

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 22 日 提出  
芦屋（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
芦屋（県） - 1	兵庫県	兵庫第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 雅司郎 印

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

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	210,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 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					

## 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 3-1-2」				②地積 (㎡)	110	⑨法令上の規制等		1 中専 (60, 200)	
	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	(その他)				
	1:1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域	南東 5m 市道	水道 ガス 下水	阪神打出 520m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 60m、南 50m、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 9.0m、奥行 約 12.0m、規模 110㎡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、5m 市道	交通施設	阪神打出駅 南西方 520m	法令規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅、共同住宅が見られる住宅地域で、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。新型コロナの影響長期化から不動産市場の見通しは難しいが、地価水準はやや下落傾向で推移するものと予測する。									
(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	265,000 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南部の阪神本線及び JR 東海道本線沿線の住宅地域。需要者は芦屋市内を中心に、阪神間の居住者である。国道 4 3 号以南に位置し市内ではブランド力に劣るものの、駅徒歩圏にあることや総額面での買い易さ等から需要は堅調であったが、今春以降、新型コロナの影響から需要はやや弱含みである。対象標準地と同規模の土地で 3,000 万円程度、小規模な建売住宅で 5,000~6,000 万円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	後記 3、(3) 記載理由により収益価格は試算していない。快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、下記標準地・指定基準地とは均衡を得ていると判断した。										
(8) 公示価格とした	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	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	[ 99.7 ] 100	<u>100</u> [ 100 ]	<u>100</u> [ 111.3 ]	[ 102.0 ] 100	265,000		交通 0.0	交通 +2.0		
(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 +1.0
	芦屋（県） - 3	[ 101.8 ] 100	<u>100</u> [ 100 ]	<u>100</u> [ 150.6 ]	[ 102.0 ] 100	265,000		交通 0.0	交通 +5.0		
(10) 対象基準地の前年の検討	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	[一般的要因] 芦屋市の人口は微減、世帯数は微増傾向、高齢化率は高い。ブランド力を有するが今春以降、新型コロナの影響から市場は停滞している。							
	前年標準価格 265,000 円/㎡			[地域要因] 駅徒歩圏にある住宅地域で需要は堅調であったが、新型コロナの影響から需要はやや弱含み。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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									
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %								

鑑定評価書 (令和 2 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, 株式会社アクセス鑑定 神戸支所. Includes details for 芦屋 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (43,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (354,000 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 2 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-sections for ① 所在及び地番並びに「住居表示」等, ② 地積, ③ 形状, ④ 敷地の利用の現況, etc.

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (芦屋 ( 県 ) -3), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 2 分科会), 業者名 (氏名), かりゆし不動産鑑定 (不動産鑑定士 竹之内 浩 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (82,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (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 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 15 日), (6) 路線価 (令和 2 年 1 月), (2) 実地調査日 (令和 2 年 7 月 1 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) 基準地 (① 所在及び地番並びに「住居表示」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, ⑨ 法令上の規制等), (2) 近隣地域 (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 (低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位), (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・生活利便性等に優れ、需要は堅調で、地価もやや上昇傾向にある。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 8、000 万円前後の取引が中心となっている。なおコロナ問題の今後の地価への影響が懸念されている。)

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 (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見られるが、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。)

Table with 10 columns: (8) 規格外価格 (① 代表標準地, 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, ⑦ 内訳)

Table with 10 columns: (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, ⑦ 内訳)

Table with 4 columns: (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)

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (芦屋 (県) -4), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 2), 業者名 (氏名), あすか総合事務所 (不動産鑑定士 廣嶋 琢也 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (101,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (570,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 18 日), (6) 路線価 (450,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2 年 7 月 8 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 (芦屋市大原町 7 5 番 2), (2) 地積 (177 ㎡), (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 (中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北6m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 芦屋 650m), (9) 法令上の規制等 (1 中専 (60, 200) (その他))

