

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
灘（県） ー1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 土田正顕
鑑定評価額	93,600,000 円		1㎡当たりの価格	475,000 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	370,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		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		神戸市灘区篠原南町2丁目2番3 「篠原南町2-4-7」				②地積 (㎡)		197 ()		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	住宅 W 2		一般住宅、マンショ ン等が混在する住宅 地域		南東8m市道		水道 ガス 下水		阪急六甲 450m													
(2) 近隣 地域	①範囲		東 60 m、西 40 m、南 20 m、北 60 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 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		特にない		街 路		基準方位北 8 m市道		交通 施設		阪急六甲駅南西 450m		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、マンション等が混在する住宅地域であり、地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持しつつ、地価は上昇 傾向で推移すると予測する。																				
(3) 最有効使用の判定		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 475,000 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		同一需給圏は阪神間の住宅地域で、特に、阪急神戸本線沿線等の神戸市東部を中心とした地域である。需要者は圏内の居住 者で、神戸市灘区及び隣接区等の神戸市東部の居住者を中心である。一般住宅、マンション等が混在する住宅地域であり、 利便性及び街並みの状態等も良好である。居住環境等から需給関係も比較的安定しており、地価は上昇傾向にある。土地は 2 0 0 ㎡前後で9, 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		賃貸マンション等の収益物件も混在しているが、低層住宅を主体とする自用目的の取引が中心である。本件では、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、収益価格は試算しなかった。需要者は収益性よりも居住の快適 性等を主要な指標として取引を行うものと考えられる。よって、代表標準地からの検討を踏まえ、市場性等を反映した実証 的な比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																					
(8) 公示 価格 とした	① 代表標準地 標準地 標準地番号		神戸灘 - 14		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 -4.0 環境 -4.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	公示価格 415,000 円/㎡		[101.3] 100		100 [100]		100 [90.3]		[102.0] 100		475,000												
(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 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 454,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の 検 討		[一般的要因]		灘区の住宅地の需要は堅調であり、全体として地価は上昇傾向で ある。北部の住宅地等を除き、需要は増加している。														
	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]		地域要因に特別の変動はない。														
	②変動率 年間 +4.6 % 半年間 %						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。														

