

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	伊丹 -20	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	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	169,000 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]	135,000 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	伊丹市高台1丁目152番11				地積 (㎡)	105	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中専 (60,200)					
	1:2	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東5m市道	水道、ガス、下水	阪急伊丹 1.4km	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 70 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 14 m、規模 100㎡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、5 m市道	交通施設	阪急伊丹駅 北方 1.4km	法令規制 2中専 (60,200)				
	地域要因の将来予測	当該地域は、小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 +2.0						
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	169,000 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	小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 -15]											
	[前年代表標準地等の価格] 240,000 円 / ㎡	[101.7]	100	100	[102.0]	169,000	標準化補正					
		100	[101.0]	[146.2]	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	価格形成要因の変動状況										
継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	[一般的要因] 阪神間のベッドタウンである伊丹市の人口は微増傾向である。生活の利便性が優れる住宅地を中心に需要は堅調である。											
前年標準地の価格 168,000 円 / ㎡	[地域要因] 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、一次取得者層を中心とした実需にこれまで支えられ、需給関係は比較的堅調に推移している。											
-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	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
<input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 標準地												
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)										
	+0.6 %	%		街路 +1.0 交通・接近 +8.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0								

標準地番号	伊丹 -20	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	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	169,000 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]	135,000 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	伊丹市高台1丁目152番11				地積 (㎡)	105	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中専 (60,200)	
	1:2	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東5m市道	水道、ガス、下水	阪急伊丹 1.4km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 70 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 14 m、規模 100㎡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 5 m市道	交通施設	阪急伊丹駅北方 1.4km	法令規制 2中専 (60,200)
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後と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	方位	+2.0		
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	169,000 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、阪急伊丹線及びJR福知山線沿線の住宅地域。需要者の中心は、1次取得者層で、周辺あるいは沿線の事業所に通う伊丹市の居住者である。バス圏であるが、市内の有名幼稚園や学校が近く、環境は良好。旧街道をはじめ周辺の街路は狭小で入り組んでいるわりに交通量が多い。地域内の新規供給は少ないが、安定した需要で地価水準はやや上昇傾向。土地は1,500~2,000万円前後、新築の戸建物件は3,000万円台後半が需要の中心。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸物件も見られるが、自己使用の戸建住宅が主で、戸建賃貸住宅が存在したとしても、転勤等の特殊な事情に基づくもので、経済的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益価格は試算しない。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 □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]					169,000		
	[前年代表標準地等の価格] 240,000 円 / ㎡	[101.7]	100	100	[102.0]		街路 0.0	
		100	[101.0]	[146.2]	100		交通・接近 0.0	
							環境 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] 人口は微増、取引件数、建築着工件数は減少傾向。昆陽東の「プラウドシティ伊丹」では「阪急オアシス」が出店し、447戸が供給予定。					画地 +1.0
■継続 □新規	[地域要因] バス圏の住宅地でもサラリーマンを中心として底堅い需要が認められ、居住環境が良好な住宅地の地価は強含み。					行政 0.0		
前年標準地の価格 168,000 円 / ㎡	[個別的要因] 南東道路で選好性は優るが、競争力に変動はない。					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						地域要因の比較		
□指定基準地 □基準地						街路 +1.0		
指定基準地等番号						交通・接近 +8.0		
[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]						環境 +34.0		
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)					行政 0.0	
	+0.6 %						その他 0.0	