

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	株式会社東亜立地鑑定															
芦屋（県）－2		兵庫県	第2分科会		氏名	不動産鑑定士 浅阪将生															
鑑定評価額		52, 200, 000 円			1㎡当たりの価格			428, 000 円／㎡													
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		330, 000 円／㎡										
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 30 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									
	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 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		(その他) 地区計画等								
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 35 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		一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく現状を維持するものと予測する。需要は旺盛で、地価は上昇傾向で推移すると予測する。																		
(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		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 428, 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の市街地及び神戸市東灘区の市街地東端部の住宅地域である。需要者は地元の居住者のほか圏外からの転入者も見られ、一次取得者層の住宅購入や中高年層の住み替え等が中心である。類似地域内の需給動向は、利便性と居住環境が良好な住宅地域であり、需要は堅調である。中心価格帯は、基準地と同程度の土地で 5, 0 0 0 万円前後、新築建売住宅で総額 7, 0 0 0 万円前後である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及び周辺の類似地域は自用目的の取引が中心である。また、画地規模等を踏まえると経済合理的な賃貸住宅の経営が困難なため収益還元法の適用は断念した。比準価格は同一需給圏内で実際に売買された不動産の取引価格を基礎とし、市場性が反映された実証性の高い価格と判断する。したがって、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。																			
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 芦屋 - 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 -2. 0 交通 -1. 0 環境 +18. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	
	公示価格 463, 000 円／㎡		[102. 0] 100		100 [100]		100 [114. 5]		[103. 0] 100		425, 000										
(9) 指定からの検討	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 -2. 0 交通 -2. 0 環境 +8. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	
	前年指定基準地の価格 422, 000 円／㎡		[102. 4] 100		100 [100]		100 [103. 7]		[103. 0] 100		429, 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規					③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 芦屋市内の人口は変動幅が小さく微減傾向で推移している。市内の住宅地に対する需要は概ね堅調である。													
	前年標準価格 407, 000 円／㎡							[地域要因] 既成の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。最寄り駅から徒歩圏内に位置し、利便性と居住環境は比較的良好である。													
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡							[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 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 8 日 提出
芦屋（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		1㎡当たりの価格	480,000 円／㎡

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]	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		路線価又は倍率	倍
					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「住居表示」等		芦屋市川西町6 5 番9 「川西町1 0－1 8」				②地積 (㎡)		211 ()		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 W 2		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		(その他)												
(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		特にない		街		基準方位 北、 6 m市道		交通		阪神芦屋駅北西 250m		法令		1 中専 (60, 200)							
			事項				路				施設				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。																						
(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		480,000 円／㎡		(6) 市場の特性		同一需給圏は阪神本線、J R 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。														
		収益還元法		収益価格		256,000 円／㎡																		
		原価法		積算価格		／ 円／㎡																		
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡																		
(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。																						
(8) 公示 標準とした 価格を	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号		芦屋 - 7		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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		469,000 円／㎡		[102.3] 100		100 [100]		100 [100]		[100] 100		480,000											
(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 年の 標準 価格 等 か の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 457,000 円／㎡				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／㎡						[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。															
							[個別的要因]		個別的要因の変動はない。															
	②変動率		年間 +5.0 % 半年間 +7.1 %																					

(10) 対象基準地等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 700,000 円／㎡				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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[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。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+7.1 %	半年間		%	

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		1㎡当たりの価格	435,000 円／㎡

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／㎡
(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 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)		
	台形 1.5:1	住宅 W 2		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 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		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) 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		435,000 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、阪急神戸本線及び J R 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画地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、基準地と同程度の画地規模の土地で 8, 0 0 0 万円台後半となる。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 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) 公示価格を 標準とした	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 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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 427,000 円／㎡		[101.9] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	435,000						
(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／㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[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／㎡					[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。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率		年間 +3.1 %	半年間 +1.9 %									

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等 芦屋市宮塚町 3 1 番 2 「宮塚町 6－1 7」					②地積 (㎡)		186	③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)			
	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 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	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) 最も有効使用の判定	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	450,000 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) 公示価格を 標準とした 価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 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	地域要因	街路 -1.0	
	公示価格 404,000 円／㎡	[102.0] 100	[100] [100]	[100] [91.2]	[100] 100	452,000		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 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 の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -6.0	
	前年指定基準地の価格 457,000 円／㎡	[105.0] 100	[100] [100]	[100] [107.0]	[100] 100	448,000		画地 0.0		行政 0.0	
(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 前年標準価格 423,000 円／㎡			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。						
	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。						
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	年間 +6.4 %	半年間 %									

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(10) 対象基準地の前	この検討 年標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			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。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。
		前年標準価格 309,000 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	+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
芦屋（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		1㎡当たりの価格	228,000 円／㎡

