

(10) 対象基準地の前	年 標 準 価 格 等 か の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 230,000 円／㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因]	東灘区においては住宅地の供給が限られている一方で需要は根強く、地価は利便性が劣る一部地域を除いて上昇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 - 公示価格 円／㎡					[地域要因]	戸建住宅等が建ち並ぶ成熟した住宅地域であり、地域要因の変動はみられない。
							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
		②変動率		年間	+5.7 %		半年間	%

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市東灘区渦森台3丁目13番4「渦森台3－13－4」				②地積 (㎡)	209	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)				
	1:1	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	阪急御影 1. 9km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 50 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 15. 0 m、奥行 約 14. 0 m、		規模 210 m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	阪急御影駅北 1. 9km	法令規制	1 低専 (50, 100)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は山手の高台地にある戸建住宅地域として熟成しており、今後とも現況を維持し推移するものと予測する。なお当該地域の地価はやや弱含み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 +2. 0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	125, 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、J R東海道本線、阪急神戸線等で、概ね神戸市及び阪神間諸都市に存する住宅地域である。需要者は、神戸市の他阪神間諸都市の居住者も多く東灘区の土地需要は比較的底堅いが、山手に限ってはバス利用が主で交通利便性が劣り弱含み傾向が続いている。基準地と同規模程度であれば土地は総額2 6 0 0 万円弱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	戸建住宅用に開発された阪急御影駅の北部山手高台に位置し、自用目的での取引が支配的であり賃貸市場が形成されていないため収益価格は算定しなかった。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえて信頼性の高い比準価格をもっ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	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 0. 0	
	標準地番号 神戸灘 - 19							街路 0. 0	交通 -1. 0		交通 -1. 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 0. 0	地域要因	街路 -2. 0	
	灘 (県) - 10							標準化補正	交通 0. 0		交通 -1. 0	交通 +35. 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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 東灘区は東側が芦屋市と隣接し、住環境の良い住宅地を中心に土地需要は底堅い。ただしバス利用の山手地域の需要は弱含みである。								
	前年標準価格 126, 000 円／㎡			[地域要因] 特に地域要因の変動はない。								
	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 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 6日 提出
東灘（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社神戸シティ鑑定舎
東灘（県） - 3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小笠原 高宏

鑑定評価額	83,500,000 円	1㎡当たりの価格	535,000 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	430,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8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		神戸市東灘区御影中町4丁目1217番1 「御影中町4-5-3」				②地積 (㎡)	156	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, 300) 準防 (その他) (70, 300)			
	1:1.5	空地	一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域	南8m市道	水道 ガス 下水	阪神御影 540m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 15 m、南 40 m、北 20 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 10.0 m、 奥行 約 16.0 m、 規模 160 ㎡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 8 m市道	交通施設	阪神御影駅北西 540m	法令 規制	1 住居 (70, 300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を主に共同住宅等が見られる利便性の高い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、地価水準について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	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 535,000 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東海道本線、阪神電鉄本線、阪急電鉄神戸線沿線で、概ね神戸市及び阪神間諸都市の圏域に存する住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占めるが、圏域外からの需要も見られる。上記最寄駅のみならず複数の駅からも徒歩圏内にあり、生活利便性及び住環境等も良好で需要は旺盛である。なお、土地は標準地と同程度の規模で総額8, 0 0 0から8, 5 0 0万円程度の物件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	対象基準地の周辺では賃貸マンション等の収益物件も存するが、一般住宅が大半を占め、自用目的での取引が中心である。対象基準地の地積及び用途地域等を踏まえ、事業採算性の観点から共同住宅を想定することが困難であるため収益還元法の適用を断念した。よって、信頼度の高い複数の取引事例から試算された比準価格は市場性を反映し実証的であるので、比準価格を標準に、指定基準地及び標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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 +2.0 環境 +8.0 行政 -7.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸東灘 - 30										
(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 -5.0 交通 0.0 環境 -15.0 行政 -7.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 380,000 円／㎡										
(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			③ 価格変動要因の 形成要因	[一般的要因] 良好な居住環境を形成している。東灘区内の住宅地の地価は、金利上昇の影響等で、勢いはないものの、山麓を除き上昇基調にある。						
	前年標準価格 519,000 円／㎡				[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は見受けられない。						
	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] 個別的要因に変動は無い。						
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡										
	②変動率	年間 +3.1 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 6 日 提出
東灘（県） - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社神戸シティ鑑定舎
東灘（県） - 4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小笠原 高宏

