

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 日 提出
須磨（県）－ 2 宅地-1

| | | | | |
|---------|--------------|---------|----------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社陰山不動産鑑定 |
| 須磨（県）－2 | 兵庫県 | 兵庫第4分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 陰山 陽史 |
| 鑑定評価額 | 30,700,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 128,000 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 | 100,000 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 | | 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 | | 神戸市須磨区北落合4丁目12番10「北落合4－12－18」 | | | | ②地積(㎡) | 240() | 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LS2 | 中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | 北東8m市道 | 水道ガス下水 | 神戸市営地下鉄名谷1.6km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 30 m、西 20 m、南 70 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 12.0 m、 奥行 約 20.0 m、 規模 240 ㎡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 | 神戸市営地下鉄名谷駅北西方1.6km | 法令規制 | 1低専(50,100) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 一般住宅を中心とする住宅団地であり、地域要因に特別の変動もなく、今後も概ね現状の通り推移するものと予測する。なお、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に推移している。 | | | | | | | | | |
| (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 | 128,000 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、神戸市西部に位置する住宅地域である。需要者の中心は圏内居住者であると想定される。区画整然と配置された画地上に、低層の一般住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、良好な住環境を指向する需要は根強く、需給はやや強含みに推移している。土地3,000万円程度、新築建売で5,000万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 | 近隣地域を含む一帯は、中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅団地であり、経済合理性に適う賃貸住宅の想定は非現実的であることから、収益還元法は適用できなかった。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て、付近標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 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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 神戸須磨 -31 公示価格 121,000 円/㎡ | [101.3] 100 | 100 [100] | 100 [96.0] | [100] 100 | 128,000 | | | | | |
| (9) 指定からの検討 | 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | | | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 人口は微減で、所得は伸び悩むものの、区全域の住宅地の地価は旧集落や利便性が劣る一部地域を除き、上昇傾向が継続している。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 126,000 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 <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 +1.6 % | 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 | | | | 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、須磨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 164,000 円／㎡ | | | | | [地域要因] | 街路条件が劣るが、交通利便性等が比較的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。 |
| | 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 | +2.4 % | 半年間 | % | | |

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|--|---|-------------|------------------|----------------------|------------------|--|------|-------------------------------------|
| 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）－4 | | 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 | | 40,800,000 円 | | | 1㎡当たりの価格 | | 265,000 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 | | 210,000 円／㎡ | | |
| (2) 実地調査日 | 令和 7 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 | | | |
| | 1:2 | 住宅 L S 2 | 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 | | (その他) (70, 150) | | | |
| (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 | | 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 265,000 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。利便性・住環境ともに良好な須磨区南部の住宅地域で、供給に対して需要が堅調なことから地価は上昇傾向で推移している。土地は基準地と同規模であれば 4 0 0 0 万円前後が中心的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) 公示価格とした価格 | ① 代表標準地 標準地番号 神戸須磨 - 19 | 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 260,000 円／㎡ | [101.9] 100 | 100 [100] | 100 [100] | [100] 100 | 265,000 | | | | | |
| (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 | | 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。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 258,000 円／㎡ | | | [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。 | | | | | | | |
| | 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 - 19 公示価格 260,000 円／㎡ | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 +2.7 % 半年間 +1.9 % | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 日 提出
須磨（県） - 5 宅地-1