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 5 日 提出
灘（県）－ 2 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
灘（県）－2	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	21, 700, 000 円	1 ㎡当たりの価格	115, 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] 路線価又は倍率	90, 000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市灘区長峰台1丁目1041番62 「長峰台1－3－4」				②地積 (㎡)	(189)	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 RC2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域		南東4m市道	水道 ガス 下水	阪急六甲 1.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 25 m、南 15 m、北 40 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 11.5 m、 奥行 約 16.5 m、 規模 190 ㎡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	阪急六甲駅北西 1.5km		法令規制	1 低専(50, 100)	
	⑤地域要因の将来予測	高台に開発された住宅団地であり、今後も現状を維持しつつ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 115,000 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東海道本線の沿線で、概ね神戸市の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が大半であり、圏外からの転入者は少ない。閑静な高台の住宅地域であるが、駅から徒歩圏外の山裾に位置する地域で、経路に急な坂道があり、住宅需要は低迷している。土地の中心となる価格帯は本件基準地と同程度の規模であれば2,000万円台前半である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅団地内に所在しており、経済的に合理性の成り立つ賃貸事業を想定することは現実的ではなく収益還元法は適用しない。自用目的の戸建住宅を中心とする地域であり、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な地域である。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 +1.0 交通 -3.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 159,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100]	100 [142.1]	[102.0] 100	115,000						
(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			③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 灘区の住宅地の需要は堅調であり、地価は上昇傾向。北部の傾斜地や自然災害のおそれのある地域では、地価は横ばい傾向。						
	前年標準価格 115,000 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 0.0 %	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
灘（県）－3 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
灘（県）－3	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	34,500,000 円	1㎡当たりの価格	388,000 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]	300,000 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		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		神戸市灘区灘南通3丁目17番3「灘南通3-3-15」				②地積(㎡)	89	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LS2	一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域	北5.5m市道	水道ガス下水	J R 摩耶220m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 10 m、南 15 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 8.0 m、奥行 約 11.5 m、規模 90 ㎡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 5.5 m 市道	交通施設	J R 摩耶駅東方220m	法令規制	1 住居(70, 200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域であり、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、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	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	388,000 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、阪急電鉄神戸本線及び J R 東海道本線沿線等で、概ね神戸市及び阪神間諸都市の圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち神戸市及び阪神間諸都市の居住者がほとんどを占める。一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域であり、利便性等も良好である。住宅建設は弱含んでいるが、居住環境等から需給関係も比較的安定している。土地は 90 ㎡程度で 3, 0 0 0 万円～4, 0 0 0 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	賃貸マンション等の収益物件も混在しているが、戸建住宅を主体とする自用目的の取引が中心である。画地規模等により、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、収益価格は試算しなかった。利便性のほか環境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、下記(10)・②の変動内容を吟味のうえ、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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	神戸灘 - 6							交通 0.0	交通 0.0			
(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	環境 0.0	環境 0.0			
								画地 0.0	行政 0.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[103.5 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100]	388,000		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 変動状況 価格形成要因の	[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、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 362,000 円/㎡				[地域要因] 一般住宅の中にマンション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。							
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	■ 代表標準地 □ 標準地											
	標準地番号 神戸灘 - 6											
	公示価格 375,000 円/㎡											
	② 変動率	年間 +7.2 %	半年間 +3.5 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
灘（県） 一4	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 土田正顕
鑑定評価額	33,600,000 円		1㎡当たりの価格	442,000 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	330,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 26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		神戸市灘区泉通5丁目2番7「泉通5-2-6」				②地積(㎡)		76	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)				
	1:2.5	住宅W3	一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	J R 摩耶240m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 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 6.0 m、奥行 約 13.0 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 6 m 市道	交通施設	J R 摩耶駅北西240m	法令規制	1 住居(70, 200)準防		
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅のほか、周辺ではマンション等も見られる利便性に優る住宅地域であり、地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持しつつ、地価は上昇傾向で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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		442,000 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、阪急神戸本線等の神戸市東部を中心とした阪神間の住宅地域である。需要者は圏内の居住者で、神戸市灘区及び隣接区等の居住者が中心であるが、圏外からの転入者も見られる。複数の駅を利用することができ、生活利便性も良好であることから、需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向にある。土地は 80 ㎡程度で 3, 500 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		一般住宅のほか、周辺ではマンション等も見られるが、画地規模が小さく、賃貸経営上合理的な共同住宅を想定することが困難であることから、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は同一需給圏において代替競争関係の認められる事例を豊富に収集し得たため、その信頼性は高い。よって、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸灘 - 10					444,000					
(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 -1.0 交通 0.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	灘(県) - 3					444,000					
(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			[一般的要因] 灘区の住宅地の需要は堅調であり、全体として地価は上昇傾向である。北部の住宅地等を除き、需要は増加している。							
	前年標準価格 413,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。 [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 +7.0 %	半年間 %								