鑑定評価額	89,100,000 円	1㎡当たりの価格	450,000 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	350,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 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		神戸市東灘区住吉山手2丁目1815番3 「住吉山手2-6-11」				②地積 (㎡)	198 ()	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) (その他)		
	1:1.5	住宅 W 2		中小規模一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域		西4m市道	水道 ガス 下水	阪急御影 430m				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 80 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 18.0 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 m市道	交通 施設	阪急御影駅東 430m		法令 規制	1 低専 (50, 100)	
	⑤地域要因の 将来予測		山手の閑静な住宅地域だが周辺地域では墓地在し道路幅員が狭隘な箇所も存する。住宅地域として熟成しており今後とも概ね現状を維持するものと予測する。地価水準は上昇傾向で推移している。									
(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		450,000 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		同一需給圏は阪急神戸本線及びＪＲ東海道本線沿線にあって、神戸市東部、芦屋市及び西宮市を中心とする住環境良好な住宅地域である。主な需要者は、圏域内に居住する会社役員等の高額所得者層であるが、選好性が強く優良物件に対する需要が根強い。ため圏域外からの転入も見られる。中心となる価格帯は、200㎡の土地で8500～9500万円程度である。なお、数は少ないものの、戸建分譲の場合は、画地細分化により総額を抑える傾向が見られる。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、個人による自用目的の取引が中心となっている。周辺地域では賃貸物件も散見されるが、公法上の規制等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るため収益還元法の適用は断念した。このようなことから、複数の取引事例から試算され市場性を反映した比準価格を標準に、公示価格を標準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 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 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 +5.0 交通 -7.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸東灘 - 10	[102.4] 100		100 [102.0]	100 [101.6]	[100] 100	449,000					
(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 +6.0 交通 0.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 600,000 円／㎡	[104.2] 100		100 [103.0]	100 [134.6]	[100] 100	451,000					
(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 前年標準価格 429,000 円／㎡				③ 価格形成要因の 変動状況 [一般的要因] 良好な居住環境を形成している。東灘区内の住宅地の地価は、金利上昇の影響等で、勢いはないものの、山麓を除き上昇基調にある。 [地域要因] 山手の閑静な住宅地域でシニア層の需要は根強い。コロナ禍からの回復もあり需要は概ね堅調。地価は上昇傾向で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡											
	②変動率											
	年間 +4.9 %	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 380,000 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 金利上昇等の懸念は存するものの、各種政策の後押しもあり、東灘区の特徴を踏まえた地域性から需要は底堅く推移している。	
	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 標準地番号 神戸東灘 - 5 公示価格 390,000 円/㎡					[地域要因] 一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域であり、利便性等は良好である。実需等を反映して、地価は上昇傾向で推移している。	
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	
	②変動率 年間 +5.8 % 半年間 +3.1 %						

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 6日 提出
東灘（県） - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桃山不動産鑑定
東灘（県） - 6	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 三宅裕江
鑑定評価額	149,000,000 円		1㎡当たりの価格	625,000 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]	490,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 6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		神戸市東灘区岡本9丁目13番6 「岡本9-3-4」				②地積 (㎡)	238 ()		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) (その他) 土砂災害警戒区域		
	1:1.5	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域		南11m市道	水道 ガス 下水	阪急岡本 1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 100 m、南 20 m、北 20 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 12.0 m、		奥行 約 20.0 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 1 1 m市道	交通施設	阪急岡本駅西 1km		法令規制	1 低専 (50, 100) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域であり、地域要因に大きな変化は認められず、今後も良好な住環境を維持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 625,000 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	同一需給圏は阪急神戸本線等の沿線を中心とした圏域に存する優良住宅地域である。需要者は神戸市、阪神間諸都市の居住者を中心とする、主に二次取得以上の高所得者層及び不動産開発業者等である。ブランド力がある選好性の高い住宅地であることから、総じて売り手市場が続いており、地価は優良物件を中心に底堅く推移している。取引件数が少なく市場の中心価格帯は見出しにくい状況であるが、土地は基準地と同規模であれば、1億5千万円程度と目される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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るため、収益価格は試算しなかった。当該地域は自己使用目的の取引が一般的であり、居住の快適性及び利便性が重視され、周辺の類似不動産の取引価格水準を指標として土地価格が形成されるものと思料する。したがって、市場性を反映した比準価格を標準に、周辺の標準地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	街路 -3.0
	標準地番号 神戸東灘 - 2							交通 0.0	交通 +7.0		
(9) 指定からの検討	公示価格 695,000 円／㎡	[103.6] / 100	100 / [100]	100 / [118.7]	[103.0] / 100	625,000	標準化補正	環境 0.0	環境 +11.0		
								画地 0.0	行政 +3.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(10) 対年標準価格等の前	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
	-										
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の形成	[一般的要因] 東灘区の人口は微減傾向で推移しているが、区内の住宅地需要は山麓部の一部地域を除いて堅調である。						
	前年標準価格 600,000 円／㎡				[地域要因] 閑静な街並みが広がる文教地区であり、地域要因に特段の変化は認められない。						
	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] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡										
(10) 対年標準価格等の前	②変動率	年間 +4.2 %	半年間 %								

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		神戸市東灘区本山北町5丁目423番5 「本山北町5-6-4」				②地積 (㎡)		200	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) (70, 150)			
	1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	阪急岡本 450m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 35 m、西 0 m、南 25 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 14.0 m、 奥行 約 14.0 m、 規模 200 ㎡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 m市道	交通施設	阪急岡本駅北東 450m	法令規制	1 低専(70, 150) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が多い既成住宅地域である。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。								
(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 520,000 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、J R東海道本線、阪急神戸線等で、概ね神戸市及び阪神間諸都市に存する住宅地域である。需要者は、神戸市の他阪神間諸都市の居住者も多く東灘区の土地需要は比較的底堅い。地勢は概ね南向きの下がり緩傾斜地を中心とする既成住宅地域で、周辺は道路幅員が狭小な箇所も多いが、利便性、住環境に優れ、選好性も根強い。基準地と同規模程度であれば土地は総額1億円前後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		阪急岡本駅に比較的近い自目的での取引が主な地域で、同一需給圏内の類似地域内において信頼性の高い取引事例を収集し得た。一方周辺には賃貸物件も散見されるが、公法上の規制等により、事業採算の観点から有効な共同住宅を想定する事が困難なため収益価格は算定しなかった。よって標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえて信頼性の高い比準価格をもっ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 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 +15.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸東灘 - 17										
	公示価格 558,000 円/㎡	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[108.2]}$	$\frac{[100]}{100}$	520,000					
(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 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 +3.0 交通 0.0 環境 +17.0 行政 -3.0 その他 0.0
	東灘 (県) - 6										
	前年指定基準地の価格 600,000 円/㎡	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[116.9]}$	$\frac{[100]}{100}$	519,000					
(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 495,000 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 良好な居住環境を形成している。東灘区内の住宅地の地価は、金利上昇の影響等で、勢いはないものの、山麓を除き上昇基調にある。			
	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] 特に地域要因の変動はない。			
								[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
	②変動率		年間 +5.1 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
東灘（県）－ 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	明井不動産鑑定
東灘（県）－9	兵庫県	兵庫第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄

