

鑑定評価書（平成 28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 fields for 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, 印, 鑑定評価額 42,000,000 円, 1㎡当たりの価格 256,000 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, [平成 28年 1月], 205,000 円/㎡, 倍率, 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

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） - 2	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	39,500,000 円		1㎡当たりの価格	324,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	255,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 29 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	芦屋市三条南町 8 7 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 W 2	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	当該地域は一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域で、今後とも現状を維持するものと予測する。最寄り駅から近く、住環境も良好であること等より需要は堅調で、地価は底堅く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	324,000 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。需要者の中心は同一需給圏のうち芦屋市居住者が中心であるが、大阪方面等からの転入者も見られる。最寄り駅から近く、住環境が良好な地域での宅地需要は堅調である。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	周辺には賃貸ハイソ等の収益物件も見られるが、標準的な画地規模が小さいことなどから市場性のある共同住宅の想定が困難であり、また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	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
	標準地番号	芦屋 - 5					322,000		交通 0.0	環境 +17.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[101.4] / 100		100 / [100]	100 / [114.7]	[103.0] / 100		行政 0.0	その他 0.0			
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	芦屋 (県) - 5	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
	前年指定基準地の価格	[102.0] / 100		100 / [100]	100 / [114.3]	[103.0] / 100	322,000		交通 0.0	環境 +19.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年標準価格	314,000 円/㎡						行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討	■継続 □新規		③ 変動状況	[一般的要因] 芦屋市における人口は減少傾向にあり、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、やや緩慢な動きで推移している。							
	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			[地域要因] 駅から近く、住環境も良好な地域で市場での人気があるため需要は堅調で、地価は底堅く推移している。							
	標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間 +3.2 %	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	74,300,000 円	1㎡当たりの価格	352,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	275,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28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 30 m、西 60 m、南 40 m、北 25 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 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	標準方位 北、6 m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	352,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	185,000 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が概ね芦屋市、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、駅接近性並びに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5,000万円~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、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住宅地域で、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、収益性よりも居住の快適性が重視される住宅地域である。従って、本件では、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/㎡)	352,000	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	346,000 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の検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 340,000 円/㎡		③ 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		<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 芦屋 -7 公示価格 346,000 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 +3.5 %	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	82,800,000 円	1㎡当たりの価格	468,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 28年 1月]	370,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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	特にない	街路	基準方位 北6m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	468,000 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、既存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 +5.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	芦屋 - 11				469,000					
	公示価格	[101.7] 100	100 [100]	100 [102.9]	[100] 100						
	475,000 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	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 +3.0 環境 -27.0 行政 0.0 その他 0.0
	芦屋 - 5					475,000					
	前年指定基準地の価格	[102.0] 100	100 [100]	100 [75.2]	[100] 100						
	350,000 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 □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	450,000 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] 特にない。							
標準地番号	-										
公示価格	円/㎡										
②変動率	年間 +4.0 %	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	71,800,000 円	1㎡当たりの価格	357,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 28年 1月] 路線価又は倍率	285,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(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「同居表示」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 40m、西 40m、南 40m、北 40m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0m、奥行 約 12.0m、規模 200㎡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 6m 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	357,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	142,000 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、圏域内居住者の他、圏域外からの転入者も多い。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 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
	公示価格 354,000 円/㎡	[101.4 / 100]	100 / [100]	100 / [101.0]	[100 / 100]	355,000					
(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 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]						
(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		前年標準価格 350,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[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。					
	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 - 9 公示価格 354,000 円/㎡			[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。地価はやや上昇傾向。 [個別的要因] 個別的要因の変動は特になし。					
②変動率		年間 +2.0%	半年間 +0.8%								

鑑定評価書（平成 28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 71,900,000 円 and 1㎡当たりの価格 310,000 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 reasoning table with 7 rows. (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・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 8 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対標準地からの検討. Includes comparison of prices and adjustment factors.

Table with 3 columns: ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率. Includes analysis of price changes and reasons for fluctuations.

鑑定評価書（平成 28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.

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, [平成 28年 1月], 220,000 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 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, (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. Contains detailed data on land area, location, and pricing.

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	168,000,000 円	1㎡当たりの価格	203,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 29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 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	203,000 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	[101.7] / 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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	203,000	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	295,000 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	[102.0] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [177.3]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	203,000	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 +61.0 行政 +5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	350,000 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	200,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 芦屋市における人口は減少傾向にあり、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、やや緩慢な動きで推移している。 [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。								
	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/㎡	② 変動率		年間 +1.5 %	半年間 %						

鑑定評価書（平成 28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 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 28,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,500 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 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 6月 30日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 4日, 正常価格, 47,000 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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).

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	75,900,000 円	1㎡当たりの価格	370,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	270,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 29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			
	1:2	店舗 W2	小売店舗と住宅が混在する駅前商業地域	南東4m市道	水道 ガス 下水	阪急芦屋川 150m			
(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	4m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	386,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	271,000 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	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +6.0
	標準地番号 芦屋 5-2					367,000		交通 0.0	交通 +8.0		
	公示価格 465,000 円/㎡	[102.2] / 100	100 / [100]	100 / [129.4]	[100] / 100		環境 0.0	環境 +13.0			
							画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							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 0.0	地域要因	街路 +10.0
	西宮（県） 5-7					368,000		交通 0.0	交通 +2.0		
	前年指定基準地の価格 365,000 円/㎡	[101.1] / 100	100 / [100]	100 / [100.4]	[100] / 100		環境 0.0	環境 -14.0			
							画地 0.0	行政 +4.0			
							行政 0.0	その他 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 価格形成要因の	[一般的要因]	芦屋市における人口は減少傾向にあり、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、やや緩慢な動きで推移している。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		[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。
	前年標準価格 355,000 円/㎡		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	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			
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			
	標準地番号 -			
	公示価格 円/㎡			
	②変動率	年間 +4.2 %	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	129,000,000 円	1㎡当たりの価格	439,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	340,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28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						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	J R芦屋駅南 300m	法令規制	商業(80,400)準防地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測	J R芦屋駅を最寄り駅とする国道沿いで希少性の高い商業地域であり、当面は現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は、駅前再開発計画等の影響もあり、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	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	450,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	384,000 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。国道沿いで駐車場を確保することが面積的に厳しいが、J R芦屋駅を最寄り駅とする好立地条件であり、収益物件としての需要は見込める。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	[103.2] / 100	100 / [100]	100 / [90.9]	[100] / 100	441,000		交通 0.0	交通 +4.0	環境 0.0	環境 -9.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮 5-7	[101.1] / 100	100 / [100]	100 / [84.5]	[100] / 100	437,000	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	前年指定基準地の価格	365,000 円/㎡	[101.1] / 100	100 / [100]	100 / [84.5]	[100] / 100	437,000		交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 -12.0	
(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		■継続 □新規		前年標準価格		418,000 円/㎡		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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-			[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、周辺再開発計画の影響もあり、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。		