

(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] 人口は微減傾向。建築費の高騰が懸念されるが、経済は回復傾向にあり、不動産需要は概ね安定している。	
	前年標準価格 128,000 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特に変動はないが、区画整然とした住宅団地であり、需要は安定している。	
	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	+1.6 %	半年間	%		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市須磨区千守町2丁目40番23 「千守町2-5-36」				②地積 (㎡)		165 ()		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 W2F1B	中小規模の一般住宅 が多い閑静な住宅地 域		東3m市道	水道 ガス 下水	J R 須磨 610m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 45 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 10.5 m、奥行 約 15.0 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 3 m市道	交通施設	J R 須磨駅北 610m		法令規制	1 低専(70, 150) 準防		
	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。最寄り駅から徒歩圏内であること等から、地価は緩やかな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		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		172,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡									
	原価法	積算価格		/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、J R 山陽本線、山陽電鉄本線、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。一般住宅が多い住宅地域で、最寄り駅から徒歩圏内であること等から、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2, 800～2, 900万円程度、新築戸建物件で5, 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		対象基準地は自己使用不動産に区分され、代替性が認められる須磨駅周辺等の須磨区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 標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸須磨 - 12	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -1.0 -1.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 167,000 円/㎡	[100.9] 100	[100]	[100]	[101.0] 100	170,000		その他	0.0				
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号 須磨 (県) - 4	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+6.0 -3.0 +55.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 265,000 円/㎡	[102.6] 100	[100]	[159.4]	[101.0] 100	172,000		その他	0.0				
(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 前年標準価格 168,000 円/㎡		③ 変 動 状 況 の 要 因	[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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 最寄り駅から徒歩圏内の一般住宅が多い住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。									
	②変動率 年間 +2.4 % 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 7 日 提出
須磨（県）－4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	どうせ鑑定所
須磨（県）－4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 堂瀬 さゆり
鑑定評価額	41,900,000 円		1㎡当たりの価格	272,000 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 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	215,000 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		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		神戸市須磨区行幸町2丁目38番「行幸町2-3-21」				②地積(㎡)	154	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専(60,150)準防 (その他)(70,150)				
	1:2	住宅LS2	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	北6m市道	水道ガス下水	J R 須磨海浜公園600m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 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 8.5 m、奥行 約 17.0 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6 m市道	交通施設	J R 須磨海浜公園駅南西方600m	法令規制	1 低専(70,150)準防		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が多い閑静な住宅地域で、当面の間はほぼ現状のまま推移するものと予測する。住環境・利便性ともに良好で、地価は緩やかな上昇基調が継続している。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 272,000 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等の各沿線で、概ね神戸市西部の圏域に存する住宅地域。需要者は神戸市内の居住者等が中心である。旧来から選好性が高く、利便性及び住環境に優れる須磨区南部の住宅地域であり、供給が限定的で需要が堅調であることから、地価は上昇傾向で推移している。土地は基準地と同程度の規模であれば、4、000万円前後が中心的な価格帯と思料される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が中心的な地域であり、周辺において代替性の強い取引事例を多数収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、周囲には賃貸住宅も見受けられるものの、画地規模等の条件により経済合理的な賃貸経営が成り立つ収益物件等の建設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。よって、市場の実勢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て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
	神戸須磨 - 19							交通 0.0	交通 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格	[101.5] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	272,000	標準化補正	環境 0.0	環境 0.0		
	268,000 円/㎡							画地 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 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		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境	環境		
	円/㎡							画地	行政	その他	
(11) 変動要因	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 変動状況		[一般的要因] 建築資材価格の高騰等により先行きの不動産市況には不透明感がみられる。なお、須磨区の人口は減少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					[地域要因] 一般住宅等が建ち並ぶ成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、需要は引き続き堅調である。					
