

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	伊丹 -10	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 横野 忠敏	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	21,600,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 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]	105,000 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		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	伊丹市西野2丁目4番3番				地積 (㎡)	161	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)	
1:1	住宅 W2	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	西4.5m市道	水道、ガス、下水	阪急伊丹 4km		(その他) (60,180)	
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 20 m、北 90 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180㎡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4.5 m市道	交通施設	阪急伊丹駅北西方 4km	法令規制 1 中専 (60,180)
	地域要因の将来予測	一般住宅及び共同住宅が混在する地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。バス圏の住宅地に存し、安定した需要を反映して地価は横ばい傾向を維持していくものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象標準地の	方位	0.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	134,000 円 / ㎡		個別的要因			
	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、伊丹市のバス圏を中心とした住宅地及び宝塚市南東部の住宅地一帯である。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者が中心である。当該地域は一般住宅及び共同住宅が混在する住宅地域であり、バス圏の住宅地であるが、周辺に生活利便施設等が多く見られ、需要は安定的に推移しており、地価は横ばい傾向にある。土地は1,000万円～2,000万円台、新築の戸建住宅で2,000万円台後半から3,000万円台前半が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、自用目的の戸建住宅用地の取引が中心であり、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。また、対象標準地は画地規模がやや小さく、経済合理的な経営が可能な賃貸共同住宅の想定は非現実的であり、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、信頼性のある比準価格をもって、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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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]					134,000		標準化補正
	[前年代表標準地等の価格] 169,000 円 / ㎡	[100.0]	100	100	[100.0]		街路 0.0	
		100	[102.0]	[123.6]	100		交通・接近 0.0	
							環境 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] 人口は微増傾向にあり、利便性及び住環境に恵まれた住宅地を中心に、需要は堅調で、地価は横ばい乃至上昇傾向にある。					画地 +2.0
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		[地域要因] バス圏に存するが、利便性に恵まれ、需要は安定的に推移しており、地価は横ばい傾向にある。					行政 0.0
	前年標準地の価格 134,000 円 / ㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					その他 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							地域要因の比較
	<input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 標準地 指定基準地等番号 [ ]							街路 0.0
	[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]						交通・接近 +3.0	
	変動率	年間	半年間 (指定基準地等)				環境 +20.0	
		0.0 %	%				行政 0.0	
							その他 0.0	

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	伊丹 -10	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	21,600,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 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]	105,000 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	伊丹市西野2丁目4番3番				地積 (㎡)	161	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)	
	1:1	住宅 W2	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	西4.5m市道	水道、ガス、下水	阪急伊丹 4km	(その他) (60,180)	
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 20 m、北 90 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180㎡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 4.5 m市道	交通施設	阪急伊丹駅北西方 4km 法令 1 中専 (60,180)	
	地域要因の将来予測	一般住宅と共同住宅が混在した地域であり、今後とも概ね現況のまま推移するものと予測する。地価は概ね横ばい傾向で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象標準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	134,000 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、伊丹市及び宝塚市南東部にあって、最寄駅からバス圏に位置する住宅地域である。標準的な需要者は、概ね伊丹市及び阪神間の居住者である。対象地は最寄駅から約4kmあるものの、付近の県道沿いには日用品店舗等が立地しており、生活利便性に特に大きな問題は無く、需要は比較的安定的に推移している。対象標準地と同規模の物件で、土地は2,000万円前半半の価格帯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	対象標準地は、一般住宅と共同住宅が混在する住宅地域に所在するが、対象地周辺は賃貸需要が弱く、土地価格水準に見合う賃料水準が形成されておらず、また、画地規模が小さくスケールメリットも生かせない為、収益還元法は適用しなかった。従って、本件においては、多数事例により求めた信頼性の高い比準価格を標準とし、さらに代表標準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							

(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 (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	[100.0]	134,000	
			100	[102.0]	[123.6]	100		
	-1対象標準地の検討 ■継続 □新規 前年標準地の価格 134,000 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。				標準化補正
	-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 □標準地 指定基準地等番号 [ ]			[地域要因] 最寄駅からバス圏に位置し、市内において低位の住宅地域であるため、地価は概ね横ばい傾向である。				街路 0.0
	[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				交通・接近 0.0
	変動率	年間	半年間 (指定基準地等)					環境 0.0
		0.0 %	%					画地 +2.0
								行政 0.0
								その他 0.0
								地域要因の比較
								街路 0.0
								交通・接近 +3.0
								環境 +20.0
								行政 0.0
								その他 0.0