

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号, 宝塚 -20, 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 上田 元嗣 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 149,000 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, [平成28年 1月] 路線価又は倍率, 120,000 円 / ㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 8 columns: (1)標準地, 宝塚市山本南1丁目124番19, 地積 (㎡), 156, 法令上の規制等, 1中専 (60,150)

Table with 8 columns: (2)近隣地域, 東 60m, 西 70m, 南 40m, 北 60m, 標準的使用, 戸建住宅地, 間口 約 12m, 奥行 約 13m, 規模 150㎡程度, 形状 ほぼ正方形

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, 戸建住宅地, (4)対象標準地の方位, +2.0, (5)鑑定評価の手法適用, 取引事例比較法, 比準価格, 149,000 円 / ㎡

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は阪急宝塚線及びJR福知山線沿線を中心とした概ね宝塚市内の住宅地域である。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 自用の戸建住宅を主体とした地域である上、標準地の画地規模が小さく、経済性ある賃貸事業を想定することが困難であったため、収益還元法の適用は断念した。

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討, 前年標準地番号, 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 (円 / ㎡), 標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (宝塚 -20), 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 上原 卓志), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (149,000 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 (120,000 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 (宝塚市山本南1丁目124番19), (2)近隣地域 (東60m, 西70m, 南40m, 北60m), (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象標準地の方位 (+2.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 149,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は、阪急宝塚線の沿線で概ね宝塚市の圏域である。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (前年標準地番号, 前年代表標準地等の価格, 変動率), 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 (円 / ㎡), 内訳 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他)