

(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 1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)						
	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 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		特記事項		特にない		街路 標準方位北 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 454,000 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沿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。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200㎡前後で9,000万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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、上記のとおりに鑑定評価額を決定した。														
(8) 公示価格	① 代表標準地 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 -2.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 405,000 円／㎡		[101.2 / 100]		[100 / 100]		[100 / 92.2]		[102.0 / 100]		453,000					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 -		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因の 比較		⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)		⑦内 訳 標準化補正	街路 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				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 434,000 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 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 +4.6 %			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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格形成要因の變動状況	〔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 <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 円／㎡						
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 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	32,200,000 円		1㎡当たりの価格	362,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	280,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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 L S 2	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 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		362,000 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。住宅建設は概ね横這いであり、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, 000 万円～3, 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		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 とした 価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号	神戸灘 -6		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (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	350,000 円／㎡		[103.4] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	362,000						
(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 年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 338,000 円／㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 低金利及び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。								
	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 -6 公示価格 350,000 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。								
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間	+7.1 %	半年間		+3.4 %								

(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]	灘区の人口は微減傾向で推移している。利便性に劣る山手の住宅地を除き、総じて需要は堅調である。
	前年標準価格 385,000 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						
	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 +7.3 %	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 380,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	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。
	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 <input type="checkbox"/> 代表基準地 <input type="checkbox"/> 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	+5.3%	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 m程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	阪神西灘駅東 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	306, 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、J R 東海道本線等の沿線で、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 J R や阪急沿線と比較して地価水準がやや低いことから、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、標準的な規模の土地で2, 0 0 0 万円台前半となっている。								
(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、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、上記のとおりに鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格標準とした価格	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 -1.0 交通 0.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸灘 -6 公示価格 350, 000 円／㎡	[103.5] 100	100 [100]	100 [119.8]	[101.0] 100	305, 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 対象基準地の標準価格(円／㎡)	⑦ 内 訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	- 前年指定基準地の価格 円／㎡	[_____] 100	100 [_____]	100 [_____]	[_____] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 291, 000 円／㎡			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。				
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率								
	年間	+5.2 %	半年間	%					

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日 提出
灘（県） - 8 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） - 8	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	70,900,000 円	1㎡当たりの価格	514,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 1日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	400,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7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		神戸市灘区楠丘町6丁目3番5 「楠丘町6－3－9」				②地積 (㎡)	(138)	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)				
	1:1.2	共同住宅 S 3	一般住宅にマンションも介在する住宅地域	西6.5m市道	水道 ガス 下水	阪急六甲 500m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 20m、南 50m、北 15m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.5 m、 奥行 約 13.0 m、 規模 140 ㎡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. 5m市道	交通施設	阪急六甲駅東 500m	法令 規制	1 中専(70, 200) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測	中小規模一般住宅を中心としてマンション等も混在する住宅地域であり、地域要因に大きな変動もなく、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	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			514,000 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、概ね神戸市東部に位置する優良な住宅地域である。需要者の中心は、神戸市及び阪神間の居住者が中心であり、圏外からの転入者も見込まれる。阪急六甲駅から徒歩圏に位置する住環境の良好な住宅地域で利便性も高く、優良な住宅地域に対する根強い需要から地価は上昇傾向が続いている。土地は本件基準地と同程度で7千万円台となるが、取引される規模は様々であり、中心価格帯は見出しにくい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には収益物件も見られるが、事業収益の観点から共同住宅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の地域である。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を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 神戸灘 - 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 458,000 円／㎡	[103.3] 100	100 [100]	100 [92.1]	[100] 100	514,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 灘（県） - 1	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (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 +2.0 交通 +1.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 434,000 円／㎡	[104.6] 100	100 [102.0]	100 [86.5]	[100] 100	515,000					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 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。				
	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／㎡				[地域要因]		地域要因に特別の変動はない。				
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +6.0 %	半年間 %								

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	シティサーバイヤーズ															
灘（県）－9		兵庫県	兵庫第3分科会		氏名	不動産鑑定士 田中瑞徳															
鑑定評価額		48,700,000 円			1㎡当たりの価格			297,000 円／㎡													
1 基本的事項																					
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 3 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		235,000 円／㎡										
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 2 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		神戸市灘区浜田町4丁目20番2「浜田町4-1-22」					②地積(㎡)		164 ()		⑨法令上の規制等									
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		準工(60,200) 準防 (その他)(70,200)								
	1:2		共同住宅 R C 4		共同住宅のほかに工場等が混在する地域		北8m市道		水道 ガス 下水		阪神新在家 310m										
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 20 m、南 30 m、北 30 m					②標準的使用		中層共同住宅地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																		
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位 北 8 m市道		交通施設		阪神新在家駅南東 310m		法令規制		準工(70,200) 準防				
	⑤地域要因の将来予測		マンションのほか工場等が混在する地域であり、当面は現状を維持すると予測する。地価は上昇傾向にあるものと予測する。																		
(3) 最有効使用の判定		中層共同住宅地					(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 297,000 円／㎡																	
		収益還元法		収益価格 193,000 円／㎡																	
		原価法		積算価格 / 円／㎡																	
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡																	
(6) 市場の特性		同一需給圏は主に神戸市及び阪神間各市を圏域とする住宅、工場等が混在する地域である。需要者は圏域における居住者及び事業者等が多い。駅に近く、また付近には商業施設が立地し、利便性が良好であることから、需要は堅調に推移している。需要者の業種や属性、または画地規模により価格のばらつきが大きく、中心となる価格帯を把握することは困難である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		賃貸用の共同住宅が存在するが、収益性より居住の快適性や利便性が重視される地域において、収益価格は低位に求められた。比準価格は同一需給圏における比較可能な取引事例から試算した価格で信頼性が高い。比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、さらに地価公示標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価格	① <input type="checkbox"/> 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	標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 -3.0 交通 0.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 神戸東灘 -23		[102.4] 100		100 [102.0]		100 [86.3]		[100] 100		298,000										
(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 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 灘区の人口は微減傾向で推移している。利便性に劣る山手の住宅地を除き、総じて需要は堅調である。													
	前年標準価格 285,000 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 <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 円／㎡																				
②変動率		年間 +4.2 %		半年間 %																	

