

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最も有効利用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の 個別的要因	方位	+1.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	197,000 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/㎡			

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の賃貸物件も存在するが、画地条件から経済合理性を有する賃貸住宅の想定は現実的ではなく、収益還元法は適用しない。自用目的の取引が中心の住宅地域であり、市場参加者は周辺での成約価格の水準を指標として取引価格の決定を行うことが通常と考えられる地域である。よって本件では、標準地との均衡に留意し、指定基準地からの検討をも踏まえ、市場の実勢を反映し規範性の高い比準価格を以て、鑑定評価額を上記の通り決定した。
-----------------------------	---

(9) からの検討 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 の比率価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路	0.0	地域 要因	街路	-2.0
	長田（県） - 5							交通	0.0	交通		0.0	
								環境	0.0	環境		-12.0	
								画地	0.0	行政		0.0	
								行政	0.0	その他		0.0	
								その他	0.0				
	前年指定基準地の価格 169,000 円／㎡	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\frac{100}{\left[\frac{100}{100} \right]}$	$\frac{100}{\left[86.2 \right]}$	$\left[\frac{101.0}{100} \right]$	198,000							

(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 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の變動状況	【一般的要因】	各種政策の効果もあって、景気は緩やかに回復している。長田区の人口は減少しているが、土地取引件数は増加傾向にある。
	前年標準価格 190,000 円/㎡					【地域要因】	最寄り駅へのアクセスが良好であり、周辺には日用品店舗等も比較的多い既成の住宅地域である。なお、地域要因に格別の変動はない。
	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】	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	+3.7 %	半年間	%		

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
長田（県）－3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 林 秀樹
鑑定評価額	10, 100, 000 円		1㎡当たりの価格	123, 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] 路線価又は倍率	96,000 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		神戸市長田区上池田1丁目2番10「上池田1－5－2」				②地積 (㎡)	82 ()	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) 準防 (その他) (70, 200)		
	1:2	住宅 W 2		中小規模の一般住宅が多い住宅地域		南東7.5m市道	水道 ガス 下水	神戸高速高速長田 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 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 6.0 m、		奥行 約 14.0 m、		規模 80 ㎡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 7.5m市道	交通施設	神戸高速高速長田駅西方 1.1km		法令規制	1 中専 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		中小規模一般住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域である。地域要因に格別の変動はなく、当面の間は、ほぼ現状のまま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		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		123,000 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		同一需給圏は概ね神戸市長田区内の住宅地域である。需要者は圏域内居住者が中心であり、地元需要が大半を占める。旧来からの成熟した既存住宅地域であり、最寄り駅等へのアクセスが良好とはいえないものの、一方で、実需に基づく相応の取引も認められることなどから、地価は安定的に推移している。土地は基準地と同程度の規模であれば総額 1000 万円程度が需要の中心価格帯である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺にはアパート等の賃貸物件も存在するが、画地条件から経済合理性を有する賃貸住宅の想定は現実的ではなく、収益還元法は適用しない。自用目的の取引が中心の住宅地域であり、市場参加者は周辺での成約価格の水準を指標として取引価格の決定を行うことが通常と考えられる地域である。よって本件では、標準地との均衡に留意し、指定基準地からの検討をも踏まえ、市場の実勢を反映し規範性の高い比準価格を以て、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした価格	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 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 +4.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸長田 - 14 公示価格 154,000 円／㎡		[100.6] 100		100 [103.0]	100 [124.3]	[102.0] 100	123,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 長田 (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 -1.0 交通 +6.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 169,000 円／㎡		[100] 100		100 [100]	100 [140.6]	[102.0] 100	123,000					
(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				③変動状況要因の	[一般的要因] 各種政策の効果もあって、景気は緩やかに回復している。長田区の人口は減少しているが、土地取引件数は増加傾向にある。							
	前年標準価格 122,000 円／㎡					[地域要因] 坂道や狭隘な道路が多く、最寄り駅へのアクセスにもやや難のある既成の住宅地域である。なお、地域要因に格別の変動はない。							
	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] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡												
②変動率		年間 +0.8 %	半年間 %										