| | | | | |
|-----------|--------------|-----------|----------|-----------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 神戸市東灘区森北町 5 - 8 - 1 8 |
| 須磨（県） - 5 | 兵庫県 | 兵庫第 4 分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 濱本佳子 |
| 鑑定評価額 | 22,400,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 198,000 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 2 日 | (6) 路線価 | [令和 7 年 1 月] | 155,000 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 | | 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 | | 神戸市須磨区川上町 2 丁目 2 番 2 5 「川上町 2 - 2 - 3 0」 | | | | ②地積 (㎡) | (113) | ⑨法令上の規制等 | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | | ⑤周辺の土地の利用の状況 | | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | 1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200) | | |
| | 1:2 | 住宅 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 40 m、西 10 m、南 20 m、北 30 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 15. 0 m、 | | 規模 120 ㎡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 | 山陽電鉄板宿駅北西方 800m | 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 198, 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、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, 2 0 0 万円程度、新築建売で 4, 0 0 0 〜 4, 5 0 0 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) 公示価格を規準とした価格 | 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 | 地域要因 | 街路 +1. 0 |
| | 標準地番号 神戸須磨 - 16 | | | | | | | | 交通 0. 0 | 交通 -1. 0 | | |
| | 公示価格 135, 000 円／㎡ | | [100. 3] / 100 | 100 / [101. 0] | 100 / [67. 6] | [100] / 100 | 198, 000 | | 環境 0. 0 | 環境 -31. 0 | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 須磨 (県) - 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対象基準地の比準価格 (円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0. 0 | 地域要因 | 街路 +1. 0 |
| | | | | | | | | | 交通 0. 0 | 交通 +1. 0 | | |
| | 前年指定基準地の価格 240, 000 円／㎡ | | [104. 2] / 100 | 100 / [102. 0] | 100 / [123. 4] | [100] / 100 | 199, 000 | | 環境 0. 0 | 環境 +21. 0 | | |
| | | | | | | | | | 画地 +2. 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 | ①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | | | ③ 変動状況要因の価格形成要因の | [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 191, 000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。 | | | | | | | |
| | 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 +3. 7 % | 半年間 % | | | | | | | | | |

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 | 神戸市東灘区森北町 5－8－1 8 |
| 須磨（県）－6 | 兵庫県 | 兵庫第 4 分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 濱本佳子 |
| 鑑定評価額 | 26,500,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 122,000 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 2 日 | (6) 路線価 | [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率 | 95,000 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 | | 神戸市須磨区南落合 1 丁目 7 番 1 9 「南落合 1－7－1 0」 | | | | ②地積 (㎡) | (217) | 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 | 中規模一般住宅が多 い区画整然とした住 宅地域 | | 南西6m市道 | 水道 ガス 下水 | 神戸市営地下鉄名谷 1.4km | | (その他) | | | |
| (2) 近隣 地域 | ①範囲 | 東 0 m、西 20 m、南 40 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 12.0 m、 | | 奥行 約 17.5 m、 | | 規模 210 ㎡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 | 神戸市営地下鉄名谷駅 南東方 1.4km | | 法令 規制 | 1 低専 (50, 100) | |
| | ⑤地域要因の 将来予測 | 当該地域は、中規模の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅団地で、当面は現状のまま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 +1.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法 の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 122,000 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・山手沿線で、概ね神戸市内の中規模一般住宅を中心とする住宅地域の圏域である。需要者の中心は、神戸市内の居住者を中心とし、同一需給圏外からの転入者も見られる。最寄駅からやや経路に起伏があり、距離もあるが、良好な生活利便性及び閑静な住環境を指向する層からの需要は堅調である。需要の中心価格帯は 2 1 0 ㎡（標準的画地規模）程度の土地で 2, 5 0 0 ～ 2, 6 0 0 万円である。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 | 近隣地域は戸建住宅用に開発された住宅団地であり、自用目的の個人が取引の中心となっている。転勤等に伴う一時的な貸家が見られる以外に賃貸物件は見られず、賃料水準の把握が困難なため収益価格は試算しなかった。比準価格は周辺の団地等から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均衡に留意し、市場の実態を反映した実証的な比準価格をもって、上記のとおりに鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示 価格 を 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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域 要因 | 街路 0.0 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 標準地番号 神戸須磨 - 29 | | | | | 122,000 | | | | | | |
| (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 -2.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 126,000 円／㎡ | | | | | 122,000 | | | | | | |
| (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 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 | | 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。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 円／㎡ | | | [地域要因] | | 区画整然とした団地内で、指定容積率等の引き上げもプラス要因となった。 | | | | | | |
| | 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 <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 % | 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）－7 | | 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 | | 43,200,000 円 | | | 1㎡当たりの価格 | | | 230,000 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 2 日 | | (6) 路線価 | [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率 | | 180,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (2) 実地調査日 | | 令和 7 年 6 月 4 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 | | 神戸市須磨区戸政町3丁目27番「戸政町3-3-4」 | | | | | ②地積(㎡) | | 188 () | | 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) | | | | | | | | |
| | 1:2 | | 住宅 W 2 | | 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 | | 南東6m市道 | | 水道 ガス 下水 | | 山陽電鉄東須磨 500m | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | | 東 80 m、西 40 m、南 30 m、北 80 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 10.0 m、奥行 約 18.0 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、6 m市道 | | 交通施設 | | 山陽電鉄東須磨駅南西 500m | | 法令規制 | | 2 中専(70,200) 準防 | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | | 当該地域は中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、今後も現状維持のまま推移すると思われる。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 | | 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 230,000 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、西方に阪神高速道路の高架はあるものの、利便性が高く住環境の良い整然とした須磨区南部の住宅地で、需給関係は概ね安定している。市場の中心価格帯は標準的画地規模の土地で4,000～4,500万円程度である。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | | 周辺にマンション等も見られるが、事業収支の観点から、共同住宅を想定することが非現実的であるため、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。なお、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) 公示価格を規準とした価格 | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 神戸須磨 - 8 | | 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 -1.0 交通 0.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 公示価格 221,000 円/㎡ | | [101.8] 100 | | 100 [102.0] | | 100 [98.0] | | [102.0] 100 | | 230,000 | | | | | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 須磨（県） - 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 0.0 交通 +1.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 240,000 円/㎡ | | [104.2] 100 | | 100 [102.0] | | 100 [109.1] | | [102.0] 100 | | 229,000 | | | | | | | | | | |
| (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する中、不動産需要は底堅い。 | | | | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 220,000 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 <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 +4.5 % | | 半年間 % | | | | | | | | | | | | | | | | |

