

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	御影不動産鑑定
芦屋（県） -1	兵庫県	兵庫県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 米虫 淳子 印

鑑定評価額	29,000,000 円	1㎡当たりの価格	264,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	205,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	芦屋市西蔵町5番3「西蔵町3-12」				②地積(㎡)	110	⑨法令上の規制等	1 中専(60, 200) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 50m、南 20m、北 15m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 110 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特筆すべき事項はない	街路	基準方位 北、5 m 市道	交通施設	阪神打出駅 南西 520m	法令規制	対象基準地と同じ			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	264,000 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、芦屋市内の阪神本線、J R 東海道本線沿線の中小規模住宅地域である。需要者は、芦屋市内を中心に、阪神間に居住する一次及び二次取得者層である。近年では、総額の観点から細分化傾向が強い。国道43号以南の地域では、建売住宅が主流で、約30坪程度の住宅用地で、土地建物総額5,000万円台程度が需要の中心となっている。最寄駅への接近性が良好な地域の需要は堅調である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の住宅地事例から算出されており、市場性を反映した実証的な価格である。周辺には賃貸マンション等の収益物件も見られるが、対象基準地は画地規模等の面から、経済合理的な賃貸経営が困難であるため、本件では収益還元法を非適用とした。以上より、実証的な価格である比準価格を標準に、周辺標準地及び指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号	芦屋 -2	[ 100.6 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 107.1 ]	[ 102.0 ] / 100	263,000		交通 0.0	環境 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	芦屋（県） - 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	前年指定基準地の価格	352,000 円/㎡	[ 103.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 140.0 ]	[ 102.0 ] / 100	265,000		交通 0.0	環境 +32.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 芦屋市の人口は、微増・微減を繰り返し、概ね横ばい傾向にある。高級住宅地としての知名度は高く、富裕層を中心に需要は堅調である。								
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			[地域要因] 分割可能な規模の土地は不動産業者等による小規模建売住宅として取引されることが多い。需給関係は概ね安定的に推移している。								
②変動率		年間 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動は無い。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	関西みなと鑑定株式会社	
芦屋（県） -2	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小塩 敦	印
鑑定評価額	40,600,000 円		1㎡当たりの価格	333,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	260,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	芦屋市三条南町87番2 「三条南町4-2」				②地積 (㎡)	122	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200)  (その他) 地区計画等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域	南8m市道	水道 ガス 下水	J R 甲南山手 340m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 15 m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、8 m市道	交通施設	J R 甲南山手駅 北東 340m	法令規制	1 中専 (60,200) 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が見られる山手幹線背後の住宅地域で、当面は現状のまま推移していくものと予測する。最寄り駅から近く、住環境も良好で需要も多く、地価水準は上昇傾向で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) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	333,000 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、J R 東海道本線・阪急神戸本線沿線で、概ね芦屋市内の住宅地域と判定した。需要者の中心は、芦屋市在住の個人エンドユーザーが中心であるが、利便性の良好な住宅地域であるため、市外からの転入者も見られる。J R と阪急の2路線が利用可能で、最寄り駅にも近く、住環境も良好であり、需要は多い。市場の中心価格帯は、画地規模により総額にばらつきがあるが、土地総額は、対象不動産と同程度で4,000万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は、山手幹線背後の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、自用目的の取引が中心となっている。本件では、画地規模が小さく、経済合理性のある賃貸住宅の経営が困難なため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格であり、居住の快適性を重視する住宅地においては、説得力が高い。したがって、比準価格を標準とし、公示価格等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0	
	芦屋 -5					333,000		交通 0.0	環境 +15.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0	
	芦屋 -5					332,000		交通 0.0	環境 +17.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③変動状況	[一般的要因] 芦屋市内の人口は、微増微減が続いており、高齢化率は県全体よりも若干高い。土地取引件数は、概ね横這い傾向にある。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			[地域要因] 最寄り駅から近く、住環境も良好な住宅地域で、人気は高い。需要は多く、地価は上昇傾向で推移している。								
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	代表標準地	標準地										
	前年標準価格	324,000 円/㎡										
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	年間	+2.8%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かりゆし不動産鑑定
芦屋（県） -3	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 竹之内 浩 印
