

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	伊丹 -2	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 竹内 雅司郎	印
-------	-------	------	-----	--------	-------	----	---------------	---

鑑定評価額	38,900,000 円	1㎡当たりの価格	206,000 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11日	(6)路線価	[平成28年 1月]	165,000 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		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	伊丹市柏木町 1丁目 1 1 2 番				地積 (㎡)	189	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 中専 (60,200)		
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北西4m市道	水道、ガス、下水	阪急塚口 830m	(その他) (60,160)		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 60 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 195 ㎡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 4 m 市道	交通施設	阪急塚口駅北方 830m	法令規制	1 中専 (60,160)
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も住宅地域として推移するものと予測する。地価水準は微増乃至横這い傾向で推移するものと予測する。							
(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	206,000 円 / ㎡		個別的要因				
	収益還元法	収益価格	/ 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	同一需給圏は概ね伊丹市の阪急神戸線、同伊丹線及びJR福知山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は市内の居住者である。安定した需要があり、需給関係は比較的安定している。標準地と同規模の土地は3,500~4,000万円、新築建売住宅は4,000万円程度が取引の中心である。								
(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。自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記代表標準地とは均衡を得ていると判断した。								

(8)前年公示価格等からの検討	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 前年標準地番号 [伊丹 -15]		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
	[前年代表標準地等の価格] 240,000 円 / ㎡		[101.7]	100	100	[100.0]	206,000	
			100	[101.0]	[117.3]	100		
	-1対象標準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 204,000 円 / ㎡ -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 <input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地 指定基準地等番号 [] [前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]		価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	伊丹市の人口はほぼ横這い、世帯数は微増、高齢化率は上昇傾向にある。土地取引件数はやや減少傾向だが、住宅地への需要は安定的に推移している。			
変動率 年間 +1.0 % 半年間 (指定基準地等) %		[地域要因]		阪急塚口駅から徒歩圏に位置し、利便性が良好なため、需要は堅調である。				
		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
							標準化補正	
							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	+3.0
							交通・接近	-1.0
							環境	+15.0
							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 (伊丹 -2), 都道府県 (兵庫県), 兵庫県, 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (横野 忠敏), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (38,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 205,000 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 (165,000 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

Table with 8 columns: (1)標準地 (伊丹市柏木町1丁目112番), 地積 (189 ㎡), 法令上の規制等 (1 中専 (60,200)), 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, 1:1.2 (住宅 L S 2), 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域, 北西4m市道, 水道、ガス、下水, 阪急塚口 830m, (その他) (60,160)

Table with 8 columns: (2)近隣地域 (東 50 m、西 40 m、南 60 m、北 30 m), 標準的使用 (戸建住宅地), 標準的画地の形状等 (間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 195 ㎡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 4 m市道), 交通施設 (阪急塚口駅北方 830m), 法令規制 (1 中専 (60,160)), 地域要因の将来予測 (中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、今後とも現況の住環境を維持するものと予測する。)

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 (0.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 205,000 円 / ㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円 / ㎡, 原価法, 積算価格 / 円 / ㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円 / ㎡)

Table with 2 columns: (6)市場の特性 (同一需給圏は、阪急神戸線及び伊丹線、JR福知山線沿線の住宅地域で、概ね伊丹市及び尼崎市北部の圏域である。需要者の中心は、伊丹市居住者が多くを占めるほか、阪神間の近隣市域からの流入も見られる。)

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 (周辺には賃貸共同住宅も見られるが、採算性の低い低層共同住宅が見られる程度で、自用目的の戸建住宅用地の取引が中心であり、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。)

Table with 10 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 / ㎡], 前年標準地の価格 [204,000 円 / ㎡], 変動率 [0.5 %]), 時点修正 [101.7], 標準化補正 [100], 地域要因の比較 [100], 個別的要因の比較 [100.0], 対象標準地の規準価格 (206,000 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 +3.0, 交通・接近 -1.0, 環境 +15.0, 行政 0.0, その他 0.0)