

調査座標 : 34.7096915, 135.3659549

株式会社ベルハウス

物件レポート

調査住所: 兵庫県西宮市枝川町 8-1

調査対象範囲: 300m以内

調査サンプル物件数: 3件

発行日 : 2023年03月10日
会社名 : 株式会社ベルハウス
電話番号 : 0798-76-1777
担当者 : 山城 和雄

<免責事項>

- 本報告書は、当社が取得した各種データ又は情報に基づく当社独自の集計結果を表示するためのものであり、本報告書の内容の真実性・正確性・即時性・最新性・有用性その他いかなる保証も行いません。
- 本報告書には、著作権その他の知的財産があり、法令等により保護されています。本報告書に含まれる知的財産権等の一切は、当社に帰属します。
- 本報告書について、当社の承諾を受けた場合を除き、本報告書又はそれに包含される内容を改変・複製・頒布・譲渡・貸与・販売等を行ってはならないものとします。
- 前項に違反した場合、違反行為を当社が差し止める権利ならびに当該行為によって得た利益相当額を当社が請求することができる権利を有することに、あらかじめ承諾するものとします。
- 本報告書は各種データベース又は情報に関する一つの分析手法を表示するものであり、特定の商品等の勧誘・推奨をするものではありません。
- 本報告書の利用により、当社以外の者との間で生じた問題・紛争については、当社は当該紛争等について何ら責任を負わないものとします。

想定価格

■ 調査対象物件

調査対象住所	兵庫県西宮市枝川町 8-1
取引種別/物件種別	売買・賃貸/マンション
専有面積	74.55㎡
用途地域	第1種中高層住居専用地域
建ぺい率/容積率	60% / 200%
築年数	3年
方位	南東
階数/階層	1階/地上7階
調査対象エリア	300m以内
調査サンプル物件数	3件

売買想定価格 3,150万円

備考:

過去2年以内の募集事例の中から、類似性が高い順に事例を抽出し、最大上位3物件の平均単価を基に、想定価格を計算しております。

なお、個別的要因（リフォームの有無、設備の状態等）は勘案していません。

部署名：専務取締役

担当者：山城 和雄

調査結果サマリー情報 (1/2)

■ マーケット情報サマリー

調査項目	サマリー結果	調査範囲
売買想定価格帯	360万円～10,300万円 (15.0㎡～777.9㎡) 2,380万円～2,480万円 (73.0㎡～98.0㎡)	(市区町村レベル) (300m以内)
売買想定単価	40.8 万円/㎡ (135.0 万円/坪) 31.1 万円/㎡ (103.0 万円/坪)	(市区町村レベル) (300m以内)
賃貸想定価格帯	2.6万円～33.0万円(15.0㎡～777.9㎡) -	(市区町村レベル) (300m以内)
賃貸想定単価	1.8 千円/㎡ (6.2 千円/坪) - 千円/㎡ (- 千円/坪)	(市区町村レベル) (300m以内)
利回り相場 (マンション)	6.7% -	(市区町村レベル) (300m以内)
国土交通省 地価公示	平均価格：-	(300m以内)
都道府県 地価調査	平均価格：-	(300m以内)
用途地域	第1種中高層住居専用地域	各都道府県

■ 周辺情報サマリー

調査項目	サマリー結果	情報元
周辺施設	周辺に施設を10件確認しました	各都道府県
医療施設	周辺に医療施設を3件確認しました	各都道府県
交通	周辺に交通施設を3件確認しました	各都道府県
ショッピング施設	周辺にショッピング施設を4件確認しました	各都道府県
教育施設	学区：西宮市立甲子園浜小学校 / 西宮市立浜甲子園中学校	各都道府県
福祉施設	周辺に福祉施設を7件確認しました	各都道府県
都市公園	周辺に都市公園を確認出来ません	各都道府県
観光資源	周辺に観光資源を確認出来ません	各都道府県
地域資源	周辺に地域資源を確認出来ません	各都道府県
自然保全地域	周辺に自然保全地域を確認出来ません	各都道府県
鳥獣保護区	周辺に鳥獣保護区を確認出来ません	各都道府県
嫌悪施設	周辺に嫌悪施設を確認出来ません	各都道府県

