別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
西（県）　－１　宅地-1

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

鑑定評価額	13,100,000 円	１㎡当たりの価格	76,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	60,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 5日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市西区伊川谷町有瀬字土橋６６０番１０外			②地積（㎡）	172（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専（60,200）（その他）（60,164）
	台形 1:1.2	住宅 ＲＣ２	一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域	南4.1m私道	水道 下水	ＪＲ明石 3.7km	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　90ｍ、南　50ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0　ｍ、　奥行　約　15.0　ｍ、　規模　180　㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北４．１ｍ私道	交通施設	ＪＲ明石駅北東方 3.7km	法令規制	１中専(60,164)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域で、今後とも現状で推移するものと予測する。なお、景気は持ち直しの動きが見られ、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　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　76,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は、山陽電鉄本線及びＪＲ山陽本線沿線等で、概ね神戸市及び明石市の圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち神戸市及び明石市居住者がほとんどを占める。一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域で、生活利便性も良好である。住宅建設は底堅い動きであり、居住環境等から需給関係も安定している。規模にもよるが、土地は１，０００万円～２，０００万円程度、新築戸建住宅で３，０００万円～４，０００万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、低層住宅を主体とする自用目的の取引が中心である。画地規模等から、賃貸経営上合理的な建物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。生活利便性のほか環境等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、周辺標準地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。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号 神戸西　－13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0
	公示価格 92,800 円／㎡	[101.5]/100	100/[102.0]	100/[125.1]	[103.0]/100	76,000			交通 0.0		交通 0.0
									環境 0.0		環境 +18.0
									画地 +2.0		行政 +1.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 西（県）　－ 5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	前年指定基準地の価格 83,500 円／㎡	[103.0]/100	100/[102.0]	100/[114.8]	[103.0]/100	75,700			交通 0.0		交通 0.0
									環境 0.0		環境 +15.0
									画地 +2.0		行政 -4.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格 74,500 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、住宅建設も底堅い動きで、西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　－ 公示価格　円／㎡		［地域要因］ 一般住宅や共同住宅等も見られる住宅地域であり、生活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。
	②変動率　年間 +2.0 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
西（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　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	25,800,000 円	１㎡当たりの価格	124,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	99,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 5日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市西区狩場台１丁目２５番７			②地積（㎡）	208（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（40,80）（その他）
	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　12.0 ｍ、　奥行　約　17.0 ｍ、　規模　200 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ６．５ｍ市道	交通施設	神戸市営地下鉄西神中央駅東 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　124,000 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、需要は強含みである。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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　神戸西　－12	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 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 +18.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　147,000 円／㎡	[101.2]/100	100/[100]	100/[121.5]	[102.0]/100	125,000			
(9)指定基準地からの検討	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
	前年指定基準地の価格　122,000 円／㎡	[100.6]/100	100/[100]	100/[101.0]	[102.0]/100	124,000			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　122,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.6 %　半年間　%	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。 ［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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
西（県）　－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　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	31,400,000 円	１㎡当たりの価格	140,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	110,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市西区井吹台東町１丁目１０番５			②地積（㎡）	224 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (40,80) (その他)
	1:1.2	住宅 W２	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄西神南 750m	

(2)近隣地域	①範囲	東　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　14.0　ｍ、　奥行　約　16.0　ｍ、　規模　220　㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 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、地価はやや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　140,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は市営地下鉄西神・山手線沿線で概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市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、需給関係は概ね安定している。土地は基準地と同程度の規模で３，０００万円強程度、新築戸建住宅は５，０００万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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 神戸西　－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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因	
	公示価格 123,000 円／㎡	[100.6] / 100	100 / [100]	100 / [88.3]	[100] / 100	140,000		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	街路 0.0 交通 -6.0 環境 -7.0 行政 +1.0 その他 0.0	
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因	
	前年指定基準地の価格 122,000 円／㎡	[100.6] / 100	100 / [100]	100 / [88.2]	[100] / 100	139,000		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	街路 +2.0 交通 -9.0 環境 -5.0 行政 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 ■継続 □新規 前年標準価格 136,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 雇用・所得環境が改善する下で、景気は緩やかに回復している。神戸市西区における住宅地需要は、全般的に強含みである。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 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。需給関係は安定しており、地価はやや上昇傾向で推移している。
	②変動率 年間 +2.9％ 半年間 ％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
西（県）　－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤亮太不動産鑑定事務所
西（県）　－4	兵庫県	兵庫第４分科会	氏名	不動産鑑定士　近藤　亮太

