

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	伊丹 -11	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 森本 光弘	印
-------	--------	------	-----	--------	-------	----	--------------	---

鑑定評価額	14,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	147,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	115,000 円 / m ²
(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	伊丹市昆陽南5丁目121番「昆陽南5-13-15」				地積 (m ²)	100	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)	
	1:1.2	住宅 W2	小規模建売住宅のほか農地の残る住宅地域	西4.8m市道	水道、ガス、下水	阪急伊丹 2.1km	(その他) (60,192)	
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 40 m		標準の使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 11 m、規模 100 m ² 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 4.8 m市道	交通施設	阪急伊丹駅南西方 2.1km	法令規制
	地域要因の将来予測	周辺に農地の残る戸建住宅を主体とする住宅地域であるが、区画整理後農地の宅地化が進んでいる。地価は上昇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 0.0		
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	147,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6)市場の特性	同一需給圏は伊丹市を中心とする阪急伊丹線及びJR福知山線沿線の住宅地域。需要者は伊丹市内の居住者が多いが一部周辺市からの流入も認められる。以前は街路条件の劣る地域であったが、区画整理後農地が戸建分譲住宅に変わるなど街並みが良くなり住宅地としての選好性は上がっており、地価は上昇傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、100 m ² 程度の規模の土地で1,500万円前後、戸建分譲住宅では3,000~3,500万円程度である。							
(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等も見受けられるが、収益目的というよりも地主の節税対策向けの類が多い。また、標準地は地積が小さく経済合理的な賃貸住宅の建設自体が困難であることから収益還元法は適用しない。専ら、自己居住用の戸建住宅建設を前提に土地が取引され、過去の取引実績をもとに価格形成がなされる住宅地域である。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 前年標準地番号 [伊丹 -24]		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 / m ²)	内訳
	[前年代表標準地等の価格] 169,000 円 / m ²		[100.0]	100	100	[100.0]	147,000	
			100	[102.0]	[112.9]	100		街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	<input checked="" type="checkbox"/> -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 145,000 円 / m ² <input type="checkbox"/> -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 []		価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	関西経済が停滞する中、伊丹市の不動産市場は比較的堅調で地価は上昇傾向にある。人口は微増傾向であるが高齢化が進んでいる。			
	<input type="checkbox"/> 指定基準地等 [前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / m ²]			[地域要因]	周辺農地が新築分譲住宅として供給され街並みも整ってきている。生活利便施設も増え需要は堅調で、地価は上昇している。			
変動率	年間 +1.4 %	半年間 (指定基準地等) %	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				街路 0.0 交通・接近 -1.0 環境 +14.0 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 -11), 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 堀田 勝己), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,700,000 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 [平成28年 1月] 路線価又は倍率 (115,000 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), (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 multiple rows and columns: (1)標準地 (所在地, 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 (0.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格), (6)市場の特性 (同一需給圏は、阪急伊丹線及びJR福知山線の沿線で、概ね伊丹市の圏域。需要者は、同一需給圏内居住者が中心であるが、他地域からの流入も見られる。), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (戸建住宅を中心とする住宅地域で、地積の制約からも、収益性を前提とした賃貸事業の成り立つ地域でないため収益還元法の適用ができなかった。)

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, 前年標準地番号 [伊丹 -24], [前年代表標準地等の価格] 169,000 円 / ㎡, 前年標準地の価格 145,000 円 / ㎡, 前年指定標準地等の価格 (半年間) 円 / ㎡, 変動率 年間 +1.4 %, 半年間 (指定標準地等) %), 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 / ㎡) 145,000, 内訳 (標準化補正: 街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 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 -1.0, 環境 +15.0, 行政 0.0, その他 0.0)