

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日 提出
菖屋(県) - 3 宅地-1

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
鑑定評価額	101,000,000 円	1m ² 当たりの価格		480,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 6日	(6) 路 線 価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	380,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		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 (m ²)	211	⑨法令上の規制等									
(2) 近隣地域	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		中規模一般住宅が多い整然とした住宅地 域		北6m市道	水道 ガス 下水	阪神芦屋 250m										
(3) 最適地帯	①範囲	東 30m、西 60m、南 40m、北 25m		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 m ² 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 6m市道	北、 阪神芦屋駅北西 250m	交通 施設	法令 規制									
⑤地域要因の 将来予測		住環境の良い閑静な住宅地域であり、今後とも現況の住環境を維持するものと予測する。選好性も高く、需要も高いことから、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。																
(4) 最適地帯の 判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の 個別的原因	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 480,000 円/m ²				方位		0.0									
		収益還元法	収益価格 256,000 円/m ²				方位		0.0									
		原価法	積算価格 / 円/m ²				方位		0.0									
		開発法	開発法による価格 / 円/m ²				方位		0.0									
(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1億円前後の取引が中心となっている。																
(7) 評価額の決定 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。																
(8) 公示価格 とした	① ■代表標準地 標準地番号 芦屋 -7	□標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0								
	公示価格 469,000 円/m ²		[102.3] 100	[100] [100]	[100] 100		480,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0								
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[] 100	[100] []	[100] []				街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0								
(10) 対象基準地の 年齢の検討 等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 457,000 円/m ²				(3) 価格形成要因の 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、地価は概ね上昇傾向にある。											
	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 芦屋 -7 公示価格 448,000 円/m ²					[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、古くから の良好な住環境を維持しており、需要は強い傾向にある。											
	②変動率 年間 +5.0% 半年間 +7.1%					[個別的原因]	個別的原因の変動はない。											

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
芦屋（県）-4 宅地-1

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		133,000,000 円		1m ² 当たりの価格		750,000 円/m ²					
1 基本的事項											
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	580,000 円/m ²					
(2) 実地調査日	令和7年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格		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(m ²)	177	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					
	1:1.5	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	JR芦屋650m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 20m、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 11.0m、奥行 約 16.0m、規模	180 m ² 程度、形状	長方形							
	④地域的特性	特記	特にない	街基準方位北、6.3m市道	交通 J.R芦屋駅北東650m	法令 1中専(60,200) 地区計画等					
	事項		路	施設		規制					
	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な高級住宅地域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原因	方位						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	750,000 円/m ²		0.0						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(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、JR芦屋駅等の周辺に広がる芦屋市中部の高級住宅地域を中心とする。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。良好な居住環境に加えて全国的にも有名な高級住宅地域でブランド力が高く、JR芦屋駅に徒歩圏で利便性も良好であるため芦屋市内でも富裕層からの需要が多い。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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 芦屋 -11	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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 +1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 760,000 円/m ²	[103.6] 100	[100] [100]	[100] [105.0]	[100] 100	750,000					
(9) 指定からの基準地の検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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 -1.0 環境 -41.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 422,000 円/m ²	[103.1] 100	[100] [100]	[100] [58.4]	[100] 100	745,000					
(10) 対年らの基準価格の検討地の前か	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 700,000 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		芦屋市の住宅地の地価は、総じて上昇傾向で推移しており、主要駅周辺の利便性の高い地域では大幅な上昇が認められる。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[地域要因]		芦屋市内でもブランド力の高い高級住宅地域で富裕層からの需要が多く、地価は上昇傾向が続いている。						
	②変動率 年間 +7.1% 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。						

