# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出
西（県） －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 山本総合鑑定 |
|---|---|---|---|---|
| 西（県） －1 | 兵庫県 | 兵庫第４分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 山本昌生 |

| 鑑定評価額 | 14,300,000 円 | １㎡当たりの価格 | 83,000 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］路線価又は倍率 | 65,000 円／㎡<br>倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 2日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | ②地積（㎡） | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|
| 神戸市西区伊川谷町有瀬字土橋６６０番１０外 | 172<br>（ ） | １中専<br>(60,200)<br>（その他）<br>(60,164) |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 台形<br>1:1.2 | 住宅<br>ＲＣ２ | 一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域 | 南4.1m私道 | 水道<br>下水 | ＪＲ明石<br>3.7km |

**(2) 近隣地域**

| | |
|---|---|
| ①範囲 | 東 60ｍ、西 90ｍ、南 50ｍ、北 20ｍ |
| 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 15.0 ｍ、 規模 180 ㎡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４．１ｍ私道／交通施設：ＪＲ明石駅北東方 3.7km／法令規制：１中専(60,164) |
| ⑤地域要因の将来予測 | 地域要因に特別の変動はないので、今後も低層住宅地域として現状のまま推移するものと予測する。需給動向を考察するに、値頃感から地価は強含み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 +3.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | | |
|---|---|---|
| 取引事例比較法 | 比準価格 | 83,000 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、ＪＲ山陽本線沿線等で、概ね神戸市及び明石市の圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち神戸市及び明石市居住者がほとんどを占める。一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域である。バス圏に位置するが周辺にはスーパー等が進出する等利便性も良く、需給関係も堅調である。規模にもよるが、土地は１，０００万円～２，０００万円程度、新築戸建住宅で３，５００万円～４，５００万円程度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**

対象基準地の近隣地域は、大阪・神戸への勤務者、または事業者の世帯が多い阪神間の住宅地域であり、収益物件は一部混在しているが、自用目的取引が中心である。したがって、画地規模の関係から適切な収益物件の想定が困難なため収益還元法は採用しなかった。本件では、市場の実態を反映した実証的な比準価格を重視し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、この価格は類似する標準地及び基準地との検討結果とも均衡を得ており妥当なものと判断する。

**(8) 公示価格を規準とした価格**

| ① □代表標準地 ■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／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|
| 神戸西 －13<br>公示価格 100,000 円／㎡ | [102.0]／100 | 100／[102.0] | 100／[124.1] | [103.0]／100 | 83,000 |

⑦内訳

| 標準化補正 | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|
| 街路 | 0.0 | 街路 | +5.0 |
| 交通 | 0.0 | 交通 | 0.0 |
| 環境 | 0.0 | 環境 | +17.0 |
| 画地 | +2.0 | 行政 | +1.0 |
| 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／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|
| 西（県） － 5<br>前年指定基準地の価格 90,000 円／㎡ | [105.8]／100 | 100／[102.0] | 100／[115.8] | [103.0]／100 | 83,000 |

⑦内訳

| 標準化補正 | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|
| 街路 | 0.0 | 街路 | +4.0 |
| 交通 | 0.0 | 交通 | 0.0 |
| 環境 | 0.0 | 環境 | +16.0 |
| 画地 | +2.0 | 行政 | -4.0 |
| 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 |
| その他 | 0.0 | | |

**(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 79,000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 年間 +5.1％ 半年間 ％

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］ 西区の人口はやや減少傾向であるが、世帯数は増加傾向である。バス圏の住宅地についても、スーパー等が立地する地域は需要がある。

［地域要因］ 周辺でスーパー等も出店し、生活利便性等は良好である。地価は上昇傾向で推移している。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。

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出
西（県） －2 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社グリーン不動産鑑定事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 西（県） －2 | 兵庫県 | 兵庫第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　柳川浩一 |

| 鑑定評価額 | 27,200,000 円 | １㎡当たりの価格 | 131,000 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］路線価又は倍率 | 100,000 円／㎡ 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 6日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | 神戸市西区狩場台１丁目２５番７ | ②地積（㎡） | 208 （ ） | 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 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1:1.5 | 住宅 W２ | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | 南東6.5m市道 | 水道 ガス 下水 | 神戸市営地下鉄西神中央 1.7km | １低専 (40,80) （その他） |

(2) 近隣地域

| | |
|---|---|
| ①範囲 | 東 80ｍ、西 20ｍ、南 25ｍ、北 35ｍ　②標準的使用　戸建住宅地 |
| ③標準的画地の形状等 | 間口 約 12.0 ｍ、 奥行 約 17.0 ｍ、 規模 200 ㎡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 ６．５ｍ市道　交通施設：神戸市営地下鉄西神中央駅東方 1.7km　法令規制：１低専(40,80) |
| ⑤地域要因の将来予測 | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域として成熟しており、将来も現状が持続するものと予測した。今後の地価は、上昇傾向で推移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 131,000 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・山手線沿線の概ね神戸市の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が大半である。当地域は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした大規模住宅団地で、最寄り駅徒歩圏外の地域ではあるものの街路条件・環境条件ともに良好で、需要は安定的である。取引の中心となる価格帯は土地で２，５００～３，０００万円程度、新築の建売で５，０００～５，５００万円程度のものが多い。 |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地で、賃貸共同住宅の想定は適さず収益価格の試算は断念した。収益目的の取引も殆ど無く、自己居住目的の取引が中心である。取引事例は比較的規範性の高いものを豊富に収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力が認められる。以上により、比準価格を標準に、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

(8) 公示価格を規準とした価格

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 標準地番号 神戸西 －12 | | | | | | 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 |
| 公示価格 162,000 円／㎡ | [102.6]/100 | 100/[100] | 100/[130.0] | [102.0]/100 | 130,000 | 地域要因：街路 0.0、交通 +4.0、環境 +25.0、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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 須磨（県） － 2 | | | | | | 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 |
| 前年指定基準地の価格 126,000 円／㎡ | [101.6]/100 | 100/[100] | 100/[99.9] | [102.0]/100 | 131,000 | 地域要因：街路 +2.0、交通 0.0、環境 -3.0、行政 +1.0、その他 0.0 |

