

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 清水総合鑑定. Row 1: 西（県）, -1, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 62,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 池田不動産鑑定所	
西（県） - 2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 池田富美夫	
鑑定評価額	26,400,000 円		1㎡当たりの価格	127,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6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	神戸市西区狩場台1丁目2番7				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等	1低専 (40,80)  (その他)				
	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							
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東6.5m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄西神中央 1.7km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 20m、南 25m、北 35m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 17.0m、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 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である。地域要因に大きな変動はなく、需給関係から、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	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	127,000 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・山手線沿線で、概ね神戸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の居住者が多い。西神中央駅徒歩圏外の住宅地域であるが、良好な居住環境に加えて、買い回り店舗等も徒歩圏内に存すること等から、利便性も良好な住宅地域であり、需要は強みである。市場での需要の中心となる価格帯は土地で2500万円程度、新築の戸建物件は4500~5000万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は戸建住宅団地内に存し、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ないため、収益還元法の適用は断念した。したがって、自己使用目的の戸建住宅の取引が主となる住宅地域に存することから、規範性の高い取引事例から求めた比準価格を採用し、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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0	
	神戸西 - 12	公示価格	[102.5] 100	100 [100]	100 [126.7]	[102.0] 100	127,000						
(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 0.0 行政 -1.0 その他 0.0		
	須磨（県） - 2	前年指定基準地の価格	[101.6] 100	100 [100]	100 [101.0]	[102.0] 100	127,000						
(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] 景気は穏やかに回復しており、西区の生活利便性や良好な住環境を有する住宅地域の地価は、総じて安定的に推移している。								
	前年標準価格	124,000 円/㎡			[地域要因]	地域要因に特別な変動はない。							
	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	+2.4%	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） - 3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 入田裕和	
鑑定評価額	32,500,000 円		1㎡当たりの価格	145,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	神戸市西区井吹台東町1丁目10番5				②地積 (㎡)	224	⑨法令上の規制等	1低専 (40,80)					
	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		(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 40m、南 20m、北 20m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 16.0m、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 6m市道	交通施設	神戸市営地下鉄西神南駅北東方 750m	法令規制	1低専(40,80)	
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域として熟成しており、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	145,000 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	同一需給圏は市営地下鉄西神・山手線沿線で概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が中心であるが、隣接市等からの転入も認められる。最寄駅から比較的近く、生活利便性は良好であり、住環境も良好な区画整然とした住宅地域で、需要は強含みである。土地は基準地と同程度の規模で3,000万円～3,500万円程度、新築戸建住宅は5,000万円～5,500万円程度が需要の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しなかった。取引は自己使用目的が中心で収益物件所有を目的とした取引は少なく、市場参加者は取引価格を指標に価格決定するのが一般的と思料される。よって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地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) 規準とした公示価格	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
	神戸西 - 4	公示価格	[101.8] 100	100 [100]	100 [88.3]	[100] 100	145,000	街路	0.0	交通	0.0	環境	-7.0	行政
(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	
	須磨（県） - 2	[101.6] 100	100 [100]	100 [87.2]	[100] 100	144,000	交通	0.0	環境	-7.0	行政	+1.0	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		③ 変動状況		[一般的要因] 各種政策の効果もあって、景気は緩やかに回復している。神戸市西区における住宅地需要は、全般的に強含みである。									
	継続	前年標準価格	140,000 円/㎡		[地域要因] 最寄駅から徒歩圏に位置し、住環境も良好で、地域要因に変動はない。需要は強含みであり、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		②変動率		年間 +3.6%		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6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Values include 西（県）, 兵庫, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 柳川浩一.