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					神戸市長田区川西通4丁目107番12					②地積 (㎡)		70 ()		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			準工 (60, 200) 準防 (その他) 地区計画等 角敷地等指定区域 (70, 200)					
	1.2:1		住宅 W3		一般住宅の中に事業所等が見られる住宅地域		北西6m市道		水道 ガス 下水		山陽電鉄西代 420m								
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 15 m、北 30 m					②標準の使用		低層住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 8.0 m、規模 70 ㎡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		山陽電鉄西代駅東 420m		法令規制		準工 (70, 200) 準防 地区計画等 角敷地等指定区域				
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅の中に事業所等が見られる住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。長田区の平坦地への需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。																
(3) 最も有効使用の判定		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		200,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0							
		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		同一需給圏は神戸高速鉄道、J R山陽本線、神戸市営地下鉄等の沿線で、長田区及びその周辺区の住宅地域である。需要者は圏内居住の一次取得者で、地縁者が中心となっている。区画整理の完了した平坦な住宅地域で、交通接近性、生活利便性が良好であり、長田区内の平坦地への需要の高まりから地価は上昇傾向にある。土地は本件基準地と同程度の規模で1400万円程度、新築戸建住宅は4000万円程度が需要の中心である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		画地規模が小さいため、経済的に合理性の認められる賃貸住宅の想定は現実的ではなく、収益還元法は適用しない。自用目的の取引が中心の住宅地域であり、市場参加者は周辺での取引価格の水準を指標として取引を行うことが通常の地域である。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、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		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 0.0 交通 0.0 環境 +1.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 +2.0 交通 -1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 神戸長田 - 11		公示価格 207,000 円/㎡		[101.5 / 100]		[100 / 101.0]		[100 / 104.0]		[100 / 100]			200,000					
(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 地域要因 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 0.0 交通 +1.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	長田 (県) - 5		前年指定基準地の価格 169,000 円/㎡		[100 / 100]		[100 / 100]		[100 / 84.8]		[100 / 100]			199,000					
(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				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 長田区南部の平坦で利便性の高い地域では需要が堅調で地価は上昇基調にあるが、北部丘陵地の需要は低迷し地価の下落が継続している。												
	前年標準価格 円/㎡						[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。川西通・大道通の2丁目で食品スーパーが建築中。												
	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 % 半年間 %																	

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水重善不動産鑑定所
長田（県） - 5	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 清水重善
鑑定評価額	12,500,000 円		1㎡当たりの価格	169,000 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	135,000 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		神戸市長田区片山町1丁目8番184 「片山町1－20－15」				②地積 (㎡)		74 ()		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) 準防 (その他) (70, 200)					
	1:2	住宅 W3		中小規模一般住宅の 多い山手の住宅地域		北西6.3m市道		水道 ガス 下水		神戸高速高速長田 570m							
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 10 m、北 30 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 6.0 m、 奥行 約 12.0 m、 規模 70 ㎡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 6.3 m市道 交通 施設		神戸高速高速長田駅北 570m 法令 規制		1 中専 (70, 200) 準防						
	⑤地域要因の 将来予測		中小規模の一般住宅を中心とする旧来からの住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。やや傾斜を伴う地勢にあるが、駅から徒歩圏にあって利便性が高く需給関係は安定している。														
(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 169,000 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、神戸高速鉄道、神戸市営地下鉄等の沿線で、神戸市中西部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で、地縁者が中心になると考えられる。経路に坂道もあるが駅徒歩圏にあり商業施設等への接近性も優れ、隣接する兵庫区との比較でも割安感が認められることから、地価は安定的に推移している。土地は本件基準地と同規模であれば総額1200万円程度、新築戸建住宅は3000万円台が需要の中心である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺には共同住宅等の賃貸物件も混在するが、画地条件から経済的に合理性の認められる賃貸住宅の想定は現実的ではなく、収益還元法は適用しない。自用目的の取引が中心の住宅地域であり、市場参加者は周辺での成約価格の水準を指標として価格の決定を行うことが通常と考えられる地域である。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡にも留意し、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 神戸長田 - 4		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 169,000 円／㎡		[100] 100		100 [100]		100 [100]		[100] 100		169,000						
(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 169,000円／㎡				③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 長田区の南部平坦地で利便性の優れる地域を中心に地価は上昇傾向。北部丘陵地では下落傾向が継続している。										
	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 神戸長田 - 4 公示価格 169,000円／㎡						[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。										
							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	②変動率		年間 0.0%	半年間 0.0%													