令和 7年 7月 7日 提出
須磨 (県) - 8 宅地-1

| 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 | 72,000 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 | | | | | |

| | | | | | | | | |
|------------|---------------------|-----------|----------------------|----------|-------------------|---------------------|------------|-------------------|
| (1) 基準地 | ①所在地番並びに 「住居表示」等 | | 神戸市須磨区菅の台7丁目10番6 | | | ②地積 (㎡) | 238 () | 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) |
| | 1:1.2 | 住宅 W2 | 中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域 | 南6m市道 | 水道 ガス 下水 | 神戸市営地下鉄名谷 2.5km | | (その他) |

| | | | | | | |
|--------------------|---------|----------|------------|---------------------|----|------|
| (3) 最も有効利用の判定 | 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 | 91,000 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/㎡ | | | |

| | |
|-----------------------------|--|
| (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、戸建住宅が転勤等の事情により貸家になっているケースが散見される程度で、経済合理的な賃貸経営が難しい地域であるため収益価格は試算しなかった。当該地域は居住の快適性及び利便性を重視した住宅地域であり、自用目的での取引が中心であることから、市場の特性を反映した比準価格を中心に、標準地からの規準及び指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |
|-----------------------------|--|

| | | | | | | | | | | | |
|--------------------|---------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|-----|---------|---------|---------|----------|
| (9) からの検討 指定基準地 | ① 指定基準地番号 須磨（県） - 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 の標準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 +2.0 |
| | 前年指定基準地の価格 126,000 円/㎡ | $\frac{101.6}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{145.7}$ | $\frac{103.0}{100}$ | 90,500 | | 交通 0.0 | 交通 +2.0 | 環境 0.0 | 環境 +40.0 |
| | | | | | | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | 行政 0.0 | 行政 0.0 |
| | | | | | | | | 行政 0.0 | その他 0.0 | その他 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] | 須磨区の人口は微減傾向にある。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 89,000 円／㎡ | | | | | [地域要因] | バス圏ながら取引は比較的堅調であり、地価は上昇傾向にあった。 |
| | 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 | | | | | | |
| | <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 | +2.2% | 半年間 | % | | |

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 日 提出
須磨（県）－ 9 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 |
| 須磨（県）－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 | 11,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 67,500 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 | 53,000 円／㎡ 倍 |
| (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 | |
| (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 W 2 | 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び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 67,500 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 | 対象標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 規 準 と し た 価 格 | ① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 66,500 円／㎡ | [101.5] 100 | 100 [103.0] | 100 [100] | [103.0] 100 | 67,500 | | | | | |
| (9) 指定 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 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 66,000 円／㎡ | | | ③ 変 動 状 況 の 要 因 | [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、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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 神戸須磨 - 27 公示価格 66,500 円／㎡ | | | | [地域要因] 各種利便性に劣るものの、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。 | | | | | | |
| | | | | | [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 +1.5 % | | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-------------------------|--|----|--------|-----|---------------|---------|---|
| (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 265,000 円/㎡ | | | | ③ 価格形成要因の変動状況 | 【一般的要因】 | 人口は微減で、所得は伸び悩むものの、区全域の住宅地の地価は旧集落や利便性が劣る一部地域を除き、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】 | 経路に起伏のない既存住宅地域で、周辺環境も大きな変化はなく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 | +3.4 % | 半年間 | % | | |

