

鑑定評価書（平成29年地価公示）

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 海野 雅由	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20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	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、地域要因に格別の変化がないので、今後も同様の住環境を維持すると予測する。地価は今後も緩やかな上昇または横ばい傾向であると予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象標準地の	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 / ㎡		個別的要因			
	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沿線の住宅地域を中心に概ね伊丹市の圏域である。需要者の中心は伊丹市を中心にその周辺市に居住する個人である。価格水準が周辺市と比較して値頃感があるため、安定した需要があり、地価は緩やかな上昇傾向が続いている。土地は総額で2000万円～2300万円程度、新築戸建は3400万円～3700万円程度の価格帯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既成住宅地域で、自用目的での取引がほとんどである。近隣地域に賃貸住宅は存在せず、貸家需要が想定できない。さらに経済合理的な賃貸住宅の建築は困難なため収益還元法を適用しなかった。比準価格は同一需給圏内の価格牽連性が強い取引事例に基づいて求めることができた。よって、規範性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ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	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]					163,000		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]		街路 0.0	
		100	[102.0]	[102.9]	100		交通・接近 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] 伊丹市の人口はほぼ横ばい傾向にある。住宅地については駅徒歩圏等は需要が堅調で上昇傾向にあるが、郊外の地域は横ばいまたは弱含み傾向にある。					環境 0.0
継続 <input type="checkbox"/> 新規	[地域要因] 既成住宅地域で安定した需要があるため、地価は緩やかな上昇傾向が続いている。					画地 +2.0		
前年標準地の価格 162,000 円 / ㎡	[個別的要因] 個別的要因に変化はない。					行政 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						その他 0.0		
<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 / ㎡]								
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)						
	+0.6 %	%						
				地域要因の比較				
				街路 0.0				
				交通・接近 -2.0				
				環境 +5.0				
				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 -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)	
	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	(その他) (60,180)	
(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]							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]	163,000	街路 0.0	
		100	[102.0]	[102.9]	100		交通・接近 0.0	
	-1対象標準地の検討	価格形成要因の変動状況						
継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>								
前年標準地の価格 162,000 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								
指定基準地番号 [ ]								
[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]								
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)					画地 +2.0	
	+0.6 %						行政 0.0	
							その他 0.0	
							地域要因の比較	
							街路 0.0	
							交通・接近 -2.0	
							環境 +5.0	
							行政 0.0	
							その他 0.0	