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等 神戸市長田区西代通3丁目7番3 「西代通3-7-2-2」					②地積 (㎡)		52 ()		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 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 180)					
	1:2.5		住宅 W3		一般住宅、アパート 等が混在する住宅地 域		南東4.5m市道		水道 ガス 下水		山陽電鉄西代 550m							
(2) 近隣 地域	①範囲		東 75m、西 45m、南 45m、北 80m					②標準的使用		低層住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 4.5 m、 奥行 約 11.0 m、 規模 50 ㎡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 4.5 m市道		交通 施設		山陽電鉄西代駅南西 550m		法令 規制		1 住居(70, 180) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測		周辺工場勤労者向けの一般住宅やアパートの多い住宅地として古くから熟成しており今後も現状維持と予測する。区内では、 駅まで平坦な道のりの住宅地の人気が高く、堅調な地価推移が見込まれる。															
(3) 最も有効使用の判定		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 172,000 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		同一需給圏は区内中西部の駅徒歩圏の住宅地域の圏域と判断する。主たる需要者は神戸市西部居住者である。駅まで平坦で、 商業施設も充実しており広域的な転入需要もみられ需給は堅調に推移する。取引の中心価格帯は建売住宅で3, 700万円 前後までである。																
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象地周辺では、自用目的での取引が主で、購入者は取引価格を指標として価格決定することが一般的と考えられる。賃貸 経営上、有効な共同住宅を想定することが困難で、収益価格は試算しなかった。よって市場性を反映した比準価格を採用し、 標準地及び指定基準地価格との均衡を考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示 価格 を した	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸長田 -17		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		地域 要因	街路 +4.0 交通 +3.0 環境 +11.0 行政 +6.0 その他 0.0	
	公示価格 214,000 円／㎡		$\frac{[101.0]}{100}$		$\frac{100}{[102.0]}$		$\frac{100}{[126.0]}$		$\frac{[102.0]}{100}$		172,000							
(9) 指定 基準 地 の 検 討	① 指定基準地番号 長田 (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 -4.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 169,000 円／㎡		$\frac{[100]}{100}$		$\frac{100}{[100]}$		$\frac{100}{[100.9]}$		$\frac{[102.0]}{100}$		171,000							
(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 166,000円／㎡					③ 変 動 形 成 要 因 の 価 格 形 成 要 因 の	[一般的要因] 長田区の人口は漸減傾向。中南部の駅徒歩圏を中心に住宅地価は 堅調に推移する。											
	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] 地域要因に格別の変動はない。											
							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	②変動率		年間 +3.6%		半年間 %													

