

標準地番号	都道府県	所属分科会名	住所			
伊勢原 -1	神奈川県	神奈川第10	氏名	不動産鑑定士 川井 香苗	印	TEL.
鑑定評価額	22,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	132,000 円 / m ²		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 1月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年 1月10日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	105,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成29年12月25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		伊勢原市東大竹2丁目27番7				地積 (m ²)	169	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 住居 (60,200) 準防 (その他) 地区計画等		
	1:1.5	住宅 W1	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	伊勢原 900m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 15.5 m、規模				170 m ² 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 6 m市道	交通施設	伊勢原駅西方 900m	法令規制	2 住居 (60,200) 準防 地区計画等
	地域要因の将来予測	地区計画によって良好な住環境が維持されている住宅地域であり、今後とも現状を維持しつつ推移していくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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	136,000 円 / m ²			個別的要因			
	収益還元法	収益価格	78,200 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊勢原市内の住宅地域一円である。主たる需要者は市内または隣接市町在住の30～40代の一次取得者層のほか買い替え層も見られる。利便性が良好なことから需要は底堅い。中心となる価格帯は、画地規模45坪程度で2000万円程度。同程度の規模の建売住宅で総額3000万円台である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の周辺では賃貸住宅も見られるが、取引の多くは自用を目的としたものであり、投資採算性に着目した収益価格は低位に求められた。取引事例比較法においては、地域の特性の類似性が高い事例を収集できた。したがって市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して鑑定評価額を決定した。								
(8) 前年公示価格等からの検討	<input type="checkbox"/> 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 / m ²)	内訳	標準化補正
	前年標準地番号 []								街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他
	[前年代表標準地等の価格] 円 / m ²		[]	100	100	[]			地域要因の比較
	-1対象標準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 131,000 円 / m ² -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 ■指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地 指定基準地等番号 [伊勢原(県)-3] 前年指定基準地等の価格(半年間) 131,000 円 / m ²		価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 伊勢原市の人口は10万人未満であるが微増傾向で推移している。高齢化率は県平均を上回っている。 [地域要因] 駅から徒歩圏の住宅地で、利便性が優れる地域であることから、地価は強含みで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。					
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)							
	+0.8 %	+0.8 %							

標準地番号	都道府県	所属分科会名	住所			
伊勢原 -1	神奈川県	神奈川第10	氏名	不動産鑑定士 柴崎 久	印	TEL.
鑑定評価額	22,300,000 円		1㎡当たりの価格	132,000 円 / ㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 1月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年 1月10日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	105,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	平成29年12月 5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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		伊勢原市東大竹2丁目27番7				地積 (㎡)	169	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住居 (60,200) 準防 (その他) 地区計画等		
	1:1.5	住宅 W1	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	伊勢原 900m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 15.4 m、規模				169㎡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、6 m 市道	交通施設	伊勢原 900m	法令規制	2住居 (60,200) 準防 地区計画等
	地域要因の将来予測	戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、地価形成に影響を及ぼす特段の要因も見られない為、今後も現状を維持するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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	133,000 円 / ㎡			個別的要因			
	収益還元法	収益価格	86,800 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	同一需給圏は伊勢原市内の小田急線「伊勢原」駅から概ね徒歩圏の住宅地域で、需要者は市内在住の一次取得者や買替による二次取得者が中心だが、市外からの転入も見られる。最寄り駅に近い程需要は堅調で、市場の中心価格帯は、土地が1500~2500万円前後、新築戸建は2300~3300万円前後で取引されている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域やその周辺地域にはアパートや賃貸マンション等が混在しているが、典型的な需要者は居住の快適性を指向する自己使用を目的としている。そして、取引時点が新しい規範性の高い取引事例を選択することができたことから比準価格の相対的信頼性は高いと判断される。従って、市場参加者の属性と行動を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	前年標準地番号	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	標準化補正
		[]		100	100	[]			街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他
		[前年代表標準地等の価格]	[]	[]	[]	[]			地域要因の比較
		円 / ㎡	100	[]	[]	100			街路 交通・接近 環境 行政 その他
	-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] 伊勢原市の総人口や世帯数は緩やかな増加が続いているが、近年空き家率が大幅に上昇しつつある。					
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 131,000 円 / ㎡			[地域要因] 伊勢原駅に近い住宅地域では地価はほぼ横ばいで推移しているが、徒歩圏外縁部周辺では需給が弱含みになり、若干の下落傾向の地域もある。					
	-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] 個別的要因に特段の変動はない。					
	■指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地 指定基準地等番号 [伊勢原 -3] 前年指定基準地等の価格(半年間) 131,000 円 / ㎡								
	変動率	年間	半年間 (指定基準地等)						
		+0.8 %	+0.8 %						