鑑定評価額	109,000,000 円	1㎡当たりの価格	518,000 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 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	390,000 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		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		神戸市東灘区田中町3丁目293番3				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 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)				
	1:1.5	空地	中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	J R 摂津本山 700m						
(2) 近隣地域	① 範囲	東 30 m、西 30 m、南 40 m、北 40 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 12.0 m、		奥行 約 17.0 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 6 m 市道	交通施設	J R 摂津本山駅南西 700m	法令規制	1 中専 (70, 200) 準防			
	⑤ 地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅及び共同住宅が建ち並ぶ成熟した住宅地域であり、特段の地域要因の変動はみられない。従来から人気のある住環境・利便性が良好な住宅地域であり、地価は上昇基調で推移していくものと予測する。										
(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			0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		518,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		298,000 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	同一需給圏は阪急電鉄神戸線、J R 東海道本線並びに阪神本線の沿線で、神戸市東部及び阪神間の住宅地域を包含する圏域。需要者は同一需給圏内に居住し、大阪・神戸方面を勤務地とする個人が中心である。対象基準地周辺のエリアは住環境・利便性ともに良好で人気が高い地域であり、地価は上昇基調で推移している。市場の中心となる価格帯は規模等によってまちまちで総額は把握しがたいが、土地は1㎡あたり50万円～60万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	対象地域内には賃貸用共同住宅も多く見受けられるものの、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。居住の快適性・利便性に着目した自用目的の土地取引が中心となっていることから、本件は市場の実情をより反映する比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、地価公示標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、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 +2.0	
	標準地番号 神戸東灘 -27							交通 0.0	交通 +6.0		交通 +6.0	
(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 -12.0		環境 -12.0	
	東灘 (県) -5							画地 0.0	行政 0.0		行政 0.0	
	前年指定基準地の価格							行政 0.0	その他 0.0		その他 0.0	
	380,000 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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		東灘区においては住宅地の供給が限られている一方で需要は根強く、地価は利便性が劣る一部地域を除いて上昇傾向が継続している。						
	前年標準価格 476,000 円/㎡			[地域要因]		中小規模の戸建住宅及び共同住宅を主体とする成熟した住宅地域であり、地域要因の変動はみられない。						
	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]		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -											
	公示価格 円/㎡											
	② 変動率	年間 +8.8 %		半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
東灘（県） 9－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水総合鑑定
東灘（県） 9－1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 清水 信博
鑑定評価額	983,000,000 円		1㎡当たりの価格	119,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 8 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					神戸市東灘区御影浜町 2 番		②地積 (㎡)		8,264 ()		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) 準防 (その他) 臨港地区 (70,200)	
	台形 1:1.5	倉庫兼事務所 S 5		大規模工場、倉庫等の建ち並ぶ臨海工業地域		南21m市道		水道	阪神住吉 1.1km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 200 m、南 100 m、北 100 m					②標準的使用		工場地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 80.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 8,000 ㎡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 1 m市道		交通施設	阪神住吉駅南西方 1.1 km		法令規制	工専 (70,200) 準防 臨港地区	
	⑤地域要因の将来予測		大規模工場、倉庫等の建ち並ぶ臨海工業地域で、今後も現状で推移するものと予測する。なお、景気は緩やかに回復しており、価格水準等から今後地価は上昇傾向で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		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		同一需給圏は神戸市及び隣接諸都市の圏域で各インターチェンジ周辺の工業地域であり、需要者の中心は資本力及び地縁的選好を有した事業者等である。大規模工場、倉庫等の建ち並ぶ臨海工業地域であり、周辺幹線道路等の交通施設も充実している影響も存する。設備投資は持ち直しており、比較的利便性も高く、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		工業生産のため土地の利用度を重視する工業団地であり、自用目的での取引が中心である。一方、賃貸市場は未成熟であり、工場の適切な賃貸事例の把握が困難であることから収益価格は試算しなかった。利便性のほか利用度等を重視した取引が多く、信頼性の高い比準価格により決定すべきであるが、採用した事例に係る各種補修正率の判断の適否等を勘案の上、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) 公示価格の標準とした	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	街路 -2.0	
	標準地番号 神戸東灘 9-2								交通 0.0	交通 -3.0			
(9) 指定からの検討	公示価格	[107.8]		100	100	[100]	119,000		環境 0.0	環境 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	
	110,000 円/㎡	100		[100]	[99.8]	100			画地 0.0	行政 0.0			
									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 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	
	-								交通	交通			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]		100	100	[]			環境	環境	行政	その他	
		100		[]	[]	100			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			[一般的要因] 企業収益は改善しており、景気は穏やかに回復しているなか、東灘区の良好な不動産に対する需要は増加している。									
	前年標準価格 103,000 円/㎡			[地域要因] 大規模工場、倉庫等の建ち並ぶ臨海工業地域であり、周辺幹線道路等の交通施設も充実しており、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] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号 公示価格 円/㎡												
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間 +15.5 %	半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	③ 価格形成要因の												