(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 127,000円／㎡ | ③価格形成要因の変動状況 |
| 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／㎡ | [一般的要因] 景気は持ち直しているものの、やや力強さに欠ける。神戸市西区の人口は減少傾向で推移しているが、不動産取引市場は概ね堅調である。 |
| | [地域要因] 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域として、地域要因に変動はないものの、地価は上昇傾向である。 |
| ②変動率 年間 +3.1％ 半年間 ％ | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日　提出
西（県）　－３　宅地-1

| 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 |
|---|---|---|---|---|
| 西（県）　－3 | 兵庫県 | 兵庫第4分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士　入田裕和 |

| 鑑定評価額 | 33,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 150,000 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 | 120,000 円／㎡<br>倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 19日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | 神戸市西区井吹台東町１丁目１０番５ | | | ②地積（㎡） | 224<br>(　) | 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<br>(40,80)<br>（その他） |
| 1:1.2 | 住宅<br>Ｗ２ | 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 | 北西6m市道 | 水道<br>ガス<br>下水 | 神戸市営地下鉄西神南<br>750m | |

(2) 近隣地域

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ①範囲 | 東　50ｍ、西　40ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ | | | | 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　16.0　ｍ、　規模　220　㎡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<br>６ｍ市道 | 交通施設 | 神戸市営地下鉄西神南駅北東方<br>750m | 法令規制 | １低専(40,80) |
| ⑤地域要因の将来予測 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域として成熟しており、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお、地価は上昇傾向で推移するものと推測する。 | | | | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (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　0.0 |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　150,000 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中心であるが、隣接市等からの転入も認められる。最寄り駅から比較的近く、生活利便性は良好であり、住環境も良好な区画整然とした住宅地域で、需要は強含みである。土地は基準地と同程度の規模で３，５００万円程度、新築戸建住宅は５，５００万円～６，０００万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 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、経済的に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。取引は自己使用目的が中心で収益物件所有を目的とした取引は少なく、市場参加者は取引価格を指標に価格決定するのが一般的と思料される。よって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、公示価格を規準とした価格及び指定基準地から検討した価格とも均衡を得ていると判断した。 |

(8) 公示価格を規準とした価格

| ①□代表標準地　■標準地<br>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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 神戸西　－4<br>公示価格　130,000 円／㎡ | ［102.4］/100 | 100/［100］ | 100/［89.2］ | ［100］/100 | 149,000 | 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<br>地域要因：街路 0.0、交通 -6.0、環境 -6.0、行政 +1.0、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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 須磨（県）　- 2<br>前年指定基準地の価格　126,000 円／㎡ | ［101.6］/100 | 100/［100］ | 100/［85.3］ | ［100］/100 | 150,000 | 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<br>地域要因：街路 +2.0、交通 -9.0、環境 -9.0、行政 +1.0、その他 0.0 |

(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<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　145,000円／㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | ［一般的要因］　雇用及び所得環境の改善もあって、景気は緩やかに回復している。神戸市西区における住宅地需要は、全般的に強含みである。 |
| 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<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡ | | ［地域要因］　中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域として熟成しており、地域要因に変動はない。 |
| ②変動率　年間　+3.4％　半年間　％ | | ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。 |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出
西（県） －４ 宅地-1

| 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 |
|---|---|---|---|---|
| 西（県） －4 | 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 | 11,700,000 円 | １㎡当たりの価格 | 41,500 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 | 円／㎡ 倍 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 1日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | 神戸市西区美穂が丘２丁目３番１３ | ②地積（㎡） | 283 ( ) | 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 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1:1 | 住宅 Ｗ２ | 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | 北西6.2m市道 | 水道 ガス 下水 | 神戸電鉄押部谷 700m | １低専 (50,100) (その他) 居住誘導区域内 |

(2) 近隣地域

| ①範囲 | 東 45ｍ、西 30ｍ、南 30ｍ、北 30ｍ | ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
|---|---|---|---|
| ③標準的画地の形状等 | 間口 約 17.0 ｍ、 奥行 約 16.5 ｍ、 規模 280 ㎡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 ６．２ｍ市道 | 交通施設 | 神戸電鉄押部谷駅東方 700m | 法令規制 | １低専(50,100) |

⑤地域要因の将来予測：一般住宅が多い区画整然とした住宅地域として成熟しており、将来も現状が持続するものと予想される。今後の地価は、横這い傾向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：方位 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用

| 手法 | 価格 | |
|---|---|---|
| 取引事例比較法 | 比準価格 | 41,500 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

同一需給圏は神戸電鉄粟生線沿線の神戸市北西部及び三木市の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が大半である。当地域は一般住宅等が建ち並ぶ住宅団地で、都心部からやや離れているものの、最寄駅への接近条件・街路条件・環境条件ともに概ね良好で、価格水準が比較的低位なこともあり需要は安定的である。市場での取引の中心となる価格帯は土地で１２００万円前後、新築の戸建物件は４０００万円前後である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地で、賃貸共同住宅の想定は適さず収益価格の試算は断念した。収益目的の取引も殆ど無く、自己居住目的の取引が中心である。取引事例は比較的規範性の高いものを豊富に収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力が認められる。以上により、比準価格を標準に、代表標準地との検討も踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格を規準とした価格

| ① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 神戸西 －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対象基準地の規準価格（円／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|
| 公示価格 41,500 円／㎡ | [100] / 100 | 100 / [100] | 100 / [100] | [100] / 100 | 41,500 |

⑦内訳

| 標準化補正 | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|
| 街路 | 0.0 | 街路 | 0.0 |
| 交通 | 0.0 | 交通 | 0.0 |
| 環境 | 0.0 | 環境 | 0.0 |
| 画地 | 0.0 | 行政 | 0.0 |
| 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／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|
| 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | [ ] / 100 | |

