

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 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	15, 100, 000 円		1㎡当たりの価格	88, 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 4 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	68, 000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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土橋 6 6 0 番 1 0 外				②地積 (㎡)	172	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)				
	台形 1:1.2	住宅 R C 2	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 下水	J R 明石 3.7km	(その他) (60, 164)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 90 m、南 50 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 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	J R 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 88,000 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 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、この価額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 +5.0
	標準地番号 神戸西 -13							交通 0.0	交通 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 105,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [102.0]	100 [124.1]	[103.0] 100	87,600	標準化補正	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			
(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 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	地域要因	街路 +4.0
								交通 0.0	交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 95,200 円/㎡	[106.1] 100	100 [102.0]	100 [115.8]	[103.0] 100	88,100		環境 0.0	環境 +16.0		
								画地 +2.0	行政 -4.0		
(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	[一般的な要因]				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。					
	前年標準価格 83,000 円/㎡	[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。					
	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 +6.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	水野不動産鑑定事務所
西（県）	ー2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名 不動産鑑定士 水野 雅一
鑑定評価額	28,100,000 円		1㎡当たりの価格	135,000 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	105,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 5 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所在地番並びに「住居表示」等		神戸市西区狩場台1丁目2番5				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	1 低専 (40, 80)			
	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	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	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 20 m、南 25 m、北 35 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 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思われる。今後の地価は、概ね堅調に推移するものと予測する。								
(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		+2.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	135,000 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 とした 価格を	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	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 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 170,000 円/㎡	$\frac{[102.5]}{100}$		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[132.1]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	135,000			
(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 +2.0 交通 0.0 環境 -5.0 行政 +1.0 その他 0.0
	須磨（県） - 2	$\frac{[101.6]}{100}$		$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	135,000			
(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 131,000円/㎡			③ 変 動 状 況 要 因 の 検討	[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。					
	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] 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。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	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 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	株式会社兵庫不動産鑑定所
西（県）－3	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 塩住 享右

鑑定評価額	34,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	155,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

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 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	120,000 円/m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 9 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	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 (40, 80) (その他)				
	1:1.2	住宅 W 2	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 ガス 下水	神戸市営地下鉄西神南 750m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 20 m、北 20 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 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 6 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄西神南 駅北東 750m	法令規制	1 低専 (40, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	地域内の価格形成要因に格別の変動要因はないので、当分の間は現状を維持すると予測する。住環境が概ね良好なこと等から、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	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 155,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因					
	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	同一需給圏の範囲は、主として神戸市営地下鉄西神・山手線等の各沿線で、概ね神戸市西部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である。一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域で、住環境が概ね良好なこと等から、需要は堅調に推移している。市場における需要の中心となる価格帯は、基準地と同規模の土地で3,500万円程度、新築戸建物件で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	対象基準地は自己使用不動産に区分され、代替性が認められる西神南駅周辺等の住宅地の取引事例を基礎として取引事例比較法を行った。需要者は類似不動産の取引価格等の市場性を重視する傾向が強く、比準価格の規範性は高い。一方、収益還元法は経済合理的な賃貸事業の想定が困難なことから、規範性に乏しく適用しなかった。以上より、本件では比準価格を妥当と判断し、標準地との規準や指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -6.0 環境 -8.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸西 - 4 公示価格 133,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [100]	100 [87.3]	[100] 100	154,000					
(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 +2.0 交通 -9.0 環境 -10.0 行政 +1.0 その他 0.0
	須磨（県） - 2 前年指定基準地の価格 128,000 円/㎡	[101.6] 100	100 [100]	100 [84.4]	[100] 100	154,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		景気は、緩やかに回復しているが、所得環境や金融資本市場の変動等の影響に留意する必要がある。区内住宅地の地価は概ね堅調である。					
	前年標準価格 150,000 円/㎡			[地域要因]		一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +3.3 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 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	株式会社兵庫不動産鑑定所
西（県）－ 4	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 塩住 享右