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 | 株式会社 池田不動産鑑定所 |
| 須磨（県） - 11 | 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 | 26,500,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 132,000 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 | 105, 000 円／㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 7 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 | | 神戸市須磨区須磨寺町 2 丁目 1 9 番 9 「須磨寺町 2 - 4 - 2 5」 | | | | 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 W 1 | | 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 20 m、西 30 m、南 40 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 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 | | | | | | | | | |
| (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 132,000 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 神戸線及び山陽電鉄沿線で、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等が多い。接面道路幅員が 2.5 m と狭隘であり、街路条件が劣るが、最寄駅から徒歩圏内に位置することから利便性が比較的良好な住宅地域であり、需要は強含みである。市場での需要の中心となる価格帯は土地で 2 7 0 0 万円前後、新築の戸建物件は 5 5 0 0 万円前後である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は中小規模一般住宅を中心とした住宅地域内に存し、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 <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 | 地域要因 | 街路 +2.0 |
| | 標準地番号 神戸須磨 - 5 | | | | | | | 交通 0.0 | 交通 -1.0 | | 交通 -1.0 |
| (9) 指定基準地からの検討 | 公示価格 179,000 円/㎡ | [102.0] / 100 | 100 [100] | 100 [138.3] | [100] / 100 | 132,000 | 標準化補正 | 環境 0.0 | 環境 +37.0 | 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 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/㎡) | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | | |
| | 須磨 (県) - 4 | | | | | | | 行政 0.0 | その他 0.0 | | |
| | 前年指定基準地の価格 258,000 円/㎡ | [102.7] / 100 | 100 [100] | 100 [200.1] | [100] / 100 | 132,000 | | 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 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、須磨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 130,000 円/㎡ | | | | [地域要因] 街路条件が劣るが、交通利便性などが比較的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。 | | | | | | |
| | 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。 | | | | | | |
| | <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 +1.5 % | 半年間 % | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 日 提出
須磨（県） - 12 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 |
| 須磨（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 | 30,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 147,000 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 | 115,000 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 | | 神戸市須磨区西落合 5 丁目 9 番 2 「西落合 5 - 9 - 2」 | | | | ②地積 (㎡) | 206 () | 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) | | | | |
| | 1:1.5 | 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6m市道 | 水道 ガス 下水 | 神戸市営地下鉄名谷 900m | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 10 m、西 50 m、南 40 m、北 40 m | | | ②標準の使用 | 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 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 | 神戸市営地下鉄名谷駅 西方 900m | 法令規制 | 1 低専 (40, 80) | | |
| | 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。地価は、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 | 147,000 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。鉄道線の最寄り駅からは概ね徒歩圏であり、また、駅前商業施設へのアクセスも比較的良好な閑静な住宅団地にあることから、需要は引き続き堅調である。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で 3, 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 4, 5 0 0 万円～5, 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、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) 規 準 価 格 と し た 公 示 価 格 を | 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 | 地域要因 | 街路 0.0 |
| | 標準地番号 神戸須磨 - 32 | | | | | | | 交通 0.0 | 交通 -7.0 | 交通 -7.0 | |
| (9) 指定 からの 検討 基準 地 | ① 指定基準地番号 | ②時 点 修 正 | ③標準化 補正 | ④地域要 因の比 較 | ⑤個別的 要因の 比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内 訳 | 環境 0.0 | 環境 -7.0 | 環境 -7.0 | |
| | 須磨 (県) - 2 | | | | | | | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | 行政 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | | | | | | | 行政 0.0 | その他 0.0 | その他 0.0 | |
| | 126,000 円/㎡ | | | | | | | その他 0.0 | | | |
| (10) 対 年 標 準 価 格 等 の 前 年 標準 価格 等の 前 年 標準 価格 等の 前 年 標準 価格 等の | 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 形 成 要 因 の | 【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、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 143,000 円/㎡ | | | | 【地域要因】 区画整然とした住宅団地内にあり、各種利便性を有することから、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 <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 +2.8 % | 半年間 % | | | | | | | | |