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
灘（県） －6	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	40,900,000 円	1㎡当たりの価格	422,000 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]	330,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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		神戸市灘区篠原中町6丁目21番3 「篠原中町6-2-24」				②地積 (㎡)		97	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 W2	一般住宅、マンション 等が多い住宅地域		北西8m市道	水道 ガス 下水	阪急六甲 900m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 40 m、南 20 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 7.5 m、奥行 約 13.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位 北 8 m市道	交通	阪急六甲駅西 900m		法令	1 中専(70, 200) 準防	
		事項			路		施設			規制		
	⑤地域要因の 将来予測		住環境の良好な住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。地価動向も堅調な需要を背景に上昇基調にあるものと判断される。									
(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		422,000 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、JR東海道本線及び阪神本線の沿線で、概ね神戸市東部に位置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になると考えられる。中規模一般住宅を中心とする住宅地域で、住環境や利便性は比較的良好であり、地価は上昇基調で推移している。土地は本件基準地と同程度で4000万円程度、新築戸建住宅は7000万円前後の物件が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		周辺には収益物件も見られるが、本件基準地は画地規模が小さく、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価格の決定を行うことが通常的地域である。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似地域に存する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 標準とした 価格を	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	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 神戸灘 -11								交通 0.0	交通 -1.0		
	公示価格 378,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [102.0]	100 [89.3]	[100] 100	423,000		環境 0.0	環境 -8.0		
									画地 +2.0	行政 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/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	灘 (県) -1								交通 0.0	交通 +5.0		
	前年指定基準地の価格 454,000 円/㎡		[104.6] 100	100 [102.0]	100 [110.3]	[100] 100	422,000		環境 0.0	環境 +5.0		
									画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0	
									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 価格等の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				[一般的要因] 灘区の住宅地の需要は堅調であり、全体として地価は上昇傾向。 相対的に割安感の認められる南部地域でも需要が増加している。							
	前年標準価格 400,000 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				[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 +5.5%	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		神戸市灘区都通2丁目18番 「都通2－4－10」				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			1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)			
	1:2	住宅 L S 3	小規模一般住宅が多 い既成住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	阪神西灘 240m						
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 20 m、南 50 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 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 m市道	交通 施設	阪神西灘駅東 240m		法令 規制	1 住居(70, 200) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測		小規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、今後も現状を維持するものと予測する。地価は上昇傾向にあると予測する。									
	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		322, 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		同一需給圏は阪神本線、ＪＲ東海道本線等の沿線で、神戸市東部３区を中心とした阪神間の住宅地域である。需要者の中心は神戸市東部３区内の居住者で、特に、阪神電鉄沿線の居住者が多い。小規模一般住宅が多い既成住宅地域で、駅に近く利便性に優り、またＪＲや阪急沿線と比較して相対的に地価水準が低いことから、不動産需要は好調で、地価は上昇傾向にある。売買の中心価格帯は、70 ㎡程度の土地で2, 000万円前半となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺には賃貸物件も見られるが、画地規模が小さく、間口も狭小であることから、賃貸経営上有効な共同住宅を想定することが困難であることから、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は同一需給圏において代替競争関係の認められる事例を豊富に収集し得たため、その信頼性は高い。よって、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、市場性等を反映した実証的な比準価格をもって、上記のとおりに鑑定評価額を決定した。										
(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 神戸灘 - 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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -1.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0				
	公示価格 334, 000 円／㎡	[102.7] 100	100 [103.0]	100 [104.0]	[101.0] 100	323, 000						
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号 灘 (県) - 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 0.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0				
	前年指定基準地の価格 362, 000 円／㎡	[107.2] 100	100 [100]	100 [121.8]	[101.0] 100	322, 000						
(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 306, 000 円／㎡			③ 価格変動 要因の 検討	[一般的要因] 灘区の住宅地の需要は堅調であり、全体として地価は上昇傾向である。北部の住宅地等を除き、需要は増加している。							
	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] 地域要因に特別の変動はない。							
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	年間 +5.2 %	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]	灘区の住宅地の需要は堅調であり、全体として地価は上昇傾向。相対的に割安感の認められる南部地域でも需要が増加している。
	前年標準価格 514,000 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	+6.0%	半年間	%		