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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 9 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		神戸市西区美穂が丘 2 丁目 3 番 1 3				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			1 低専 (50, 100) (その他)	
	1:1	住宅 W 2		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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、		奥行 約 17.0 m、		規模 290 ㎡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. 2 m市道	交通施設	神戸電鉄押部谷駅東 700m		法令規制	1 低専 (50, 100)	
	⑤地域要因の将来予測	地域内の価格形成要因に格別の変動要因はないので、当分の間は現状を維持すると予測する。取引総額が比較的高まないと等から、地価は概ね横ば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	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	同一需給圏の範囲は、神戸電鉄粟生線、神戸市営地下鉄西神・山手線等の各沿線で、概ね神戸市及び三木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である。一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域で、取引総額が比較的高まないと等から、需要は底堅い。市場における需要の中心となる価格帯は、基準地と同規模の土地で 1, 2 0 0 万円程度、新築戸建物件で 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	対象基準地は自己使用不動産に区分され、代替性が認められる神戸電鉄粟生線沿線等の住宅地の取引事例を基礎として取引事例比較法を行った。需要者は類似不動産の取引価格等の市場性を重視する傾向が強く、比準価格の規範性は高い。一方、収益還元法は経済合理的な賃貸事業の想定が困難なことから、規範性に乏しく適用しなかった。以上より、本件では比準価格を妥当と判断し、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。											
(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／㎡)	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 41, 500 円／㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [100]	[100 / 100]	41, 500						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[/ 100]	100 []	100 []	[/ 100]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 41, 500 円／㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は、緩やかに回復しているが、所得環境や金融資本市場の変動等の影響に留意する必要がある。区内住宅地の地価は概ね堅調である。							
	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 神戸西 - 3 公示価格 41, 500 円／㎡				[地域要因] 一般住宅が多い住宅地域であるが、取引総額が比較的高まないと等から、需要は底堅い。地域要因に特段の変動はない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 0. 0 %	半年間 0. 0 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 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	若杉不動産鑑定
西（県）－5	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	12,000,000 円		1㎡当たりの価格	101,000 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	78,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市西区南別府 3 丁目 6 番 1 5				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) (その他)			
	1:2	住宅 W 2	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	J R 明石 3.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 25 m、南 50 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 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 6 m 市道	交通施設	J R 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	小規模の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、今後とも当面は現状のまま推移するものと予測する。鉄道駅からは距離を置くが、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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		101,000 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 山陽本線、及び、市営地下鉄西神・山手線沿線で、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, 2 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3, 0 0 0 万円～ 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	対象基準地の存する地域は、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、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。また代表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 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸西 - 1	[103.1] 100	100 [102.0]	100 [100]	[102.0] 100	101,000					
(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
	-	[] 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			[一般的要因] 景気は物価上昇の継続等の影響も懸念されるが、西区の住宅地の地価は、利便性、住環境が良好な地域では引き続き堅調である。							
	前年標準価格 95,200 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			[地域要因] 戸建住宅を主とする既成の住宅地域であり、鉄道駅からは距離を置くが、各種利便性等は概ね良好であり、地価は堅調に推移している。							
	代表標準地 標準地										
	標準地番号 神戸西 - 1			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	公示価格 98,000 円／㎡										
②変動率			年間 +6.1 %	半年間 +3.1 %							

令和 8年 7月 7日 提出
西 (県) - 6 宅地-1

1 基本的事項

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)				
	1:1.5	住宅 L S 2	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 ガス 下水	神戸市営地下鉄伊川谷 2.2km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 30 m、南 25 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 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	特にない	街路	基準方位 北 6.2 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄伊川谷 駅南西方 2.2km		法令	1 低専 (50, 100)		
		事項							規制			
	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		+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		114,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		70,900 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の要素があるため、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対象基準地の標準価格 (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 神戸西 - 24							交通 0.0	交通 0.0			
	公示価格 97,900 円/㎡	[101.5 / 100]	100 [100]	100 [88.4]	[101.0 / 100]	114,000	環境 0.0	環境 -15.0				
							画地 0.0	行政 +5.0				
							行政 0.0	その他 0.0				
							その他 0.0					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	西 (県) - 5							交通 0.0	交通 0.0			
	前年指定基準地の価格 95,200 円/㎡	[106.1 / 100]	100 [102.0]	100 [88.0]	[101.0 / 100]	114,000	環境 0.0	環境 -12.0				
							画地 +2.0	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			③価格変動要因の形成要因	[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。					
	前年標準価格 109,000 円/㎡				[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。					
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +4.6 %	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 変動状況	【一般的要因】 中東情勢の影響等が懸念されるが、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。
		前年標準価格 119,000 円/㎡		【地域要因】 一般住宅のほか店舗、マンション等も混在する地域として熟成しており、地域要因に変動はない。
		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/㎡		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。
		②変動率 年間 +5.0 % 半年間 %		