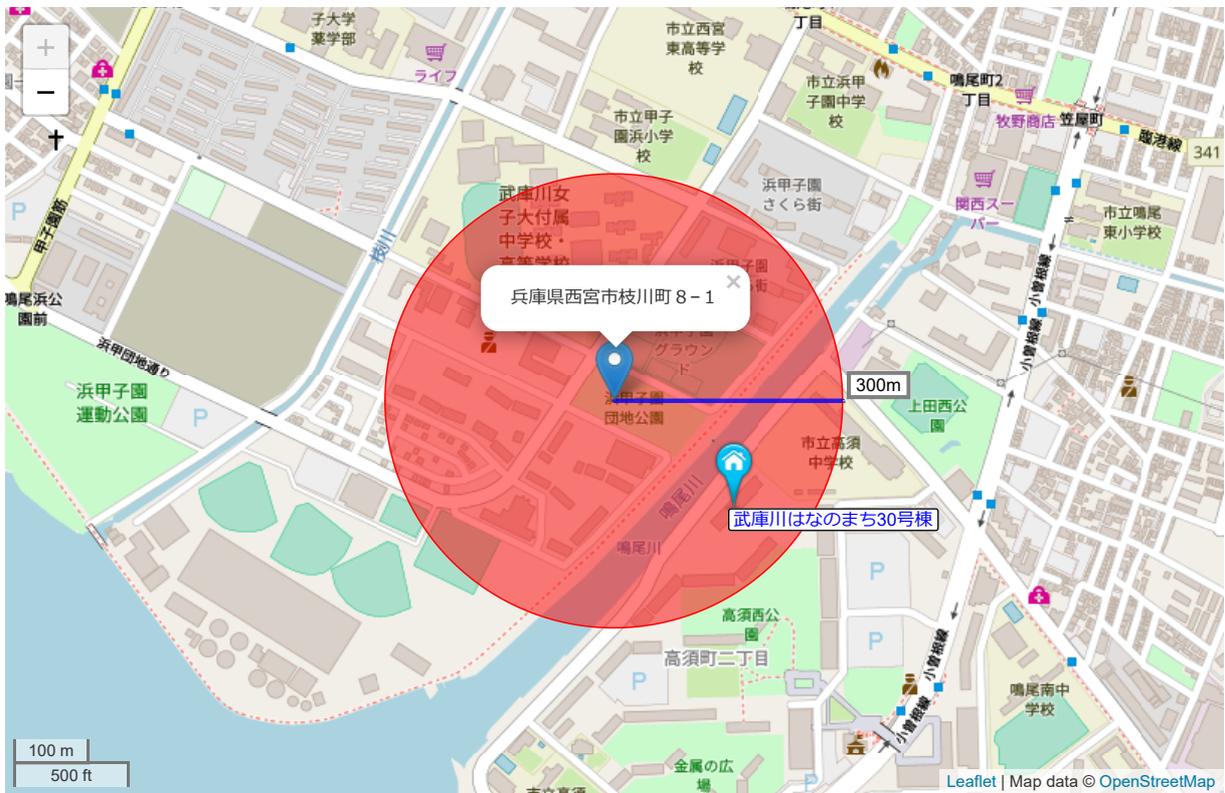
■ 統計情報サマリー

調査項目	サマリー結果	情報元
年齢別人口統計	西宮市枝川町：4,200 人	国勢調査
乗降客数	周辺に駅を確認出来ません	鉄道事業者
人口集中地区	兵庫県西宮市枝川町 8-1 人口集中地区：43万9,756人	各都道府県
過疎地域	過疎地域とみなされない市町村です	各都道府県
土地利用状況	空地：人工造成地などの空地	各都道府県
傾斜度	0.1%：変速機なしシティサイクルで座り乗りが可能	各都道府県

対象物件の売買物件想定価格

調査対象住所	兵庫県西宮市枝川町 8 - 1		
調査対象範囲 / 調査対象物件数	300m以内 / 3件		
調査対象売買物件の想定価格	3,150万円 (74.55㎡)		
	42.2万円/㎡	139.6万円/坪	
市区町村レベルの売買想定価格帯	360万円~10,300万円		
	6.3万円/㎡~111.6万円/㎡	21.1万円/坪~369.0万円/坪	
調査対象範囲の売買想定価格帯	2,380万円~2,480万円		
	24.2万円/㎡~33.9万円/㎡	80.2万円/坪~112.3万円/坪	

■ 調査対象範囲の類似物件(マンション)



項番	距離 (m)	募集年月日 更新年月日	所在地	階数	面積 間取り	築年 方位	価格 (万円)	単価	管理費 修繕積立金
1	208	2022年 8月31日 2023年 3月 3日	武庫川はなのまち30号棟 兵庫県西宮市高須町 2丁目 1 - 3 0	11階部分 (地上14階建)	73.00㎡(22.08坪) (3LDK)	33年 東	2,480	33.9万円/㎡ 112.3万円/坪	1万1,550円 9,680円
2	208	2022年 5月31日 2022年 9月11日	武庫川はなのまち30号棟 兵庫県西宮市高須町 2丁目 1 - 3 0	3階部分 (地上14階建)	98.05㎡(29.66坪) (4LDK)	33年 南東	2,380	24.2万円/㎡ 80.2万円/坪	1万1,550円 1万1,480円
3	208	2022年 6月 4日 2023年 2月13日	武庫川はなのまち30号棟 兵庫県西宮市高須町 2丁目 1 - 3 0	11階部分 (地上14階建)	73.66㎡(22.28坪) (3LDK)	33年	2,380	32.3万円/㎡ 106.8万円/坪	1万1,550円 9,680円