鑑定評価額	11,700,000 円	１㎡当たりの価格	41,200 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 1日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	33,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市西区美穂が丘２丁目３番１３			②地積（㎡）	283（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（50,100） （その他）特別用途地区
	1:1	住宅 Ｗ２	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北西6.2m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄押部谷 700m	
(2)近隣地域	①範囲	東　45ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.0 ｍ、　奥行　約　15.0 ｍ、　規模　230 ㎡程度、　形状　ほぼ正方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ６．２ｍ市道	交通施設	神戸電鉄押部谷駅東 700m	法令規制	１低専(50,100) 特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測	丘陵地に中規模戸建住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域であり、特段の地域要因の変動は見られない。交通利便性の低い郊外型住宅団地であるが、底堅い需要もあり、地価は横ばいないし若干の上昇基調と予測する。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　41,200 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粟生線沿線で、概ね神戸市北西部の住宅地域。需要者の中心は神戸市内の居住者が占めている。高度成長期に大規模分譲された住宅団地で高齢化が進む。阪神間への交通利便性が低く、需要は総じて低いが、総額を抑えた物件への底堅い需要や指定容積率等の引き上げから、地価は若干の上昇傾向で推移する。市場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、新築の戸建住宅は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	対象基準地は戸建住宅用に開発された住宅団地内に所在しており、転勤時の定期借家が見られる程度で、賃貸需要を想定するのは現実妥当性を欠くため収益価格は試算しなかった。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であることから、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地からの変動率を踏まえた上で、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価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　神戸西　－3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　40,800 円／㎡	[100]/100	100/[100]	100/[99.0]	[100]/100	41,200		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 -1.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　40,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　神戸西　－ 3 公示価格　40,800 円／㎡ ②変動率　年間　+1.0％　半年間　+1.0％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　西区の人口は微減傾向。区役所の移転など西神中央地区で開発が進む。区内地価は上昇の大きい地点と横ばいに近い地点に二極化する。 ［地域要因］　地価は概ね実需水準であるが、指定容積率等の引き上げがプラス要因となった。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
西（県）　－５　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	三宮鑑定所
西（県）	－5	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士　植木剛

鑑定評価額	10,200,000 円	１㎡当たりの価格	86,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 6日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	66,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 3日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市西区南別府３丁目６番１５			②地積（㎡）	119（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,100)（その他）
	1:2	住宅 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	ＪＲ明石 3.8km	

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　25ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ			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 ６ｍ市道	交通施設	ＪＲ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。地価は当面は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　86,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　／　円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏はＪＲ山陽本線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水準にあることから、需給は安定的に推移している。土地は１，０００万円程度、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かった。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、現実の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)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地 □標準地 標準地番号　神戸西　－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	地域要因
	公示価格　84,500 円／㎡	[101.8]/100	100/[102.0]	100/[100]	[102.0]/100	86,000		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 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　－	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　83,500 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　神戸西　－１ 公示価格　84,500 円／㎡ ②変動率　年間　+3.0 %　半年間　+1.8 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　コロナ禍以来の住宅への関心の高まりや低金利を背景に神戸市西区における住宅地の不動産市況は比較的堅調に推移している。 ［地域要因］　神戸市西区の標準的な住宅地域としての地位を維持し、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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
西（県）　－ 6　宅地-1

