

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	伊丹 -18	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 上田 元嗣	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	32,000,000 円	1㎡当たりの価格	204,000 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]	160,000 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	伊丹市安堂寺町6丁目207番				地積 (㎡)	157	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 中専 (60,200)	
	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	北5m市道	水道、ガス、下水	稲野 1km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 20 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 14 m、規模 150㎡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	稲野駅西方 1km	法令規制 1 中専 (60,200)
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域として概ね成熟しており、今後も現状を維持して推移していくものと予測する。地域及び需給の状況から、地価は当面堅調に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	0.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	204,000 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	同一需給圏は概ね阪急伊丹線沿線を中心とした伊丹市南部及びその周辺の住宅地域である。需要者は伊丹市内及び隣接する尼崎市内の居住者が多く一次取得者が中心である。尼崎市街の影響下にもある地域で、伊丹市内でも比較的利便性良好な地域であり、需給は概ね堅調に推移している。中心的価格帯は、土地で3000万円前後、新築戸建て4000万円～4500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を主体とした地域である上、標準地の画地規模が小さく、経済性ある賃貸事業を想定することが困難であったため、収益還元法の適用は断念した。本件で試算された比準価格は、市場において成立した正常な取引事例をもとに求められた価格であり、市場の実態を反映し実証性に優れている。よって、本件では、代表標準地からの検討結果にも留意の上、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	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 -15]							
	[前年代表標準地等の価格] 240,000 円 / ㎡	[101.7]	100	100	[100.0]	203,000	標準化補正	
		100	[101.0]	[118.9]	100		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	
	-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 202,000 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"/> 標準地 指定基準地等番号 []	価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 伊丹市の人口は微増傾向にある。市域はほぼ平坦で、大阪都心等への通勤距離や生活利便性の良さから、市内住宅地には概ね安定した需要がみられる。 [地域要因] 地域要因に格別の変動はない。駅から徒歩圏内に属するなど、市内でも比較的利便性良好な地域であり、堅調な需要がみられる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				地域要因の比較	
前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡	変動率		年間 +1.0 %	半年間 (指定基準地等) %	街路 +1.0 交通・接近 +7.0 環境 +10.0 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 -18	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	32,000,000 円	1㎡当たりの価格	204,000 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]	160,000 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	伊丹市安堂寺町6丁目207番				地積 (㎡)	157	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 中専 (60,200)	
	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	北5m市道	水道、ガス、下水	稲野 1km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 20 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 14 m、規模 150㎡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5m市道	交通施設	稲野駅西方 1km	法令規制 1 中専 (60,200)
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準はやや上昇傾向にある。						
(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	0.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	204,000 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福知山線沿線の住宅地域。需要者の中心は、周辺あるいは沿線の事業所に通う伊丹市及び尼崎市の居住者である。駅からやや遠いが、大正時代以降の田園都市開発による比較的住環境の良い地域である。需給動向は堅調で、価格水準はやや上昇傾向にある。中心となる価格帯は、中古戸建で3,000万円前半、新築戸建は少し敷地規模が小さい100㎡前後の物件で4,000万円台が多い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の戸建住宅が殆どを占める地域であり、かつ、地積が小さいこと等から、経済合理性に見合う賃貸住宅の建築が困難と判断されるため、収益還元法の適用を断念した。快適性を重視する住宅地域で、主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を採用して、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	代表標準地 <input checked="" 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	[100.0]	205,000		
		100	[101.0]	[117.8]	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 202,000 円 / ㎡	[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。南町のキューピー工場が近い将来に事業縮小することを発表。						
-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 []	[地域要因] 稲野駅周辺では、分譲マンション「ワコ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。							
[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]	[個別的要因] 北道路で選好性は普通。競争力に変動はない。							
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)					標準化補正	
	+1.0 %	%					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 +1.0	
							交通・接近 +7.0	
							環境 +9.0	
							行政 0.0	
							その他 0.0	