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 神戸市長田区西山町4丁目7番 「西山町4-4-16」					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 低専 (60, 150) 準防 (その他) 土砂災害警戒区域 (70, 150)			
	1:1.2		住宅 W 2		中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域		北東4.2m市道		水道 ガス 下水		神戸高速高速長田 1.5km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 20 m、南 30 m、北 0 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 13.0 m、奥行 約 16.0 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		基準方位 北 4.2 m市道		交通施設		神戸高速高速長田駅北 西 1.5km		法令規制 1 低専(70, 150) 準防 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅を中心とする住宅地域であり当面は現状を維持しつつ推移すると予測する。山裾にあつて最寄駅から遠く、経路に坂道もあり、地価は下落傾向が継続している。													
(3) 最も有効使用の判定		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		53,700 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		同一需給圏は神戸電鉄有馬線、山陽電鉄、神戸高速鉄道等の沿線で、神戸市長田区北部を中心とする旧来の住宅地域である。需要者は圏内の居住者が多く、その中でも地縁者が中心になると考えられる。最寄駅から遠く、街路幅員の狭い山裾の住宅地域であり、自然災害のリスクも懸念され、需要は低迷し地価の下落が続いている。土地は本件基準地と同規模で1千万円台前半、新築戸建住宅は3000万円程度が需要の中心と考えられる。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		公法上の規制等により事業採算性の観点から有効な賃貸住宅を想定することが困難であり、収益目的の取引もほとんど見られないことから収益還元法は適用しない。自用目的の取引が中心となる戸建住宅地域であり、市場参加者の狭い取引価格の水準を指標として取引を行うことが通常の地域である。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、本件基準地と同一地点である代表標準地との検討を踏まえ、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 代表標準地 標準地番号 神戸長田 - 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 54,400 円／㎡		[98.7 / 100]		[100 / 100]		[100 / 100]		[100 / 100]		53,700					
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	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					③ 変動要因の価格形成要因の検討										
	前年標準価格 54,800 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 神戸長田 - 2 公示価格 54,400 円／㎡					[一般的要因] 長田区南部の平坦で利便性の高い地域では需要が堅調で地価は上昇基調にあるが、北部丘陵地の需要は低迷し地価の下落が継続している。										
	②変動率 年間 -2.0 % 半年間 -1.3 %					[地域要因] 地域要因に特別な変動はないが、地勢や街路・交通接近条件から地価は弱含みで推移している。										
					[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
長田（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水重善不動産鑑定所
長田（県） 5－1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 清水重善
鑑定評価額	17,800,000 円		1㎡当たりの価格	262,000 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	205,000 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		神戸市長田区浪松町2丁目23番 「浪松町2－1－12」				②地積 (㎡)		68 ()		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	店舗兼住宅 S 5		中層の店舗併用住宅 が建ち並ぶ駅前の商業地域		北東15m市道		水道 ガス 下水		J R 鷹取 80m									
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 15 m、南 45 m、北 25 m				②標準的使用		中層店舗兼住宅地										
	③標準的画地の形状等		間口 約 6.0 m、		奥行 約 12.0 m、		規模 70 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性		特記		特にない		街 路		1 5 m市道		交通 施設		J R 鷹取駅南東 80m		法令 規制		近商(100, 400) 防火		
			事項																
	⑤地域要因の 将来予測		店舗兼共同住宅を主とした駅前の在来商業地域で当分は現状維持と予測する。人口推移が安定的な背後地を有する汎用性が高い近隣商業地域として底堅い潜在的な需要が見込まれる。																
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼住宅地								(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		269, 000 円／㎡													
		収益還元法		収益価格		196, 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		同一需給圏の範囲は神戸市中西部の駅徒歩圏で主として背後住民を顧客とする商業地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する事業者等である。区内商業地域全般の商圏は狭く、背後地が発展・熟成が進んでいる中心部の商業地域は集客の面から比較的安定しているが、それ以外の地域では需要は弱く特段の発展は望みにくい。需要の中心価格帯は取引自体に個性性が強く把握することは困難だが、同程度の規模であれば1, 8 0 0万円程度と目される。																	
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		取引市場の実態を反映した比準価格に対し理論価格たる収益価格が乖離したが、これは本来の収益性以上の地価形成がなされていることを背景としている。対象基準地は高汎用性ながら広域からの集客が格別見込めない商業地で、需要者の多くは代替不動産の水準等を念頭に生業的な事業展開目的から市場参入すると判断されるため、代表標準地から検討した価格との均衡を踏まえ代替性がある取引事例を基とした比準価格を重視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 標準地番号 神戸長田 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 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	+1.0						
									交通	0.0		交通	+1.0						
	公示価格 364, 000 円／㎡	[103.6] 100	100 [100]	100 [144.6]	[100] 100	261, 000			環境	0.0		環境	+35.0						
画地									0.0	行政		+5.0							
行政									0.0	その他		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		地域要因	街路							
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通			交通							
									環境			環境							
									画地			行政							
									行政			その他							
(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 価格変動要因の 変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、区の中心部に近い駅前商業地域への需要も回復傾向にある。													
	前年標準価格 250, 000円／㎡					[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。													
	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] 個別的要因に変動はない。													
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡																		
	②変動率	年間 +4.8 %	半年間 %																

