

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (伊丹 -19), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (海野 雅由), 不動産鑑定士 (印), 伊丹 -19

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (21,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (163,000 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13日), (6)路線価 (130,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成28年12月20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 multiple rows and columns including: (1)標準地 (伊丹市昆陽5丁目149番), (2)近隣地域 (東40m, 西40m, 南50m, 北30m), (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 163,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は阪急伊丹線沿線の住宅地域を中心), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (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 [伊丹-24], 前年代表標準地等の価格 [169,000 円 / ㎡], 変動率 +0.6%)

標準地番号	伊丹 -19	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 上原 卓志	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	21,200,000 円	1㎡当たりの価格	163,000 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13日	(6)路線価	[平成28年 1月]	130,000 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	伊丹市昆陽5丁目149番				地積 (㎡)	130	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住居 (60,200) (その他) (60,180)	
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西4.5m市道	水道、ガス、下水	阪急伊丹 1.8km		
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 30 m		標準の使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模 130㎡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	阪急伊丹駅西方 1.8km	法令規制 1住居 (60,180)
	地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で現況の住環境を概ね維持するものと予測する。当該地域の住宅地需要を踏まえ、地価水準は今後概ね微増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	163,000 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、阪急伊丹線及び同神戸本線の沿線に概ね伊丹市域の住宅地域である。需要者の中心は、伊丹市及び阪神間の居住者がほとんどを占める。バス圏域の区画整然とした街区に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、若年層を中心とした一次取得者層の実需が主流で、需給関係は比較的底堅く推移している。土地については2,000万円程度、新築の戸建住宅は3,500万円程度の物件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	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。収益物件としては戸建住宅が転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度で、自用目的での取引が中心で経済的に賃貸事業は成り立つ地域ではないため収益還元法の適用は行わなかった。従って、居住の快適性が重視される住宅地域であるため、代表標準地との検討を踏まえつつ、実証的な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 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 -24]							
	[前年代表標準地等の価格] 169,000 円 / ㎡	[100.0]	100	100	[101.0]	163,000	標準化補正	
	-1対象標準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> 前年標準地の価格 162,000 円 / ㎡						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	
-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 [ ]						地域要因の比較		
[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]						街路 0.0 交通・接近 -2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0		
変動率 年間 +0.6 % 半年間 (指定基準地等) %								