鑑定評価額	76,800,000 円	1㎡当たりの価格	364,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	285,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	芦屋市川西町65番9「川西町10-18」				②地積(㎡)	211	⑨法令上の規制等	1中専(60,200) (その他)						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 60m、南 40m、北 25m				②標準的使用	低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 ほぼ長方形													
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、6m市道	交通施設	阪神芦屋駅北西 250m	法令規制	1中専(60,200)						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	364,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	192,000 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	同一需給圏は阪神本線、JR東海道本線、阪急神戸線の各沿線で概ね芦屋市、西宮市、神戸市東灘区の圏域である。主な需要者は、芦屋市内の居住者が中心であるが、市外からの流入も見受けられる。対象地周辺は、駅接近性・生活利便性等に優る住宅地域であることから、需要は堅調に推移しており、地価も上昇傾向が継続している。取引の中心となる価格帯は、規模によっても異なるが、土地で6,000万円～8,000万円程度の取引が中心となっている。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模の戸建住宅が多く見られる住宅地域である。周辺では一部、賃貸マンション等の収益物件も混在しているが、自用目的の取引が中心となっている。そのため、取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的であり、収益性よりも居住の快適性が重視される傾向にある。したがって、本件においては、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を重視し、収益性を重視した収益価格を参考にして、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	芦屋 -7	②時点修正	[101.7] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [100]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	364,000	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	358,000 円/㎡													
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] 100	③標準化補正	100 [ ]	④地域要因の比較	100 [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] 100	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡													
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格 352,000円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 全国的に優良住宅地として著名で、需要は堅調に推移している。北部調整区域や臨海部等を除き、地価は上昇傾向にある。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	■代表標準地 □標準地		標準地番号 芦屋 -7 公示価格 358,000円/㎡				[地域要因] 芦屋市南部の駅に近い住宅地域で、中規模画地が多く、古くからの良好な住環境を維持しており、地価は上昇傾向を継続している。							
	②変動率	年間	+3.4%	半年間	+1.7%	[個別的要因] 個別的要因の変動はない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社システム鑑定
芦屋（県） - 4	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長宗 巧 印
鑑定評価額	85,800,000 円	1㎡当たりの価格	485,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	380,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	芦屋市大原町7 5番2 「大原町1 7-7」				②地積 (㎡)	177	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)  (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	J R 芦屋 650m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 25 m、南 20 m、北 15 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	J R 芦屋駅 北 650m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	全国的に名の知れた地域であり、中規模一般住宅が建ち並ぶ良好な住宅地域として成熟しており、今後も供給の少ないなか強含みで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	485,000 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	同一需給圏は芦屋市中心部から山手北部にかけての住宅地域が中心となる。需要者は主に阪神間の富裕層であり、著名な住宅地域である為、他所からの流入も多い。芦屋ブランドを顕著に示す人気の高い地域で最寄駅に比較的近く、駅の利便性が高く、総額も嵩張らず需要が強い反面、既成住宅地で供給は少ない状況下にあるが、地価は限られたエリア志向で強含みの傾向にある。土地は規模にもよるが、1億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	賃貸マンション等の収益物件も見られるが、自用目的の取引が中心である。地価水準が高く収益価格の試算を試みたが、かなり低く求められたので、当該試算価格の採用を断念した。従って取引事例により求めた規範性の高い比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、下記の如く、当該鑑定評価額は、指定基準地の価格との均衡は得ていると認められる。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 芦屋 - 11					485,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -25.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 芦屋 - 5 357,000 円/㎡					487,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 芦屋市は利便性・住環境に優れ、ブランド力もあり需要は高い。						
	前年標準価格 468,000 円/㎡			[地域要因] 今まで殆ど供給される物件を見かけなかったが、すこし、建物を取り壊した更地が散見される。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 特になし。						
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +3.6 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中山不動産鑑定
芦屋（県） -5	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 中山健一 印