⑦内訳

| 標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|
| 街路 | 街路 |
| 交通 | 交通 |
| 環境 | 環境 |
| 画地 | 行政 |
| 行政 | その他 |
| 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 41,500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
■代表標準地 □標準地
標準地番号 神戸西 －３
公示価格 41,500円／㎡

②変動率 年間 0.0％ 半年間 0.0％

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］ 景気は穏やかに回復しており、西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。

［地域要因］ 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域である。地域要因に変動はなく、地価は横這い傾向にある。

［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日　提出
西（県）　－５　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社池田大谷不動産鑑定所 |
|---|---|---|---|---|
| 西（県）　－5 | 兵庫県 | 兵庫第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　大谷　良太 |

| 鑑定評価額 | 11,300,000 円 | １㎡当たりの価格 | 95,200 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 | 74,000 円／㎡ 倍 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | 神戸市西区南別府３丁目６番１５ | | | ②地積（㎡） | 119 ( ) | 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 (50,100) |
| 1:2 | 住宅 Ｗ２ | 小規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域 | 南東6m市道 | 水道 ガス 下水 | ＪＲ明石 3.8km | (その他) 居住誘導区域内 |

| (2)近隣地域 | | |
|---|---|---|
| ①範囲 | 東　15ｍ、西　25ｍ、南　50ｍ、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 8.0 ｍ、 奥行 約 15.0 ｍ、 規模 120 ㎡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 ６ｍ市道／交通施設：ＪＲ明石駅北東方 3.8km／法令規制：１低専(50,100) | |
| ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は小規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域として熟成しており、今後とも現状のまま推移すると予測する。地価は当面、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　+2.0 |
|---|---|---|---|---|
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　95,200 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ＪＲ山陽本線及び神戸市営地下鉄西神山手線沿線などで神戸市西部及び明石市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市及び明石市の一次取得者などが中心となっている。当該地域は区画整理済の住宅地域で周辺では新規分譲住宅も見られ、需要は強含みで、地価は上昇傾向で推移している。土地は１，１００万円程度、新築戸建住宅は３，０００万円～３，５００万円程度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 | 標準的な画地規模が小さく、経済合理性のある賃貸住宅の床面積が確保できないため収益価格の試算を断念した。取引は住宅地域のため、居住の快適性を重視した自己使用目的の取引がほとんどである。したがって、市場の実態を反映した実証性のある比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、前年価格等からの検討を踏まえ、単価と総額との関連性にも留意した。 |

(8) 公示価格を規準とした価格

| ①■代表標準地 □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 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 神戸西　－1 | | | | | | 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 | 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 92,500 円／㎡ | [102.9] / 100 | 100 / [102.0] | 100 / [100] | [102.0] / 100 | 95,200 | | |

(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 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| － | | | | | | 街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他 | 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 前年標準価格 90,000円／㎡ | ③価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 神戸市西区は、総人口は減少傾向にある。取引価格は横ばいから上昇傾向にある。取引件数は増加傾向にある。 |
| 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 神戸西　－1 公示価格 92,500円／㎡ | [地域要因] 区画整然とした住宅地域であり、最寄り駅から遠いものの需要は強含みであり、価格は上昇傾向にある。 |
| ②変動率　年間 +5.8％　半年間 +2.9％ | [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 7日　提出
西（県）　－6　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社　山本総合鑑定 |
|---|---|---|---|---|
| 西（県）　－6 | 兵庫県 | 兵庫第４分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士　山本昌生 |

| 鑑定評価額 | 26,600,000 円 | １㎡当たりの価格 | 109,000 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］路線価又は倍率 | 84,000 円／㎡ |
| | | | | | | 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 2日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | 神戸市西区池上２丁目８番６ | | | ②地積（㎡） | 244 (　　) | 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 (50,100)<br>（その他） |
| | 1:1.5 | 住宅<br>ＬＳ２ | 一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域 | 南西6.2m市道 | 水道<br>ガス<br>下水 | 神戸市営地下鉄伊川谷<br>2.2km | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　70ｍ、西　30ｍ、南　25ｍ、北　20ｍ | | | | 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　18.0　ｍ、　規模　240　㎡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<br>６．２ｍ市道 | 交通施設 | 神戸市営地下鉄伊川谷駅南西方<br>2.2km | 法令規制：1低専(50,100) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 一般住宅のほか共同住宅等も見られる区画整然とした住宅地域である。地域要因に大きな変動はなく、需給関係から、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　+1.0 |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　109,000 円／㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格　66,700 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・山手線及びＪＲ山陽本線沿線で、概ね神戸市及び明石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及び明石市の居住者が中心を占める。最寄駅からはバス圏の住宅地域ではあるが、周辺には食品スーパー等買い回り店舗等が多いことから、生活利便性があり、需要は堅調である。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で２，５００万円～３，０００万円、新築の戸建物件は５，０００～６，０００万円程度である。 |
| (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、一般住宅の中に共同住宅等も見られる住宅地域である。収益価格は理論的な価格であるが、純収益の把握や公租公課等の費用計上等において想定的な要素があるため、やや規範性が劣る。本件では、物件の需要者が意思決定をするにあたって最も重視するであろう類似物件の取引価格を適切に反映する比準価格を重視し、収益価格を参考として、類似する標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (8)公示価格を規準とした価格 | ①□代表標準地　■標準地<br>標準地番号　神戸西　－24<br>公示価格　95,000 円／㎡ | ②時点修正<br>[101.3]/100 | ③標準化補正<br>100/[100] | ④地域要因の比較<br>100/[89.4] | ⑤個別的要因の比較<br>[101.0]/100 | ⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）<br>109,000 | 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 -1.0、交通 0.0、環境 -14.0、行政 +5.0、その他 0.0 |
| (9)指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号　西（県）　－ 5<br>前年指定基準地の価格　90,000 円／㎡ | ②時点修正<br>[105.8]/100 | ③標準化補正<br>100/[102.0] | ④地域要因の比較<br>100/[87.0] | ⑤個別的要因の比較<br>[101.0]/100 | ⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）<br>108,000 | 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 0.0、交通 0.0、環境 -13.0、行政 0.0、その他 0.0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (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<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　104,000円／㎡<br>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<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間 +4.8％　半年間　％ | ③価格形成要因の変動状況 | ［一般的要因］西区の人口はやや減少傾向であるが、世帯数は増加傾向である。バス圏の住宅地についても、スーパー等が立地する地域は需要がある。<br>［地域要因］駅からの交通接近が劣るが、区画整然とした居住環境の良好な住宅地域。地域要因に大きな変動はみられない。地価は上昇している。<br>［個別的要因］個別的要因に変動はない。 |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出
西（県） －７ 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 天海建物株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 西（県） －7 | 兵庫県 | 兵庫第４分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 金 甲烈 |

