

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, 梶川不動産鑑定士事務所. Includes details for 須磨（県） and 兵庫第4分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (30,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (126,000 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) 100,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) ②地積, (3) ③形状, (4) ④敷地の利用の現況, (5) ⑤周辺の土地の利用の状況, (6) ⑥接面道路の状況, (7) ⑦供給処理施設状況, (8) ⑧主要な交通施設との接近の状況, (9) ⑨法令上の規制等.

Table with 5 columns: (2) ①範囲, (3) ③標準的画地の形状等, (4) ④地域的特性, (5) ⑤地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (continued).

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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 池田不動産鑑定所. Row 1: 須磨（県）, 兵庫, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 池田富美夫.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 164,000 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) 130,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 規格外の価格, (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.

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, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 須磨 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (39,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (258,000 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, 200,000 円/㎡.

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, (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.

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, 梶川不動産鑑定士事務所. Includes details for 須磨 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (21,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (191,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地, (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.

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, どうせ鑑定所. Values include 須磨（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堂瀬 さゆり.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 117,000 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, 92,000 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 (Range, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison Method, etc.), (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 Price Table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review).

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, 神戸市東灘区森北町5-8-18. Includes details for 須磨（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (41,400,000 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for valuation adjustments and comparison of prices.

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 9 日 提出  
須磨（県） - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松崎不動産鑑定所
須磨（県） - 8	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二

鑑定評価額	21,200,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 3 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	神戸市須磨区菅の台 7 丁目 1 0 番 6				②地積 (㎡)	238	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100)  (その他) 特別用途地区			
	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						
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄名谷 2.5km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 40m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡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 6m市道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷駅 南西 2.5km	法令規制	1 低専(50,100) 特別用途地区			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、今後も現状維持のまま推移していくものと思われる。地価は緩やかな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	89,000 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、市営地下鉄西神・山手線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が大半を占めている。駅からやや遠くバス圏にあり利便性が劣るが、住環境の良好な閑静な住宅地域であるため需要は堅調である。土地は 2 1 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 4 0 0 0 万円前後の物件が需要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	戸建住宅用に開発された住宅団地であり、戸建住宅が転勤等の事情により貸家になっているケースが散見される程度で、経済合理的な賃貸経営が難しい地域であるため収益価格は試算しなかった。当該地域は居住の快適性及び利便性を重視した住宅地域であり、自用目的での取引が中心であることから、市場の特性を反映した比準価格を中心に、標準地及び指定基準地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	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸須磨 - 13		[ 100.6 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 97.0 ]	[ 103.0 ] 100	89,200					
(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 +2.0 交通 +2.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0	
	須磨（県） - 2	[ 101.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 145.7 ]	[ 103.0 ] 100	89,100						
(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 87,000円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 須磨区の人口は微減傾向にある。景気は緩やかに回復しており、宅地需要は堅調で、地価は概ね上昇傾向で推移した。					
	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]		バス圏ながら取引は比較的堅調であり、地価は上昇傾向にあった。					
	②変動率		年間 +2.3%	半年間 %	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 池田不動産鑑定所	
須磨（県） - 9	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 池田富美夫	
鑑定評価額	11,200,000 円		1㎡当たりの価格	66,000 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1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月1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	神戸市須磨区緑が丘2丁目872番129 「緑が丘2-8-6」				②地積 (㎡)	170	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100)  (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 60m、西 50m、南 60m、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 13.0m、奥行 約 13.0m、規模 170㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北5m市道	交通施設	神戸市営地下鉄妙法寺駅北東1.3km	法令規制	1低専(50,100)			
(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	66,000 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	同一需給圏は神戸市営地下鉄西神・山手線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は神戸市の居住者が多い。古くからの閑静な住宅団地内の住宅地域である上、隣接する住宅団地付近に商業施設等も存することから、生活利便性も認められ、需要は強みである。市場での需要の中心となる価格帯は土地で1000～1200万円程度、新築の戸建物件は3500～4000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は戸建住宅団地内に存し、賃貸住宅が存在したとしても、経済合理的に賃貸事業が成り立つ地域でないため、収益還元法の適用は断念した。したがって、自己使用目的の戸建住宅の取引が主となる住宅地域に存することから、規範性の高い取引事例から求めた比準価格を採用し、代表標準地からの価格変動率を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規格外の公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 神戸須磨 - 27	公示価格 65,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [103.0]	100 [100]	[103.0] 100		66,000	交通	0.0	環境	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	行政	0.0	
	-	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	[ ] 100	[ ] 100		行政	0.0	その他	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		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は穏やかに回復しており、須磨区の生活利便性や良好な住環境を有する住宅地域の地価は、総じて安定的に推移している。								
	前年標準価格 64,500 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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。								
	標準地番号 神戸須磨 - 27	公示価格 65,000 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	② 変動率	年間 +2.3%	半年間 +1.5%									