	代表標準地 標準地番号					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	神戸須磨 - 19										
	公示価格 268,000 円/㎡										
②変動率			年間 +2.6 %	半年間 +1.5 %							

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					神戸市須磨区川上町2丁目2番25 「川上町2-2-30」					②地積 (㎡)		113	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 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)									
	1:2		住宅 W 2		中小規模一般住宅が 多い住宅地域		北西5.5m市道		水道 ガス 下水		山陽電鉄板宿 800m											
(2) 近隣 地域	①範囲		東 40m、西 10m、南 20m、北 30m					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 15.0 m、 規模 120 ㎡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 5.5m市道		交通 山陽電鉄板宿駅北西 800m		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		一般住宅を中心に共同住宅も介在する住宅地域であり、地域要因に特別の変動もなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。なお、市街地への接近性に優れるため、地域における地価はやや強含みに推移している。																			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地								(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		203,000 円／㎡																	
	収益還元法		収益価格		／ 円／㎡																	
	原価法		積算価格		／ 円／㎡																	
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏はＪＲ山陽本線、山陽電鉄本線、神戸市営地下鉄の沿線で、概ね神戸市の住宅地域の圏域である。需要者は神戸市の居住者が中心となっている。一般住宅を中心に共同住宅等も混在する普通住宅地域であり、建て替え等による新築分譲も見られ、利便性が比較的良好なことから需給はやや強含みに推移している。市場の中心価格帯は土地２，３００万円程度新築建売で４，０００～４，８００万円程度となっている。																					
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は、一般住宅を中心とし、共同住宅が介在する住宅地域で、自用目的の取引が中心となる。賃貸住宅も見られるが画地規模等の制約から、賃貸経営上合理的な建物の想定が困難なため収益還元法の適用を断念した。比準価格は規範性の高い事例を収集し得たためその信頼性は高い。以上より、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。																					
(8) 公示 価格 とした 理由	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 +1.0 交通 -1.0 環境 -31.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	標準地番号 神戸須磨 - 16				[100.7] 100 [101.0]		100 [67.6]		[100] 100		202,000											
(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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0	
	須磨（県） - 14				[105.6] 100 [102.0]		100 [127.5]		[100] 100		203,000											
(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 198,000円／㎡					③ 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因] 雇用・所得環境の改善の下、物価上昇等の懸念はあるが、市場への影響は軽微で、須磨区の住宅地価は概ね安定的に推移している。														
	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] 旧来よりの既成住宅地域であり、地域要因も安定的に推移しており、顕著な変化は認められない。														
								[個別的要因] 個別的要因に変動はない。														
	②変動率					年間 +2.5% 半年間 %																

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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 変動状況	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				【一般的要因】 雇用・所得環境の改善の下、物価上昇等の懸念はあるが、市場への影響は軽微で、須磨区の住宅地価は概ね安定的に推移している。
			前年標準価格 122,000 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				

(10) 対象基準地の前	年の検討 年標準価格等	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] 須磨区南部の人口は微減傾向。取引件数はほぼ横ばい。景気は緩やかに回復し、不動産需要は依然として底堅い。
		前年標準価格 230,000 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実需は認められる。
		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 +4.8 % 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】	建築資材価格の高騰等により先行きの不動産市況には不透明感がみられる。なお、須磨区の人口は減少傾向で推移している。
	前年標準価格 91,000 円/㎡					【地域要因】	団地内を経由するバス便の本数が少なく、利便性がやや劣る。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					【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	+1.1 %	半年間	%		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	若杉不動産鑑定
須磨（県） ー9	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	11,700,000 円		1㎡当たりの価格	69,000 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]	54,000 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		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		神戸市須磨区緑が丘2丁目872番129 「緑が丘2-8-6」				②地積 (㎡)	170	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 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南5m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄妙法寺 1.3km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 50 m、南 60 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 13.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 170 ㎡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 5 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄妙法寺 駅北東方 1.3km	法令規制	1 低専(50, 100)			
	⑤地域要因の将来予測		低層の戸建住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅団地であり、今後とも当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は、利便性にやや劣るものの、閑静な住宅団地であり、やや上昇傾向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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 69,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
