

鑑定評価書（令和5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, 株式会社アレイズ兵庫事務所. Row 1: 芦屋（県）, 兵庫県, 兵庫第2, 氏名, 不動産鑑定士 川端 良明.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 47,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 390,000 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. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年6月16日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月4日, 正常価格, 300,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (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. Includes details about location (芦屋市三条南町87番2), area (122㎡), and usage (戸建住宅地).

Table with 9 columns: (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. Includes details about location (芦屋市三条南町87番2), area (122㎡), and usage (戸建住宅地).

Table with 9 columns: (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. Includes details about location (芦屋市三条南町87番2), area (122㎡), and usage (戸建住宅地).

Table with 9 columns: (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. Includes details about location (芦屋市三条南町87番2), area (122㎡), and usage (戸建住宅地).

Table with 9 columns: (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. Includes details about location (芦屋市三条南町87番2), area (122㎡), and usage (戸建住宅地).

Table with 9 columns: (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. Includes details about location (芦屋市三条南町87番2), area (122㎡), and usage (戸建住宅地).

Table with 9 columns: (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. Includes details about location (芦屋市三条南町87番2), area (122㎡), and usage (戸建住宅地).

鑑定評価書（令和5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, 92,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 438,000 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, [令和5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 340,000 円/㎡, 倍.

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. Includes details on location, area, and price determination.

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
芦屋（県） - 4	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小杉正樹

鑑定評価額	116,000,000 円	1㎡当たりの価格	655,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	510,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月16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75番2 「大原町17-7」				②地積 (㎡)	177	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	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6.3m市道	水道 ガス 下水	J R 芦屋 650m								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 20 m、北 30 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 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、6.3m市道	交通施設	J R 芦屋駅北東 650m	法令規制	1 中専 (60,200) 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 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	655,000 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及びその周辺の住宅地域であるが、J R 芦屋駅等の周辺に広がる芦屋市中部の高級住宅地域が中心となる。需要者は資金力のある二次取得者で、芦屋市内居住者のほか市外からの需要も多い。全国的にも有名な高級住宅地域でブランド力が高く、J R 芦屋駅に徒歩圏で利便性も良好であるため富裕層からの需要が多く、地価は上昇傾向が続いている。規模等により様々であるが、土地は1億円以上の高額物件が多く、建物は注文住宅である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、市場においては自己居住用不動産の取引が中心となるため比準価格の規範性は高い。また、対象基準地は地積が小さく経済合理的な賃貸住宅の建設ができないため、収益還元法は適用できなかった。よって、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地の価格との検討を踏まえて、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 <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	街路 0.0	地域要因 0.0	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	公示価格 665,000 円/㎡	[102.4] / 100	100 / [100]	100 / [104.0]	[100] / 100	655,000	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
(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	街路 0.0	地域要因 0.0	街路 0.0	交通 -1.0	環境 -37.0	行政 0.0	その他 0.0
	芦屋（県） - 5	前年指定基準地の価格 398,000 円/㎡	[103.5] / 100	100 / [100]	100 / [62.4]	[100] / 100	660,000	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
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	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 620,000 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的要因] 芦屋市は高級住宅地域として知名度が高く、富裕層からの需要が多いため、利便性の良好な地域を中心に地価の上昇率が拡大している。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特別な変動は認められないが、名声の高い高級住宅地域で需要が多く、地価は上昇傾向が続いている。							
	②変動率		年間 +5.6 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和5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, 株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社. Row 1: 芦屋（県）, -5, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 石川 太郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 82,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 412,000 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 350,000 円/㎡, 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, (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. Contains detailed text and numerical data.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小林エステイト
芦屋（県） - 6	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川大輔

鑑定評価額	74,800,000 円	1㎡当たりの価格	402,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	310,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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	芦屋市宮塚町31番2「宮塚町6-17」				②地積 (㎡)	186	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	J R 芦屋 400m																				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 20 m、北 30 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 10.0 m、奥行 約 18.0 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、7 m市道	交通施設	J R 芦屋駅南 400m	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 0.0																					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	402,000 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及びその周辺の住宅地域で、J R 東海道本線沿線から阪神本線沿線にかけて広がる芦屋市中南部の住宅地域が中心となる。需要者は芦屋市内居住者のほか他所からの転入も見られ、資金的に余裕のある二次取得者が多い。J R 芦屋駅に近く利便性は良好で居住環境も概ね良好であるため住宅地の需要は多く、地価は上昇傾向が認められる。土地は180 ㎡程度の中規模住宅地で7千5百円前後が取引の中心となっており、建物は注文住宅が多い。																										
(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も見られるが、近隣地域は戸建住宅を中心とする住宅地域であり、市場においては自己居住用不動産の取引が中心となるため比準価格の規範性は高い。また、対象基準地は地積が小さく経済合理的な賃貸住宅の建設ができないため収益還元法は適用できなかった。よって、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地の価格との検討を踏まえて、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 - 19	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 / [94.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	404,000	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 -1.0	交通 -2.0	環境 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	373,000 円/㎡																									
(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	[104.3] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [109.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	402,000	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 -1.0	交通 +1.0	環境 +9.0	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	420,000 円/㎡																									
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 384,000 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 芦屋市の住宅価格は、人気エリアで利便性の良好な市街地を中心に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 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 特筆すべき要因変化はない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																
②変動率	年間	+4.7 %	半年間	%																							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松本工務店 不動産鑑定士事務所
芦屋（県） - 7	兵庫県	兵庫2分科会	氏名	不動産鑑定士 松本年弘

