

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), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (竹内 雅司郎), 不動産鑑定士 (印), 伊丹 -2

Table with 4 columns: 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

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11日), (6)路線価 (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), (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 (所在地, 形状, 1:1.2), (2)近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性), (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 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は概ね伊丹市の阪急神戸線...), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 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 +1.0%), 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 (206,000), 内訳 (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）

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 横野 忠敏	印
-----------	-------	------	-----	------------	-------	----	--------------	---

鑑定評価額	38,700,000 円	1㎡当たりの価格	205,000 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10日	(6)路 線 価 値	[平成28年 1月]	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		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						倍率種別

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112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) (その他) (60,160)			
	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				
(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。利便性良好で、根強い需要が認められ、地価は微増傾向を持続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 個別的要因	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 / ㎡							
(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。阪急塚口駅へ徒歩圏の利便性良好な住宅地域であり、需要は底堅く、画地の細分化傾向も認められ、対象標準地と同規模の土地で3,500万円～4,000万円程度、新築戸建住宅では4,000万円前後が需要の中心となっている。									
(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。また、対象標準地は画地規模がやや小さく、経済合理的な経営が可能な賃貸共同住宅の想定は非現実的であり、収益還元法の適用を断念した。従って、代表標準地との検討を踏まえ、信頼性のある比準価格をもって、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	<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	標準化補正	
	[前年代表標準地等の価格] 240,000 円 / ㎡		[101.7] 100	100 [101.0]	100 [117.3]	[100.0] 100	206,000		街路	0.0
	<input checked="" type="checkbox"/> -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 / ㎡ <input type="checkbox"/> -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] 人口は微増傾向にあり、利便性及び住環境に恵まれた住宅地を中心に、需要は堅調で、地価は横這い乃至上昇傾向にある。					交通・接近	0.0
				[地域要因] 最寄駅に徒歩圏内の利便性に恵まれた既成の住宅地域に存し、地価は微増傾向にある。					環境	0.0
				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					画地	+1.0
変動率 年間 +0.5 %		半年間 (指定基準地等) %					行政	0.0		
							その他	0.0		