

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), 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 -9

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11日), (6)路線価 (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), (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 body table with multiple rows: (1)標準地 (伊丹市瑞原3丁目3番1外), (2)近隣地域 (東 110m, 西 50m, 南 50m, 北 50m), (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

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 前年標準地番号 [伊丹 -5], 前年代表標準地等の価格 [173,000 円 / ㎡], 前年標準地の価格 [146,000 円 / ㎡], 変動率 [+0.7 %]

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 上田 元嗣 | 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 6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26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)<br>(その他) |                    |
|   | 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           |                        |                    |
| (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           | 法令規制 1 中専 (60,200) |
|   | 地域要因の将来予測  | 戸建住宅を主体とする住宅地域として概ね成熟しており、今後も現状を維持して推移していくものと予測する。地域及び需給の状況から、地価は当面堅調に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北部及びその周辺を中心とした市内の住宅地域である。需要者は伊丹市居住者が中心であり、他所からの転入はやや少ない。最寄駅からやや遠いものの、一定の生活利便性を有するほか、居住環境は比較的良好であり、需給は概ね堅調に推移している。中心的価格帯は、土地で2500~3000万円程度であるが、近年は画地細分化の傾向もみられ、新築建売住宅で3000~4000万円程度となっている。 |  |  |         |                |                    |                        |                    |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由                                  | 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、収益還元法の適用は断念した。本件で試算された比準価格は、市場において成立した正常な取引事例をもとに求められた価格であり、市場の実態を反映し実証性に優れている。よって、本件では、代表標準地からの検討結果にも留意の上、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   | 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 -5]  |  |  |         |                | 147,000            |                        | 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]        |                    | 街路 0.0                 |                    |
|   |  | 100  | [102.0]  | [120.5] | 100            |                    | 交通・接近 0.0              |                    |
|   | -1対象標準地の検討   | 価格形成要因の変動状況  | [一般的要因] 伊丹市の人口は微増傾向にある。市域はほぼ平坦で、大阪都心等への通勤距離や生活利便性の良さから、市内住宅地には概ね安定した需要がみられる。 |         |                |                    |                        | 環境 0.0             |
| 継続 <input type="checkbox"/> 新規                              | [地域要因] 地域要因に格別の変動はない。駅接近性にやや劣るものの、比較的良好な居住環境を有する地域であり、堅調な需要がみられる。  |  |  |         |                | 画地 +2.0            |                        |                    |
| 前年標準地の価格 146,000 円 / ㎡                                      | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。   |  |  |         |                | 行政 0.0             |                        |                    |
| -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                              |  |  |  |         |                | その他 0.0            |                        |                    |
| <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 / ㎡]   |  |  |         |                |                    | 地域要因の比較                |                    |
| 変動率   | 年間 +0.7 %  | 半年間 (指定基準地等) %   |  |         |                |                    |                        | 街路 0.0             |
|   |  |  |  |         |                |                    |                        | 交通・接近 +3.0         |
|   |  |  |  |         |                |                    |                        | 環境 +17.0           |
|   |  |  |  |         |                |                    |                        | 行政 0.0             |
|   |  |  |  |         |                |                    |                        | その他 0.0            |