

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 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 (不動産鑑定士 上原 卓志), 印

Table with 4 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 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 (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), (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

Table with 8 columns: (1)標準地 (伊丹市梅ノ木4丁目3番1外), 形状 (住宅 R C 2), 敷地の利用の現況 (住宅), 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域), 接面道路の状況 (南西6m市道), 供給処理施設状況 (水道、ガス、下水), 主要な交通施設との接近の状況 (新伊丹 180m), 法令上の規制等 (1低専 (50,100) (その他))

Table with 4 columns: (2)近隣地域 (東 30 m、西 70 m、南 30 m、北 50 m), 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 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。

Table with 4 columns: (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 / ㎡, 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。

Table with 8 columns: (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%, 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 (247,000 円 / ㎡), 内訳 (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, 地域要因の比較, 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 7 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 4 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 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 (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: (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), (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), (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%)