

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (伊丹 -15), 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 (27,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 244,000 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 (190,000 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

Table with 8 columns: (1)標準地 (伊丹市平松3丁目9番5「平松3-1-10」), 地積 (113 ㎡), 法令上の規制等 (1 中専 (60,200)), 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

Table with 8 columns: (2)近隣地域 (東 35 m, 西 10 m, 南 15 m, 北 30 m), 標準的使用 (戸建住宅地), 標準的画地の形状等 (間口 約 7.5 m, 奥行 約 16 m, 規模 120 ㎡程度), 形状 (ほぼ長方形), 地域的特性 (特記 特にない), 街路 (基準方位 北 6.9 m 市道), 交通施設 (新伊丹駅北東方 220 m), 法令規制 (1 中専 (60,200))

地域要因の将来予測 戸建住宅と低層共同住宅の多い区画整然とした住宅地域であるが、周辺でマンション建設等も見られる。利便性良好で根強い需要があり、地価はしばらく上昇が続くと予測する。

Table with 4 columns: (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 244,000 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南部を中心とした阪急伊丹線及びJR福知山線沿線の利便性良好な住宅地域。需要者は通勤や通学で電車の利便性を重視する市内の居住者が中心であるが、市外からの流入も見受けられる。近年、阪急伊丹駅から新伊丹駅周辺ではマンション用地をはじめとする宅地需要は急速に高まっており、地価は上昇傾向が続いている。土地は1000㎡程度の規模で2,500万円前後、新築建売住宅の場合は4,000万円台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 周辺地域には戸建住宅のほか共同住宅も見られるが、自己利用目的での土地取引が中心であり、収益目的での取引は少ない。また、標準地は地積が小さくかつ形状等から経済合理的な賃貸住宅の建設が困難であるため収益還元法は非適用とする。従って、居住の快適性が重視される住宅地域であることから、市場の取引の実態を反映し規範性が高いと判断される比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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, 前年代表標準地等の価格, 変動率), 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, 内訳 (標準化補正, 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他), 地域要因の比較, 街路, 交通・接近, 環境, 行政, その他)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (伊丹 -15), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (中村 要), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (27,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 244,000 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 (190,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月24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

Table with 8 columns: (1)標準地 (伊丹市平松3丁目9番5「平松3-1-10」), 地積 (113 ㎡), 法令上の規制等 (1 中専 (60,200)), 形状 (住宅 W2), 敷地の利用の現況 (住宅 W2), 周辺の土地の利用の状況 (中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域), 接面道路の状況 (東6.9m市道), 供給処理施設状況 (水道、ガス、下水), 主要な交通施設との接近の状況 (新伊丹 220m)

Table with 8 columns: (2)近隣地域 (東 35 m、西 10m、南 15 m、北 30 m), 標準的使用 (戸建住宅地), 標準的画地の形状等 (間口 約 7.5 m、奥行 約 16 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形), 地域的特性 (特記 特にない), 街路 (基準方位 北 6.9 m市道), 交通施設 (新伊丹駅北東方 220m), 法令規制 (1 中専 (60,200)), 地域要因の将来予測 (市内でも利便性及び住環境に優れた住宅地域で、今後も当分の間現状が維持されるものと思料する。地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。)

Table with 4 columns: (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 244,000 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 / ㎡)

Table with 2 columns: (6)市場の特性 (同一需給圏は伊丹市及び隣接市の阪急沿線を中心とする住居系地域一帯と捉えられる。需要者は同一需給圏内の居住者で中でも比較的高所得者層が中心となるものと考えられる。市内でも優れた住環境及び利便性を兼ね備えた住宅地域であり、需要は強含みで推移している。土地は2,000万円台後半～3,000万円台前半、新築戸建は4,000万円台の価格帯が中心となるものと思われる。)

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は信頼性の高い事例により求められており、不動産の市場性を反映する価格として実証性及び規範性は高く、十分な説得力を有するものと判断する。なお、収益還元法は経済合理性に見合った賃貸経営が可能となる建物の建設が困難と判断し、適用を断念した。よって比準価格を採用し、周辺地域に存する標準地の価格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。)

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 [ ], 前年代表標準地等の価格 [ ] 円 / ㎡, 変動率 年間 +1.7%, 半年間 (指定基準地等) +0.8%), 時点修正, 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 (円 / ㎡), 内訳 (標準化補正: 街路, 交通・接近, 環境, 画地, 行政, その他; 地域要因の比較: 街路, 交通・接近, 環境, 行政, その他), 価格形成要因の変動状況 (一般的原因: 市況に大きな変動はないが、市街地エリアの不動産需要は底堅く、伊丹市内の住宅地の不動産需要は全体的に堅調に推移している。; 地域要因: 地域要因の大きな変動はないが、住環境及び利便性に優れた地域であり、地価は上昇傾向にあるものと思料する。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない。)