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市東灘区御影塚町1丁目20番2				②地積 (㎡)		826 ()		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) (70, 200)			
	1:1.2	空地	中小規模の倉庫、配送センターのほか、住宅も見られる工業地域		西8m市道		水道 ガス 下水	阪神石屋川 700m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 50 m				②標準の使用		倉庫兼事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 26.0 m、奥行 約 32.0 m、規模 830 ㎡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	阪神石屋川駅南 700m		法令規制	準工 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	周辺に住宅等も見られる工業地域であり、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状の用途利用が継続すると予測する。工業用地に対する需要は強含みである。												
(3) 最も有効使用の判定	倉庫兼事務所地						(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		241,000 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及び阪神間の臨海部を中心とする工業地域一帯である。需要者は京阪神の市場を対象とした製造業や倉庫及び配送業を営む事業者等である。市街地に近く、道路の系統及び連続性が良好な地域であり、工業地は大小規模に関わらず、供給不足であるため地価は上昇傾向にある。工業地の取引件数は限られ、取引があっても需要者の属性及び業種、画地規模等により取引単価に開差があり、市場の中心価格帯は見出し難い状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件基準地は事業収益の観点から賃貸用建物を想定することが非現実的であるため、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は自用目的の取引が中心であり、代替性を有する類似不動産の取引価格水準を指標として土地価格が形成されるものと思料する。したがって、複数の取引事例から算定され、市場性を反映した比準価格を標準に、周辺の標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸灘 9-1	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		
	公示価格 234,000 円/㎡	[106.3] 100	[100] 100	[100] 103.0	[100] 100	241,000		交通	0.0		交通	+1.0		
(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	環境	0.0	地域要因	環境	+2.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			画地	0.0		行政	0.0		
(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 221,000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	兵庫県は景気は緩やかに回復、設備投資は増加している。市内の工業地需要は総じて強含みである。								
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因]	倉庫・配送センター等の事業所を主として、住居系用途の利用も見られる臨海部の工業地域であり、地域要因に特筆すべき変動はない。								
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								
	②変動率 年間 +9.0 % 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				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	金利上昇等の懸念は存するものの、各種政策の後押しもあり、東灘区の特徴を踏まえた地域性から需要は底堅く推移している。
	前年標準価格 445,000 円/㎡					[地域要因]	一般住宅とマンションが混在する住宅地域であり、利便性等は良好である。実需等を反映して、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]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	+7.0 %	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				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	東灘区においては住宅地の供給が限られている一方で需要は根強く、地価は利便性が劣る一部地域を除いて上昇傾向が継続している。
	前年標準価格 320,000 円／㎡					[地域要因]	最寄り駅から比較的近い住宅地域であるが、地域要因に特段の変動はみられない。
	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						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+5.3 %	半年間	%		

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					神戸市東灘区青木2丁目251番15「青木2-9-17」					②地積 (㎡)		103 ()		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 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 160)											
	1:2		住宅 S 2		一般住宅、マンションが混在する国道43号背後の住宅地域		北東4m市道		水道ガス下水		阪神青木450m													
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 20 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 7.5 m、奥行 約 13.5 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																					
	④地域的特性		特記事項		青木南地区まちづくり協定		街路 基準方位 北 4 m 市道		交通施設		阪神青木駅南東 450m		法令 規制 1 住居 (70, 160) 準防											
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅の中に共同住宅等も認められる低層住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状を維持していくものと予測する。地価は上昇基調で推移すると思料される。																					
(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 0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		234,000 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東海道本線、阪神電鉄本線沿線等で、神戸市及び阪神間諸都市に存する低層住宅を中心とする住宅地域である。需要者は神戸市及び阪神間諸都市の居住者が大半であり、一部圏外からの転入者も認められる。当地域は国道43号以南に位置し、神戸市東灘区内の住宅地としては割安感があることから、相応の需要が認められる。基準地と同規模程度の土地については2、400万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		一般住宅の他共同住宅等も見受けられる低層住宅地域で、自用目的での取引が中心となる地域である。同一需給圏内の類似地域内において規範性の高い取引事例を収集し得た。一方、一部賃貸住宅も見受けられるが、画地規模が小さく、賃貸経営上有効な共同住宅の想定が困難であるため、収益還元法の適用を断念した。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との検討も踏まえ、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 標準地番号		神戸東灘 -5		②時点修正		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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 0.0 交通 -2.0 環境 +70.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		390,000 円/㎡		[103.1 / 100]		[100 / 103.0]		[100 / 166.6]		[100 / 100]		234,000											
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		-		②時点修正		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 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					③価格形成要因の変動状況					[一般的要因] 東灘区の住宅地は、バス圏等の利便性の劣る一部エリアを除き、選好性が高く、土地需要は安定的である。													
	継続 新規										[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は見受けられない。													
	前年標準価格 220,000 円/㎡										[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
	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																							
	標準地番号					-																		
	公示価格					円/㎡																		
	②変動率		年間 +6.4 %		半年間 %																			