| 鑑定評価額 | 18,300,000 円 | １㎡当たりの価格 | 119,000 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 2日 | (6)路線価 | ［令和 7年 1月］路線価又は倍率 | 92,000 円／㎡ 倍 |
| (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 | |
| (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 | 神戸市西区北別府４丁目１１番６ | | | | ②地積（㎡） | 154 （ ） | 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住居 (60,200) (その他) (70,200) |
| | 1:1.2 | 住宅 W２ | 一般住宅のほか店舗、マンション等も混在する地域 | 北10m市道、東側道 | 水道 ガス 下水 | ＪＲ明石 3.6km | | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東 45ｍ、西 15ｍ、南 30ｍ、北 0ｍ | | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 12.0 ｍ、 奥行 約 13.5 ｍ、 規模 160 ㎡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 １０ｍ市道 | 交通施設 | ＪＲ明石駅北東方 3.6km | 法令規制 | ２住居(60,200) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 戸建住宅を中心とし、共同住宅等も見られる住宅地域である。住宅地として熟成が進みつつあり、地価は当面、上昇基調で推移すると予測される。 | | | | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (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 0.0<br>角地 +2.0 |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 119,000 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ＪＲ山陽本線及び市営地下鉄西神山手線沿線で神戸市西部及び明石市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市及び明石市の居住者などが中心となる。駅からは距離があるが、周辺の幹線道路沿いには各種店舗等が立地して生活利便性は良好であり、住宅需要は安定的に推移している。土地で１０００万円台後半、新築戸建住宅では３，５００万円～４，０００万円程度の物件が取引の中心価格帯となっている。 |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は周辺の売買実例から適切に算定されており、市場の実勢を反映した実証的なものと認められる。付近には賃貸物件も見られるが、本件土地は画地規模等の観点から経済合理的な賃貸経営は困難であるため、収益還元法は適用しなかった。地域は自用目的での取引が中心であり、よって本件では比準価格を標準とし、指定基準地及び標準地を規準とした価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (8)公示価格を規準とした価格 | ①□代表標準地 ■標準地<br>標準地番号 神戸西 －13 | 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 −2.0 交通 0.0 環境 −12.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 100,000 円／㎡ | ［102.1］/100 | 100/［102.0］ | 100/［86.2］ | ［102.0］/100 | 118,000 | | | |
| (9)指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 西（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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因：街路 −3.0 交通 0.0 環境 −13.0 行政 −5.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 90,000 円／㎡ | ［105.8］/100 | 100/［102.0］ | 100/［80.2］ | ［102.0］/100 | 119,000 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 114,000円／㎡<br>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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 －<br>公示価格 円／㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | ［一般的要因］ 神戸市西区の住宅地は、市内の東部３区と比較し、総じて割安であり、不動産市況は比較的堅調に推移している。<br>［地域要因］ 駅からは離れるが、比較的良好な住環境を有しており、地域要因に特別の変動はない。<br>［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。 |
| | ②変動率 年間 +4.4％ 半年間 ％ | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日　提出
西（県）　－10　宅地-1

| 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 |
|---|---|---|---|---|
| 西（県）　－10 | 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 | 7,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 35,000 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 | 円／㎡<br>倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 1日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | 神戸市西区富士見が丘３丁目８番３ | | | ②地積（㎡） | 200<br>（　） | 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<br>(50,100)<br>（その他） |
| | 1:1.2 | 住宅<br>ＬＳ２ | 中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域 | 北西8m市道 | 水道<br>ガス<br>下水 | 神戸電鉄押部谷<br>1.1km | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　30ｍ、西　40ｍ、南　30ｍ、北　70ｍ | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　13.0　ｍ、　奥行　約　15.5　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<br>北８ｍ市道 | 交通施設：神戸電鉄押部谷駅北西方<br>1.1km | 法令規制：１低専(50,100) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も戸建住宅地域として現状のままで、推移するものと予想される。最寄駅への接近性が、やや劣ることもあり、地価はやや下落傾向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 | 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　35,000 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 | 同一需給圏は神戸電鉄粟生線沿線に所在する各住宅団地を包含する圏域である。需要者の中心は神戸市及び三木市内の居住者が大半を占める。地域内の緩傾斜の地勢が敬遠され、また、神戸市営地下鉄沿線に比べて、神戸中心部である三宮駅周辺へのアクセス等交通接近条件も劣るため、新築物件及び中古物件とも総じて需要は弱含みである。市場での需要の中心となる価格帯は土地で７００万円前後、新築の戸建物件は３５００万円前後である。 | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅団地内にあり、事業収支の観点から賃貸事業の成り立つ地域ではないため、収益還元法は非適用とした。一方、取引事例は周辺の住宅団地内の自用目的のものを採用し、相互に要因比較した。当該事例により試算された比準価格は市場性を反映するものと考える。よって比準価格を採用し、標準地価格及び指定基準地価格からの規準・検討を行い、対象基準地について影響を与える価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。 | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (8)公示価格を規準とした価格 | ①□代表標準地　■標準地<br>標準地番号<br>神戸西　－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 +3.0、環境 +10.0、行政 0.0、その他 0.0 |
| | 公示価格<br>39,000 円／㎡ | [100]/100 | 100/[100] | 100/[111.0] | [100]/100 | 35,100 | | |
| (9)指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号<br>西（県）　－ 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 +4.0、環境 +16.0、行政 0.0、その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格<br>41,500 円／㎡ | [100]/100 | 100/[100] | 100/[118.2] | [100]/100 | 35,100 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (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<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　35,600円／㎡<br>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<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因]　景気は穏やかに回復しており、西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。<br>[地域要因]　一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であるが、最寄駅からやや遠くに位置することもあり、地価は下落傾向にある。<br>[個別的要因]　個別的要因に変動はない。 |
| | ②変動率　年間　-1.7％　半年間　％ | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出
西（県） －11 宅地-1