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, どうせ鑑定所. Values include 須磨（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堂瀬 さゆり.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 55,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 265,000 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, 210,000 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 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods, etc.), (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 justification), (8) 公示価格 (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review).

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, どうせ鑑定所. Values include 須磨（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堂瀬 さゆり.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 130,000 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, 100,000 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 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, (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	若杉不動産鑑定
須磨（県） - 12	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 若杉 和宏

鑑定評価額	29,500,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 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	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	神戸市須磨区西落合5丁目9番2 「西落合5-9-2」				②地積 (㎡)	206	⑨法令上の規制等	1低専 (40,80)  (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											
	1:1.5	住宅 W2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄名谷900m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 50m、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 12.0m、奥行 約 17.0m、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	標準方位 北 6m市道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷駅 西 900m	法令規制	1低専(40,80)								
	⑤地域要因の将来予測	中規模の戸建住宅を中心とする区画整然とした閑静な住宅地域であり、今後とも当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は、やや上昇傾向で推移しているものと推測する。															
(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	143,000 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、神戸市営地下鉄西神・山手線沿線で、概ね神戸市内の圏域に存する住宅地域である。需要者は、神戸市内の居住者が大半を占める。鉄道線の最寄り駅からは概ね徒歩圏であり、また、駅前商業施設へのアクセスも比較的良好な閑静な住宅地域であることから、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で3,000万円程度、新築戸建住宅で4,500万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する地域は、自用の戸建住宅を中心とする住宅団地内に存して、経済合理的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用は断念した。よって、快適性が重視される自己利用目的の住宅地域にあり、取引価格水準に着目して取引意思が決定されるものと判断されるため、比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。また、標準地、及び、指定基準地との検討の結果、概ね均衡を得ていることが確認できた。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	神戸須磨 - 32	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/㎡)	143,000	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	地域要因	街路 0.0 交通 -7.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	121,000 円/㎡	[101.3] 100	100	[102.0]	100	[86.5]	[103.0] 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	須磨（県） - 2	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/㎡)	143,000	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	街路 +2.0 交通 -7.0 環境 -5.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	124,000 円/㎡	[101.6] 100	100	[100]	100	[91.0]	[103.0] 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		138,000 円/㎡		③ 価格形成要因の								
	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		-		[一般的要因] 須磨区の人口はやや減少傾向にあるが、市場への影響は軽微であり、利便性や住環境が良好な地域を中心に需要は堅調である。								
	標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因] 区画整然とした住宅地域であり、各種利便性を有することから、地価は安定的に推移している。地域要因に特段の変動は見られない。 [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	%												

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 兵庫不動産鑑定所. Includes details for 須磨 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (26,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (108,000 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for ①-⑧ and ①-⑦.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	若杉不動産鑑定
須磨（県） - 14	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 若杉 和宏