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）　－6	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	24,300,000 円	１㎡当たりの価格	99,500 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	78,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 5日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市西区池上２丁目８番６			②地積（㎡）	244（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（50,100）（その他）
	1:1.5	住宅 ＬＳ２	一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域	南西6.2m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄伊川谷 2.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　30ｍ、南　25ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.0 ｍ、　奥行　約　18.0 ｍ、　規模　240 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ６．２ｍ市道	交通施設	神戸市営地下鉄伊川谷駅南西 2.2km	法令規制	１低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほか共同住宅等も見られる区画整然とした住宅地域である。地域要因に大きな変動はなく、需給関係から、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	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　99,500 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　59,800 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	同一需給圏は神戸市営地下鉄西神・山手線及びＪＲ山陽本線沿線で、概ね神戸市及び明石市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は神戸市及び明石市の居住者が多い。最寄駅徒歩圏外の住宅地域であるが、周辺には買い回り店舗等が多いことから、生活利便性があり、需要は強含みである。市場での需要の中心となる価格帯は土地で２５００万円前後、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	対象基準地は一般住宅の中に共同住宅等も見られる住宅地域である。収益価格は理論的な価格であるが、純収益の把握等において想定的な要素があるため、やや規範性が劣る。したがって、規範性の高い取引事例より求められた比準価格を重視し、収益価格を参考として、標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号 神戸西　－24	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	地域要因
	公示価格 89,500 円／㎡	[101.5]/100	100/[100]	100/[92.5]	[101.0]/100	99,200		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	街路 -1.0 交通 0.0 環境 -11.0 行政 +5.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 西（県）　－ 5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 83,500 円／㎡	[103.0]/100	100/[102.0]	100/[85.0]	[101.0]/100	100,000		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 -15.0 行政 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 ■継続　□新規 前年標準価格　97,500 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　景気は穏やかに回復しており、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。
	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］　地域要因に特別な変動はない。
	②変動率　年間　+2.1 %　半年間　%		［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
西（県）　－７　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	三宮鑑定所
西（県）	－7	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士　植木剛

鑑定評価額	16,800,000 円	１㎡当たりの価格	109,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 6日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	83,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 3日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市西区北別府４丁目１１番６			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	２住居（60,200） （その他）（70,200）
	1:1.2	住宅 Ｗ２	一般住宅のほか店舗・マンション等も混在する地域	北10m市道、東側道	水道 ガス 下水	ＪＲ明石 3.6km	

(2)近隣地域	①範囲	東　45ｍ、西　15ｍ、南　30ｍ、北　0ｍ			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　13.5　ｍ、　規模　160　㎡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 １０ｍ市道	交通施設	ＪＲ明石駅北東 3.6km	法令規制	２住居(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	主として戸建住宅が建ち並ぶほか共同住宅等も見られる住宅地域である。周辺地域では残存農地の宅地化が進んでおり、住宅地として熟成していくものと予測する。地価は当面は上昇基調で推移すると思われる。						

(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　0.0 角地　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　109,000　円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏はＪＲ山陽本線及び市営地下鉄西神山手線沿線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居住者などが中心となる。駅からは離れるが、周辺の幹線道路沿いには各種店舗等が立地して生活利便性は良好であり、需給は比較的安定的に推移している。土地で１，５００万円程度、新築戸建住宅では３，５００万円～４，０００万円程度の物件が取引の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	比準価格は周辺の売買実例から適切に算定されており、市場の実勢を反映した実証的なものと認められる。付近には賃貸物件も見られるが、本件土地は画地規模等の観点から経済合理的な賃貸経営は困難であるため、収益還元法は適用しなかった。地域は自用目的での取引が中心であり、よって本件では比準価格を標準とし、代表標準地を規準とした価格を踏まえ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 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　神戸西　－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	地域要因
	公示価格　84,500　円／㎡	[101.8]/100	100/[102.0]	100/[79.2]	[102.0]/100	109,000		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	街路 -3.0 交通 0.0 環境 -14.0 行政 -5.0 その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　106,000 円／㎡		③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　コロナ禍以来の住宅への関心の高まりや低金利を背景に神戸市西区における住宅地の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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡			［地域要因］　駅からは離れるが、比較的良好な住環境を有しており、地域要因に特別の変動はない。
	②変動率　年間　+2.8 %　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 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7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	7,200,000 円	１㎡当たりの価格	36,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	29,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 2日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市西区富士見が丘３丁目８番３			②地積（㎡）	200（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（50,100）（その他）
	1:1.2	住宅 ＬＳ２	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方 1.1km	法令規制	１低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	中規模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　36,000 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	同一需給圏は神戸電鉄粟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２２００万円～２７００万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考える。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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　神戸西　－5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　38,700 円／㎡	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [107.9]	[100] / 100	35,800		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	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 +8.0 行政 -1.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　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	地域要因
	前年指定基準地の価格　40,800 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [114.0]	[100] / 100	35,800		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	街路 -2.0 交通 +4.0 環境 +13.0 行政 -1.0 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 ■継続　□新規 前年標準価格　36,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.2％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　西区の人口はやや減少傾向であるが、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。 ［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。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7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	20,900,000 円	１㎡当たりの価格	62,500 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 2日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市西区上新地２丁目５番５			②地積（㎡）	335（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（60,150）（その他）
	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	ＪＲ大久保 4.0km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　10ｍ、南　40ｍ、北　0ｍ			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 ６ｍ市道	交通施設	ＪＲ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　62,500 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ＪＲ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、バス圏で鉄道交通の利便性が低いものの、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、土地の単価で６万円／㎡前後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、経済合理性に適う戸建賃貸住宅の想定は非現実的であると判断したので、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　神戸西　－9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +6.0 行政 −3.0 その他 0.0
	公示価格　63,300 円／㎡	[101.5]/100	100/[100]	100/[102.8]	[100]/100	62,500				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　明石（県）　－ 17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +37.0 行政 −3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　81,500 円／㎡	[102.5]/100	100/[101.0]	100/[132.9]	[100]/100	62,200				