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日 提出
葛屋(県) - 5 宅地-1

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
芦屋（県）	-5	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名 不動産鑑定士 石川 太朗
鑑定評価額		87,400,000 円	1m ² 当たりの価格	435,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月7日	(6) 路 線 価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	340,000円/m ²
(2)実地調査日	令和7年6月24日	(5)価格の種類	正常価格		倍率	
(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107番1 「西山町19-6」						②地積 (m ²)	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											
	台形 1.5:1	住宅 W2		中規模一般住宅にマ ンションが見られる 住宅地域		西6m市道	水道 ガス 下水	阪急芦屋川 500m											
(2) 近隣地 域	①範囲	東 20m、西 25m、南 50m、北 25m						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 m程度、		形状 ほぼ長方形													
	④地域的特性	特記	特にない		街 路	基準方位北 市道 6m	交通 施設	阪急芦屋川駅北西 500m	法令 規制										
	⑤地域要因の 将来予測	中規模一般住宅にマンションが見られる住宅地域にあって、現況を維持して推移するものと予測する。駅徒歩圏の利便性と良好な住環境を備えているため需要は底堅く、地価は今後も上昇基調で推移するものと予測する。																	
(3)	③最有效地の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の 個別的原因	形状 方位										
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 435,000 円/m ²							0.0										
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²							0.0										
	原価法	積算価格 / 円/m ²																	
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は、阪急神戸本線及びJR東海道本線沿線における芦屋市北部を中心とした住宅地域をその圏域とする。需要者は、芦屋市及び阪神間の居住者が中心となり、県外からの転入も見られる。駅徒歩圏の利便性と良好な住環境を備えており、需要は堅調で地価は上昇基調にある。需要の中心価格帯は規模や面積条件等により様々で、注文建築の住宅も多く新築建売住宅の相場の把握は困難であるが、基準地と同程度の面積規模の土地で8,000万円台後半となる。																		
(7) 評価額の決定 理由	中規模一般住宅にマンションが見られる住宅地域に存し、自用目的での取引がその多くを占め、周辺において賃貸マンション等も散見されるが、基準地の地積及び間口・奥行等の関係から、経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の建設が困難と判断し、収益還元法の適用は見送った。したがって、多数の信頼性のある取引事例を収集し得た実証的な比準価格をもって、代表標準地との検討を踏まえた上、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 標準地番号 芦屋 -9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 面地 行政 その他	街路 交通 環境 面地 行政 その他										
	公示価格 427,000 円/m ²	[101.9] 100	[100] [100]	[100] [100]	[100] [100]	435,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 面地 行政 その他	街路 交通 環境 面地 行政 その他										
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0										
(10) 対象 基準 地 の 前 らの 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 422,000 円/m ²	③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	[一般的要因]		金利や建築費の動向には当面注視が必要であるが、芦屋市の利便性や住環境が優れた住宅地域の需要は全般的に底堅い。														
	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 標準地番号 芦屋 -9 公示価格 427,000 円/m ²		[地域要因]		最寄駅徒歩圏の利便性と山手の良好な住環境を備えており、買い替え層等を中心に需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。														
	②変動率 年間 +3.1% 半年間 +1.9%		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。														

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日 提出
芦屋（県）-6 宅地-1

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ィート		
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	83,700,000 円			1 m ² 当たりの価格	450,000 円/m ²		

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月7日	(6)路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	340,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和7年6月11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	芦屋市宮塚町31番2 「宮塚町6-17」				②地積(m ²)	186	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)					
	1:1.5	住宅L S 2	戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域	西7m市道	水道ガス下水	J R芦屋駅400m		(その他)					
(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 m ² 程度、形状長方形									
	④地域的特性	特記特にない 事項	街基準方位北、7m市道	交通J R芦屋駅南400m	施設	法令規制	1中専(60,200)						
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅等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。J R芦屋駅に近く利便性は良好で住宅地の需要は多いため、当面地価は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原因	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	450,000 円/m ²										
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²										
	原価法	積算価格	/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²										
(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)公示価格としめた	①□代表標準地 標準地番号 芦屋 -19	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	標準化補正	街路0.0	地域要因	街路-1.0		
	公示価格 404,000 円/m ²	[102.0] 100	100 [100]	100 [91.2]	[100] 100	452,000		交通0.0	交通0.0	環境0.0	環境-6.0		
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	標準化補正	街路0.0	地域要因	街路-1.0		
	前年指定基準地の価格 457,000 円/m ²	[105.0] 100	100 [100]	100 [107.0]	[100] 100	448,000		交通0.0	交通0.0	環境0.0	環境+7.0		
(10)対年らの検討の基準価格地の前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 423,000 円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[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。				(7)内訳	標準化補正	街路0.0	地域要因	街路-1.0		
	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] 特筆すべき要因変動はない。					標準化補正	交通0.0	交通+1.0	環境0.0		
	標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[個別的原因] 個別的原因に変動はない。					標準化補正	環境0.0	行政0.0	その他0.0		
	②変動率 年間 +6.4% 半年間 %												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
芦屋（県）-7宅地-1