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 川淵不動産鑑定
西（県） - 5	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 川淵真平

鑑定評価額	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	90,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月11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15				②地積 (㎡)	119	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)
	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			
	1:2	住宅 W2	小規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	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 3.8km	法令規制	1低専 (50,100)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は区画整然とした住宅地域として熟成しており、今後とも現状を維持し、推移するものと予測する。地価は当面、上昇基調で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,000 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 山陽本線及び神戸市営地下鉄西神山手線沿線などで神戸市西部及び明石市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市及び明石市の一次取得者などが中心となっている。周辺では新規分譲住宅も見られ、市内の住宅地としては比較的低位の価格帯にあることから、需要は安定的に推移している。土地は 1, 100 万円程度、新築戸建住宅は 3, 000 万円～3, 500 万円程度の物件が需要の中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、対象地は画地規模が小さく経済合理的な賃貸経営は困難であることから収益価格は試算しない。比準価格は対象地周辺の密接な価格牽連性を有する売買実例をもとに適切に算定されており、市場を反映した実証的なものと考えられる。よって、本件では比準価格を標準とし、前年価格等からの検討を踏まえ、単価と総額の関連に留意しつつ、上記の通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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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
	標準地番号 神戸西 - 1					90,000			
	公示価格 88,000 円/㎡	[ 102.3 ] / 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 100 ]	[ 102.0 ] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	-								
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 86,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 神戸市西区の住宅地は、市内の東部3区と比較し、総じて割安であり、不動産市況は比較的堅調に推移している。				
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 神戸西 - 1 公示価格 88,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。				
	②変動率 年間 +4.7% 半年間 +2.3%				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 池田不動産鑑定所. Includes details for 西（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 池田富美夫.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (25,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (104,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 80,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 8 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 規準とした価格. Columns include: ① 代表標準地, 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, ⑦ 内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (9) 指定基準地からの検討. Columns include: 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, ⑦ 内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (10) 対象基準地の前年の検討. Includes: ①-1 対象基準地の検討 (継続/新規), ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率 (年間 +4.5%, 半年間 %), ③ 変動状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 川瀨不動産鑑定, 西（県）, 7, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 川瀨真平

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 114,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 87,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等からの検討

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 9 日 提出  
西（県） - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 山本総合鑑定
西（県） - 10	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	7,120,000 円	1㎡当たりの価格	35,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	29,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 3 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	神戸市西区富士見が丘3丁目8番3				②地積 (㎡)	200	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100)												
	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		(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 30m、西 40m、南 30m、北 70m				②標準的使用	戸建住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 8m市道	交通施設	神戸電鉄押部谷駅北西 1.1km	法令規制	1 低専(50, 100)												
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も戸建住宅地域として現状のまま推移するものと予想される。地価は下落傾向で推移するものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,600 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																		
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸電鉄栗生線沿線に所在する各住宅団地を包含する圏域である。需要者の中心は神戸市及び三木市内の居住者が大半を占める。地域内の緩傾斜の地勢が敬遠され、また、神戸市営地下鉄沿線に比べて、神戸中心部である三宮駅周辺へのアクセス等交通接近条件も劣るため、新築物件及び中古物件とも総じて需要は弱含み。土地は700万円～1000万円程度、新築戸建は2500万円～3000万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	戸建住宅団地内にあり、事業収支の観点から賃貸事業の成り立つ地域ではないため、収益還元法は非適用とした。一方、取引事例は周辺の住宅団地内の自用目的のものを採用し、相互に要因比較した。当該事例により試算された比準価格は市場性を反映するものとする。よって比準価格を採用し、標準地価格及び指定基準地価格からの規準・検討を行い、対象基準地について影響を与える価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。																				
(8) 公示価格としての標準価格	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 -2.0	交通 +3.0	環境 +9.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	神戸西 - 5	[ 100.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 110.0 ]	[ 100 ] 100	35,600		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	公示価格	39,000 円/㎡					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	西（県） - 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 +4.0	環境 +15.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	41,200 円/㎡	[ 100.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 117.2 ]	[ 100 ] 100	35,400		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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③変動状況	[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		36,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に大きな変動はない。富士見が丘団地内で、2区画に分割し格安分譲している物件が見られる。地価は下落傾向である。															
	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	-1.1%	半年間	%																



# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 9 日 提出  
西（県） - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 山本総合鑑定
西（県） - 11	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	21,600,000 円	1㎡当たりの価格	64,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	神戸市西区上新地 2 丁目 5 番 5				②地積 (㎡)	335	⑨法令上の規制等 1 低専 (60, 150)  (その他)				
	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						
	1:1	住宅 W1	区画整理後の住宅地に介在する農家住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	J R 大久保 4.0km						
(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 4.0km	法令規制	1 低専 (60, 150)			
	⑤地域要因の将来予測	低層の一般住宅を中心とする住宅地域。スーパー等の利便施設も周辺に立地しており、底堅い実需が見込まれるため、地域における地価はやや強含みで推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,500 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 J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、神戸市西部及び明石市に位置する既成住宅地域である。需要者の中心は圏内居住者である。低層の一般住宅・農家住宅を中心とする住宅地域であり、バス圏で交通利便性はやや劣るが周辺に中堅スーパーや高速道路のインターがあるため、開発等による新規供給物件の底難い需要がみられる。規模による総額の幅が見られるものの、対象基準地と同程度の規模の土地で 6 万円～7 万円/㎡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	近隣地域は、低層の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、戸建賃貸住宅も想定したが、現実には戸建賃貸住宅が存在しても、転勤等の特殊事情に基づくものが主であり、経済合理性に合う戸建賃貸住宅の想定は非現実的であると判断したため、収益還元法は適用しなかった。よって、本件においては、信頼性の高い複数の取引事例を基礎資料として算定された比準価格を標準とし、付近の標準地及び指定基準地との検討をも踏まえ、上記の通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	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 +7.0 行政 -3.0 その他 0.0
	神戸西 - 9		[ 101.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 103.8 ]	[ 100 ] 100	64,500					
(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 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	
	明石（県） - 17	[ 103.0 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 132.9 ]	[ 100 ] 100	64,100						
(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	[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。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 62,500 円/㎡			[地域要因] 旧来の農家住宅の周辺に新興住宅の展開が見られる。大型の住宅開発は少ないものの、当面ミニ開発は続くと思われる。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 +3.2 %	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
西（県） - 12	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 若杉 和宏

鑑定評価額	9,900,000 円	1㎡当たりの価格	99,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	神戸市西区持子2丁目21番2				②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)
	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	J R 明石 3.3km		
(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	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 6 m市道	交通施設	J R 明石駅北西 3.3km	法令規制	1低専 (50,100)
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	99,000 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。鉄道線の最寄り駅からはやや距離を置くが、周辺では路線型の店舗等も充実しており、住環境も比較的良好であることから、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で1,000万円程度、新築戸建住宅で2,500万円～3,000万円程度である。								
(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) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	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 +1.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸西 - 21	公示価格 100,000 円/㎡	[ 102.2 ] 100 [ 100 ]	100 [ 101.0 ]	100 [ 103.0 ]	[ 101.0 ] 100	99,200		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格変動要因		[一般的要因] 西区の人口はやや減少傾向にあるが、市場への影響は軽微であり、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 95,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 +4.2 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 清水総合鑑定. Values include 西（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 39,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 175,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 135,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, +3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods, Prices), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices, Comparison), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review).

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 2: 西（県） 5-1, 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 107,000,000 円 1㎡当たりの価格 132,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月]路線価又は倍率, 100,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野島不動産鑑定事務所
西（県） 5-2	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 野島準一