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 | 株式会社 兵庫不動産鑑定所 | |
| 須磨（県） - 13 | 兵庫県 | 兵庫第 4 分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 秋山 周史 |
| 鑑定評価額 | 27,400,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 110,000 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 | 87,000 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) | | | | |
| | 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 | (その他) | | | | |
| (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 | 中規模住宅が多い区画整然とした高台の住宅地域であり、周辺環境に変動もないことから、当面は現状で推移するものと予測される。市場動向、地域要因との関係から価格も比較的安定的に推移するものと予測される。 | | | | | | | | | |
| (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 110, 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、用途的な類似地域は普通住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内居住者である。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見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 2 5 0 0 万円～3 0 0 0 万円程度、新築建売住宅は 4 0 0 0 万円～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賃貸に供されることは稀であり、賃貸市場は成熟していないため、収益還元法は適用できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映するものとして説得性を有する。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、居住快適性に影響する価格形成要因の変動状況も勘案の上、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 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 101, 000 円／㎡ | [101. 6] 100 | 100 [100] | 100 [96. 0] | [102. 0] 100 | 109, 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 66, 000 円／㎡ | [102. 3] 100 | 100 [103. 0] | 100 [61. 7] | [102. 0] 100 | 108, 000 | | | | | |
| (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 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 物価や金利の上昇への懸念は見られるが、区内住宅地に対する需要は、利便性の高い地域を中心として、概ね堅調に推移している。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 108, 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 <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 +1. 9 % | | 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 | | | 21,300,000 円 | | | | 1㎡当たりの価格 | | | 250,000 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 2 日 | | (6) 路線価 | [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率 | | 195,000 円／㎡ | | | | | | | | | | |
| (2) 実地調査日 | | 令和 7 年 6 月 4 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 R C 3 | | 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 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 8.0 m、奥行 約 10.5 m、規模 85 ㎡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) 準防 | | | | |
| | 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 250,000 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) 公示価格とした価格 | ① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 神戸須磨 -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 +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 244,000 円／㎡ | | [102.5] 100 | | 100 [102.0] | | 100 [100] | | [102.0] 100 | | 250,000 | | | | | | | | | | |
| (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 | | | | 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する中、不動産需要は底堅い。 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 240,000 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 神戸須磨 -9 公示価格 244,000 円／㎡ | | | | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | | | | | | |
| | ②変動率 年間 +4.2 % 半年間 +2.5 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

令和 7年 7月 7日 提出
須磨 (県) 5-1 宅地-1

| 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 | 260,000 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 | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------------|--|--------------------------------|----------|-------------------|---------------------|--------------------|--|-------------------|--|
| (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番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 S4 | 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 50m、西 100m、南 80m、北 100m | | | 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、奥行き 約 14.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記 | 特にない | 街 | 27m市道 | 交通 | 山陽電鉄板宿駅南東方 280m | 法令 | 近商(100,400) 防火 | |
| | | 事項 | | 路 | | 施設 | | 規制 | | |
| | 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、背後住宅地の価格との比較における値頃感から需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移すると予測する。 | | | | | | | | |