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		42,500,000円		1m ² 当たりの価格		322,000円/m ²						
1 基本的事項												
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和7年7月1日	(6) 路線価又は倍率 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	250,000円/m ²				
(2) 実地調査日	令和7年6月15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	芦屋市吳川町50番4 「吳川町11-18」				②地積(m ²)	132()	⑨法令上の規制等				
近隣地域	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)					
	1:2	住宅W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東4m市道	水道ガス下水	阪神芦屋1.2km	(その他)(60,160)					
(2)	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	130m ² 程度、			長方形					
	④地域的特性	特記:特にない 事項	街路	基準方位:北4m市道	交通	阪神芦屋駅南東1.2km	法令	1中専(60,160) 規制				
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、今後も現況の住環境を維持するものと思われる。整然とした街並みで良好な住環境を形成していることから、地価は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原因	方位						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	322,000円/m ²	+2.0								
	収益還元法	収益価格	/円/m ²									
	原価法	積算価格	/円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/円/m ²									
(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、近隣に大型スーパーも開業し地価は上昇している。対象基準地と同規模の土地で4,000~4,500万円、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) 公示価格としをた	①□代表標準地 標準地番号 芦屋 -6	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	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				
	公示価格 363,000円/m ²	[102.3] 100	[100] [102.0]	[100] [115.8]	[102.0] 100	321,000		街路+3.0 交通+5.0 環境+5.0 行政+2.0 その他0.0				
(9) 指定からの基準地検討	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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				
	前年指定基準地の価格 457,000円/m ²	[105.0] 100	[100] [100]	[100] [152.3]	[102.0] 100	321,000		街路+3.0 交通+9.0 環境+33.0 行政+2.0 その他0.0				
(10) 対象標準地の基準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 309,000円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]	芦屋市の人口は微減傾向にある。住宅地需要は利便性の良好な地域を中心に堅調に推移している。								
	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 標準地番号 -		[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。								
	公示価格 円/m ²		[個別的原因]	個別的原因に変動はない。								
	②変動率 年間 +4.2%	半年間 %										

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日 提出
菖屋(県) - 8 宅地-1

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
鑑定評価額		189,000,000 円	1m ² 当たりの価格	228,000 円/m ²

鑑定評価額	189,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	228,000 円/m ²
1 基本的事項			
(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 4日
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 13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		
		(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍 倍率種別
			175,000 円/m ²

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
芦屋（県）-9宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	齋藤不動産鑑定事務所							
芦屋（県）-9		兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 齋藤誠							
鑑定評価額		28,000,000円		1m ² 当たりの価格		56,000円/m ²						
1 基本的事項												
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月1日	(6) 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	円/m ²						
(2) 実地調査日	令和7年6月4日	(5) 価格の種類	正常価格		1.1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	芦屋市奥池町1番1623 「奥池町14-25」			②地積(m ²)	500()						
	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	大中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南東6m市道	水道ガス下水	阪急芦屋川6.1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西40m、南40m、北40m	②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約18.0m、奥行 約28.0m、	規模	500m ² 程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記特にない 事項	街路	基準方位北6m市道	交通	阪急芦屋川駅北6.1km						
	⑤地域要因の将来予測	別荘や邸宅が建ち並ぶ郊外住宅地である。地域要因については特筆すべき事項は見られず、今後も現状維持で推移すると判断される。有料道路利用が前提となる特殊な地域であるが、住環境に優り、一定の需要がある。										
	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中規模住宅地、六甲山の別荘地域等である。需要者は阪神間に地縁性を有する富裕層を中心であるが、法人の保養所としての需要も認められる。自然豊かな住環境にあるが、有料道路の利用が前提となるため利便性は劣るが住環境に優り、一定の需要がある。地形的理由による個別性が強く、画地規模その他の諸条件もまちまちであるため、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。										
(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。賃貸用不動産は見られず、法令制限からも経済合理性のある賃貸住宅経営の想定は困難である。賃貸市場を想定することが難しいため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、実際の取引に着目した実証的かつ精度の高い価格であり、本件でも適切に試算し得た。よって本件では、比準価格を標準とし、類似標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。											
	⑧ 標準地価格とした	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 西宮 -74	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/m ²)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	+2.0
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 65,500円/m ²		[100] 100	[100] [103.0]	[100] [115.3]	[102.0] 100	56,300					
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[] 100	[100] []	[100] []	[] 100						
(10) 対年らの基準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 55,500円/m ²			(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	芦屋市の人口は微減傾向にある。不動産取引件数はここ数年微増傾向にあり、富裕層等を擁する当市のブランド力から地価は堅調である。						
	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 -				[地域要因]	地域要因に大きな変化は認められない。自然環境に恵まれた周辺環境から、選好性は分かれるものの、一定数の需要はある。						
	②変動率	年間 +0.9%	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 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日 提出

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		103,000,000 円	1m ² 当たりの価格		504,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6) 路 線 価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	390,000 円／m ²
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 6日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	
(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) ①所在及び地番並びに

