

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (伊丹 -14), 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 堀田 勝己), 印

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (12,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (113,000 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 (90,000 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 8 rows: (1)標準地 (伊丹市桑津2丁目427番1), (2)近隣地域 (東 40m, 西 40m, 南 30m, 北 90m), (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象標準地の方位 (+1.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 113,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は、JR福知山線及び阪急伊丹線の沿線...), (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...)

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 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 [113,000 円 / ㎡], 変動率 (年間 0.0%, 半年間 %), 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 (112,000), 内訳 (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 +55.0, 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 -14	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	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 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]	90,000 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	伊丹市桑津2丁目427番1「桑津2-1-58」				地積 (㎡)	107	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住居 (60,200)	
	1:3	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東5m市道	水道、下水	伊丹 1.3km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 30 m、北 90 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 15 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 5 m市道	交通施設 1.3km	伊丹駅東方	法令規制 2住居 (60,200)
	地域要因の将来予測	当該地域は、小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後とも概ね現況のまま推移するものと予測する。地価水準は、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	戸建住宅地				(4)対象標準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	113,000 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、JR福知山線及び阪急伊丹線沿線の住宅地域で、概ね伊丹市内の圏域であると想定される。需要者は、主として伊丹市内の居住者が中心であり、大規模商業施設にも比較的近いことから、若年層を中心とした一次取得者層の潜在的な需要は存在するものの、実際の需要は弱含み傾向にある。土地は1,000万円～1,500万円程度、新築戸建住宅は3,000万円程度が需要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	対象不動産周辺は、賃貸アパート等の収益物件も見られるが、当該標準地においては、地積が小さく、間口等の画地条件からも、経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅が建てられないと判断されるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、本件においては、取引市場において実証的な比準価格を標準として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は代表標準地から検討した価格と均衡を得ている。							
(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]							標準化補正
	[前年代表標準地等の価格] 169,000 円 / ㎡	[100.0]	100	100	[101.0]	112,000	街路 0.0	
		100	[102.0]	[148.8]	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] 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。					画地 +2.0
継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	[地域要因] 住宅地域としての品等はやや劣るが、大規模商業施設にも比較的近いことから、一定の需要が見込まれる。					行政 0.0		
前年標準地の価格 113,000 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	
指定基準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>							街路 -1.0	
指定基準地番号 [ ]							交通・接近 -3.0	
[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]							環境 +55.0	
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)					行政 0.0	
	0.0 %	%					その他 0.0	