| | |
|-----------------------------|---|
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は神戸市中西部及び明石市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 | 対象地域は店舗や共同住宅等を主体とする商業地域であるが、価格水準の形成を主導する収益物件はなく、収益が地価の指標となり得る状況には至っていない。当該地域においては自己使用の利用形態が中心となっていることから、収益性よりも市場性が重視されるものと判断する。したがって、市場の実情をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地からの規準及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| | | | | | |
|-------------------------|--|--|-------------------------|---------|--|
| (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討 | 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 317,000円/㎡ | | ③ 価 値 形 成 要 因 の 変 動 状 況 | [一般的要因] | 須磨区の人口は微減傾向にある。景気は緩やかに回復しており、店舗の経営環境等も改善している。地価は概ね上昇傾向で推移した。 |
| | 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 <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] | 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。 |
| | ②変動率 年間 +5.4% 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 | 株式会社 兵庫不動産鑑定所 | | | | | |
| 須磨（県） 5－3 | | 兵庫県 | 兵庫第4分科会 | | 氏名 | 不動産鑑定士 秋山 周史 | | | | | |
| 鑑定評価額 | | 38,400,000 円 | | | 1㎡当たりの価格 | | 541,000 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 | 420,000 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あり、テナント等の入れ替えが見られる点を除けば、周辺環境に大きな変化はなく、当面は現状で推移するものと予測される。 | | | | | | | | |
| (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 552,000 円／㎡ | | | | | | | | |
| | | 収益還元法 | 収益価格 427,000 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及び隣接諸都市、用途的な類似地域は商業地域。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ある。周辺の商況に大きな変化は見られないが、区内でも随一の繁華性を有しており需要も概ね堅調に推移している。規模、用途等が多様な地域であり、需要者の業種業態も様々であることから、取引価格にバラツキがあり、中心となる価格帯は見出し難い。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | | 周辺に収益物件も見られるが、自用の店舗も混在する旧来からの商店街を基礎とする商業地域で、都心部の高度商業地域のように賃料水準に収斂が見られず、適正な純収益を把握し難く、収益価格はやや精度を欠く。取引事例も規模や立地にややバラツキがあるが、実際の取引に基づく比準価格は市場実態を反映する。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、半年毎の価格変動にも留意し、上記をもって鑑定評価額と決定した。 | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格 | ① 代表標準地 標準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 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 535,000 円／㎡ | [101.1] 100 | 100 [103.0] | 100 [100] | [103.0] 100 | 541,000 | | | | | |
| (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の検討 | ①-1対象基準地の検討 継続 新規 | | | ③ 変動状況 形成要因の | [一般的要因] 物価上昇への懸念も見られるが、区内の商況に大きな変動はなく、繁華性の高い地域を中心として、土地需要は堅調に推移している。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 530,000 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、繁華性や店舗の集積等について、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 | | | | [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 5－2 公示価格 535,000 円／㎡ | | | | | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 +2.1 % | 半年間 +1.1 % | | | | | | | | |

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 | 尾崎不動産鑑定 | | | | | | | | | | | |
| 須磨（県） 5－4 | | 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 | | 94,100,000 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 2 日 | | (6) 路線価 | [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率 | | 230,000 円／㎡ | | | | | | |
| (2) 実地調査日 | | 令和 7 年 6 月 4 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 | | 神戸市須磨区北町3丁目10番「北町3－2－4」 | | | | | ②地積（㎡） | | 317（ ） | | 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） | | | | |
| | 台形 1:2 | | 店舗兼事務所 R C 4 | | 中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域 | | 南東28m市道 | | 水道 ガス 下水 | | 山陽電鉄月見山 250m | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | | 東 30 m、西 70 m、南 30 m、北 20 m | | | | | ②標準的使用 | | 中層店舗付共同住宅地 | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | | 間口 約 12.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 300 ㎡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 2.8 m市道 | | 交通施設 | | 山陽電鉄月見山駅東方 250m | | 法令規制 近商（100,400）防火 | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | | 当該地域は中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域で、今後とも現状で推移するものと予測する。地価は概ね堅調に推移するものと予測する。 | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | | 中層店舗付共同住宅地 | | | | | (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 305,000 円／㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| | | 収益還元法 | | 収益価格 239,000 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 | | 同一需給圏の範囲はＪＲ山陽本線、山陽電鉄本線及び市営地下鉄西神・山手線沿線で概ね神戸市・明石市の圏域に存する商業地域である。需要者の中心は資本金及び地縁の選好を有した事業者等である。中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域であるが、駅へ近い利便性のある商業地でマンション需要も一定認められる。取引される画地規模は大小あり需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | | 店舗等が建ち並ぶ商業地域では、道路事情及び駅接近性並びに繁華性等の優劣を踏まえ、自用の物件取得を行う事業者等や成熟している賃貸市場における賃貸収入に基づく収益性から意思決定を行う事業者等が混在している状態である。したがって、市場の実態を反映している比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。当該鑑定評価額は周辺の標準地から規準した価格と均衡している。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を規準とした価格 | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 神戸須磨 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対象基準地の規準価格（円／㎡） | | ⑦内訳 | 標準化補正 | | 街路 0.0 地域要因 街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +14.0 画地 0.0 行政 +10.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 公示価格 364,000 円／㎡ | | [102.4] 100 | | 100 [100] | | 100 [125.4] | | [100] 100 | | 297,000 | | | 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 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 | | | | | 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 価格形成要因の変動状況 | | [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 280,000 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 <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 +6.1 % 半年間 % | | | | | | | | | | | | | | |