		原価法	積算価格 / 円/㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、概ね神戸市営地下鉄西神・山手線沿線で、神戸市内の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が大半を占める。鉄道線の最寄り駅への接近性に難があるなど、各種利便性にやや劣る住宅団地であるが、古くからの閑静な住宅団地であり、一定の需要が認められる。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, 000万円～3, 500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地の存する地域は、自用の戸建住宅を中心とする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、快適性に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	① 代表標準地 標準地番号	神戸須磨 - 27	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	68,000 円/㎡	[101.5 / 100]	100 [103.0]	100 [100]	[103.0 / 100]	69,000					
(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 [/ 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] 景気は物価上昇の継続等の影響も懸念されるが、須磨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 67,500 円/㎡					[地域要因] 各種利便性にやや劣るものの、古くからの閑静な住宅団地であり、地価は安定的に推移している。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 神戸須磨 - 27 公示価格 68,000 円/㎡											
②変動率		年間 +2.2 %	半年間 +1.5 %									

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等か	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]	人口は微減傾向。建築費の高騰が懸念されるが、経済は回復傾向にあり、不動産需要は概ね安定している。
		前年標準価格 274,000 円／㎡					[地域要因]	経路に起伏がなく、駅から徒歩圏に位置するなど利便性に優れ、需要は堅調である。
		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／㎡						
		②変動率	年間	+3.3 %	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	若杉不動産鑑定
須磨（県） ー11	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	27,100,000 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 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	105,000 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		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 神戸市須磨区須磨寺町2丁目19番9「須磨寺町2-4-25」					②地積 (㎡)	201	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 W1	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北2.5m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄須磨寺220m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 40m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 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2.5m市道	交通施設	山陽電鉄須磨寺駅北方220m	法令規制	1低専(70,150)準防	
	⑤地域要因の将来予測	街路条件にやや劣る既成の住宅地域であるが、最寄り駅に徒歩圏内であり、今後とも当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は、利便性を反映して、やや上昇傾向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 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、山陽電鉄本線、及び、JR山陽本線沿線で、概ね神戸市内の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が大半を占める。前面道路幅員が狭い既成住宅地域であるが、最寄り駅に徒歩圏内であり、また、住環境も概ね良好な利便性の高い住宅地域であることから、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、2700万円程度、新築の戸建物件で5,500万円程度である。									
(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、概ね自用目的での取引を中心とする地域であり、賃貸住宅が存在したとしても、経済合理的に賃貸事業が成り立つ地域ではないことから、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、標準地、及び、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸須磨 - 5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	公示価格 187,000 円/㎡	$\frac{102.3}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{141.4}$	$\frac{100}{100}$	135,000		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 須磨(県) - 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +8.0
	前年指定基準地の価格 265,000 円/㎡	$\frac{102.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{199.1}$	$\frac{100}{100}$	137,000		交通 0.0		交通 -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 前年標準価格 132,000円/㎡			③変動要因の価格形成要因	[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、須磨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。					
	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] 街路条件に劣るが、駅接近性等の利便性が良好な地域であることから、需要は底堅く、地価は概ね安定的に推移している。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +2.3%	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 147,000 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] 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。				
			[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。				
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 <table border="1"> <tr> <td>年間</td> <td>+2.7 %</td> <td>半年間</td> <td>%</td> </tr> </table>	年間	+2.7 %	半年間	%		
年間	+2.7 %	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
須磨（県） - 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松崎不動産鑑定所
須磨（県） - 13	兵庫県	兵庫第 4	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二
鑑定評価額	27,900,000 円		1㎡当たりの価格	112,000 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]	89,000 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
