

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 428,000 円/㎡ 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/㎡ ②変動率	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。
			[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。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
			年間 +5.4 % 半年間 %

(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 ■継続 □新規 前年標準価格 480,000 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（代表基準地等と同一地点）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 491,000 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	+4.6%	半年間		+2.2%	

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	142,000,000 円	1㎡当たりの価格	805,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	620,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 12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所在地及び地番並びに「住居表示」等		芦屋市大原町 7 5 番 2 「大原町 1 7 - 7」				②地積 (㎡)		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 中専 (60, 200) (その他) 地区計画等			
	1:1.5	住宅 W 2	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、6.3 m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		805,000 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。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、J R 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特に多い。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	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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 芦屋 - 11							街路 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指定基準地	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 0.0
	芦屋 (県) - 5							街路 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 -1.0 環境 -44.0 行政 0.0 その他 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 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]		芦屋市の住宅地価格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強い上昇が認められる。				
	前年標準価格 750,000 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。				
	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 +7.3 %		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）	ー5	兵庫県	兵庫県第2分科会	氏名 不動産鑑定士 上原卓志
鑑定評価額	90,000,000 円		1㎡当たりの価格	448,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	350,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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１０７番１ 「西山町１９－６」				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標準の使用		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 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		448,000 円／㎡				0.0			
	収益還元法		収益価格		／ 円／㎡				0.0			
	原価法		積算価格		／ 円／㎡				0.0			
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡		0.0					
(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基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	① 代表標準地 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 441,000 円／㎡		[101.6] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	448,000					
(9) 指定 基準 地	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 標準 価格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 長期金利の上昇等に伴う金利の先高観のほか、円安、物価上昇による実体経済、とりわけ不動産市況への影響には注視を要する。							
	前年標準価格 435,000 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あり、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 芦屋 -9 公示価格 441,000 円／㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +3.0 % 半年間 +1.6 %											

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等 芦屋市宮塚町31番2 「宮塚町6-17」					②地積 (㎡)		186	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	479,000 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	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 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 -8.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 420,000 円/㎡	[102.0] 100	[100] [100]	[100] [89.3]	[100] 100	480,000					
(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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 480,000 円/㎡	[104.6] 100	[100] [100]	[100] [105.0]	[100] 100	478,000					
(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 450,000 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 ☐ 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 +6.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 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	44,600,000 円	1㎡当たりの価格	338,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	260,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 15 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		芦屋市呉川町 5 0 番 4 「呉川町 1 1－1 8」				②地積 (㎡)	(132)	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)		
	1:2	住宅 W 2	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) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 20 m、南 30 m、北 20 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 8.0 m、奥行 約 16.0 m、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 4 m市道	交通施設	阪神芦屋駅南東 1.2km	法令規制	1 中専 (60, 160)		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も現況の住環境を維持するものと思われる。									
(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 338,000 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 4 3 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、住環境は良好で近隣には生活利便施設も充実しており地価は上昇している。対象基準地と同規模の土地で 4, 5 0 0 万円程度、新築戸建物件は画地規模を抑えて総額で 5, 0 0 0 ～ 5, 5 0 0 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) 公示価格を標準とした価格	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 +3.0
	標準地番号 芦屋 - 6							交通 0.0	交通 +5.0	交通 +5.0	
(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	環境 0.0	環境 +5.0	行政 +2.0	
	芦屋 (県) - 3							画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格							行政 0.0	その他 0.0		
	480,000 円／㎡							その他 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 ☒ 継続 ☐ 新規			③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 322,000 円／㎡				[地域要因]		整然とした住宅街を形成しており住環境は良好である。近隣には生活利便施設も充実し選好性は高い。				
	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				[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 +5.0 %	半年間 %								

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 228,000 円/㎡ 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/㎡	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、人口は微減傾向にあり、個人消費は物価上昇の影響を受けつつも緩やかに回復しており、所得環境も改善が見られる。
			[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 +5.3 % 半年間 %		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 芦屋市奥池町1番1623 「奥池町14-25」					②地積 (㎡)		500	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		「調区」 (30, 80) 国立公(2種) (その他) 風致地区 地区計画等 (20, 60)		
	1:1.5	住宅 W2	大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 18.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 500 ㎡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 m市道	交通施設	阪急芦屋川駅北 6.1km		法令規制	対象基準地と同じ
	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。							
(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		+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		56,500 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、芦屋市郊外及び西宮市の山手外縁部に広がる大規模住宅地、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が中心であるが、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性が強く、画地規模その他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、市場の実態を反映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) 公示価格を標準とした	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/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +7.0 環境 -12.0 行政 +20.0 その他 0.0
	公示価格 65,500 円/㎡	[100 / 100]	100 [103.0]	100 [115.3]	[102.0 / 100]	56,300				
(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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 56,000 円/㎡			③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 芦屋市の人口は微減。芦屋のブランド力は根強く住宅地需要は概ね強含み。一方、臨海部や山手に相対的に需要の弱い地域もみられる。					
	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] 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。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +0.9%	半年間 %							

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
芦屋（県） 5－1 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	109,000,000 円	1㎡当たりの価格	532,000 円／㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	410,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 5 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 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。							
(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		548,000 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない									
		収益還元法		収益価格		383,000 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、地価は上昇傾向で推移している。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 億円強と目される。																	
(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) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号		芦屋 5－2	②時点修正	[102.7] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [125.9]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	533,000	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 +6.0 交通 +8.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		653,000 円／㎡																
(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	[105.5] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [107.8]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	533,000	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 +8.0 交通 +4.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格		545,000 円／㎡																
(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 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 変動状況 価格形成要因の		[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。										
	前年標準価格 504,000 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 ☐ 代表標準地 ☐ 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 円／㎡																		
②変動率		年間	+5.6 %	半年間	%														

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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郊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、収益価格を比較価格のうえ、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。

(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 ■継続 □新規 前年標準価格 930,000 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[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。
	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]	交通便利性の良い商業地は、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。
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+12.9 %		半年間	%

(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 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	金利上昇や建築費高騰、人口減少等の影響を受けつつ、需要は当面底堅く推移するが、中長期的には二極化が進むものと見込まれる。
	前年標準価格 840,000 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。
	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】	個別的要因に特段の変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡					
	②変動率	年間	+10.1 %	半年間	%	