鑑定評価額	98,500,000 円	1㎡当たりの価格	137,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	神戸市西区伊川谷町有瀬字東高見1304番				②地積 (㎡)	719	⑨法令上の規制等	準住居 (60,200)  (その他)								
	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) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 100m、南 70m、北 30m			②標準的使用	低層店舗地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 28.0m、奥行 約 25.0m、規模 700㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m県道	交通施設	JR明石駅北東方 3.2km	法令規制	準住居 (60,200)								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	143,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	91,800 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね明石市及び神戸市内の郊外幹線道路沿いを主とする商業地域。需要者は地縁性のある地元業者のほかチェーン展開型の店舗事業者等が想定される。商況が安定した路線商業地域で店舗集積は高く実需は常に見込める状況にある。一方供給は限定的で既存物件が中心となる。当該状況から取引自体が少ないうえ取引規模等が一様でないため中心となる価格帯は見出せない状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内の利用状況を勘案のうえ低層店舗の一棟貸しを想定し収益価格を求めた。しかし、当該利用は建設協力金方式等契約内容が多様で標準化し難い状況にあり、賃貸条件の想定はやや説得力を欠く側面がある。また、利用形態自体も多様な路線商業地域であることから本件においては比準価格をより重視し収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、当該評価額は下記(8)の規準結果との均衡を得ており、(9)の検討も併せて行った。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	神戸西 5-1	②時点修正	[102.7] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [87.9]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	137,000	⑦内訳	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 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	②標準地	標準地番号	神戸西 5-1	②時点修正	[102.7] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [87.9]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	137,000	⑦内訳	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 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	明石（県） 5-4	②時点修正	[106.0] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [115.5]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	138,000	⑦内訳	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 +9.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	②前年指定基準地の価格	150,000 円/㎡	②時点修正	[106.0] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [115.5]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	138,000	⑦内訳	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 +9.0 環境 +6.0 行政 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	前年標準価格	129,000 円/㎡	③価格変動要因の		[一般的要因] 区内では、郊外路線沿いを中心に取引は堅調で、立地条件にもよるが地価は総じて上昇傾向にあった。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地	標準地番号	-	③価格変動要因の		[地域要因] 空地が生じても跡地では比較的早期に新規出店がみられる等から実需は常に見込める立地にあり、地価は引き続き上昇傾向にあった。									
②変動率		年間	+6.2%	半年間	%	③価格変動要因の		[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
西（県） 5-3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 若杉 和宏

鑑定評価額	244,000,000 円	1㎡当たりの価格	286,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	225,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	神戸市西区糀台5丁目2番9				②地積 (㎡)	854	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) (その他)									
	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												
	1:2	店舗兼事務所 RC2	店舗、共同住宅等を主体とする商業地域	東25m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄西神中央 450m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 60m、南 150m、北 40m			②標準的使用	低層店舗地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 42.0m、規模 840㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5m市道	交通施設	神戸市営地下鉄西神中央駅南東 450m	法令規制	商業 (80,400)									
(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	291,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	222,000 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね神戸市営地下鉄西神・山手線、JR山陽本線の沿線で、神戸市以西の商業地域である。需要者の中心は、地縁性を有する地元業者や中小規模の事業法人等が多い。鉄道線の最寄り駅に近接した、主に近隣周辺の居住者を対象とした店舗や金融機関等が見られる地域であり、駅前整備も概ね完了していることから、需要は堅調である。尚、取引自体が少なく、また、取引される規模等もまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、近隣周辺の居住者等を対象とした商業地域にあって、自己利用目的での取引が多く、市場の実勢を反映した比準価格の規範性は高い。また、周辺では賃貸物件も見られるが、地価に見合った賃料水準が形成されているとは言えず、収益価格はやや低位に試算された。したがって、本件では、比準価格を標準に収益価格を関連付けて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。また、標準地との検討の結果、概ね均衡を得ていることが確認できた。																	
(8) 公示価格を	①代表標準地	標準地番号	神戸須磨 5-6	②時点修正		③標準化補正	[ 103.4 ] 100	④地域要因の比較	100 [ 91.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	285,000	⑦内訳	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 +3.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	253,000 円/㎡																
(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	100 [ ]	④地域要因の比較	100 [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	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															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	276,000 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	標準地番号	-	③価格変動要因の	<p>【一般的要因】 西区の人口はやや減少傾向にあるが、市場への影響は軽微であり、西区の商業地は、路線型店舗用地等を中心に需要は堅調である。</p> <p>【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、駅周辺の整備は概ね完了していることから、地価は堅調に推移している。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>												
	②変動率	年間 +3.6%	半年間 %															

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 清水総合鑑定. Values include 西（県） 9-1, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水 信博.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 287,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 50,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.