(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　61,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+2.5％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　西区の人口はやや減少傾向であるが、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。 ［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みられる。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
西（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
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	9,500,000 円	１㎡当たりの価格	95,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 6日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	73,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市西区持子２丁目２１番２			②地積（㎡）	100（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（50,100）（その他）
	1:2	住宅 W２	小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	ＪＲ明石 3.3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　80ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.0　ｍ、　奥行　約　14.0　ｍ、　規模　110　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 6ｍ市道	交通施設	ＪＲ明石駅北西 3.3km	法令規制	１低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	小規模な戸建住宅の他、共同住宅や駐車場等も混在する住宅地域であり、今後とも当面は現状のまま推移するものと予測する。周辺店舗等は充実しており、地価は堅調に推移しているものと推測する。						

(3)最有効使用の判定	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　95,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ山陽本線、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　神戸西　－21	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +1.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 0.0、交通 +1.0、環境 +2.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　95,800　円／㎡	[101.9]/100	100/[101.0]	100/[103.0]	[101.0]/100	94,800		
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　92,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+3.3％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　西区の人口は減少傾向にあるが、市場への影響は軽微であり、西区の住宅地は、利便性の高い地域を中心に需要は堅調である。 ［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。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
西（県）　－ 13　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
西（県）　－13	兵庫県	兵庫第４分科会	氏名	不動産鑑定士　清水　信博

鑑定評価額	37,000,000 円	１㎡当たりの価格	165,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	125,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 5日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市西区糀台３丁目２８番３			②地積（㎡）	224（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（40,80）（その他）
	1:1	住宅 W２	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6.5m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄西神中央 800m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40 m、西　100 m、南　50 m、北　100 m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.0 m、奥行　約　15.0 m、規模　230 ㎡程度、形状　ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北６．５m市道	交通施設	神戸市営地下鉄西神中央駅南東方 800m	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で、今後とも現状で推移するものと予測する。なお、景気は持ち直しの動きが見られ、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	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　165,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、市営地下鉄西神山手線沿線等で、概ね神戸市の圏域である。需要者の中心は同一需給圏のうち神戸市居住者がほとんどを占める。中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、利便性も良好である。住宅建設は底堅い動きとなっているが、居住環境等から需給関係も比較的安定している。規模にもよるが、土地は３，０００万円～４，０００万円程度、新築戸建住宅で５，０００万円～６，０００万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	収益物件は少なく、戸建住宅を主体とする自用目的の取引が中心である。戸建賃貸住宅が存在しても転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業は成り立つ地域ではないため、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、周辺標準地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。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 神戸西　－12	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 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 0.0 その他 0.0
	公示価格 147,000 円／㎡	[101.9]/100	100/[100]	100/[94.1]	[103.0]/100	164,000				
(9)指定基準地からの検討	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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 -8.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 122,000 円／㎡	[100.6]/100	100/[100]	100/[76.9]	[103.0]/100	164,000				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 159,000 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、住宅建設も底堅い動きで、西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 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、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。
	②変動率　年間 +3.8 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
西（県） 5－1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　谷澤総合鑑定所　神戸支社
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	102,000,000 円	１㎡当たりの価格	125,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	96,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市西区持子３丁目３番			②地積（㎡）	814（　）	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	準住居（60,200）（その他）
	1.2:1	店舗兼共同住宅 ＲＣ４	中規模店舗、事業所等が混在する路線商業地域	西20m国道	水道 ガス 下水	ＪＲ明石 3.9km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　70ｍ、南　70ｍ、北　70ｍ			②標準的使用	中層店舗、事務所、住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　32.0 ｍ、　奥行　約　25.0 ｍ、　規模　800 ㎡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	２０ｍ　国道	交通施設	ＪＲ明石駅北西方 3.9km	法令規制　準住居(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事業所等が混在する路線商業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	中層店舗、事務所、住宅併用地	(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　128,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　105,000 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ＪＲ山陽本線、山陽電鉄本線、市営地下鉄西神・山手線等沿線で、概ね神戸市西部及び明石市の圏域に存する商業地域である。需要の中心は不動産業者、事業者等であり、同一需給圏内の需要者が多いが、飲食チェーン店等については圏外からの需要も認められる。交通量の比較的多い国道沿いに位置し、道路アクセスも良好で需要は強含みである。なお、中心となる価格帯については個別性が強く判定出来なかった。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模店舗、事業所等が混在する路線商業地域であるが、投資目的の収益物件は少ない。取引は自用又は自用兼用目的が多く、市場参加者は現実の取引価格を指標に意思決定を行う傾向にある。よって、市場動向を反映した実証的な比準価格を重視しつつ収益価格を関連付け、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の均衡も得ていると判断した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　神戸西　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	地域要因
	公示価格　111,000 円／㎡	[102.4]/100	100/[100]	100/[91.0]	[100]/100	125,000		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 -9.0 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	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　142,000 円／㎡	[105.6]/100	100/[100]	100/[119.8]	[100]/100	125,000		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	街路 -1.0 交通 +9.0 環境 +11.0 行政 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 ■継続　□新規 前年標準価格　119,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+5.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　雇用・所得環境が改善する下で、景気は緩やかに回復している。神戸市西区における商業地需要は、全般的に強含みである。 ［地域要因］　交通量の比較的多い国道沿いの路線商業地域で、地域要因に変動はなく、需要は底堅い。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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
西（県）　5－2　　宅地-1