(1) 基準地	「住居表示」等 「西山町9-2」						(m ²)	()								
	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					
(2) 近隣地域	1:2		店舗 W 2		小売店舗と住宅が混在する駅前の商業地域		南東4m市道		水道 ガス 下水	阪急芦屋川 150m	(その他)(90, 200)					
	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 m ² 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 4 m市道		交通 阪急芦屋川駅西 150m		法令 規制		近商(90, 200) 準防									
⑤地域要因の将来予測 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、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。																
(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原因		ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用 取引事例比較法 比準価格 519,000 円/m ²																
		収益還元法 収益価格 363,000 円/m ²														
		原価法 積算価格 / 円/m ²														
		開発法 開発法による価格 / 円/m ²														
(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、立地等の個別的原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) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 貸賃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、公示価格を標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) 公示価格としめた	① □代表標準地 ■標準地 標準地番号 芦屋 5-2		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路	0.0	地域要因	街路 +6.0				
	公示価格 620,000 円/m ²		[102.6] [100]	[100] [100]	[100] [125.9]	[100] [100]	505,000		交通	0.0	交通	+8.0				
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	環境	0.0	環境	+10.0				
	前年指定基準地の価格 517,000 円/m ²		[105.4] [100]	[100] [100]	[100] [107.8]	[100] [100]	505,000		画地	0.0	行政	0.0				
(10) 対象基準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 475,000 円/m ²				(3) 価格変動形成要因の状況	[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。				街路	0.0	地域要因	街路 +8.0			
	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/m ²					[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。				交通	0.0	環境	+4.0			
	②変動率 年間 +6.1 % 半年間 %					[個別的原因] 個別的原因に特段の変動はない。				環境	-4.0	行政	0.0			

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日 提出
芦屋（県）5-2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	モリオカ不動産鑑定事務所																	
芦屋（県）	5-2	兵庫県	兵庫県第2分科会	氏名	不動産鑑定士 森岡 高司																	
鑑定評価額	273,000,000 円			1 m ² 当たりの価格			930,000 円/m ²															
1 基本的事項																						
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月3日			(6) 路線価又は倍率 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	690,000 円/m ²														
(2) 実地調査日	令和7年6月20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	芦屋市業平町13番 「業平町2-10」					②地積(m ²)	294 ()	⑨法令上の規制等													
近隣地域	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(90,400)															
	台形 1.2:1	店舗兼事務所 S R C 6	中層の店舗・事務所ビルが建ち並ぶ路線商業地域	南28m国道	水道 ガス 下水	J R 芦屋300m																
(2)	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																		
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 16.0 m、規模	290 m ² 程度、形状 台形			④地域的特性 特記 事項	J R 芦屋駅南方300m	法令規制	商業(90,400) 準防 地区計画等													
	⑤地域要因の将来予測	J R 芦屋駅に近い国道沿いの路線商業地域である。同駅南部の再開発及び駅整備による機能向上が見込まれる。商業地の供給量の少なさに加え、国道沿いの立地稀少性を背景に、地価は強い上昇傾向にある。																				
(3) 最有効使用的判定	中層の店舗兼事務所の敷地				(4) 対象基準地の個別的原因	形状			0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	970,000 円/m ²																			
	収益還元法	収益価格	743,000 円/m ²																			
	原価法	積算価格	/ 円/m ²																			
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²																			
(6) 市場の特性	同一需給圏は対象基準地が立地する阪神エリアにあって、主に幹線道路沿道に広がる商業地域、近隣商業地域である。自用目的よりも店舗ビル、共同住宅等の賃貸用不動産の用地取得を考える事業会社が必要の中心と考えられ、近年の活況な不動産投資環境下にあって、需給バランスは好調な状況にある。なお、商業地は取引主体が少なく、また面地規模や取引目的等によって取引価格にもバラつきが見られるため、需要の中心となる価格帯は判然としない。																					
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は店舗ビル等の収益物件が多く見られる駅近くの路線商業地域に存する。そのため収益性を反映した収益価格は十分に考慮すべきであるが、想定要素が多数介在する等の面で規範性にやや劣る。一方で比準価格は要因の類似性を有する商業地の取引事例より求めた価格であり、市場性を反映した実証的な価格であると認められる。よって本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																					
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 芦屋 5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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 -4.0 交通 +4.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0													
	公示価格 888,000 円/m ²	[106.4] 100	[100] [100]	[100] [100]	[100] 100	928,000																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 西宮（県）5-7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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 -43.0 行政 -4.0 その他 0.0													
	前年指定基準地の価格 473,000 円/m ²	[108.2] 100	[100] [100]	[100] [54.7]	[100] 100	936,000																
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 810,000 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の 一般的要因 地域要因 個別の要因	[一般的要因] [地域要因] [個別の要因]	稀少性を有する商業地の取引市場は活況の様相を呈する反面、旧来型の商店街は衰退傾向にあります。																		
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m ²			交通利便性の良い商業地は、店舗兼共同住宅等の住宅系の収益物件への用途転換を内包した需要増が見られます。																		
	②変動率 年間 +14.8 % 半年間 %			個別の要因に変動はない。																		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日 提出

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） 5-3	兵庫県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 谷詰 岳史
鑑定評価額	219,000,000 円	1m ² 当たりの価格		840,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路 線 価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	510,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 17日	(5)価格の種類	正常価格		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