国土交通省 不動産取引価格情報 (マンション)

調査対象範囲の売買マンション取引事例 (類似順)

調査対象範囲：300m
対象物件：139件

項番	取引時期	所在地	最寄り駅	面積 間取り	築年 方位	価格 (万円)	単価	用途
1	2022年第1四半期	兵庫県西宮市枝川町	甲子園駅 (23分)	70.00㎡ (21.17坪)	6年	2,800	40.0万円/㎡ 132.2万円/坪	一中
2	2021年第4四半期	兵庫県西宮市枝川町	甲子園駅 (23分)	80.00㎡ (24.20坪)	6年	3,200	40.0万円/㎡ 132.2万円/坪	一中
3	2021年第3四半期	兵庫県西宮市枝川町	甲子園駅 (23分)	65.00㎡ (19.66坪)	6年	2,700	41.5万円/㎡ 137.3万円/坪	一中
4	2021年第3四半期	兵庫県西宮市枝川町	甲子園駅 (23分)	75.00㎡ (22.68坪) (3LDK)	6年	3,400	45.3万円/㎡ 149.8万円/坪	一中
5	2021年第2四半期	兵庫県西宮市枝川町	甲子園駅 (23分)	80.00㎡ (24.20坪) (3LDK)	6年	3,700	46.2万円/㎡ 152.8万円/坪	一中
6	2021年第2四半期	兵庫県西宮市枝川町	甲子園駅 (23分)	80.00㎡ (24.20坪) (4LDK)	6年	3,900	48.7万円/㎡ 161.1万円/坪	一中
7	2021年第2四半期	兵庫県西宮市枝川町	甲子園駅 (23分)	65.00㎡ (19.66坪)	6年	2,800	43.0万円/㎡ 142.4万円/坪	一中
8	2020年第3四半期	兵庫県西宮市枝川町	甲子園駅 (23分)	65.00㎡ (19.66坪)	6年	2,700	41.5万円/㎡ 137.3万円/坪	一中
9	2020年第3四半期	兵庫県西宮市枝川町	鳴尾・武庫川女子大前駅 (1…)	75.00㎡ (22.68坪)	未完成	2,800	37.3万円/㎡ 123.4万円/坪	
10	2020年第4四半期	兵庫県西宮市高須町	武庫川団地前駅 (6分)	75.00㎡ (22.68坪) (3LDK)	未完成	2,600	34.6万円/㎡ 114.6万円/坪	一中
11	2020年第4四半期	兵庫県西宮市古川町	鳴尾・武庫川女子大前駅 (1…)	70.00㎡ (21.17坪) (3LDK)	未完成	1,300	18.5万円/㎡ 61.3万円/坪	一中
12	2016年第2四半期	兵庫県西宮市高須町	武庫川団地前駅 (8分)	65.00㎡ (19.66坪) (3LDK)	未完成	1,600	24.6万円/㎡ 81.3万円/坪	一中
13	2016年第1四半期	兵庫県西宮市高須町	武庫川団地前駅 (7分)	95.00㎡ (28.73坪) (4LDK)	未完成	2,700	28.4万円/㎡ 93.9万円/坪	一中
14	2022年第2四半期	兵庫県西宮市古川町	鳴尾・武庫川女子大前駅 (1…)	80.00㎡ (24.20坪)	44年	1,100	13.7万円/㎡ 45.4万円/坪	一中
15	2022年第1四半期	兵庫県西宮市上田西町	鳴尾・武庫川女子大前駅 (1…)	65.00㎡ (19.66坪) (2LDK)	22年	2,700	41.5万円/㎡ 137.3万円/坪	一住
16	2022年第1四半期	兵庫県西宮市甲子園九番町	甲子園駅 (15分)	70.00㎡ (21.17坪)	17年	3,100	44.2万円/㎡ 146.3万円/坪	二住
17	2022年第1四半期	兵庫県西宮市高須町	武庫川団地前駅 (4分)	70.00㎡ (21.17坪)	34年	1,500	21.4万円/㎡ 70.8万円/坪	一中
18	2022年第1四半期	兵庫県西宮市高須町	武庫川団地前駅 (6分)	75.00㎡ (22.68坪) (3LDK)	32年	2,200	29.3万円/㎡ 96.9万円/坪	一中
19	2022年第1四半期	兵庫県西宮市高須町	武庫川団地前駅 (6分)	75.00㎡ (22.68坪) (3LDK)	32年	1,400	18.6万円/㎡ 61.7万円/坪	一中
20	2022年第1四半期	兵庫県西宮市高須町	武庫川団地前駅 (5分)	85.00㎡ (25.71坪)	32年	1,700	20.0万円/㎡ 66.1万円/坪	一中