鑑定評価額	72,800,000 円	1㎡当たりの価格	362,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	285,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	芦屋市西山町107番1 「西山町19-6」				②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	1中専 (60,200)  (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 40 m、北 40 m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④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	阪急芦屋川 北西 500m	法令規制	1中専 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 方位	0.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	362,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	172,000 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、西宮市から神戸市東部にあって、阪急電鉄神戸線を中心に阪神電鉄本線及びJR東海道本線を含み最寄駅から徒歩圏に存し、やや勾配のある地勢で利便性が良好な住宅地域である。需要者は大阪・神戸方面の大規模事業所に勤務する会社員や自営業者等の高所得者層及び資産家層が中心で、圏域外から転入者も多い。選好性は高く、地価はやや上昇傾向である。200㎡程度の土地で7,000万円程度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	対象基準地は低層の賃貸マンション、分割戸建住宅の立地が可能な画地で、周辺にマンションも見られる。近隣地域は閑静な住宅地域で、その土地価格は近隣地域を含む周辺地域の住宅地取引に基づいて形成されている。収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、比準価格に比べ低位に試算された。本件では、市場性を有する比準価格を重視し、収益価格は参考に、最寄公示地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	①代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	芦屋 -5	[ 101.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 101.0 ]	[ 100 ] 100		361,000	その他 0.0		
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 当市は、芦屋ブランドの高級住宅地として有名で、自然と利便性が良好な住宅都市で需要は底堅く安定している。						
	前年標準価格 357,000 円/㎡		④地域要因		[地域要因] 最寄駅に近く居住環境が良好で、比較的選好性が強い住宅地域。所得が高い層の需要が底堅い。地価は上昇傾向。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地		⑤個別的要因		[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。						
標準地番号 芦屋 -9		②変動率		年間 +1.4 %		半年間 +0.8 %					
公示価格 359,000 円/㎡											

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 小杉不動産鑑定士事務所. Includes 鑑定評価額 61,000,000 円 and 1㎡当たりの価格 328,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 御影不動産鑑定. Includes values for 芦屋 (県) -7, 兵庫県, 兵庫県第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 米虫 淳子, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 283,000 円/㎡

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 225,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	澤田不動産鑑定士事務所
芦屋（県） -8	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 澤田良一 印
鑑定評価額	170,000,000 円	1㎡当たりの価格	205,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	芦屋市六麓荘町130番2 「六麓荘町9-12」				②地積 (㎡)	830	⑨法令上の規制等	1低専 (40,80)  (その他) 風致地区 地区計画等 土砂災害警戒区域 (30,80)							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況										
(2) 近隣地域	①範囲	東 65 m、西 15 m、南 35 m、北 45 m				②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域	街路	基準方位北、8 m市道	交通施設	J R 芦屋駅 北東 2.4km	法令規制	1低専 (30,80) 風致地区 地区計画等							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位形状	+1.0 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	205,000 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 J R 東海道本線・阪急神戸本線沿線で、概ね芦屋市、西宮市、神戸市東灘区内の山手の住環境の優る住宅地域。全国的な知名度を有する高級住宅地であり、需要者は大阪方面等を含む広域的範囲の富裕層が中心となる。宅地供給も限定的であるため、ブランド力のある当該地域内の需要は底堅い。取引件数が少なく、取引される価格帯も規模、立地条件等によりまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸マンション等の収益物件は皆無であり、公法上の規制により共同住宅の建築が不可である上、主に富裕層による自己使用目的の取引が中心となっており、より快適性が重視される邸宅街で経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益価格は試算しなかった。従って、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	芦屋 -10	② 時点修正	[ 101.0 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 149.5 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	205,000	⑦ 内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 +51.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	301,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	芦屋（県） -5	② 時点修正	[ 101.4 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 178.4 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	205,000	⑦ 内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +7.0 環境 +62.0 行政 +5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	357,000 円/㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格	203,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 芦屋市においては、人口は微減傾向にあり、市内経済は食料品等の物価上昇に伴う消費マインドの鈍化など、緩慢な動きが継続している。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因] 全国的な知名度が高い高級住宅地で、広域的需要も認められることから、地価は底堅く推移している。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率	年間	+1.0 %	半年間	%												

