

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地 番号	伊丹 -17	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	30,500,000 円	1㎡当たりの価格	158,000 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]	125,000 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	伊丹市松ヶ丘 2丁目 2 3 番				地積 (㎡)	193	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 低専 (60,150)		
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	阪急伊丹 2.8km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 20m、南 50 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 12 m、奥行 約 17 m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	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	阪急伊丹駅北西方 2.8km	法令規制 2 低専 (60,150)	
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に大きな変化はなく概ね現況のまま推移するものと予測する。地価動向は概ね横ばい傾向からやや上昇傾向で推移するものと予測される。							
(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	158,000 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、概ね伊丹市及びその周辺市の住宅地域で、バス圏の住宅地域を中心とする。需要者属性は、阪神間東部の居住者が中心である。区画整理された中規模戸建住宅を中心とする住宅地であるが、画地分割による小規模化や併用住宅も併存する。需要の中心価格帯は、新築戸建てで4千万円以下の物件が中心となる。地価は概ね横ばい傾向からやや上昇傾向で推移している。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心としており、そのほとんどが自用である。周辺部に共同住宅等が存するが標準地の規模から共同住宅等の効率的な収益利用は困難であり、経済合理性が認め難いため収益還元法の適用を断念した。従って、比準価格について再検討を行い、適切であることが確認されたので、代表標準地との価格の均衡にも十分留意の上、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。								
(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	対象標準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	
	[ 前年代表標準地等の価格 ]		[ 100.0 ]	100	100	[ 103.0 ]	157,000		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
	-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 157,000 円 / ㎡		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。					地域要因の比較 街路 -1.0 交通・接近 0.0 環境 +10.0 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 [ ]			[ 地域要因 ] バス圏の住宅地であるが、住環境や生活利便施設への接近性等から地価はやや上昇傾向である。					
	[ 前年指定基準地等の価格(半年間) ] 円 / ㎡			[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。					
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)							
	+0.6 %	%							

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	伊丹 -17	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 長谷川 由紀	印
-------	--------	------	-----	--------	-------	----	---------------	---

鑑定評価額	30,500,000 円	1㎡当たりの価格	158,000 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11日	(6)路線価	[平成28年 1月]	125,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月 6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	伊丹市松ヶ丘 2丁目 2 3 番				地積 (㎡)	193	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 低専 (60,150)		
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	阪急伊丹 2.8km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 20m、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 12 m、奥行 約 17 m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	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	阪急伊丹駅北西方 2.8km	法令規制	2 低専 (60,150)
	地域要因の将来予測	最寄駅からバス圏だが比較的良好な住宅地域で、今後も同様の住環境を維持すると予測する。子育て世代の土地需要により、地価は若干の上昇傾向である。							
(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	158,000 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。需要者の中心は伊丹市内及び隣接市居住者である。バス圏に所在するものの環境良好な住宅地域である。中規模戸建住宅が多いが、近年では敷地の細分化も進んでいる。地価は若干の上昇の状況が続いている。土地は 2 ~ 3 0 0 0 万円台（小画地では 1 5 0 0 万円程度）、新築戸建住宅は総額に配慮し、やや規模を抑え 3 0 0 0 万円強程度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	比準価格は、同一需給圏内において収集した豊富な取引事例から、4 事例を採用して試算されており、得た価格は説得力を有する。収益価格については、対象標準地は地積が小さく、経済合理的な経営が可能な賃貸住宅が建てられないと判断し、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、比準価格をもって鑑定評価額を標記のとおり決定する。								

(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 / ㎡)	内訳
	[ 前年代表標準地等の価格 ]		[ 100.0 ]	100	100	[ 103.0 ]	157,000	
	169,000 円 / ㎡		100	[ 102.0 ]	[ 108.9 ]	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 157,000 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 [ ] [ 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 ] 当市は阪神間のベッドタウンである。				
変動率		年間		半年間 (指定基準地等)				
+0.6 %				%				
			[ 地域要因 ] バス圏の住宅地域であるが、地価は若干の上昇傾向が続いている。					
			[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。					
			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 0.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0					