Table with 4 columns: (2) ①範囲 (東 20m, 西 25m, 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 11.0 m, 奥行 約 16.0 m, 規模 180 ㎡程度, 形状 長方形), (4) 地域的要因 (特記事項: 特にない, 街路: 基準方位 北 6 m 市道, 交通施設: J R 芦屋 北 650 m, 法令規制: 1 中専 (60, 200)), (5) 地域要因の将来予測 (最寄り駅に近いフラットな地勢を持つ閑静な住宅地域で、最寄り駅南側の再開発によりさらなる利便性の向上が見込まれる。ただし、コロナ禍の影響による需要の低迷等から、今後地価はやや弱含みとなるものと予測する。), (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)

(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閑静な住宅地域である。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ため圏外からの流入も見られる。芦屋ブランドを顕著に示す人気の高い地域で、最寄り駅に比較的近く、生活利便性も高いため需要が強い反面、売り物件は少ない状況下にある。なお、強含みであった地価上昇はコロナ禍の影響で若干の弱含みに転じたものと推定する。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: 対象基準地にはその地域性から判定した規模の床面積を確保した賃貸共同住宅の想定ができない。このため比準価格のみの試算となった。但し、近隣地域の土地価格は近隣地域及びその周辺住宅地域における自用の戸建住宅地の取引により形成されており、比準価格は当該土地価格形成と整合性がある。したがって指定基準地等との比較検討も踏まえ、比準価格に基づいて鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格としての価格 (代表標準地 芦屋 -11, 公示価格 590,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 芦屋 (県) - 5, 前年指定基準地の価格 373,000 円/㎡)

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 550,000 円/㎡, 変動率 年間 +3.6%, 半年間 %), (3) 変動状況 (一般的要因: 芦屋市は富裕層等による根強い住宅需要がある。ただ、住宅取得ブームの終焉・コロナ禍により需要の減退傾向が見られる。地域要因: 富裕層による選好性の高い高級住宅地域であるが、一般的要因の影響を受けて地価上昇は若干の弱含みと見られる。個別的要因: 個別的要因に変動はない。)

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		
芦屋 (県) - 5	兵庫県	第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士	谷諳 岳史	印

鑑定評価額	75,600,000 円	1㎡当たりの価格	376,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	300,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 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 1 0 7 番 1 「西山町 1 9 - 6」				②地積 (㎡)	201	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		1 中専 (60, 200) (その他)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 25 m、南 50 m、北 25 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 16.0 m、奥行 約 12.5 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	基準方位北 6 m 市道	交通施設	阪急芦屋川駅 北西 500m	法令規制	1 中専 (60, 200)						
	⑤地域要因の将来予測	良好な住環境の住宅地域に存し、特段の地域変動要因はなく、今後も現状維持程度の推移と予測する。地価は通年でやや上昇するが、新型コロナウイルス禍による一般的要因の影響を受け、現在下落局面にあると予測する。																		
(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	形状	0.0	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	376,000 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、阪急神戸本線沿線に位置する芦屋市、西宮市、神戸市東部の閑静な山手の住宅地域である。良好な住環境を保持する旧来からの住宅地域と認知される。需要者は富裕層を中心に圏内外からの転入者も多いが、新型コロナウイルス禍による経済情勢の変化により、需要は軟化している。需要の中心価格帯は、対象基準地のように 200 ㎡程度の土地で、500 万円前後である。建物は注文住宅が多く、新築戸建総額を一概に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	近隣地域は、収益物件も見受けられるが、主として中規模一般住宅を中心とする住宅地域である。取引市場は、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、取引指標は収益性よりも居住快適性等が重視される。本件では、経済合理的な賃貸住宅の経営が困難と判断したため、収益還元法の適用を断念した。以上より、現実の不動産取引市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準に、地価公示標準地価格との均衡に留意して、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 標準地番号	芦屋 - 5	②時点修正	[ 102.2 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 110.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	373,000	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 +2.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格	402,000 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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		373,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因]		市内人口は微減傾向で推移している。新型コロナウイルス禍による厳しい経済情勢のもと、不動産市場の先行き不透明感が増している。							
	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		376,000 円/㎡		[地域要因]		地域要因に特段の変動は見られないが、一般的要因の影響を受け、良好な住環境を保持する住宅地においても需要は軟化傾向にある。					
	②変動率		年間	+0.8 %	半年間	0.0 %	[個別的要因]		個別的要因の変動は特にない。											