(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		神戸市須磨区高倉台 2 丁目 1 番 3 1 「高倉台 2－8－1 2」				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	住宅 W 2		中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南東 7. 5m市道	水道 ガス 下水	J R 須磨 2. 5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 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. 5 m、		奥行 約 16. 0 m、		規模 250 ㎡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 7. 5 m市道	交通施設	J R 須磨駅北西方 2. 5km		法令規制	1 低専 (50, 100)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした高台の住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測される。地価は緩やかな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 +2. 0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		112, 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	同一需給圏は須磨区を中心に概ね神戸市西部地域であり、用途的な類似地域は普通住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内居住者とみられる。住環境の良好な高台の住宅地域として成熟しており、周辺での商業施設の整備により利便性の向上がみられ需要も概ね堅調に推移している。本基準地と同規模の土地のみで 3 0 0 0 万円前後、新築建売住宅は 4 5 0 0 万円程度が、中心価格帯となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅団地内にあり、周辺は自用建物が大半で戸建賃貸住宅が存在しても転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格が求められた。よって、比準価格を標準に、標準地及び指定基準地価格からの検討を行い、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	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 0. 0 環境 -3. 0 行政 0. 0 その他 0. 0		
	標準地番号 神戸須磨 - 17 公示価格 104, 000 円／㎡	[101. 5] 100	100 [100]	100 [96. 0]	[102. 0] 100	112, 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 -2. 0 交通 +5. 0 環境 -40. 0 行政 0. 0 その他 0. 0		
	前年指定基準地の価格 67, 500 円／㎡	[102. 2] 100	100 [103. 0]	100 [61. 7]	[102. 0] 100	111, 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 価格変動要因の	[一般的要因] 須磨区の人口は減少傾向にある。景気は緩やかに回復しており、宅地需要は堅調で、地価は概ね上昇傾向で推移した。								
	前年標準価格 110, 000 円／㎡				[地域要因] 住環境の優れた住宅地域であり、特筆すべき変動はない。								
	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 +1. 8 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	尾崎不動産鑑定
須磨（県）	－14	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名 不動産鑑定士 尾崎 潤
鑑定評価額	22,400,000 円		1㎡当たりの価格	264,000 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]	205,000 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
					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		神戸市須磨区戎町6丁目5番3「戎町6－1－7」				②地積(㎡)		85	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2中専(60,200)準防 (その他)(70,200)	
	1:1.5	住宅RC3		小規模一般住宅に共同住宅等が見られる住宅地域		南東6m市道		水道ガス下水	山陽電鉄東須磨400m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 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 8.0 m、		奥行 約 12.0 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6 m市道	交通施設	山陽電鉄東須磨駅東方400m	法令規制	2中専(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は小規模一般住宅に共同住宅等が見られる住宅地域で、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		264,000 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		同一需給圏の範囲はＪＲ山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、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。当該地域は、小規模住宅が多い地域であるが、利便性に恵まれた住宅地で、強い需要で推移している。土地は1900万円～2400万円(90㎡程度)、新築戸建物件は4000～5000万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		賃貸マンション等の収益物件は混在しているが、画地規模等から賃貸経営上合理的な賃貸建物の想定が困難なため、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。当該鑑定評価額は代表標準地から規準した価格と均衡している。										
(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 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
	公示価格 256,000 円/㎡	[103.1] 100		100 [102.0]	100 [100]	[102.0] 100	264,000					
(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変動状況要因の	[一般的要因] 須磨区南部の人口は微減傾向。取引件数はほぼ横ばい。景気は緩やかに回復し、不動産需要は依然として底堅い。						
	前年標準価格 250,000 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実需は認められる。						
	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 標準地番号 神戸須磨 - 9 公示価格 256,000 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +5.6 %	半年間 +3.1 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	株式会社土地システム研究所												
須磨（県） 5－1		兵庫県	兵庫第 4 分科会		氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ												
鑑定評価額		33,100,000 円			1㎡当たりの価格			352,000 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 5 日		(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率		275,000 円／㎡							
(2) 実地調査日		令和 8 年 6 月 25 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		神戸市須磨区大田町 2 丁目 3 6 番 「大田町 2－3－7」					②地積 (㎡)		94 ()		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		診療所兼共同住宅 S 4		銀行、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域		南西 27m 市道		水道ガス 下水		山陽電鉄板宿 280m							