売買想定単価

調査対象範囲の売買物件から想定単価を算出し、売買想定単価としてレポートします。

■ 調査対象範囲の平均想定単価

調査対象範囲	300m以内
対象物件サンプル数	5件
市区町村レベルの平均想定単価	40.8 万円/㎡ (135.0 万円/坪)
調査対象範囲の平均想定単価	31.1 万円/㎡ (103.0 万円/坪)

■ マンション間取り別想定単価

平均	31.1 万円/㎡ (103.0 万円/坪)		
1R	- 万円/㎡ (- 万円/坪)	1K	- 万円/㎡ (- 万円/坪)
1DK	- 万円/㎡ (- 万円/坪)	1LDK	- 万円/㎡ (- 万円/坪)
2K	- 万円/㎡ (- 万円/坪)	2DK	- 万円/㎡ (- 万円/坪)
2LDK	- 万円/㎡ (- 万円/坪)	3DK	- 万円/㎡ (- 万円/坪)
3LDK	33.4 万円/㎡ (110.6 万円/坪)	4DK	- 万円/㎡ (- 万円/坪)
4LDK	24.2 万円/㎡ (80.2 万円/坪)	4LDK超	- 万円/㎡ (- 万円/坪)

■ 周辺エリアの売買相場ヒートマップ



単価 / ㎡

■ 5.0万円未満	■ 5.0万円～10.0万円未満	■ 10.0万円～15.0万円未満	■ 15.0万円～20.0万円未満	■ 20.0万円～25.0万円未満
■ 25.0万円～30.0万円未満	■ 30.0万円～35.0万円未満	■ 35.0万円～40.0万円未満	■ 40.0万円～45.0万円未満	■ 45.0万円～50.0万円未満
■ 50.0万円～75.0万円未満	■ 75.0万円～100.0万円未満	■ 100.0万円以上		

周辺施設

■ 調査対象範囲周辺の施設情報

調査対象範囲周辺の施設情報をレポートします。



- 役 官公庁
- 警 警察署・交番
- 郵 郵便局
- 銀 銀行
- 病 病院
- バ バス停
- 駅 駅
- 買 ショッピング施設
- 幼 幼稚園
- 小 小学校
- 中 中学校
- 高 高校
- 大 大学
- 尋 その他学校

■ 調査対象から一番近い施設・お店

ジャンル	直線距離	直線徒歩	名称	住所
官公庁	550m	約7分	西宮市役所 市民局 市民総括室 鳴尾支所 …	兵庫県西宮市高須町2丁目1-35
銀行	230m	約3分	【無人ATM】近畿大阪銀行 浜甲子園出張…	兵庫県西宮市枝川町9-3
郵便局	183m	約3分	西宮枝川郵便局	兵庫県西宮市枝川町9-7
警察署・交番	184m	約3分	甲子園警察署 枝川交番	兵庫県西宮市枝川町9-7
幼稚園	269m	約4分	浜甲子園保育所	兵庫県西宮市枝川町12-8
小学校	369m	約5分	西宮市立甲子園浜小学校	兵庫県西宮市古川町1-65
中学校	232m	約3分	私立武庫川女子大学附属中学校	兵庫県西宮市枝川町4-16
高校	240m	約3分	私立武庫川女子大学附属高校	兵庫県西宮市枝川町4-16
大学	587m	約8分	武庫川女子大学 浜甲子園キャンパス	兵庫県西宮市甲子園九番町11-68
駅	965m	約13分	阪神武庫川線 武庫川団地前	兵庫県西宮市高須町一丁目
バス停	112m	約2分	浜甲子園団地第二	兵庫県西宮市枝川町
病院	114m	約2分	浜甲子園菊池診療所	兵庫県西宮市枝川町9-20
ショッピング施設	521m	約7分	ライフ 浜甲子園店	兵庫県西宮市甲子園九番町11-62

注意事項
地図上に表示される各種アイコンなどの情報は、付近住所に所在することを表すものであり、物件・施設などの地点を保証するものではありません。