 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 (140,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月20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 178,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は主に阪急今津線沿線の住宅地域を中心), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域であるが)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (前年標準地番号 [宝塚 -40], 前年代表標準地等の価格 [228,000 円 / ㎡], 変動率 +0.6%), 時点修正 (100.9), 標準化補正 (100), 地域要因の比較 (100), 個別的要因の比較 (103.0), 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, 地域要因の比較 (街路 0.0, 交通・接近 +3.0, 環境 +30.0, 行政 -3.0, その他 0.0))