| 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 |
|---|---|---|---|---|
| 西（県） －11 | 兵庫県 | 兵庫第4分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 入田裕和 |

| 鑑定評価額 | 22,400,000 円 | １㎡当たりの価格 | 67,000 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 | 円／㎡<br>倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 19日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | 神戸市西区上新地２丁目５番５ | ②地積（㎡） | 335 ( ) | 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 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1:1 | 住宅<br>Ｗ１ | 区画整理後の住宅地に介在する農家住宅地域 | 北6m市道 | 水道<br>ガス<br>下水 | ＪＲ大久保<br>4km | １低専<br>(60,150)<br>（その他） |

(2) 近隣地域

| | |
|---|---|
| ①範囲 | 東 50ｍ、西 10ｍ、南 40ｍ、北 0ｍ |
| 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 18.5 ｍ、 規模 330 ㎡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<br>６ｍ市道 |
| 交通施設 | ＪＲ大久保駅北方<br>4km |
| 法令規制 | １低専(60,150) |
| ⑤地域要因の将来予測 | 区画整理後の住宅地に介在する農家住宅地域として熟成しており、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお、地価は上昇傾向で推移するものと推測する。 |

| (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 0.0 |
|---|---|---|---|---|
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 67,000 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ＪＲ山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で神戸市及び明石市の圏域に存する住宅地域である。需要者は圏内の居住者が大半を占め、圏外からの需要は少ない。最寄り駅からバス圏に位置するが、生活利便性は概ね良好である。又、農家住宅地域ではあるが、街路条件等も良好で需要はやや強含みである。なお、中心となる価格帯については、画地規模等の個別性が強いため判定出来なかった。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

区画整理後の住宅地に介在する農家住宅地域であり、経済的に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。取引は自己使用目的が中心で収益物件所有を目的とした取引は少なく、市場参加者は取引価格を指標に価格決定するのが一般的と思料される。よって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、公示価格を規準とした価格及び指定基準地から検討した価格とも均衡を得ていると判断した。

(8) 公示価格を規準とした価格

| 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 | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 標準地番号 神戸西 －9 | | | | | | 街路 | 0.0 | 街路 | 0.0 |
| | | | | | | 交通 | 0.0 | 交通 | 0.0 |
| | | | | | | 環境 | 0.0 | 環境 | +8.0 |
| 公示価格 68,600 円／㎡ | [102.4] / 100 | 100 / [100] | 100 / [104.8] | [100] / 100 | 67,000 | 画地 | 0.0 | 行政 | −3.0 |
| | | | | | | 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 | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 明石（県） － 17 | | | | | | 街路 | 0.0 | 街路 | 0.0 |
| | | | | | | 交通 | 0.0 | 交通 | 0.0 |
| | | | | | | 環境 | 0.0 | 環境 | +37.0 |
| 前年指定基準地の価格 86,000 円／㎡ | [104.7] / 100 | 100 / [101.0] | 100 / [132.9] | [100] / 100 | 67,100 | 画地 | +1.0 | 行政 | −3.0 |
| | | | | | | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 |
| | | | | | | その他 | 0.0 | | |

(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 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
□代表標準地 □標準地
標準地番号 －
公示価格 円／㎡

②変動率 年間 +3.9％ 半年間 ％

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］ 雇用及び所得環境の改善もあって、景気は緩やかに回復している。神戸市西区における住宅地需要は、全般的に強含みである。

［地域要因］ 区画整理後の住宅地に介在する農家住宅地域として熟成しており、地域要因に変動はない。

［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出
西（県） －12 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 若杉不動産鑑定 |
|---|---|---|---|---|
| 西（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 | 10,300,000 円 | １㎡当たりの価格 | 103,000 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] 路線価又は倍率 | 81,000 円／㎡ 倍 |
| (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 | |
| (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 | 神戸市西区持子２丁目２１番２ | ②地積（㎡） | 100 （ ） | 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 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1:2 | 住宅 Ｗ２ | 小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域 | 南西6m市道 | 水道 ガス 下水 | ＪＲ明石 3.3km | １低専 (50,100) （その他） |

(2) 近隣地域

| | |
|---|---|
| ①範囲 | 東 50ｍ、西 80ｍ、南 50ｍ、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 8.0 ｍ、 奥行 約 14.0 ｍ、 規模 110 ㎡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 ６ｍ市道 ／ 交通施設：ＪＲ明石駅北西方 3.3km ／ 法令規制：１低専(50,100) |
| ⑤地域要因の将来予測 | 小規模な戸建住宅の他、共同住宅や駐車場等も混在する住宅地域であり、今後とも当面は現状のまま推移するものと予測する。周辺店舗等は充実しており、地価は堅調に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 +1.0 |
|---|---|---|---|---|
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 103,000 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、ＪＲ山陽本線、及び、山陽電鉄本線沿線で、概ね神戸市西部から明石市東部にかけての住宅地域である。需要者は圏内の居住者が大半を占める。鉄道線の最寄り駅からはやや距離を置くが、周辺では路線型の店舗等も充実しており、住環境も比較的良好であることから、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１，０００万円～１，１００万円程度、新築戸建住宅で３，０００万円～３，５００万円程度である。 |
| (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、自己利用目的での取引を中心とする住宅地域であり、また、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物想定が困難であるため、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、標準地との規準の結果、概ね均衡を得ていることが確認できた。 |

