

標準地番号	伊丹 -12	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	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	127,000 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]	100,000 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	伊丹市東野4丁目1番9				地積 (㎡)	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	2中専 (60,200)	
	1:2	住宅 W2	小規模住宅、共同住宅が併存する住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	阪急伊丹 3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 100 m、南 50 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 7 m、奥行 約 14 m、規模 100㎡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5m 市道	交通施設 3km	阪急伊丹駅北西方	法令 2中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅及び共同住宅が併存する地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。需要は安定的に推移しており、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	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	127,000 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内のバス圏の住宅地域一帯である。需要者は同一需給圏内の居住者が中心である。当該地域は小規模住宅及び共同住宅が併存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～1,500万円程度、新築戸建住宅は2,000万円台後半から3,000万円台前半の価格帯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	<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
	[前年代表標準地等の価格] 173,000 円 / ㎡		[101.2]	100	100	[103.0]	127,000	
			100	[102.0]	[139.4]	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
	-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 127,000 円 / ㎡		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。 [地域要因] バス圏に存するが、需要は安定的に推移しており、地価は横ばい傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				地域要因の比較 街路 +1.0 交通・接近 +3.0 環境 +34.0 行政 0.0 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 <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 / ㎡]							
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)						
	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 -12), 都道府県 (兵庫県), 兵庫県, 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (森本 光弘), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (127,000 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10日), (6)路線価 (100,000 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 reasoning table with 8 rows: (1)標準地 (伊丹市東野4丁目1番9), (2)近隣地域 (東 40m, 西 100m, 南 50m, 北 40m), (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 127,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は伊丹市北部を中心に川西市南部から宝塚市南東部の住宅地域に及ぶ), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は戸建住宅のほか賃貸共同住宅等も見受けられるが、収益目的での取引は少なく、自己利用目的での取引が殆どである。)

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 / ㎡], 標準化補正 (100), 地域要因の比較 (100), 個別的要因の比較 (100), 対象標準地の規準価格 (127,000), 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 +1.0, 交通・接近 +3.0, 環境 +34.0, 行政 0.0, その他 0.0)