

鑑定評価書（令和6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）, -2, 兵庫県, 兵庫第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 川端 良明.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 49,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 407,000 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 320,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Price), (8) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (9) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

鑑定評価書（令和6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, 96,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 457,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 360,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Designated Standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Prices).

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	124,000,000 円	1㎡当たりの価格	700,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	540,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月19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
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。居住環境及び利便性が良好で、芦屋市の中でも特に需要が多く、地価は当面上昇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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	700,000 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 <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	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 0.0 交通 +1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 芦屋 - 11	公示価格 710,000 円/㎡	[ 103.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 105.0 ]	[ 100 ] / 100	699,000		
(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	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 0.0 交通 -1.0 環境 -39.0 行政 0.0 その他 0.0
	芦屋（県） - 5	前年指定基準地の価格 412,000 円/㎡	[ 102.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 60.4 ]	[ 100 ] / 100	698,000		
(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 価格変動要因		[一般的要因] 芦屋市の住宅地の地価は、市街地で上昇が続いており、これまで横這いであった臨海部や郊外でも若干の上昇に転じている。				
	前年標準価格 655,000 円/㎡				[地域要因] 芦屋市の高級住宅地域の中でも特にブランド力の高い地域で需要が多く、地価は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				[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 +6.9%	半年間	%					

鑑定評価書（令和6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 address details for 芦屋 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (84,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (422,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 330,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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の検討. Includes detailed analysis of location, market conditions, and price determination.

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 長谷川由紀
鑑定評価額	78,700,000 円	1㎡当たりの価格	423,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月6日	(6) 路線価	[令和6年1月]	320,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月21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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 20m、北 30m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 18.0m、規模 180㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない			
	④地域的特性	特記事項	街路	基準方位 北、7m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	423,000 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。建物は注文住宅が多く、規模によるバラツキがあり、需要の中心となる価格帯は見出せない。										
(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 <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 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
	標準地番号 芦屋 - 19	公示価格 389,000 円/㎡	[ 102.2 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 94.1 ]	[ 100 ] / 100	422,000				
(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 -1.0 交通 +1.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	芦屋（県） - 3	前年指定基準地の価格 438,000 円/㎡	[ 104.3 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 108.0 ]	[ 100 ] / 100	423,000				
(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		前年標準価格 402,000 円/㎡		③ 価格変動要因		[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 <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] 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 +5.2%	半年間 %								

鑑定評価書（令和6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, 松本工務店 不動産鑑定士事務所. Row 2: 芦屋（県）, 兵庫, 兵庫2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松本年弘

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 40,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 309,000 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6年1月]路線価又は倍率, 240,000 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: (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. Contains detailed data on location, area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（令和 6 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. Row 1: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 183,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 220,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 175,000 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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Designated Standard Land), (9) 前年標準価格 (Previous Year Standard Price), (10) 変動要因 (Factors of Change).

鑑定評価書（令和6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, 天海建物株式会社. Includes details for 芦屋 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (27,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (55,500 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6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 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社夙川不動産鑑定
芦屋（県） 5-1	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 山本 考一

鑑定評価額	97,400,000 円	1㎡当たりの価格	475,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	370,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月19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7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) (90,200)			
	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						
(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	街路	4m市道			
	④地域的要因の将来予測	店舗のほか、一般住宅、共同住宅等が混在する駅前商店街であり、当面の間、現状のまま推移するものと思われる。地価は上昇傾向にて推移するものと予測する。				交通施設	阪急芦屋川駅西 150m	法令規制	近商 (90,200) 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	489,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	342,000 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、芦屋市を中心に阪神間の駅周辺の商業地域を含む圏域である。主な需要者は地元店舗事業者・不動産会社等である。繁華性は普通程度であるが、駅に近く利便性が高く、優良な背後地を有するため、稀少性の高さから需要は強く、地価は上昇程度で推移している。事業用地の取引価格は、取引目的、規模、立地等の個別的要因により様々であるため、中心となる価格帯の把握は困難であるが、対象基準地と同程度の規模の土地で1億万円前後と目される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場の比較的成熟した駅前商業地域であるが、自用物件も多く、土地価格に見合う賃料水準までは形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。なお収益価格の算定においては想定項目も多く、流動的な面を有する。従って、信頼性・規範性の認められる取引事例より求めた比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえたうえで、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 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 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	芦屋 5-2		[102.5] 100	100 [100]	100 [127.1]	[100] 100	476,000					
(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 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	西宮（県） 5-1	[105.5] 100	100 [100]	100 [109.0]	[100] 100	474,000						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 447,000 円/㎡		③価格変動要因の	[一般的要因] 芦屋市の人口は若干減少しているが富裕層が多く購買力が高い。商業地に対する需要は強く、地価は上昇傾向となっている。						
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 駅前好立地の商業地域で需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。地域要因に特段の変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						
②変動率		年間 +6.3%	半年間 %									

鑑定評価書（令和6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 谷詰 岳史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 238,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 810,000 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 590,000 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) 範囲, (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.