(8) 公示価格を規準とした価格

| 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 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 標準地番号 神戸西 －21 | | | | | | 街路 0.0 | 街路 0.0 |
| | | | | | | 交通 0.0 | 交通 +1.0 |
| | | | | | | 環境 0.0 | 環境 +3.0 |
| 公示価格 105,000 円／㎡ | [102.5] / 100 | 100 / [101.0] | 100 / [104.0] | [101.0] / 100 | 103,000 | 画地 +1.0 | 行政 0.0 |
| | | | | | | 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 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| － | | | | | | 街路 | 街路 |
| | | | | | | 交通 | 交通 |
| | | | | | | 環境 | 環境 |
| 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | 画地 | 行政 |
| | | | | | | 行政 | その他 |
| | | | | | | 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<br>前年標準価格 99,000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<br>標準地番号 －<br>公示価格 円／㎡ |
| ②変動率 | 年間 +4.0％ 半年間 ％ |

③価格形成要因の変動状況

| | |
|---|---|
| [一般的要因] | 景気は物価上昇の継続等もあり不透明感も見られるが、西区の地価は、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。 |
| [地域要因] | 小規模一般住宅等が見られる住宅地域であり、利便性等も概ね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見られない。 |
| [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。 |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日　提出
西（県）　－13　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社グリーン不動産鑑定事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 西（県）　－13 | 兵庫県 | 兵庫第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　柳川浩一 |

| 鑑定評価額 | 41,200,000 円 | １㎡当たりの価格 | 184,000 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］路線価又は倍率 | 145,000 円／㎡ 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 6日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | 神戸市西区糀台３丁目２８番３ |
| ②地積（㎡） | 224（　　） |
| ③形状 | 1:1 |
| ④敷地の利用の現況 | 住宅 Ｗ２ |
| ⑤周辺の土地の利用の状況 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 |
| ⑥接面道路の状況 | 南6.5m市道 |
| ⑦供給処理施設状況 | 水道 ガス 下水 |
| ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 神戸市営地下鉄西神中央 800m |
| ⑨法令上の規制等 | １低専 (40,80)　（その他） |

### (2) 近隣地域

| | |
|---|---|
| ①範囲 | 東　40ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ |
| ②標準的使用 | 戸建住宅地 |
| ③標準的画地の形状等 | 間口　約　15.0　ｍ、　奥行　約　15.0　ｍ、　規模　230　㎡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 ６．５ｍ市道 |
| 交通施設 | 神戸市営地下鉄西神中央駅南東方 800m |
| 法令規制 | １低専(40,80) |
| ⑤地域要因の将来予測 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域として成熟しており、将来も現状が持続するものと予測した。今後の地価は、上昇傾向で推移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　+3.0 |

(5)鑑定評価の手法の適用

| 手法 | 価格 | |
|---|---|---|
| 取引事例比較法 | 比準価格 | 184,000 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・山手線沿線の概ね神戸市の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が大半である。当地域は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした大規模住宅団地で、最寄り駅への接近条件・街路条件・環境条件ともに良好で、需要は強い。取引の中心となる価格帯は土地で３，５００～４，５００万円程度、新築の建売で６，０００～７，０００万円程度のものが多い。

**(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由**
戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地で、賃貸共同住宅の想定は適さず収益価格の試算は断念した。収益目的の取引も殆ど無く、自己居住目的の取引が中心である。取引事例は比較的規範性の高いものを豊富に収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力が認められる。以上により、比準価格を標準に、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。

**(8)公示価格を規準とした価格**

| ①□代表標準地 ■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／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|
| 神戸西　－12 公示価格 162,000 円／㎡ | [102.6]/100 | 100/[100] | 100/[93.1] | [103.0]/100 | 184,000 |

⑦内訳

| 標準化補正 | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|
| 街路 | 0.0 | 街路 | 0.0 |
| 交通 | 0.0 | 交通 | -4.0 |
| 環境 | 0.0 | 環境 | -3.0 |
| 画地 | 0.0 | 行政 | 0.0 |
| 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／㎡） |
|---|---|---|---|---|---|
| 須磨（県）　－ 2 前年指定基準地の価格 126,000 円／㎡ | [101.6]/100 | 100/[100] | 100/[71.1] | [103.0]/100 | 185,000 |

⑦内訳

| 標準化補正 | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|
| 街路 | 0.0 | 街路 | +2.0 |
| 交通 | 0.0 | 交通 | -8.0 |
| 環境 | 0.0 | 環境 | -25.0 |
| 画地 | 0.0 | 行政 | +1.0 |
| 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 |
| その他 | 0.0 | | |

**(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　175,000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　年間　+5.1％　半年間　％

③価格形成要因の変動状況

| | |
|---|---|
| [一般的要因] | 景気は持ち直しているものの、やや力強さに欠ける。神戸市西区の人口は減少傾向で推移しているが、不動産取引市場は概ね堅調である。 |
| [地域要因] | 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域として、地域要因に変動はないものの、地価は上昇傾向である。 |
| [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。 |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日　提出
西（県）　5 － 1　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社池田大谷不動産鑑定所 |
|---|---|---|---|---|
| 西（県）　5－1 | 兵庫県 | 兵庫第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　　大谷　良太 |