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					神戸市東灘区青木5丁目141番2「青木5-10-14」		②地積(㎡)	83()	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, 200)				
	1:1.5	住宅W2	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	東7.5m市道	水道 ガス 下水	阪神青木300m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 30 m、北 50 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 7.5 m、奥行 約 11.0 m、規模 85 ㎡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7.5 m市道	交通施設	阪神青木駅東300m		法令規制	1 住居(70, 200)準防		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が多く、周辺には賃貸マンションも見られる住宅地域である。駅から徒歩圏の利便性が良好な地域であり、需要は堅調に推移すると予測する。										
	(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 314,000 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	同一需給圏は阪神電鉄本線及びJR東海道本線沿線で、概ね神戸市東部に存する住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住し、阪神間諸都市へ通勤する一次取得者層が中心になると考えられる。地勢が平坦で、駅から徒歩圏に位置する利便性が良好な地域であり需要は底堅い。市場の中心となる価格帯は、基準地と同程度の画地規模であれば、2,600万円程度、新築建売は総額4,500万円～5,000万円である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は画地条件により賃貸経営上有効な共同住宅を想定することが困難なため収益還元法は試算しなかった。当該地域は一般住宅が多い住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心である。需要者は居住の快適性・利便性を重視すると推察され、係る地域では類似不動産の取引価格水準を指標として土地価格が形成されると思料する。したがって、市場性を反映した比準価格を標準に、標準地及び指定基準地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 標準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸東灘 -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 -3.0 交通 -2.0 環境 -12.0 行政 -1.0 その他 0.0		
	公示価格 254,000 円/㎡	[101.2] 100	[100] 100	[100] 82.8	[101.0] 100	314,000						
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号 東灘(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 -4.0 交通 -3.0 環境 +42.0 行政 -2.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 380,000 円/㎡	[105.8] 100	[100] 100	[100] 129.6	[101.0] 100	313,000						
(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 前年標準価格 305,000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 東灘区の人口は微減傾向で推移しているが、区内の住宅地需要は山麓部の一部地域を除いて堅調である。							
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 最寄駅南側で分譲マンションが建設中である。							
	②変動率 年間 +3.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					神戸市東灘区本山南町3丁目34番 「本山南町3－7－17」		②地積 (㎡)	155 ()	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)				
	1.2:1	住宅 S 3	一般住宅、マンショ ン等が多い住宅地域	北11m市道	水道 ガス 下水	阪神青木 800m							
(2) 近隣 地域	①範囲	東 60 m、西 20 m、南 60 m、北 5 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡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 11 m市道	交通 施設	阪神青木駅北東 800m		法令 規制	1 中専(70, 200) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測	一般住宅、マンション等が多い地域であり、当面は現状を維持するものと予測する。J R、阪神の各駅にアクセス可能であり、利便性に優れるため需要は堅調に推移すると予測する。											
	(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		404,000 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	同一需給圏は阪神電鉄本線及びJ R東海道本線沿線で、神戸市東部及びその周辺諸都市に存する住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏外からの転入も見込まれる。付近に店舗等の生活利便施設が充実し、幹線道路にも近く交通利便性が良好であることから、選好性が高く需要は堅調である。土地取引の中心価格帯は、需要者の属性及び規模等により様々であるが、基準地と同程度の規模で、6, 000万円～6, 500万円と目される。												
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	事業収益の観点から賃貸用共同住宅を想定することが非現実的であるため収益還元法は試算しなかった。基準地は一般住宅・マンション等が多い住宅地域にあり、自用目的の取引が中心である。需要者は居住の快適性・利便性を重視すると推察される。係る地域では類似不動産の取引価格水準を指標として土地価格が形成されると思料する。したがって、市場性を反映した比準価格を標準に、標準地及び指定基準地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 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	街路 -1.0		
	標準地番号 神戸東灘 -13							街路交通環境画地行政その他 0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	交通環境行政その他 +4.0 +6.0 0.0 0.0 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 0.0	地域 要因	街路 -6.0		
	東灘（県） - 5							街路交通環境画地行政その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	交通環境行政その他 +2.0 +6.0 -2.0 0.0 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			③ 変 動 状 況 価 格 形 成 要 因 の	[一般的要因] 東灘区の人口は微減傾向で推移しているが、区内の住宅地需要は山麓部の一部地域を除いて堅調である。								
	前年標準価格 378,000 円／㎡				[地域要因] 一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特段の変化は認められない。								
	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] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号 公示価格												
	②変動率	年間 +6.9 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 6日 提出
東灘（県） - 15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社神戸シティ鑑定舎
東灘（県） - 15	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小笠原 高宏

鑑定評価額	264,000,000 円	1㎡当たりの価格	720,000 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	560,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8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		神戸市東灘区御影郡家2丁目305番6 「御影郡家2-5-21」				②地積 (㎡)	366 ()	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) (70, 150)				
	1:1.5	住宅 L S 2		一般住宅、マンショ ン等が多い閑静な住 宅地域		北6m市道	水道 ガス 下水	阪急御影 330m						
(2) 近隣 地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 20 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 15.5 m、 奥行 約 23.0 m、 規模 360 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記 事項	御影山手まちづくり協定		街 路	基準方位 北 6 m市道	交通 施設	阪急御影駅南 330m		法令 規制	1 低専(70, 150) 準防			
	⑤地域要因の 将来予測		最寄り駅からの接近性に優れる閑静な住宅地域であり、周辺環境に大きな変化は認められず、今後も現状を維持するものと予測する。選好性が高く宅地需要は堅調であり、今後もこの傾向は続くと予測する。											
(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 720,000 円／㎡											
	収益還元法		収益価格 412,000 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	同一需給圏は阪急神戸本線、J R 東海道本線沿線の圏域に存する優良住宅地域である。需要者は神戸市、阪神間諸都市の居住者を中心とする、主に2次取得以上の高所得者層である。生活利便性及び住環境が良好な地域であり、地域選好性が認められ、地価の上昇が顕著である。土地価格は、需要者の属性及び画地規模等によって取引単価に開差が見受けられ、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。													
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	標準地は閑静な住宅地域に所在し、自己使用目的の取引が中心である。同地域は居住の快適性及び利便性が重視され、類似不動産の取引価格水準を指標として土地価格が形成されるものと思料する。したがって、本件では複数の取引事例から算定され、市場性を反映した比準価格を採用し、不動産の収益性の観点から求められた収益価格を参考に留め、地価公示標準地等からの検討を踏まえて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	標準地番号	神戸東灘 - 30		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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -3.0 交通 +2.0 環境 -29.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		495,000 円／㎡		[103.4] 100	100 [101.0]	100 [70.2]	[100] 100	722,000					
(9) 指定 基準 地 か ら の 検 討	① 指定基準地番号		東灘（県） - 6		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 +3.0 交通 0.0 環境 -16.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格		600,000 円／㎡		[104.2] 100	100 [103.0]	100 [83.9]	[100] 100	723,000					
(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 変 動 状 況	[一般的要因]		良好な居住環境を形成している。東灘区内の住宅地の地価は、金利上昇の影響等で、勢いはないものの、山麓を除き上昇基調にある。						
	前年標準価格 円／㎡					[地域要因]		地域要因に大きな変化は認められない。						
	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]		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 神戸東灘 - 2 公示価格 695,000 円／㎡													
②変動率		年間	%	半年間	+3.6 %									

