

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	伊丹 -1	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
-------	-------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	56,300,000 円	1㎡当たりの価格	248,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(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]	195,000 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		路線価又は倍率	
(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

(1)標準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊丹市梅ノ木4丁目3番1外「梅ノ木4-3-12」				地積 (㎡)	227	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,100)	
	1:2	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	新伊丹 180m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、6 m市道	交通施設	新伊丹駅西方 180m	法令規制 1低専 (50,100)
	地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で現況の住環境を概ね維持するものの、画地の細分化が進むものと予測する。地価水準はこれらを反映して今後概ね上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(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	248,000 円 / ㎡		個別的要因			
	収益還元法	収益価格	168,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、阪急伊丹線及び神戸線沿線で概ね伊丹市を中心に阪神間の優良住宅地域である。需要者の中心は、富裕層のほか、細分化後の画地については伊丹市及び阪神間の居住者がその多くを占める。資産目的のほか買い替え層を含んだ実需が認められ、需給関係は比較的堅調に推移するほか、開発業者による建売住宅としての細分化も見られる。市場での実需の中心となる価格帯は規模などの画地条件等により千差万別であり、把握が困難である。							
(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。自用目的での取引が優勢で、賃貸共同住宅等の収益物件は見られるものの、土地価格に見合う賃料水準が形成し得ていないため、収益価格はやや低位に試算された。従って収益性よりも居住の快適性が選好される住宅地域であるため、実証的な比準価格を中心に、収益価格を参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえた結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)前年公示価格等からの検討	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	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	
	前年標準地番号 [伊丹 -15]							
	[前年代表標準地等の価格] 240,000 円 / ㎡	[101.7]	100	100	[101.0]	247,000	標準化補正	
		100	[101.0]	[98.8]	100		街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	-1対象標準地の検討	価格形成要因の変動状況						
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	[一般的要因] 阪神間のベッドタウンである伊丹市の人口は微増傾向である。生活の利便性が優れる住宅地を中心に需要は堅調である。						
	前年標準地の価格 244,000 円 / ㎡	[地域要因] 良好な住環境や利便性を反映して資産目的や買い替え層等の需要にこれまで支えられ、需給関係は比較的堅調に推移している。						
	-2標準地が共通地点(指定基準地と同一地点)である場合の検討	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	<input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地							
	指定基準地番号 []							
	[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]							
	変動率	年間	半年間 (指定基準地等)					
		+1.6 %	%					
				街路 +1.0 交通・接近 0.0 環境 -5.0 行政 +3.0 その他 0.0				

鑑定評価書（平成29年地価公示）

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

Table with columns: 鑑定評価額 (56,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (248,000 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10日), (6)路線価 (195,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月24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 table with multiple rows and columns including: (1)標準地 (伊丹市梅ノ木4丁目3番1外), (2)近隣地域 (東 30m, 西 70m, 南 30m, 北 50m), (3)最有効使用の判定 (低層住宅地), (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 248,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は伊丹市及び隣接市の阪急沿線を中心とする住居系地域), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は信頼性の高い事例により求められた不動産の市場性を反映する価格), (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 [伊丹 -15], 前年代表標準地等の価格 [240,000 円 / ㎡], 変動率 +1.6%)