

鑑定評価書（平成 30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. Values include 芦屋（県）, 兵庫県, 兵庫県第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 米虫 淳子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 265,000 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) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 210,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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の検討.

鑑定評価書（平成 30 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, 関西みなと鑑定株式会社. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (41,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (340,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 3日), (6) 路線価 (270,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 30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

Table with 9 columns: (1) 所在地 (芦屋市三条南町87番2), (2) 地積 (122 ㎡), (9) 法令上の規制等 (1中専 (60,200)), (3) 形状 (1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域), (6) 接面道路の状況 (南8m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道 ガス 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (J R 甲南山手 340m).

Table with 9 columns: (2) ①範囲 (東 20m, 西 30m, 南 30m, 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 13.0 m, 規模 120 ㎡程度, 形状 ほぼ長方形), (4) 地域的特性 (特記 特にない, 事項 街路 標準方位北、8m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。)

Table with 4 columns: (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, 収益還元法, 原価法, 開発法).

Table with 2 columns: (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。)

Table with 2 columns: (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。)

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (標準地番号 芦屋 -5, 公示価格 368,000 円/㎡), (2) 時点修正 [100.9/100], (3) 標準化補正 [100/100], (4) 地域要因の比較 [100/111.7], (5) 個別的要因の比較 [103.0/100], (6) 対象基準地の規準価格 (342,000 円/㎡), (7) 内訳 (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).

Table with 10 columns: (9) 指定基準地 (指定基準地番号 芦屋 (県) -5, 前年指定基準地の価格 362,000 円/㎡), (2) 時点修正 [101.4/100], (3) 標準化補正 [100/100], (4) 地域要因の比較 [100/111.4], (5) 個別的要因の比較 [103.0/100], (6) 対象基準地の比準価格 (339,000 円/㎡), (7) 内訳 (街路 0.0, 交通 0.0, 環境 +16.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0).

Table with 4 columns: (10) 対年前標準価格等の検討 (前年標準価格 333,000 円/㎡, 変動率 年間 +2.1%, 半年間 %), (3) 価格形成要因の③ (一般的要因 芦屋市内の人口は、微増微減の状況が続いており、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。), (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。), (個別的要因) 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（平成 30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, かりゆし不動産鑑定. Values include 芦屋（県）, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 竹之内 浩.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 78,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 372,000 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) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 295,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

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, (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30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, 有限会社システム鑑定. Includes values for 芦屋 (県) and 兵庫第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 90,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 510,000 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, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 390,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等

Table with 4 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (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

Table with 2 columns: (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

Table with 2 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (芦屋 (県) -5), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (第2分科会), 業者名 (氏名), かもめの不動産鑑定株式会社 (不動産鑑定士 谷諒 岳史 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (73,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (367,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 3日), (6) 路線価 (平成 30年 1月), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 19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 table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Shape, Location), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (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 reasons), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Designated land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year price review)

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 6 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, 氏名, 不動産鑑定士 小杉正樹, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 62,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 336,000 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) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 265,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 公示価格とした標準地, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等



鑑定評価書（平成 30 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, 澤田不動産鑑定士事務所. Includes details for 芦屋 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (171,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (206,000 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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の検討.



鑑定評価書（平成 30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), 兵庫県, 兵庫第2, 氏名, 不動産鑑定士 桑名玉樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (28,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (56,000 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 (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections like (1)所在地, (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, (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.

鑑定評価書（平成 30 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, 澤田不動産鑑定士事務所. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 80,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 392,000 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) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 300,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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の検討.

鑑定評価書（平成 30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, 関西みなと鑑定株式会社. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 143,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 488,000 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) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 380,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.