

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地 番号	伊丹 -9	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 竹内 雅司郎	印
-----------	-------	------	-----	------------	-------	----	---------------	---

鑑定評価額	29,300,000 円	1㎡当たりの価格	147,000 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16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	伊丹市瑞原3丁目3番1外				地積 (㎡)	199	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)	
	1.5:1	住宅 W2	中小規模一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	阪急伊丹 3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 110 m、西 50 m、南 50 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 16 m、奥行 約 12.5 m、規模 200㎡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 3km 法令 1 中専 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅のほかマンション等が見られる住宅地域であり、今後も住宅地域として推移するものと予測する。地価水準は微増乃至横這い傾向で推移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 +3.0		
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	147,000 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。需要者の中心は伊丹市内の居住者であり、市外からの転入は少ない。安定した需要があり、需給関係は比較的安定している。標準地と同規模の土地は2,500~3,000万円程度、新築戸建住宅は3,000~4,000万円程度が取引の中心である。							
(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、収益価格は試算していない。自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記代表標準地とは均衡を得ていると判断した。							

(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 -5]		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] 173,000 円 / ㎡		[101.2]	100	100	[103.0]	147,000		街路 0.0
			100	[102.0]	[120.5]	100			交通・接近 0.0
									環境 0.0
	-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 / ㎡ -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] 伊丹市の人口はほぼ横這い、世帯数は微増、高齢化率は上昇傾向にある。土地取引件数はやや減少傾向だが、住宅地への需要は安定的に推移している。				画地 +2.0	
		[地域要因] バス圏に位置するものの、バス便は充実しており、住環境も良いため、需要は堅調である。				行政 0.0			
		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				その他 0.0			
						地域要因の比較			
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)							街路 0.0
	+0.7 %	%							交通・接近 +3.0
								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 7 columns: 標準地番号 (伊丹 -9), 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 上田 元嗣), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (29,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (147,000 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 (115,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月26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 (所在地, 形状, 1.5:1), (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 (+3.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 147,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は概ね伊丹市北部及びその周辺を中心とした市内の住宅地域である。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自用の戸建住宅を主体とした地域である上、標準地の画地規模が小さく、経済性ある賃貸事業を想定することが困難であったため、), (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 -5], 前年代表標準地等の価格 [173,000 円 / ㎡], 変動率 +0.7%)