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）－ 9	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太

鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	109,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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]	87,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 10 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		神戸市西区枝吉 1 丁目 1 0 4 番 3				②地積 (㎡)		107	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 W 2	小規模一般住宅が多い既存住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	J R 明石 2.7km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 15 m、南 60 m、北 15 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 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 6 m市道	交通施設	J R 明石駅北西方 2.7km	法令規制	1 低専 (50, 100)		
	⑤地域要因の将来予測	小規模の戸建住宅が建ち並ぶ従来からの住宅地域であり、今後とも現状のまま推移するものと予測する。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	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		109,000 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 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、神戸市を中心とした圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は神戸市の居住者である。既存の住宅地域として熟成しており、西区内の住宅地としては価格水準は中位にあり、需要は強含みである。土地は 1、2 0 0 万円程度、新築戸建は 3、2 0 0 万円～4、0 0 0 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とおり決定した。なお、代表標準地からの規準及び指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連性にも留意した。										
(8) 公示価格とした	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
	神戸西 - 22							交通 0.0	交通 0.0	交通 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	環境 0.0	環境 0.0	環境 0.0	
	西 (県) - 12							画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	前年標準価格	[102.8]		100	100	[100]	⑦内 訳	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
	106,000 円／㎡	100		[100]	[100]	109,000		その他 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	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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	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対象基準地の比準価格 (円／㎡)		交通 0.0	交通 0.0	交通 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	神戸西 - 22						⑦内 訳	環境 0.0	環境 0.0	環境 -1.0	
	前年指定基準地の価格	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／㎡)		画地 +1.0	行政 -1.0	行政 -1.0	
	103,000 円／㎡	[104.9]	100	100	[100]	109,000		行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
	100	[101.0]	[98.0]	100				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		③ 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。				
	継続 新規				[地域要因]		小規模な戸建住宅を主とする住宅地域であり、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。				
	前年標準価格 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										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	代表標準地 標準地番号										
	神戸西 - 22										
	公示価格 106,000 円／㎡										
	②変動率		年間 %	半年間 +2.8 %							

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）	ー10	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	6,900,000 円		1㎡当たりの価格	34,500 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 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 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所在地及び地番並びに「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	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)			
	1:1.2	住宅 L S 2		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 ガス 下水	神戸電鉄押部谷 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 40 m、南 30 m、北 70 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 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	基準方位北 8 m市道	交通施設	神戸電鉄押部谷駅北西方 1.1km		法令規制	1 低専 (50, 100)		
	⑤地域要因の将来予測		中規模の戸建住宅を中心とする区画整然とした閑静な住宅地域であり、今後とも当面は現状のまま推移するものと予測する。最寄駅への接近性にやや劣り、地価は、弱含みで推移しているものと推測する。									
(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 34,500 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、概ね神戸市西区の北部において、神鉄粟生線沿線に存する住宅地域である。需要者は、神戸市内の居住者が大半を占める。鉄道線の最寄り駅からやや距離を置き、生活利便性や都心への接近性にやや劣る地域であることから、需要は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で700万円程度、新築戸建住宅で2,500万円～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、自用の戸建住宅を中心とする既成住宅団地内に存して、経済合理的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用は断念した。よって、快適性が重視される自己利用目的の住宅地域にあり、取引価格水準に着目して取引意思が決定されるものと判断されるため、比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。また、標準地、及び、指定基準地との検討の結果、概ね均衡を得ていることが確認できた。										
(8) 公示価格	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 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 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 神戸西 - 5	公示価格 39,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [113.1]	[100 / 100]		34,500				
(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 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 +18.0 行政 0.0 その他 0.0	
	西 (県) - 4	前年指定基準地の価格 41,500 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [120.3]	[100 / 100]		34,500				
(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] 景気は物価上昇の継続等の影響も懸念されるが、西区の住宅地の地価は、利便性、住環境が良好な地域では引き続き堅調である。								
	前年標準価格 35,000 円/㎡			[地域要因] 戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であるが、最寄り駅から距離を置くなど利便性にやや劣り、地価は下落傾向にある。 [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 -1.4 %	半年間 %									

