

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (伊丹 -4), 都道府県 (兵庫県), 兵庫県, 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (不動産鑑定士 長谷川 由紀), 印

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (14,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (146,000 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 (115,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月 6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 (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, 地積 (102 ㎡), 法令上の規制等), (2)近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測), (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象標準地の方位 (+3.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6)市場の特性 (同一需給圏は伊丹市及び尼崎市北西部に位置する住宅地域である。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は、同一需給圏内において収集した豊富な取引事例から、5事例を採用して試算されており、得た価格は説得力を有する。)

Table with 8 rows: (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 -24], [前年代表標準地等の価格] 169,000 円 / ㎡, 時点修正 [100.0], 標準化補正 [100], 地域要因の比較 [100], 個別的要因の比較 [103.0], 対象標準地の規準価格 (円 / ㎡) 146,000, 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因の比較 (街路 -1.0, 交通・接近 +1.0, 環境 +17.0, 行政 0.0, その他 0.0), 変動率 (年間 0.0%, 半年間 %))

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地 番号	伊丹 -4	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	14,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	146,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	115,000 円 / m ²
(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					

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	伊丹市池尻1丁目327番				地積 (m ²)	(102)	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)		
	1:2	住宅 W3	小規模一般住宅が建ち 並ぶ住宅地域	南5m市道	水道、 ガス、 下水	阪急伊丹 3.4km			
(2)近 隣 地 域	範囲	東 40 m、西 30m、南 20 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 7 m、奥行 約 14 m、規模 100 m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位 北 5 m 市道	交通 施設	阪急伊丹駅西方 3.4km	法令 規制	1 中専 (60,200)
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。バス圏の住宅地に存し、安定した需要を反映して地価は横ばい傾向を維持していくものと予測する。							
(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	+3.0		
(5)鑑 定 評 価 の 手 法 適 用	取引事例比較法	比準価格	146,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6)市 場 の 特 性	同一需給圏は伊丹市西部のバス圏を中心とする住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者が中心である。バス圏の住宅地であるが、周辺に生活利便施設が多く立地している等利便性は良好であり、需要は安定的に推移しているものと思料する。土地は1,000万円～2,000万円程度、新築戸建住宅は2,000万円台後半から3,000万円台前半の価格帯が需要の中心と思料される。								
(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 -24]		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 / m ²)	内 訳	
	[前年代表標準地等の価格] 169,000 円 / m ²		[100.0] 100	100	100	[103.0] 100	146,000		標準化補正
				[102.0]	[117.0]				街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 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 146,000 円 / m ² <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"/> 標準地 指定基準地等番号 [] [前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / m ²]		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。 [地域要因] バス圏に存するが、利便性に恵まれ、需要は安定的に推移しており、地価は横這い傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					地域要因の比較
	変動率	年間		半年間 (指定基準地等)					街路 -1.0 交通・接近 +1.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	0.0 %	%							