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市長田区松野通1丁目103番6外 「松野通1－5－16」				②地積 (㎡)	350	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 (80,500) 防火 (その他) (100,500)		
	不整形 1:2.5	店舗兼事務所 SRC6F1B	中高層の店舗ビル等 が建ち並ぶ駅に近い 商業地域		南西27m市道	水道 ガス 下水	J R 新長田 130m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30m、西 15m、南 10m、北 35m			②標準的使用		中層店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、 奥行 約 27.0 m、 規模 350 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記	特にない		街	27m市道	交通	J R 新長田駅北西 130m		法令	商業(100,500) 防火
		事項			路		施設			規制	
	⑤地域要因の 将来予測		神戸の副都心といわれる新長田駅前の商業地で店舗ビル等が建ち並ぶ。当面は現状通り商業地としての推移が予想される。地価は堅調な需要を反映し上昇傾向での推移が予想される。								
(3) 最も有効使用の判定		中層店舗地					(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 383,000 円／㎡							形状	0.0	
	収益還元法	収益価格 334,000 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		新長田駅前の商業地。震災後、駅周辺の区画整理に伴う事業所撤退や新型コロナ禍があり、商業繁華性が低下傾向にあったが、現状は回復基調にある。主たる需要者は店舗用途を目的とする事業者である。J R 線沿線かつ地下鉄乗換駅として需要があり、共同住宅地としての需要が底支えすることから需給は強含みで推移する。規模や取引事情により価格はまちまちで中心価格帯は把握し難い。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		周辺は商業地で、価格決定で収益価格は無視し難いが、収益目的での取得が地価を決定しているとは言い難い。市場参加者は実需に基づいた自用での取引水準を中心に価格を決定していると考えられる。よって取引事例に基づく比準価格を標準に収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示 価格 とした 価格を	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 神戸長田 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 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 364,000 円／㎡	[103.6] 100	[100] 100	[100] 100	[100] 100	377,000		その他			
(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	[] 100			その他			
(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 351,000円／㎡			③ 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的要因]		継続的な人口減はあるものの、新長田駅周辺を中心に商業地需要は堅調で、区内の商業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 神戸長田 5-2 公示価格 364,000円／㎡				[地域要因]		新長田駅南では新長田キャンパスプラザの開設で再開発事業が完了した。周辺では今後西市民病院の移転が計画されている。				
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間	+7.4%	半年間	+3.6%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	広瀬不動産鑑定事務所
長田（県） 5－3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 博一
鑑定評価額	21,400,000 円		1㎡当たりの価格	212,000 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	165,000 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		神戸市長田区腕塚町7丁目4番2外「腕塚町7－1－3」				②地積(㎡)	101	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)(90,300)		
	1:1.2	店舗兼住宅 S 3 F 1 B		小規模な低層の店舗兼住宅の中に一般住宅が混在する商業地域		南東8m市道	水道 ガス 下水	J R 新長田 650m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 25 m、北 10 m		②標準的使用		中低層店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行き 約 11.0 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	8 m市道	交通施設	J R 新長田駅南 650m		法令規制	近商(90,300)準防		
	⑤地域要因の将来予測		小規模な店舗兼住宅を中心に一般住宅が混在する旧来の商店街である。繁華性は低いが、周辺での公共施設の整備等により利便性は向上してきている。									
(3) 最有効使用の判定		中低層店舗住宅併用地					(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		217,000 円／㎡							
		収益還元法	収益価格		157,000 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須磨区から兵庫区に存する小売店舗等を中心とする商業地域である。需要者は圏内に地縁を有する中小規模の事業者や不動産業者等が想定される。一般住宅も見られる商店街であり繁華性は低いが、近接する再開発エリアでは令和6年に事業が完了し、公共施設や生活利便施設も集積し、利便性が良好で収益物件等に対する需要は堅調である。画地条件や立地により取引価格はまちまちであり、中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は市場での成約価格を算定根拠として求めたものであり実証的な価格である。一方収益価格は想定要素を含む手法でありやや精度が劣る。需要者の多くは収益性を考慮しつつも市場での取引価格の水準を重要な指標として取引を行っていると考えられる。よって実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、類似地域に存する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通り決定した。										
(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 +1.0 環境 -6.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	標準地番号 神戸長田 5－5 公示価格 207,000 円／㎡	[102.0] 100	100 [100]	100 [99.7]	[100] 100	212,000						
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +5.0 環境 +48.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	長田（県） 5－2 前年指定基準地の価格 351,000 円／㎡	[107.4] 100	100 [100]	100 [177.8]	[100] 100	212,000						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			[一般的要因] 長田区内でも高度利用が可能な地域や利便性の高い地域では、収益物件等に対する需要が堅調であり、地価は上昇基調にある。								
	前年標準価格 203,000 円／㎡			③価格形成要因の変動状況	[地域要因] 令和6年10月、近接する再開発エリアで新長田キャンパスプラザが完成し、新長田駅南地区の再開発事業が完了した。							
	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				[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 +4.4 %	半年間 %									