

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (伊丹 -5), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (山本 考一), 不動産鑑定士 (印), 山本 考一

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (23,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (175,000 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 6日), (6)路線価 (130,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月 9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, 1:2.5), (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 (+2.0), (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), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table (8) 前年公示価格等からの検討: Includes comparison of prices, adjustment rates (+1.2%, +0.6%), and reasons for price formation.

標準地 番号	伊丹 -5	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 玉井 嘉彦	印
-----------	-------	------	-----	------------	-------	----	--------------	---

鑑定評価額	23,100,000 円	1㎡当たりの価格	175,000 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	[平成28年 1月]	130,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月15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	伊丹市瑞穂町3丁目39番2				地積 (㎡)	132	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)		
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅の他にアパート等が見られる住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	阪急伊丹 1.8km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 20 m、北 50 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 18 m、規模 130 ㎡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 6 m市道	交通施設	阪急伊丹駅北西方 1.8km	法令規制	1 中専 (60,200)
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする住宅地域として概ね成熟しており、今後も概ね現況のまま推移していくものと予測する。住宅地の需要は比較的多く、地価はやや上昇傾向で推移するものと思料する。							
(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 +2.0			
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	175,000 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その周辺の住宅地域であるが、伊丹市中部から北部にかけての住宅地域が中心となる。需要者は伊丹市内居住者が中心で、他所からの転入はやや少ない。最寄駅から徒歩圏外となるが、居住環境は概ね良好で、住宅地の需要は比較的多く、地価は緩やかな上昇傾向が認められる。土地は2,000万円程度、新築建売住宅は3,000万円台後半が取引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	近隣地域は戸建住宅を中心とする住宅地域であり、共同住宅等の収益物件も散見されるが、市場においては自己居住用不動産の取引が中心となるため、比準価格の規範性は高い。また、対象標準地は地積が小さく経済合理的な賃貸住宅の建設ができないため、収益還元法は適用できなかった。よって、比準価格を標準として、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	<input type="checkbox"/> 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	対象標準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳
	前年標準地番号 []						
	[前年代表標準地等の価格] 円 / ㎡	[]	100	100	[]		標準化補正
		100	[]	[]	100		街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他
	-1対象標準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 173,000 円 / ㎡		価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 伊丹市内の不動産市場は比較的堅調である。住宅地の地価は利便性の良好な地域を中心に概ねやや上昇傾向にある。			地域要因の比較
	-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 ■指定基準地 <input type="checkbox"/> 標準地 指定基準地等番号 [伊丹(県)-6]			[地域要因] 地域要因に特別な変動は認められないが、居住環境は概ね良好で、住宅地の需要が比較的多く、地価は緩やかに上昇している。			
	前年指定基準地等の価格(半年間) 174,000 円 / ㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 (指定基準地等) +0.6 %				街路 交通・接近 環境 行政 その他