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）	ー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	23,500,000 円		1㎡当たりの価格	70,000 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 22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		1 低専 (60, 150)				
	1:1	住宅 W 1	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 ガス 下水	J R 大久保 4km		(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 10 m、南 40 m、北 0 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 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 6 m市道	交通 施設	J R 大久保駅北方 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		70,000 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 J R 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、画地規模等の個性が強いと判定出来なかった。											
(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 規準 とし た 価格 を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号	神戸西 - 9		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 +8.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格	71,600 円／㎡		[102.1] 100	100 [100]	100 [104.8]	[100] 100	69,800				
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	① 指定基準地番号	明石 (県) - 17		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +37.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	90,000 円／㎡		[104.4] 100	100 [101.0]	100 [132.9]	[100] 100	70,000				
(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 67,000 円／㎡			③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 中東情勢の影響等が懸念されるが、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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[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。							
	②変動率				年間 +4.5 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	水野不動産鑑定事務所
西（県）	ー12	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名 不動産鑑定士 水野 雅一
鑑定評価額	10,800,000 円		1㎡当たりの価格	108,000 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]	84,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 5 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		1 低専 (50, 100)
	1:2	住宅 W 2		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	J R 明石 3. 3km		(その他)
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 50 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 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	特にない		街	基準方位 北 6 m市道		交通	J R 明石駅北西方 3. 3km		法令 1 低専 (50, 100)
		事項			路			施設			規制
	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 +1. 0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		108, 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 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。鉄道路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、100万円～1、200万円程度、新築戸建住宅で3、500万円～4、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 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 神戸西 - 21							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	環境 0.0	環境 +5.0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[102. 8] 100	100 [101. 0]	100 [106. 1]	[101. 0] 100	108, 000		画地 +1.0	行政 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 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。					
	前年標準価格 103, 000 円／㎡			[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。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 -										
	公示価格 円／㎡										
		②変動率	年間 +4. 9 %	半年間 %							

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					神戸市西区糺台3丁目2番3					②地積 (㎡)		224 ()		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 (40, 80)							
	1:1		住宅 W 2		中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南6.5m市道		水道 ガス 下水		神戸市営地下鉄西神中央 850m		(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 100 m、南 50 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 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 850m		法令 規制		1 低専 (40, 80)			
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は区画整然とした閑静な住宅地域として成熟しているニュータウン内にあり、今後も現状維持のまま推移していくものと予測する。地価は概ね堅調に推移すると予測する。																	
(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 +3.0								
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		194,000 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。需要者は神戸市の居住者が大半を占める。住環境良好なニュータウンで、利便性も良好であり、需給関係は概ね安定している。取引の中心となる価格帯は土地で4,000～4,500万円程度、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		戸建住宅用に開発された住宅団地であり、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。快適性を重視する住宅地域であることから自用目的での取引が中心で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。当該鑑定評価額は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。																		
(8) 公示価格 規準とした 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 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 神戸西 -12		公示価格 170,000 円/㎡		[102.4] 100		[100]		[100] [92.2]		[103.0] 100			194,000						
(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 +2.0 交通 -8.0 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0	
	須磨（県） -2		前年指定基準地の価格 128,000 円/㎡		[101.6] 100		[100]		[100] [69.4]		[103.0] 100			193,000						
(10) 対象基準地 の前の 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] 西区の人口はやや減少傾向であるが、西区の地下鉄沿線徒歩圏内のニュータウンは需要が強い。												
	前年標準価格 184,000 円/㎡							[地域要因] 特段の地域要因の変動はないが、生活の利便性等から需要は底堅い。												
	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 +5.4 %		半年間 %																

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 139,000 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/㎡	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。
			[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。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 +5.0 % 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 価格形成要因の變動状況	[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。
	前年標準価格 145,000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。
	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 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+5.5%	半年間	%		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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	311,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	236,000 円/㎡		
	原価法	積算価格	／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡		

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。
-----------------------------	---

(9) からの検討 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時 点 修 正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の比準価格 (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/㎡	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	[<u> </u>] 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				③ 価格形成要因の變動状況	[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。
	前年標準価格 296,000 円／㎡					[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。
	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／㎡					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間 +3.4%	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 72,500 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。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	地域要因に特段の変動はない。
	②変動率 年間 +9.0 % 半年間 %			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。