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等			神戸市東灘区森北町4丁目132番 「森北町4－4－29」			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			1 低専 (60, 150) 準防 (その他) (70, 150)		
	2:1	住宅 W 2	中規模一般住宅の多い 古くからの住宅地 域	南東4m市道	水道 ガス 下水	J R 甲南山手 220m					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 20 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 14.0 m、 奥行 約 7.0 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	基準方位 北 4 m市道	交通 施設	J R 甲南山手駅北 220m	法令 規制	1 低専 (70, 150) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測		中規模一般住宅を中心とする古くからの住宅地域として成熟しており、当面は現状を維持していくものと予測する。地価は 上昇基調で推移すると思料される。								
(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		354,000 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		同一需給圏は主に J R 東海道本線及び阪急神戸本線沿線等の住宅地域である。需要者は神戸市及び阪神間諸都市の居住者が 中心であり、一部圏外からの転入者も認められる。基準地のように東灘区における利便性の良好な住宅地の需要は底堅く、 地価も上昇基調にて推移している。需要の中心価格帯は基準地と同規模程度の土地で3, 5 0 0万円程度である。									
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		中規模一般住宅を中心とする古くからの住宅地域で、自用目的での取引が中心である。一部賃貸住宅も見受けられるが限定的 であり、収益目的での取引は少ない。また、賃貸経営上有効な共同住宅の想定も困難であったため、収益還元法の適用は 断念した。よって、信頼性の高い複数の取引事例に基づき市場の実態を反映した比準価格を標準とし、標準地及び指定基準 地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示 価格 を し た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸東灘 - 29	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 -6.0 環境 +3.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 340,000 円／㎡	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100.7]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	355,000					
(9) 指定 基準 地 か ら の 検 討	① 指定基準地番号 東灘 (県) - 6	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 +9.0 交通 -7.0 環境 +78.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 600,000 円／㎡	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[175.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	354,000					
(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 前年標準価格 340,000円／㎡			③ 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的要因] 東灘区の住宅地は、バス圏等の利便性の劣る一部エリアを除き、 選好性が高く、土地需要は安定的である。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は見受けられない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 +4.1 %	半年間 %								