(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 価格形成要因の變動状況	〔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、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 297,000 円/㎡					〔地域要因〕	共同住宅のほか工場等が混在する地域であり、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	+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
灘（県）－ 10 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
灘（県）－10	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	39,800,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 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	125,000 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		神戸市灘区鶴甲 4 丁目 1 2 番 1 6 「鶴甲 4－1 2－2 5」				② 地積 (㎡)	249 ()	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		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		北西 4.5m 市道	水道 ガス 下水	阪急六甲 2.1km					
(2) 近隣地域	① 範囲	東 70 m、西 30 m、南 45 m、北 100 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 13.0 m、		奥行 約 20.0 m、		規模 260 ㎡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	阪急六甲駅北 2.1km	法令規制	1 低専 (50, 100)			
	⑤ 地域要因の将来予測		中規模戸建住宅を主体とする山手の住宅地域であり、特段の地域要因の変動はみられない。バス圏の住宅地域で交通接近条件がやや劣るものの、地価は安定的に推移していくものと予測する。										
(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 160,000 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。最寄り駅からの経路に傾斜があり接近性が劣るものの、区内において住宅地の供給が不足気味であることから、需要は改善傾向にある。市場の中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で 4, 0 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	対象地域は中規模戸建住宅を主体とする第 1 種低層住居専用地域内の住宅地域であり、賃貸用共同住宅の建築を想定することは事業採算性の観点から現実妥当性を欠くため、収益価格は求めることができなかった。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、本件は他の基準地との価格均衡分析を行う等の広域的な検討を踏まえた上で市場性を反映した比準価格を採用し、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 標準地番号	神戸灘 - 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 159,000 円／㎡			[100.6] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	160,000					
(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				③ 価格形成要因の	[一般的要因] 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 159,000 円／㎡					[地域要因] 中規模戸建住宅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。							
	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 標準地番号 神戸灘 - 7 公示価格 159,000 円／㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	② 変動率	年間	+0.6 %	半年間		+0.6 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
灘（県） 5-1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 土田正顕
鑑定評価額	86,500,000 円		1㎡当たりの価格	650,000 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	490,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 26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		神戸市灘区友田町2丁目7番23 「友田町2-7-17」				②地積 (㎡)		133	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)			
	1.5:1	店舗 RC3	店舗併用住宅が多い 国道沿いの商業地域	北28m国道	水道 ガス 下水	阪神新在家 300m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 10 m、北 40 m				②標準的使用		中層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 130 ㎡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	阪神新在家駅北東 300m	法令規制	近商(100,400) 防火		
	⑤地域要因の将来予測		国道沿いに店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、当面は現状を維持しつつ推移すると予測する。地価は上昇傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	670,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	521,000 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		同一需給圏は阪神間の幹線道路沿い等の商業地域である。需要者の中心は地元の中小事業者のほか、賃貸事業を行う不動産業者等が想定され、規模がまとまった土地についてはマンションディベロッパーも想定される。国道沿いに店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、駅や公共施設にも近いため、不動産需要は旺盛で、地価は上昇傾向で推移している。画地条件や取引当事者の属性等により成約価格は様々であり、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		近隣地域は国道沿いに店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、周辺では収益物件も見られるが、収益価格は想定要素を含むため、比準価格と比較してやや精度が劣る。一方、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実証的な価格である。よって実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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 0.0	
	標準地番号 神戸灘 5-4							交通 0.0	交通 -3.0		
	公示価格 550,000 円/㎡	[104.2] 100	100 [99.9]	100 [88.5]	[100] 100	648,000	環境 0.0	環境 -4.0			
							画地 -0.1	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 0.0	地域要因	街路 -5.0	
	灘(県) 5-3							交通 0.0	交通 -2.0		
	前年指定基準地の価格	[106.2] 100	100 [100]	100 [79.6]	[100] 100	647,000	環境 0.0	環境 -17.0			
							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 価格変動要因の形成状況	[一般的要因]		灘区の商業地は幹線道路沿いの用地や駅前商業地等を中心に需要は堅調で、取引需要は強いことから、地価は上昇傾向で推移している。				
	前年標準価格 592,000 円/㎡				[地域要因]		地域要因に特別の変動はないが、収益物件等に対する需要は旺盛である。				
	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				[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 %								

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定・評価額の決定の理由	対象地域は繁華性の低い近隣商業地域であり、価格水準の形成を主導する収益物件はほとんどなく、収益が地価の指標となり得る状況には至っていない。また、対象基準地については画地規模から自己使用目的での取得も想定され、取引にあたっては収益性よりも市場性が重視されると判断する。したがって市場の実情をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表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。
-------------------------------------	--

(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 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	灘区の商業地需要は供給が限定的な中で比較的堅調に推移しており、商業地の地価は上昇傾向が継続している。
	前年標準価格 385,000 円／㎡					[地域要因]	繁華性の低い商業地域であるが、背後住宅地の地価と比較した割安感から、地価は上昇基調で推移している。
	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						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+6.2 %	半年間	%		

(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 485,000 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	灘区内において駅近や主要幹線道路沿いの商業地は供給が少なく稀少性から地価は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 神戸灘 5 - 1 公示価格 498,000 円／㎡					[地域要因]	小売店舗等が建ち並ぶアーケード商店街であり、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	+6.2 %	半年間	+3.4 %			