

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 長谷川 由紀	印
-------	-------	------	-----	--------	------	----	---------------	---

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

(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]	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		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 (㎡)	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)					
	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	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、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㎡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 1 中専 (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として概ね均衡の状態にあり、今後とも同様の環境を維持するものと予測する。需給バランスより地価は横這い傾向である。										
(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 / ㎡									
	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	同一需給圏は伊丹市及び尼崎市北西部に位置する住宅地域である。需要者は主に同一需給圏内賃貸住宅居住者、地縁の選好者で、団塊ジュニアを中心とする一次取得者層である。ややスプロール化しているエリアであるが、購買施設等が点在するとともに、幹線道路の運行バス便も多く、総じて生活利便性は高く、地価は横ばい傾向にある。中心価格帯は、土地は1000~2000万円程度、新築戸建住宅で3,000万円程度である。											
(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。収益価格については、対象標準地は地積が小さく、短辺（間口）が約7mで、経済合理的な経営が可能な賃貸住宅が建てられないと判断し、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、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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 -24]											
	[前年代表標準地等の価格] 169,000 円 / ㎡	[100.0]	100	100	[103.0]	146,000						
		100	[102.0]	[117.0]	100							
	-1対象標準地の検討	価格形成要因の変動状況										
<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	[一般的要因] 伊丹市内においては、利便性の良い地域の需要は堅調である。											
前年標準地の価格 146,000 円 / ㎡	[地域要因] 最寄り駅からはバス便となる地域で、地域要因の大きな変動はない。											
	-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											
	指定基準地等番号 [ ]											
	[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)									
		0.0 %	%									
				標準化補正								
				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								

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 10 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 (横野 忠敏), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 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10日), (6)路線価 (115,000 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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (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西部のバス圏を中心と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 (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、), (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 / ㎡], 前年標準地の価格 [146,000 円 / ㎡], 前年指定標準地等の価格 [半年間] 円 / ㎡, 変動率 0.0 %)