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				神戸市東灘区魚崎西町4丁目257番 「魚崎西町4-8-13」				②地積 (㎡)		284 ()		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, 160)								
	1.5:1		住宅 W1		中小規模の一般住宅 が多い住宅地域		北4m市道		水道 ガス 下水		阪神魚崎 300m										
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 15 m、北 20 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 20.0 m、 奥行 約 14.0 m、 規模 280 ㎡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 4 m市道 北		交通 施設		阪神魚崎駅北西 300m		法令 規制		1 住居 (70, 160) 準防				
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動もなく、当面は現状を維持 していくものと予測する。地価は上昇基調で推移すると思料される。																		
(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 0.0									
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		288,000 円／㎡															
		収益還元法		収益価格		195,000 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		同一需給圏は主にＪＲ東海道本線、阪神電鉄本線沿線等の住宅地域である。需要者は神戸市及び阪神間諸都市の居住者が中心 であり、一部圏外からの転入者も認められる。神戸市東灘区内の住宅地としては割安感があることから、相応の需要が認め られ、地価は上昇基調にて推移している。需要の中心価格帯については、総額を減らすための分割取引の傾向が強まって おり、価格帯にばらつきが見られることから把握が困難である。																			
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、取引の中心は自用目的である。また、収益価格は試算の過程において想定 要素が多く規範性にやや劣る点は認めない。一方で、比準価格については同一需給圏内の類似地域等に存する信頼性の高い 多数の事例を収集の上試算し得た。以上より、市場の実態をより反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表 標準地との検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示 価格 を 規 準 と し た	① 代表標準地 標準地番号		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 街路 0.0	
	神戸東灘 -5												287,000			街路 交通 環境 画地 行政 その他		交通 環境 行政 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 0.0		地域 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡				[103.1] 100		[100] [103.0]		[100] [135.8]		[100] 100		287,000			街路 交通 環境 画地 行政 その他		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	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] 東灘区の住宅地は、バス圏等の利便性の劣る一部エリアを除き、 選好性が高く、土地需要は安定的である。														
	前年標準価格 270,000 円／㎡						[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は見受けられない。														
	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] 個別的要因に変動はない。														
	標準地番号 公示価格 円／㎡																				
②変動率		年間 +6.7 %		半年間 %																	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水総合鑑定
東灘（県） 5-1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 清水 信博
鑑定評価額	71,200,000 円		1㎡当たりの価格	619,000 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	480,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 8 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 神戸市東灘区御影中町3丁目993番1「御影中町3-1-19」					②地積 (㎡)		115	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		近商(80,300)準防 (その他)地区計画等(90,300)			
	1:3	診療所、店舗兼住宅RC4	中小規模の中層店舗、雑居ビル等が多い駅至近の近隣商業地域	東8m市道	水道 ガス 下水	阪神御影120m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 30 m、北 70 m			②標準の使用		中層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 6.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 115 ㎡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	阪神御影駅北方120m		法令規制	近商(90,300)準防地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測		中小規模の中層店舗、雑居ビル等が多い駅至近の近隣商業地域で、今後とも現状で推移するものと予測する。なお、景気は穏やかに回復しており、地価水準等から今後地価は上昇傾向で推移するものと予測される。								
(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		630,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		465,000 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、神戸市及び隣接諸都市の圏域で各主要駅周辺の商業地域であり、需要者の中心は、資本力及び地縁的選考を有した事業者等である。中層店舗、雑居ビル等が多い駅至近の近隣商業地域であり、最近の多様な土地利用の変化による影響も存する。なお、空室率等も改善傾向を示しており、比較的繁華性や利便性も高く、需要も十分に見込まれる地域であるが、規模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	駅至近の近隣商業地域では、道路事情及び駅接近性並びに繁華性等の優劣を踏まえ、自用の物件取得を行う事業者等や成熟している賃貸市場における賃貸収入に基づく収益性から意思決定を行う事業者等が混在している状態である。したがって、現在の不動産市場を考慮して、市場の実態を反映している比準価格を標準とし、還元利回り等の指標が規範性の高い収益価格を関連づけ、周辺標準地からの価格動向の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸東灘 5-5		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 +3.0 交通 +1.0 環境 -4.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	公示価格 623,000 円/㎡		[103.7 / 100]	[100 / 100]	[100 / 104.9]	[100 / 100]	616,000				
(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) 対象基準地の前の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 575,000 円/㎡				③ 変動要因の状況	[一般的要因] 景気は穏やかに回復しており、各主要駅周辺を中心とする商業地の店舗等の需要は比較的堅調に推移している。					
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 店舗、雑居ビルが多い駅至近の近隣商業地域であり、周辺には都心回帰による土地利用の変化も見られ、地価は上昇傾向で推移している。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +7.7% 半年間 %										

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市東灘区田中町1丁目34番3「田中町1-9-5」				②地積 (㎡)		115 ()		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)						
	1:1.5	事務所 R C 4	店舗、事務所、マンション等が混在する駅近くの商業地域		西8m市道	水道ガス下水	J R 摂津本山 130m								
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 25 m、南 20 m、北 30 m				②標準的使用	中層店舗兼事務所地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 120 ㎡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 摂津本山駅南 130m		法令規制	近商 (90, 300) 準防					
	⑤地域要因の将来予測	駅から近い商業地域でありマンションも混在する。周辺環境に大きな変化は認められず、当面は現状を維持するものと予測する。立地条件が良好であり、需要は堅調に推移すると予測する。													
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(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		745,000 円／㎡											
	収益還元法	収益価格		527,000 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及び阪神間各都市の圏域で、各沿線の主要駅から徒歩圏に位置する商業地域及び商住混在地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する中小規模の事業者、法人等である。J R 沿線の駅周辺の商況は好調であり、立地条件の良さと希少性により需要は強含みである。区内の商業地の取引件数は限られ、取引があっても需要者の属性及び業種、画地規模等により取引単価に開差があり、市場の中心価格帯は見出し難い状況にある。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の商業地の取引事例を複数採用し、市場の実態を反映した価格が試算された。一方、収益価格は市場の特性を反映した理論的な価格であるが、想定要素を多数含むため精度がやや劣る。本件基準地の立地、規模等を考慮すると、需要者は収益性を考慮しつつも類似不動産の取引価格を重視して取引を行うものと推察される。したがって、比準価格を重視し収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地価格との検討を踏まえ、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 神戸東灘 5-5							標準化補正	交通	0.0		交通	+1.0		
(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	環境	0.0	地域要因	環境	-19.0		
	公示価格 623,000 円／㎡	[103.7 / 100]	[100 / 100]	[100 / 88.5]	[100 / 100]	730,000		標準化補正	画地	0.0		行政	+5.0		
	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／㎡)		標準化補正	標準化補正	行政		0.0	地域要因	行政	0.0
	東灘 (県) 5-1								標準化補正	その他		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	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		
	前年標準価格 680,000 円／㎡	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／㎡)		標準化補正	交通	0.0		交通	0.0		
	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	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／㎡)		標準化補正	環境	0.0		環境	-15.0		
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡	[107.7 / 100]	[100 / 100]	[100 / 85.0]	[100 / 100]	729,000		標準化補正	画地	0.0		行政	0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間 +7.4 %	半年間 %												
	[一般的要因] 東灘区の人口は微減傾向で推移しているが、商業地の需要は主要駅周辺の繁華性が高いエリアを中心に堅調である。														
	[地域要因] 店舗、マンション等が混在する商業地域であり、地域要因に特筆すべき変動はない。														
[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 6 日 提出
東灘（県） 5－4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社神戸シティ鑑定舎
東灘（県） 5－4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小笠原 高宏