| 鑑定評価額 | 113,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 139,000 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 | 110,000 円／㎡ |
| | | | | | | 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | 神戸市西区持子３丁目３番 | | | ②地積(㎡) | 814 ( ) | 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 | 準住居(60,200) (その他) 居住誘導区域内 |
| | 1.2:1 | 店舗兼共同住宅 ＲＣ４ | 中規模店舗、事業所等が混在する路線商業地域 | 西20m国道 | 水道 ガス 下水 | ＪＲ明石 3.9km | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　40ｍ、西　70ｍ、南　70ｍ、北　70ｍ | | | ②標準的使用 | 中層店舗、事務所、住宅併用地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　32.0　ｍ、　奥行　約　25.0　ｍ、　規模　800　㎡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 | ２０ｍ　国道 | 交通施設 | ＪＲ明石駅北西方 3.9km | 法令規制　準住居(60,200) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中小規模店舗、事業所等が混在する路線商業地域として熟成しており、当面は現状のまま推移するものと予測する。なお、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 | 中層店舗、事務所、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　146,000 円／㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格　120,000 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ＪＲ山陽本線、山陽電鉄本線、市営地下鉄西神・山手線等沿線で、概ね神戸市及び明石市の圏域に存する商業地域である。需要の中心は地元の事業者等であり、飲食チェーン店等については圏外からの需要も認められる。交通量の比較的多い国道沿いに位置し、需要は強含みである。なお、中心となる価格帯については個別性が強く規模等によりまちまちであるため判定出来なかった。 |
| (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、神戸市から適切な取引事例を求めたもので、市場の実態を反映した価格であり規範性は高い。需要者の多くは収益性から意思決定する法人であるが、賃料等の想定項目が多く適正な賃料水準等は把握しがたい。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、単価と総額との関連性を留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (8)公示価格を規準とした価格 | ① □代表標準地　■標準地　標準地番号　神戸西　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 | 地域要因 |
| | 公示価格　124,000 円／㎡ | [103.0]/100 | 100/[100] | 100/[92.0] | [100]/100 | 139,000 | 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 | 街路 0.0　交通 0.0　環境 −8.0　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　明石（県）　5－ 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対象基準地の比準価格(円／㎡) | ⑦内訳 標準化補正 | 地域要因 |
| | 前年指定基準地の価格　159,000 円／㎡ | [106.3]/100 | 100/[100] | 100/[121.9] | [100]/100 | 139,000 | 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 | 街路 −1.0　交通 +9.0　環境 +13.0　行政 0.0　その他 0.0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (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　132,000円／㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因]　神戸市西区は、総人口は減少傾向にある。取引価格は横ばいから上昇傾向にある。取引件数は増加傾向にある。 |
| | 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]　交通量の比較的多い国道沿いの路線商業地域で、需要は強含みである。地価は上昇傾向で推移している。 |
| | ②変動率　年間　+5.3％　半年間　％ | | [個別的要因]　個別的要因に変動はない。 |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出
西（県） 5－２ 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 天海建物株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 西（県） 5ー2 | 兵庫県 | 兵庫第４分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 金 甲烈 |

| 鑑定評価額 | 104,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 145,000 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 2日 | (6)路線価 | ［令和 7年 1月］路線価又は倍率 | 110,000 円／㎡ 倍 |
| (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 | |
| (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 | 神戸市西区伊川谷町有瀬字東高見１３０４番 | | | | ②地積（㎡） | 719 （ ） | 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 | | 準住居 (60,200) （その他） |
| 台形 1.2:1 | 店舗 Ｓ１ | 小売店舗、飲食店舗等が多い路線商業地域 | 南15m県道 | 水道 ガス 下水 | ＪＲ明石 3.2km | | |

| (2)近隣地域 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ①範囲 | 東 70ｍ、西 100ｍ、南 70ｍ、北 30ｍ | | | ②標準的使用 | 低層店舗地 | | |
| ③標準的画地の形状等 | 間口 約 28.0 ｍ、 奥行 約 25.0 ｍ、 規模 700 ㎡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 | １５ｍ県道 | 交通施設 | ＪＲ明石駅北東方 3.2km | 法令規制 準住居(60,200) |
| ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は在来の路線商業地域であり、車両通行量等から商況は良好で当分現状維持と予測する。地価は当面上昇傾向にあるものと予測する。 | | | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (3)最有効使用の判定 | 低層店舗地 | | (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 150,000 円／㎡ | |
| | 収益還元法 | 収益価格 105,000 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 | 同一需給圏は概ね明石市及び神戸市内の郊外幹線道路沿いを主とする商業地域である。需要者は地縁性のある地元業者のほかチェーン展開型の店舗事業者等が想定される。商況が安定した路線商業地域で店舗集積は高く実需は常に見込める状況にある。一方供給は限定的で既存物件が中心となる。当該状況から取引自体が少ないうえ取引規模等が一様でないため中心となる価格帯は見出せない状況にある。 |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 地域内の利用状況を勘案のうえ低層店舗の一棟貸しを想定し収益価格を求めた。しかし、当該利用は建設協力金方式等契約内容が多様で標準化し難い状況にあり、賃貸条件の想定はやや説得力を欠く側面がある。また、利用形態自体も多様な路線商業地域であることから本件においては比準価格をより重視し収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、当該評価額は下記（８）の規準結果との均衡を得ており、（９）の検討も併せて行った。 |

| (8)公示価格を規準とした価格 | ①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 神戸西 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 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 124,000 円／㎡ | [103.0] / 100 | 100 / [100] | 100 / [87.9] | [100] / 100 | 145,000 | 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 | 街路 +1.0 交通 0.0 環境 -13.0 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 明石（県） 5- 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対象基準地の比準価格（円／㎡） | ⑦内訳 標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 159,000 円／㎡ | [106.3] / 100 | 100 / [100] | 100 / [116.6] | [100] / 100 | 145,000 | 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 | 街路 0.0 交通 +9.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0 |

| (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 137,000円／㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 区内では、郊外路線沿いを中心に取引は堅調で、立地条件にもよるが地価は総じて上昇傾向にあった。 |
| 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] 空地が生じても跡地では比較的早期に新規出店がみられる等から実需は常に見込める立地にあり、地価は引き続き上昇傾向にあった。 |
| ②変動率 年間 +5.8％ 半年間 ％ | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日　提出
西（県）　5 － 3　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 若杉不動産鑑定 |
|---|---|---|---|---|
| 西（県）　5－3 | 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 | 253,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 296,000 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］路線価又は倍率 | 230,000 円／㎡<br>倍 |
| (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 | |
| (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 | 神戸市西区糀台５丁目２番９ | | | ②地積（㎡） | 854<br>(　　　) | 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<br>(80,400)<br><br>(その他) |
| | 1:2 | 店舗兼事務所<br>ＲＣ２ | 店舗、共同住宅等を主体とする商業地域 | 東25m市道 | 水道<br>ガス<br>下水 | 神戸市営地下鉄西神中央<br>450m | |