鑑定評価額	39,600,000 円	1㎡当たりの価格	300,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月1日	(6) 路線価	[令和5年1月]	235,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15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	芦屋市呉川町50番4 「呉川町11-18」				②地積 (㎡)	132	⑨法令上の規制等	1中専 (60,200) (その他) (60,160)			
	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	1.2km 阪神芦屋					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 20m、南 30m、北 20m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 16.0m、規模 130㎡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 4m市道	交通施設	阪神芦屋駅南東 1.2km	法令規制	1中専(60,160)			
(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	300,000 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	同一需給圏は阪神沿線を中心とした芦屋市南部の住宅地域である。需要者は市内居住者が多いが、外部からの流入も認められる。国道43号線以南に位置し、市内中心部と比べやや土地の価格水準が抑えられている地域であるが、落ち着いた街並みで住環境は良好、地価は上昇している。対象基準地と同規模の土地で4,000万円程度、新築戸建物件は画地規模を抑えて総額で5,000万円程度が取引の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、自用目的の取引が中心である。基準地は画地規模が小さく経済合理性ある賃貸住宅の建設が困難であるため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内の類似性の高い取引事例を多数収集検討して試算されており、市場性を反映して規範性が高い。よって、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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +5.0 環境 +3.0 行政 +2.0 その他 0.0
	芦屋 - 6		[101.4] 100	100 [102.0]	100 [113.6]	[102.0] 100	299,000					
(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 +3.0 交通 +9.0 環境 +30.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	420,000 円/㎡	[104.3] 100	100 [100]	100 [148.9]	[102.0] 100	300,000					
(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		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 世界的にインフレが高騰し、急速な沈静化は見込めない状況にある中で、今後の不動産市場への影響に注視する必要がある。							
	■継続 □新規		前年標準価格 294,000 円/㎡		[地域要因] 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。落ち着いた街並みで住環境も良く、選好性は高い。地価は上昇傾向で推移している。							
	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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		-		公示価格		円/㎡						
②変動率		年間	+2.0%	半年間	%							

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (芦屋 (県) -8), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 2 分科会), 業者名 (澤田不動産鑑定士事務所), 澤田不動産鑑定士事務所

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (178,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (215,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 5 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 5 年 7 月 3 日), (6) 路線価 [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率 (170,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 5 年 6 月 26 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 multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (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 Verification of Trial Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price)

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (芦屋 (県) -9), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 2 分科会), 業者名 (氏名), 天海建物株式会社 (不動産鑑定士 金甲烈)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (27,300,000 円), 1 m²当たりの価格 (54,500 円/m²)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 5 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 5 年 7 月 1 日), (6) 路線価 [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 5 年 6 月 23 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 reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (芦屋市奥池町 1 番 1 6 2 3), (2) 範囲 (東 40m, 西 40m, 南 40m, 北 40m), (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 54,500 円/m²), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、芦屋市郊外及び西宮市の山手外縁部に広がる大規模住宅地...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は別荘や邸宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域で、自己利用目的での取引が殆どである...), (8) 公示価格 (西宮 -74, 公示価格 65,900 円/m²), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格 (54,500 円/m²), 変動率 (年間 0.0%, 半年間 %).

鑑定評価書（令和 5 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, 一般財団法人日本不動産研究所. Row 1: 芦屋（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第2, 氏名, 不動産鑑定士 土田正顕

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 91,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 447,000 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, [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 350,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (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 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 and Verification of Trial Price and Reason for Determination), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.)

鑑定評価書（令和 5 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, かもめの不動産鑑定株式会社. Row 1: 芦屋（県） 5-2, 兵庫県, 第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷諳 岳史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 210,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 714,000 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) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 530,000 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) 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, (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.