

鑑定評価書（平成29年地価公示）

平成29年 1月12日 提出

伊丹 -7 宅地-1

Table with 7 columns: 標準地番号 (伊丹 -7), 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 -7

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (30,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (180,000 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 (140,000 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 (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), (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 (+1.0), (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 (同一需給圏は概ね伊丹市の阪急伊丹線及びJR福知山線沿線の住宅地域である), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (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)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地, 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, 内訳), 標準化補正 (街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他), 地域要因の比較 (街路, 交通・接近, 環境, 行政, その他)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (30,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (180,000 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 (140,000 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

Table with 8 columns: (1)標準地 (伊丹市鈴原町9丁目376番), 地積 (170 ㎡), 法令上の規制等 (1低専 (50,100)), 形状 (1.2:1), 敷地の利用の現況 (住宅), 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域), 東4m市道, 水道、ガス、下水, 新伊丹 1km

Table with 8 columns: (2)近隣地域 (東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 60 m), 標準的使用 (戸建住宅地), 標準的画地の形状等 (間口 約 15 m、奥行 約 11 m、規模 170 ㎡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 (新伊丹駅西方 1km), 法令規制 (1低専 (50,100)), 地域要因の将来予測 (中規模一般住宅の建ち並ぶ既成住宅地域で、今後も現況を維持するものと予測する。比較的人気の高い地域であり、底堅い需要が認められる。地価は若干の上昇傾向が見られる。)

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 (+1.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法 比準価格 180,000 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、伊丹市内の阪急伊丹線・JR福知山線沿線の圏域である。需要者の中心は、市内居住者が過半を占める。中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、市内でも比較的人気の高い地域の一つである。底堅い需要が認められるが、総額を抑えるための画地の細分化も見られる。市場の中心価格帯は、土地は2千5百～3千5百万円程度、新築戸建て4千～4千5百万円程度である。)

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 (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、4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、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標記のとおり決定する。)

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 / ㎡], 標準化補正 (101.7, 100, 101.0, 136.3), 地域要因の比較 (伊丹市は阪神間に位置する住宅・工業都市である。市内の老年人口が増加している。), 個別的要因の比較 (市内でも比較的人気の住宅地である。底堅い需要に支えられ、地価は上昇傾向がみられる。), 対象標準地の規準価格 (179,000 円 / ㎡), 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 +8.0, 環境 +19.0, 行政 +3.0, その他 0.0), 変動率 (年間 +1.1%, 半年間 %))