

標準地番号	伊丹 -13	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	53,100,000 円	1㎡当たりの価格	228,000 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]	180,000 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	伊丹市稲野町5丁目5番3番1				地積 (㎡)	233	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低専 (50,100) (その他)	
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	南4.5m市道	水道、ガス、下水	稲野 350m		
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10.5 m、奥行 約 22 m、規模 230㎡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	稲野駅南西方 350m	法令規制 1低専 (50,100)
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅や共同住宅等が建ち並び閑静な住宅地域であり、今後も良好な住環境を維持すると思われる。市内では比較的嗜好性の高い地域で、地価は緩やかな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	低層住宅地				(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	228,000 円 / ㎡		(4)対象標準地の個別的要因			
	収益還元法	収益価格	107,000 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	同一需給圏は阪急伊丹線及びJR福知山線沿線の伊丹市南部及び尼崎市北部の住宅地域の圏域。需要者は市内の居住者が多いが、隣接する尼崎市等からの流入も一部見られる。大型ショッピングセンター等も近く利便性は良好で、区画整然とした閑静な住環境に人気があり需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、分譲地として40坪程度に細分化された規模で3,000万円前後、建売住宅の場合は4,000~4,500万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	近隣地域には低層の賃貸共同住宅等も散見されるが、収益目的での取引は殆ど無く、専ら自己利用目的での取引が中心である。収益価格を試算したが、一種低層住居専用地域であり土地に対して建物面積が小さく収益価格は低位に求められた。従って、収益性よりも居住の快適性が重視される住宅地であることから、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡にも留意して、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	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 -15]							
	[前年代表標準地等の価格] 240,000 円 / ㎡	[101.7]	100	100	[103.0]	228,000		
		100	[101.0]	[109.2]	100			
	-1対象標準地の検討 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 226,000 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 []	価格形成要因の変動状況						
[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]	[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。							
変動率	年間	[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、利便性と住環境良好な住宅地で根強い需要があり、地価はやや上昇している。						
	+0.9 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	半年間(指定基準地等)							
	%							
		標準化補正						
		街路 0.0						
		交通・接近 0.0						
		環境 0.0						
		画地 +1.0						
		行政 0.0						
		その他 0.0						
		地域要因の比較						
		街路 +2.0						
		交通・接近 -1.0						
		環境 +5.0						
		行政 +3.0						
		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 -13	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 岡田 忠純	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	53,400,000 円	1㎡当たりの価格	229,000 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]	180,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月 7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	伊丹市稲野町5丁目5番3番1				地積(㎡)	233	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低専(50,100)	
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	南4.5m市道	水道、ガス、下水	稲野350m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10.5 m、奥行 約 22 m、規模 230㎡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4.5m市道	交通施設	稲野駅南西方350m 法令規制 1低専(50,100)	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は上昇傾向にある。						
(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 +3.0		
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	229,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	112,000 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	同一需給圏は阪急伊丹線及びJR福知山線沿線の住宅地域。本市における田園都市開発の端緒となった市内有数の住環境を有する地域で、需要者の中心は伊丹市及び阪神間の比較的所得の良い居住者である。近年は画地規模が小さくなる傾向があるが、需給動向は堅調で割高な取引もみられるなど、地価水準は上昇傾向。土地、中古戸建とも規模がさまざまであるが、総額で5,000万円までの流動性が高い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周囲には賃貸マンションもみられるが、土地価格に見合わない賃料水準が中心で、収益価格はやや低位に試算された。快適性を重視する住宅地域であり、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、規準価格との検討を踏まえ、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 -15]		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] 240,000 円 / ㎡		[101.7]	100	100	[103.0]	230,000																											
			100	[101.0]	[108.2]	100																												
	-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 226,000 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] 人口は微増、取引件数、建築着工件数は減少傾向。南町のキュービー工場が近い将来に事業縮小することを発表。 [地域要因] 稲野駅周辺では、分譲マンション「ワコーレ伊丹安堂寺レジデンス」が供給予定。富裕層を中心に駅近物件の需要が強く、地価は上昇傾向。 [個別的要因] 南道路で選好性は優るが、競争力に変動はない。																													
変動率	年間	半年間(指定基準地等)																																
	+1.3 %	%																																
<table border="1"> <tr> <td>標準化補正</td> <td></td> </tr> <tr> <td>街路</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>交通・接近</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>環境</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>画地</td> <td>+1.0</td> </tr> <tr> <td>行政</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">地域要因の比較</td> </tr> <tr> <td>街路</td> <td>+2.0</td> </tr> <tr> <td>交通・接近</td> <td>-1.0</td> </tr> <tr> <td>環境</td> <td>+4.0</td> </tr> <tr> <td>行政</td> <td>+3.0</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.0</td> </tr> </table>									標準化補正		街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	地域要因の比較		街路	+2.0	交通・接近	-1.0	環境	+4.0	行政	+3.0	その他	0.0
標準化補正																																		
街路	0.0																																	
交通・接近	0.0																																	
環境	0.0																																	
画地	+1.0																																	
行政	0.0																																	
その他	0.0																																	
地域要因の比較																																		
街路	+2.0																																	
交通・接近	-1.0																																	
環境	+4.0																																	
行政	+3.0																																	
その他	0.0																																	