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 80 m、北 100 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 7.0 m、奥行 約 14.0 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		2 7 m 市道		交通施設		山陽電鉄板宿駅南東方 280m		法令規制		近商 (100,400) 防火	
	⑤地域要因の将来予測		繁華性のある準幹線道路沿いの商業地域であり、立地条件は概ね良好である。宅地需要は堅調であり、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 360,000 円／㎡														
		収益還元法		収益価格 269,000 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中西部を主とする路線商業地域及び商住混在地域を包含する圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に営業基盤を有する法人・個人である。多様な用途性を有する準幹線道路沿いの商業地域であり、また背後住宅地の価格との比較における値頃感から、地価は堅調に推移している。商業地の取引自体が少ないことや取引される画地規模が大小様々なため、需要の中心となる価格帯は見出しがたい状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		店舗や共同住宅等が多い商業地域で、収益物件も見受けられる。商業地で取引は少ないが、取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、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の方がより説得力が高いと認められる。以上により、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地からの規準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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸須磨 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 -18.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	公示価格 252,000 円／㎡		[102.7] 100		100 [100]		100 [73.2]		[100] 100		354,000							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 須磨（県） 5－3		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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +46.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 541,000 円／㎡		[102.4] 100		100 [103.0]		100 [153.2]		[100] 100		351,000							
(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 価格変動要因の形成要因		[一般的要因]		景気は緩やかな回復基調にあるが、物価高や金融動向に留意を要する。須磨区の商業地需要は底堅く推移している。								
	前年標準価格 334,000 円／㎡							[地域要因]		小売店舗、銀行等が建ち並ぶ成熟した商業地域であり、特段の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 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 +5.4 %		半年間 %													

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陽不動産鑑定株式会社
須磨（県） 5－3	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 浩
鑑定評価額	39,300,000 円		1㎡当たりの価格	554,000 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] 路線価又は倍率	430,000 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		神戸市須磨区飛松町3丁目6番1 「飛松町3-6-2」				②地積 (㎡)	(71)	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,500) 防火 (その他) (100,500)		
	1:2.5	店舗兼事務所 R C 6 F 1 B		中小規模の小売店舗 が建ち並ぶ駅前の商業 地域		北東12m市道、南東側 道	水道 ガス 下水	山陽電鉄板宿 60m				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 30 m、北 60 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 5.0 m、		奥行 約 14.0 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	1 2 m市道	交通 施設	山陽電鉄板宿駅北方 60m	法令 規制	商業(100,500) 防火		
	⑤地域要因の 将来予測	中小規模の小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域で、当面の間はほぼ現状のまま推移するものと予測する。板宿駅至近で繁華性が高く利便性にも優れることから、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	中層店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の 個別的要因		角地 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		567,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		439,000 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 J R 山陽本線、山陽電鉄本線等の各沿線で、概ね神戸市及び隣接市内の商業地域。需要者は地縁を有する個人事業者や中小法人が中心となる。板宿駅に近接するアーケード商店街として成熟した地域で、区内でも随一の繁華性を有していることから需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。土地は取引される規模によって総額がまちまちであるため中心的価格帯の把握はやや困難である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	中小規模の小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、同一需給圏内における代替性の強い取引事例を多数収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、周辺には収益物件も見られるものの規範性のある賃貸事例等は少なく、これを基礎に求めた収益価格の相対的信頼性はやや劣ると判断する。よって、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、代表標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 標準地番号 神戸須磨 5-2	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準 地の規準 価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 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 548,000 円/㎡	[101.1] 100	100 [103.0]	100 [100]	[103.0] 100	554,000						
(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 541,000 円/㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているものの、物価上昇等の影響により先行きはやや不透明である。なお、須磨区の人口は減少傾向にある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 神戸須磨 5-2 公示価格 548,000 円/㎡				[地域要因] 小売店舗、飲食店舗を主とするアーケード商店街であり、地域要因に特に変動はないが稀少性等により需要は底堅い。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +2.4 %	半年間 +1.1 %									

(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]	景気は物価上昇の影響は受けつつも、緩やかに回復している。須磨区の人口は微減傾向で推移している。
	前年標準価格 297,000 円／㎡					[地域要因]	地域要因に特段の変動はないが、マンション需要は強いものがある。
	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 -					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+6.1 %	半年間	%		