

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with columns: 標準地番号 (宝塚 -8), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (福西 理祐), 不動産鑑定士 (印)

Table with columns: 鑑定評価額 (26,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (154,000 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 6日), (6)路線価 (125,000 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 columns: (1)標準地 (宝塚市光明町150番60), (2)近隣地域 (東 30m, 西 30m, 南 30m, 北 30m), (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象標準地の方位 (+1.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 154,000 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 with columns: (8)前年公示価格等からの検討 (前年標準地番号 [宝塚 -16], 前年代表標準地等の価格 [142,000 円 / ㎡]), 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 (154,000), 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 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 -13.0, 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 -8), 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)

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (26,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (154,000 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 (125,000 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 (宝塚市光明町150番60), (2)近隣地域 (東 30m, 西 30m, 南 30m, 北 30m), (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象標準地の方位 (+1.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 154,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は概ね宝塚市の阪急今津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、収益価格は試算していない)

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 前年標準地番号 [宝塚 -16], 前年標準地の価格 [142,000 円 / ㎡], 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 (154,000), 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 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 -13.0, 行政 0.0, その他 0.0)