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 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	39,600,000 円		1㎡当たりの価格	159,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	125,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 16 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		159,000 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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸灘 - 7		公示価格 159,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [100]	[100 / 100]		159,000			
(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 前年標準価格 158,000 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[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。						
	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 - 7 公示価格 159,000 円／㎡					[地域要因] 画地の細分化が見受けられるが、その他地域要因に特段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	+0.6 %	半年間		0.0 %						

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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	78,700,000 円		1㎡当たりの価格	592,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	450,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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50m、西40m、南10m、北40m				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13.0m、奥行 約10.0m、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		610,000 円/㎡															
		収益還元法		収益価格		473,000 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東部及び阪神間の商業地域である。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、中規模以上の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) 公示価格を規準とした	① <input type="checkbox"/> 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	標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -0.1 行政 0.0 その他 0.0		地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -3.0 行政 -5.0 その他 0.0		
	標準地番号 神戸灘 5-4		[104.1] 100		100 [99.9]		100 [89.4]		[100] 100		592,000			その他 0.0							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		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 -5.0 交通 -2.0 環境 -15.0 行政 +3.0 その他 0.0		
	灘(県) 5-3		[107.1] 100		100 [100]		100 [81.5]		[100] 100		595,000			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		③価格形成要因の変動状況		[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。																
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>				[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。																
	前年標準価格 543,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討																				
		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地																			
		標準地番号 -																			
		公示価格 円/㎡																			
		②変動率		年間 +9.0%		半年間 %															

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） 5-2	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	39,700,000 円		1㎡当たりの価格	385,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	300,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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 神戸市灘区篠原南町5丁目5番6 「篠原南町5－5－3」					②地積 (㎡)	103	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)		
	台形 1:1.2	店舗兼事務所 R C 4	小規模店舗、マンション等が混在する商業地域	南東8m市道	水道 ガス 下水	阪急六甲 900m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 20 m、南 20 m、北 30 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 9.0 m、奥行 約 11.0 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	8 m市道	交通施設	阪急六甲駅南西 900m	法令規制	近商(90,300) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は店舗付共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、地域要因の変動はみられない。商業地域としての発展性は見込めないが周辺住宅地の価格と比較した割安感から、地価は上昇基調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		395,000 円／㎡						
	収益還元法	収益価格		241,000 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東部及び阪神間の近隣商業地域及び商住混在地域を包含する圏域。需要者の中心は同一需給圏内に地縁を有する中小事業者である。店舗付共同住宅を主体とする繁華性の低い近隣商業地域であるが、需要が堅調な周辺住宅地の価格と比較した割安感から、地価は上昇基調で推移している。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まちまちなため、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	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。したがって市場の实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。									
(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 5－1	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (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 +4.0 環境 +13.0 行政 +8.0 その他 0.0	
	公示価格	470,000 円／㎡	[103.2 / 100]	[100 / 100]	[100 / 125.7]	[100 / 100]	386,000			
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	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 364,000 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[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。					
	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] 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。					
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	年間	+5.8 %	半年間		%					

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 8 日 提出
灘（県） 5－3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シティサーバイヤーズ
灘（県） 5－3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 田中瑞徳
鑑定評価額	55,800,000 円		1㎡当たりの価格	485,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	380,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 2 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		神戸市灘区水道筋3丁目9番5				②地積(㎡)	115	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500) 防火(その他)(100,450)				
	1:1	店舗兼住宅W3	低層の小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域	南東7.5m市道	水道ガス下水	阪急王子公園500m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 10 m、南 20 m、北 10 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 10.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 110 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	7.5m市道	交通施設	阪急王子公園駅北東500m	法令規制	商業(100,450) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	低層小売店舗が建ち並ぶ人通りの多い商店街で、将来とも現状を維持すると予測する。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	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 498,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法	収益価格 396,000 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪急電鉄神戸本線、JR東海道本線等の沿線で、概ね神戸市の中東部に位置する商業地域等である。需要者の中心は市内及び阪神間における個人事業者及び中小規模の法人である。各種店舗が建ち並ぶ旧来からのアーケード商店街で繁華性が高く、需要は堅調に推移している。業種や属性により、取引の個別性が強く、中心価格帯を見出すことは難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗を中心とする商業地域で、自ら経営する目的のみならず、投資目的としての需要が認められる市場環境にあることから、収益採算性の観点からの検討も行った。信頼性の高い複数の取引事例から試算した比準価格を標準に、収益性に着目した収益価格を比較考量し、さらに半年間の価格推移も踏まえて、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 標準地番号 神戸灘 5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(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 470,000 円/㎡	[103.2] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	485,000					
(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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 453,000 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 区内における商業地の需要は強いものの供給量が少なく、地価の上昇基調が続いている。						
	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 470,000 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。						
	②変動率	年間 +7.1 %	半年間 +3.2 %								