鑑定評価額	140,000,000 円	1㎡当たりの価格	723,000 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	540,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 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		神戸市東灘区住吉宮町4丁目23番「住吉宮町4－1－7」				②地積(㎡)		193	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	事務所兼住宅RC4		中高層の店舗、マンションが建ち並ぶ商業地域		南東28m国道		水道 ガス 下水	JR住吉130m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 40 m				②標準的使用		中高層の店舗・事務所兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、		奥行 約 18.0 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	28m国道	交通施設	JR住吉駅南130m		法令規制	近商(100,400)防火		
	⑤地域要因の将来予測		中高層の店舗、事務所、マンションなどが建ち並ぶ駅前、国道沿いの商業地域であり、現状の環境下で推移するものと予測される。繁華性の高い地域であり、地価は上昇傾向にある。										
(3) 最も有効使用の判定		中高層の店舗・事務所兼共同住宅地						(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		733,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
		収益還元法		収益価格		527,000 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、概ね神戸市を中心とし、加えて阪神間各地域に存する商業地及び住商混在地の圏域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を有する事業者、法人等を中心とするが、画地規模が一定以上あればマンションディベロッパー等県外の需要者の市場参入も見られる。JR住吉駅に近接する国道沿いの繁華性の高い商業地域で、その希少性等から需要は堅調である。成約価格にはばらつきがあり、市場の中心価格帯は見出しにくい。											
(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、国道2号線沿いに店舗、事務所を中心とし、共同住宅も見られる駅前の路線商業地域であり、需要者は収益性を重視して取引する事が多い。ただ、収益価格は試算過程に想定要素を含むため規範性に劣る。比準価格は、幹線沿いの事例を中心に、やや広域的に収集しており、信頼性は高いと史料する。以上より、市場の実態を反映する比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地との均衡に留意し、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を規準とした	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	街路 0.0
	標準地番号 神戸東灘 5-1									交通 0.0	交通 -2.0		交通 -2.0
		公示価格 634,000 円/㎡		[104.2] 100	100 [100]	100 [91.1]	[100] 100	725,000		環境 0.0	環境 -7.0		環境 -7.0
										画地 0.0	行政 0.0		行政 0.0
										行政 0.0	その他 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 0.0	地域要因	街路 -4.0
	東灘(県) 5-1									交通 0.0	交通 -2.0		交通 -2.0
		前年指定基準地の価格 575,000 円/㎡		[107.7] 100	100 [100]	100 [85.8]	[100] 100	722,000		環境 0.0	環境 -4.0		環境 -4.0
										画地 0.0	行政 -5.0		行政 -5.0
										行政 0.0	その他 0.0		その他 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 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の状況 [一般的要因] 良好な居住環境を形成しているため、東灘区内の住宅地及び背後の商業地の地価は、勢いはないものの、上昇基調にある。 [地域要因] 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。								
	前年標準価格 660,000 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 +9.5 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等						神戸市東灘区森南町1丁目480番「森南町1-6-5」				②地積 (㎡)		430 ()		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) 防火 (その他) (100, 300)																			
	不整形 1:1.5		事務所 RC4		中層の店舗兼マンション等が多い商業地域		南東28m国道		水道 ガス 下水		J R 甲南山手 300m																							
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 40 m、南 0 m、北 20 m						②標準の使用		中層店舗・事務所兼共同住宅地																							
	③標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 400 ㎡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 28m国道		交通施設		J R 甲南山手駅南東 300m		法令規制		近商 (100, 300) 防火																			
	⑤地域要因の将来予測		国道2号沿いに中層の店舗兼マンション等を主体とする路線商業地域であり、当面は現状を維持していくものと予測する。地価は上昇基調で推移すると思料される。																															
(3) 最も有効使用の判定		中層店舗・事務所兼共同住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		形状		-5.0																				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		577,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		形状		-5.0																				
		収益還元法		収益価格		454,000 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、主に神戸市及び阪神間諸都市に存する幹線道路若しくは準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、地元不動産業者、デベロッパー等である。道路アクセス及び駅接近性に優れ、後背人口も安定していることから、需要は強含みである。商業地の取引は少なく、画地規模等により個別性も強いいため、需要の中心となる価格帯は把握出来なかった。																																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		国道沿いに中層店舗、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域であり、自用目的の物件と収益物件が混在する。比準価格は、現実の取引に基づき市場の実勢を反映した実証的な価格であり説得力が高い。一方収益価格は、不動産の収益性を反映した価格であるが、試算の過程で多くの想定要素を含んでおり規範性にやや劣る。従って、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地等との検討を踏まえ、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		標準地番号		神戸東灘 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		交通 -4.0		環境 +11.0		行政 +5.0		その他 0.0	
	公示価格		634,000 円/㎡		[104.2 / 100]		[100 / 100]		[100 / 111.9]		[95.0 / 100]		561,000		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									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		東灘 (県) 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路 0.0		地域要因		街路 -4.0		交通 +2.0		環境 +7.0		行政 0.0		その他 0.0			
	前年指定基準地の価格		575,000 円/㎡		[107.7 / 100]		[100 / 100]		[100 / 104.8]		[95.0 / 100]		561,000		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									
(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] 東灘区では駅近や主要幹線道路沿いの商業地については、供給が限られていることから、需要は強含み傾向にある。																									
	前年標準価格 510,000 円/㎡								[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は見受けられない。																									
	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] 個別的要因に変動はない。																									
		標準地番号		-																														
		公示価格		円/㎡																														
②変動率		年間 +9.8 %		半年間 %																														