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 桑名事務所. Values include 芦屋(県) -9, 兵庫県, 兵庫第2, 氏名, 不動産鑑定士 桑名玉樹 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 28,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 7 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 27日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 1日, 正常価格, 46,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地からの検討 (Review from Target Standard Land).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	澤田不動産鑑定士事務所
芦屋（県） 5-1	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 澤田良一 印
鑑定評価額	78,300,000 円	1㎡当たりの価格	382,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	280,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	芦屋市西山町7 6 番 2 「西山町9-2」				②地積 (㎡)	205	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用	低層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m 市道	交通施設	阪急芦屋川駅 西 150m	法令規制	近商 (80,200) 準防		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	396,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	270,000 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	同一需給圏は概ね芦屋市及び隣接市内の駅前商業地域。需要者の中心は小売・飲食業関連の地元個人事業者等である。駅に近い立地条件にあり、供給は少なく、さらに背後の住宅地需要も根強いことなどから、需要は強含み。駅前商業地の取引件数は少なく、取引される価格帯も規模、取引事情等によりまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸用店舗等の収益物件も一部混在しているが、自己使用目的の取引が中心となっており、市場参加者は現実の取引価格を指標として意志決定を行う傾向が強い。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.0 交通 +8.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 芦屋 5-2	[ 102.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 129.4 ]	[ 100 ] 100	381,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +8.0 交通 +4.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	西宮（県） 5-1	[ 103.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 113.4 ]	[ 100 ] 100	382,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 芦屋市においては、人口は微減傾向にあり、市内経済は食品等の物価上昇に伴う消費マインドの鈍化など、緩慢な動きが継続している。						
	前年標準価格	370,000 円/㎡			[地域要因] 最寄り駅に近く希少性があり、背後の住宅地も根強い需要があることなどから、地価は強含み。						
①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	公示価格	年間 +3.2 % 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	関西みなと鑑定株式会社		
芦屋（県） 5-2	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小塩 敦	印	

鑑定評価額	136,000,000 円	1㎡当たりの価格	461,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	360,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	芦屋市業平町13番「業平町2-10」				②地積(㎡)	294	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業(80,400)準防 (その他)地区計画等				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 40m、南 0m、北 20m			②標準的使用	中層店舗兼事務所用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 16.0m、規模 290㎡程度、形状 台形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.8m国道	交通施設	JR芦屋駅南 300m	法令規制	商業(80,400)準防地区計画等			
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	469,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	396,000 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、阪神間の幹線道路沿いを中心に中層店舗兼事務所などが建ち並ぶ商業地域と判定した。需要者の中心は、投資家、不動産業者、阪神間における事業者等様々である。JR芦屋駅南側の再開発が都市計画決定されたが、対象不動産は再開発エリアに含まれていない。また、立地が良好で、収益物件の需要は多い。市場の中心価格帯は、取引自体が少なく、希少性の高い地域であり、場合によっては高値取引にもなるため、把握することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は、店舗、事務所等が多く見られる国道沿いの商業地域であり、投資目的より自用目的の取引の方が多い。比準価格は、不動産の市場性に着目した実証的な価格であり、説得力が高い。収益価格は、理論的な価格であり、収益性に着目して取引が行われる商業地においては説得力が高い。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、公示価格等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	標準地番号	芦屋 5-1					463,000		交通 0.0	交通 +4.0	環境 -2.0	環境 -2.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮 5-7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	369,000 円/㎡					459,000		交通 0.0	交通 0.0	環境 -15.0	環境 -15.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 芦屋市内の人口は、微増微減が続いており、高齢化率は県全体よりも若干高い。土地取引件数は、概ね横這い傾向にある。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				[地域要因] 繁華性の高い国道沿いの商業地域である。最寄り駅に近く、駅前再開発計画が都市計画決定され、地価は上昇傾向にある。							
	②変動率		年間 +5.0%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							