

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (宝塚 -15), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (森本 光弘), 不動産鑑定士 (印), 宝塚 -15

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (139,000 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 (110,000 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 multiple rows and columns including: (1)標準地 (宝塚市宝梅2丁目50番2), (2)近隣地域 (東 80m, 西 20m, 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 (0.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 139,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は宝塚市を中心とする阪急今津線沿線の山手住宅地域), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)前年公示価格等からの検討 (前年標準地番号 [宝塚 -17], 前年代表標準地等の価格 193,000 円 / ㎡)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (宝塚 -15), 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 堀田 勝己), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (139,000 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 (110,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月22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 (宝塚市宝塚2丁目50番2), (2)近隣地域 (東 80m, 西 20m, 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 (0.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 139,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は、阪急今津線及び宝塚線の沿線...), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自己使用の戸建住宅を中心とする住宅地域で、収益性を前提とした賃貸事業の成り立つ地域でないため...)

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 前年標準地番号 [宝塚 -17], 前年代表標準地等の価格 [193,000 円 / ㎡], 変動率 (0.0%), 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 (138,000), 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0)