鑑定評価書（令和2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, 氏名, 印. Values include 芦屋(県) -6, 兵庫県 兵庫第2分科会, 小杉不動産鑑定士事務所, 小杉正樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 66,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 357,000 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. Values include 令和2年7月1日, 令和2年7月20日, 正常価格, 285,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1) to (10). (1) Basic info: 所在地, 形状, 敷地利用, etc. (2) Neighboring area: 範囲, 標準的画地, etc. (3) Most effective use: 判定, 要因. (4) Individual factors: 対象基準地の個別的要因. (5) Evaluation method: 取引事例比較法, etc. (6) Market characteristics: 同一需給圏, etc. (7) Price adjustment: 調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) Public price: 公示価格, etc. (9) Designated price: 指定基準地, etc. (10) Price change: 変動要因, etc.

鑑定評価書（令和2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, 森本不動産鑑定. Includes details for 芦屋 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 286,000 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2年1月] 路線価又は倍率, 230,000 円/㎡, 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) 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

鑑定評価書（令和 2 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 (173,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (208,000 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 2 年 1 月] 路線価又は倍率.

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 (令和 2 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), 熊谷不動産鑑定士事務所 (熊谷有剛 印)

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

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 2年 7月 10日), (6) 路線価 (令和 2年 1月), (2) 実地調査日 (令和 2年 7月 1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 use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整 (Adjustment of estimated price), (8) 公示価格 (Public price: 67,800 円/㎡), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 前年標準価格 (Previous year standard price: 55,500 円/㎡, change -1.8%)

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		
芦屋（県） 5-1	兵庫県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士	谷諳 岳史	印

鑑定評価額	83,600,000 円	1㎡当たりの価格	408,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月7日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	320,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月2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76番2 「西山町9-2」				②地積 (㎡)	205	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		近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 30m、北 30m				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 10.0m、奥行 約 20.0m、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	阪急芦屋川西 150m	法令規制	近商 (90,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	店舗、一般住宅が混在する駅前商店街であり、特段の変動要因は認められず、今後も現状維持程度で推移するものと予測する。地価は新型コロナウイルス禍による一般的要因の影響を受け、横ばいから下落局面と予測する。												
(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	421,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	291,000 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を中心に近接市を含む阪神間の近隣商業地域である。需要者は地場の店舗事業者、不動産業者等が中心である。駅から近く利便性の優る商業地には稀少性が認められるが、新型コロナウイルス禍による経済情勢の変化より需要は軟化傾向にある。事業用地の取引価格は個性が強く、需要の中心となる価格帯を一様に把握するのは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅近の商業地域であり、市場参加者は資産性や希少性を重視して取引を行っており、収益性を目的とした取引のみならず、将来的な建て替え及び自己使用等も見込んだ取引が中心と見られる。本件を収益面で見ると、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算された。以上より、資産性を踏まえた実証性の高い比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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	+6.0
	公示価格	芦屋 5-2	[ 102.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 133.9 ]	[ 100 ] 100	408,000		街路	0.0	交通	+8.0	環境	+17.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西宮（県） 5-1	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	+8.0
	前年指定基準地の価格	465,000 円/㎡	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 114.6 ]	[ 100 ] 100	406,000		交通	0.0	環境	+2.0	行政	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] 市内人口は微減傾向で推移している。新型コロナウイルス禍による厳しい経済情勢のもと、不動産市場の先行き不透明感が増している。									
	■継続 □新規		前年標準価格 405,000 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特段の変動は見られないが、一般的要因の影響を強く受け、立地利便性の高い駅近商業地においても需要は軟化傾向にある。									
	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		[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	+0.7%	半年間	%									

鑑定評価書（令和2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. Includes details for 芦屋 (県) 5-2, 兵庫県, 兵庫県第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 上原卓志.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (166,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1m²当りの価格), 565,000 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2年1月] 路線価又は倍率, (8) 440,000 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 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 範囲, (5) 標準的画地の形状等, (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.