| | | |
|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　0ｍ、西　60ｍ、南　150ｍ、北　40ｍ　②標準的使用　低層店舗地 |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　20.0　ｍ、　奥行　約　42.0　ｍ、　規模　840　㎡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：２５ｍ市道　交通施設：神戸市営地下鉄西神中央駅南東方 450m　法令規制：商業(80,400) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 駅前中心商業施設の周辺に位置する商業地域であり、駅前整備も完了して成熟しつつあることから、地価は概ね堅調に推移しているものと推測する。 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (3)最有効使用の判定 | 低層店舗地 | | (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 | 301,000 円／㎡ |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 230,000 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、概ね神戸市営地下鉄西神・山手線、ＪＲ山陽本線の沿線で、神戸市以西の商業地域である。需要者の中心は、地縁性を有する地元業者や中小規模の事業法人等が多い。鉄道線の最寄り駅に近接した、主に近隣周辺の居住者を対象とした店舗や金融機関等が見られる地域であり、駅前整備も完了していることから、需要は概ね堅調である。尚、取引自体が少なく、また、取引される規模等もまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。 |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は、近隣周辺の居住者等を対象とした商業地域にあって、自己利用目的での取引が多く、市場の実勢を反映した比準価格の規範性は高い。また、周辺では賃貸物件も見られるが、地価に見合った賃料水準が形成されているとは言えず、収益価格はやや低位に試算された。したがって、本件では、比準価格を標準に収益価格を関連付けて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。また、標準地との規準の結果、概ね均衡を得ていることが確認できた。 |

| (8)公示価格を規準とした価格 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 標準地番号　神戸須磨　5-6 | | | | | | 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 |
| | 公示価格　265,000 円／㎡ | [102.4]/100 | 100/[100] | 100/[91.7] | [100]/100 | 296,000 | 地域要因：街路 0.0、交通 +3.0、環境 -11.0、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 |
| | 前年指定基準地の価格　円／㎡ | [　]/100 | 100/[　] | 100/[　] | [　]/100 | | 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他 |

| (10)対象基準地の前年標準価格等からの検討 | | ③価格形成要因の変動状況 | |
|---|---|---|---|
| | ①-1対象基準地の検討<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　286,000円／㎡<br>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<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡ | | ［一般的要因］　景気は物価上昇の継続等もあり不透明感も見られるが、西区の商業地の地価は、路線型店舗用地等を中心に概ね堅調である。<br><br>［地域要因］　鉄道駅に近接した広幅員の市道に面する商業地域であり、駅周辺の整備も完了していることから、地価は堅調に推移している。<br><br>［個別的要因］　個別的要因に変動はない。 |
| | ②変動率　年間　+3.5％　半年間　％ | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日　提出
西（県）　9 － 1　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 尾崎不動産鑑定 |
|---|---|---|---|---|
| 西（県）　9－1 | 兵庫県 | 兵庫第４分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士　尾崎　潤 |

| 鑑定評価額 | 313,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 72,500 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 2日 | (6)路線価 | ［令和 7年 1月］路線価又は倍率 | 56,000 円／㎡ 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 4日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | 神戸市西区高塚台３丁目２番１１ | | | ②地積(㎡) | 4,321 (　) | 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 | 工専(60,200)<br>(その他) |
| | 1:2 | 工場・事務所 Ｓ１ | 大中規模工場等が建ち並ぶ工業団地 | 南東17.5m市道 | 水道 ガス 下水 | 神戸市営地下鉄西神中央 1.4km | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東 100ｍ、西 100ｍ、南 100ｍ、北 150ｍ | ②標準的使用　工場地 |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 50.0 ｍ、奥行 約 90.0 ｍ、規模 4,500 ㎡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：１７．５ｍ市道　交通施設：神戸市営地下鉄西神中央駅北方 1.4km　法令規制：工専(60,200) | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は大中規模工場等が建ち並ぶ工業団地地域で、今後とも現状で推移するものと予測する。工業地需要は依然強いため地価は概ね堅調に推移するものと予測される。 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (3)最有効使用の判定 | 工場地 | (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 | 72,500 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 | 同一需給圏は神戸市及び隣接諸都市を含む広域的な圏域の内陸型工業地域であり、需要者の中心は資本力を有した全国規模で事業を展開する法人等である。大中規模工場等が建ち並ぶ工業団地地域であり、駅からも比較的近く、周辺幹線道路等の交通施設も充実していることから、需要も十分に見込まれる地域であるが、規模等により取引される価格帯もまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。 | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 工場の賃貸経営の可能性を有しつつも、建物の規模・構造・設備等により個別性が強く、工場の適切な賃貸事例の把握が困難なため、収益価格は試算しなかった。当該地域は自用目的での取引が中心であるので、取引市場の実態を反映する比準価格を重視するものとし、周辺標準地を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (8)公示価格を規準とした価格 | ①□代表標準地 ■標準地<br>標準地番号 神戸西 9-7 | 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 +1.0、交通 -4.0、環境 -5.0、行政 0.0、その他 0.0 |
| | 公示価格 63,800 円／㎡ | [104.8]/100 | 100/[100] | 100/[92.1] | [100]/100 | 72,600 | | | |
| (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からの検討 | ①-1対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 66,500円／㎡<br>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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 －<br>公示価格 円／㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | ［一般的要因］景気は穏やかに回復しており、企業収益は総じて改善しており、西区の良好な不動産の需要は堅調に推移している。<br>［地域要因］地域要因に特段の変動はない。<br>［個別的要因］個別的要因に変動はない。 |
| | ②変動率　年間 +9.0％　半年間 ％ | | |