鑑定評価額	20,400,000 円	1㎡当たりの価格	240,000 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	185,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	神戸市須磨区戎町6丁目5番3「戎町6-1-7」				②地積 (㎡)	85	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		2中専(60,200)準防 (その他)(70,200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 30m、北 50m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 10.5m、規模 85㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 6m市道	交通施設	山陽電鉄東須磨駅東 400m	法令規制	2中専(70,200)準防
	⑤地域要因の将来予測	小規模な一般住宅の他、共同住宅等も見られる住宅地域であり、今後とも当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は、その利便性を反映して、上昇傾向で推移しているものと推測する。												
(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 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 240,000 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、山陽電鉄本線、及び、JR山陽本線沿線で、概ね神戸市内の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が大半を占める。最寄り駅や商業施設・公共施設等へのアクセスが良好な利便性の高い住宅地域であることから、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で、2,000万円程度、新築戸建住宅で3,500万円～4,500万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地の存する地域は、概ね自用目的での取引を中心とする地域であり、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の建築を想定することが困難であることから、収益還元法の適用は断念した。よって、快適性が重視される自己利用目的の住宅地域にあり、取引価格水準に着目して取引意思が決定されるものと判断されるため、比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。また、代表標準地との検討の結果、概ね均衡を得ていることが確認できた。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 神戸須磨 - 9	公示価格 233,000 円/㎡	[103.0 / 100]	100 [102.0]	100 [100]	[102.0 / 100]	240,000	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	
(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
	-		100	100										
(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 228,000 円/㎡				③ 価格形成要因の								
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 神戸須磨 - 9				[一般的要因] 須磨区の人口はやや減少傾向にあるが、市場への影響は軽微であり、利便性や住環境が良好な地域を中心に需要は堅調である。								
	公示価格 233,000 円/㎡					[地域要因] 小規模な戸建住宅・共同住宅等が見られる住宅地域であり、利便性等も良好で地価は堅調に推移している。地域要因に特段の変動はない。								
②変動率	年間 +5.3%	半年間 +3.0%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 9 日 提出  
須磨（県） 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松崎不動産鑑定所
須磨（県） 5-1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二

鑑定評価額	29,800,000 円	1㎡当たりの価格	317,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	245,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 3 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	神戸市須磨区大田町2丁目3番6号 「大田町2-3-7」				②地積 (㎡)	94	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 (80,400) 防火 (その他) (100,400)				
	1:2	診療所兼共同住宅 S4	銀行、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	南西27m市道	水道ガス下水	山陽電鉄板宿 280m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 80m、北 100m			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 7.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 100 ㎡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 2.7m市道	交通施設	山陽電鉄板宿駅南東 280m	法令規制	近商(100,400) 防火				
	⑤地域要因の将来予測	繁華性のある準幹線道路沿いの商業地域であり、背後住宅地の価格との比較における値頃感から需要は堅調であり、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	中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	325,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	241,000 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	同一需給圏は神戸市中西部及び明石市を主とする路線商業地域及び商住混在地域を包含する圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に営業基盤を有する法人・個人である。多様な用途性を有する準幹線道路沿いの商業地域であり、また背後住宅地の価格との比較における値頃感から、地価は堅調に推移している。商業地の取引自体が少ないことや取引される画地規模が大小様々なため、需要の中心となる価格帯は見出しがたい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は店舗や共同住宅等を主体とする商業地域であるが、価格水準の形成を主導する収益物件はなく、収益が地価の指標となり得る状況には至っていない。当該地域においては自己使用の利用形態が中心となっていることから、取引にあたっては収益性よりも市場性が重視されるものと判断する。したがって、市場の実情をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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 0.0 交通 -6.0 環境 -18.0 行政 -5.0 その他 0.0
	神戸須磨 5-5		[ 101.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 73.2 ]	[ 100 ] 100	316,000					
(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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +55.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	須磨（県） 5-3	[ 102.9 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 162.7 ]	[ 100 ] 100	316,000						
(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 300,000円/㎡		③変動状況 形成要因の	[一般的要因] 須磨区の人口は微減傾向にある。景気は緩やかに回復しており、店舗の経営環境等も改善している。地価は概ね上昇傾向で推移した。						
	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] 小売店舗、銀行等が建ち並ぶ成熟した商業地域であり、特段の地域要因の変動はみられない。						
	②変動率		年間 +5.7%	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 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, 清水総合鑑定. Values include 須磨（県）, 兵庫県, 兵庫第 4 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 530,000 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) 400,000 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) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 範囲, (5) 標準的画地の形状等, (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.

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, 清水総合鑑定. Values include 須磨（県） 5-4, 兵庫県, 兵庫第 4 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 88,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 280,000 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, 215,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.