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]	175,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 13 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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「住居表示」等		芦屋市六麓荘町 1 3 0 番 2 「六麓荘町 9－1 2」				②地積 (㎡)	830	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 低専 (40, 80)						
	台形 1:2	住宅 RC 2	大規模一般住宅が多い山手の閑静な住宅地域	南西8m市道	水道 ガス 下水	J R 芦屋 2.4km	(その他) 風致地区 地区計画等 (30, 80)						
(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 ほぼ長方形											
	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				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は大規模戸建住宅を主とする山手の閑静な住宅地域で、今後とも現状を維持するものと予測する。全国的な知名度が高い地域であるため需要は堅調で、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	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	228,000 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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	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 -2.0 交通 +1.0 環境 +61.0 行政 0.0 その他 0.0	
	芦屋 - 10		[102.0] 100	100 [100]	100 [159.4]	[101.0] 100	227,000		公示価格 352,000 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	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 -2.0 交通 +7.0 環境 +75.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 422,000 円／㎡		[103.1] 100	100 [100]	100 [192.7]	[101.0] 100	228,000						
(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 220,000 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		芦屋市においては、人口は微減傾向で、賃上げの広がりによる消費マインドの改善等により、個人消費は改善していくものと見込まれる。						
	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／㎡				[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。						
	②変動率												
			年間	+3.6 %	半年間	%							

(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 価格形成要因の變動状況	【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。
	前年標準価格 55,500円/㎡			【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。
	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 円/㎡				
	②変動率	年間 +0.9% 半年間 %			

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「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					
	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)				
	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						
(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 4 m市道		交通施設		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) 最も有効使用の判定		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		519,000 円／㎡											
		収益還元法		収益価格		363,000 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) 公示価格を標準とした価格	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		[102.6] 100		[100] 100		[100] 100		[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		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
	西宮（県） 5－1		[105.4] 100		[100] 100		[107.8] 100		[100] 100		505,000			交通 0.0	交通 +4.0		
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規					③価格形成要因の変動状況		[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。							
	前年標準価格 475,000 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。							
	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]		個別的要因に特段の変動はない。							
	標準地番号 公示価格																
②変動率		年間 +6.1 %		半年間 %													

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㎡当たりの価格			930,000 円／㎡								
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		690,000 円／㎡					
(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 1 3 番 「業平町 2－1 0」					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（90,400）			
	台形 1.2:1		店舗兼事務所 SRC 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) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 40 m、南 0 m、北 20 m					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 18.0 m、奥行 約 16.0 m、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 8 m国道		交通施設 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) 最有効使用の判定		中層の店舗兼事務所の敷地					(4) 対象基準地の個別的要因		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／㎡												
		収益還元法		収益価格 743,000 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需要の中心と考えられ、近年の活況な不動産投資環境下において、需給バランスは好調な状況にある。なお、商業地は取引自体が少なく、また画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) 試算価格の調整・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) 公示価格を標準とした価格	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 -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／㎡		[106.4] 100		100 [100]		100 [101.8]		[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 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／㎡		[108.2] 100		100 [100]		100 [54.7]		[100] 100		936,000					
(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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 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が見られ、地価は引き続き二極化傾向にある。								
	前年標準価格 810,000 円／㎡							[地域要因] 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／㎡							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率		年間 +14.8 %		半年間 %											

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		芦屋市公光町 5 4 番 4 外「公光町 1 1 - 7」			②地積 (㎡)		261 ()		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, 300) 準防 (その他) (100, 300)						
	1:2.5	店舗兼共同住宅 R C 6	銀行、店舗兼共同住宅等が存する駅前の商業地域	東8.4m県道	水道 ガス 下水	阪神芦屋近接								
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 0 m			②標準的使用	中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 25.0 m、規模 250 ㎡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 8.4m県道	交通施設	阪神芦屋駅北近接		法令規制	近商 (100, 300) 準防					
	⑤地域要因の将来予測	阪神芦屋駅に近接する商業地域であり、特段の変動要因は認められず、今後も現状維持程度の推移と予測する。地価については、立地希少性を背景に、当面は底固い推移と予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	862,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	736,000 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駅前商業地域である。需要者は転売を企図する不動産業者、自用目的の事業法人、投資家等が中心である。駅周辺の土地は利便性が優り、極めて高い希少性を有する。資産性に着目した高額取引も散見され、底堅い需要が認められることから、市場での滞留期間は短い。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	阪神芦屋駅前の商業地域であり、市場参加者は資産性（立地プレミアム等）や希少性を重視し、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思料される。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、収益価格はやや低位に試算された。以上より、資産性を踏まえたより実証性の高い比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、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) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	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対象基準地の標準価格 (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		
	公示価格 円/㎡	[100]		100 [100]	100 [100]	[100]								
(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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+6.0 -8.0 -34.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 473,000 円/㎡	[108.2] 100		100 [100]	100 [64.4]	[105.0] 100	834,000							
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/㎡				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 政策金利の利上げを受けた長期金利の上昇等が懸念される。資源高、米国の通商政策等、事業環境の不透明感が継続している。								
	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] 地域要因に特段の変動は見られず、地価は上昇傾向で推移している。								
	②変動率 年間 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。								