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	92,800,000 円	１㎡当たりの価格	129,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 5日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	99,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 2日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市西区伊川谷町有瀬字東高見１３０４番			②地積（㎡）	719（　　）	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	準住居（60,200）（その他）
	台形 1.2:1	店舗 Ｓ１	小売店舗、飲食店舗等が多い路線商業地域	南15m県道	水道 ガス 下水	ＪＲ明石 3.2km	

(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　28.0 ｍ、　奥行　約　25.0 ｍ、　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)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は在来の路線商業地域であり、車両通行量等から商況は良好で当分現状維持と予測する。地価は当面上昇傾向にあるものと予測する。						

(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　135,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　88,700 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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号　神戸西　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	地域要因
	公示価格　111,000 円／㎡	[102.4] / 100	100 / [100]	100 / [87.9]	[100] / 100	129,000		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	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	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　142,000 円／㎡	[105.6] / 100	100 / [100]	100 / [116.6]	[100] / 100	129,000		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	街路 0.0 交通 +9.0 環境 +7.0 行政 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 ■継続　□新規 前年標準価格　122,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+5.7％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　区内では、郊外路線沿いを中心に取引は堅調で、立地条件にもよるが地価は総じて上昇傾向にあった。 [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、地価は上昇幅を拡大した。 [個別的要因]　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
西（県） 5－3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	若杉不動産鑑定
西（県） 5－3	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	236,000,000 円	１㎡当たりの価格	276,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 6日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	210,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市西区糀台５丁目２番９			②地積（㎡）	854（　）	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（80,400）（その他）
	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　20.0　ｍ、　奥行　約　42.0　ｍ、　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	２５ｍ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)
	⑤地域要因の将来予測	駅前中心商業施設の周辺に位置する商業地域であるが、駅前整備も完了しつつあることから、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	281,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	212,000 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山陽本線等の沿線で、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、駅前整備も完了しつつあることから、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■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	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	地域要因
	公示価格 237,000 円／㎡	[102.7] / 100	100 / [100]	100 / [87.6]	[100] / 100	278,000		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	街路 0.0 交通 +3.0 環境 −15.0 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 －	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 267,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 西区の人口は減少傾向にあるが、市場への影響は軽微であり、西区の商業地は、利便性の高い地域を中心に需要は概ね堅調である。
	①−2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 鉄道駅に近接した広幅員の市道に面する商業地域であり、駅周辺の整備も完了しつつあることから、地価はやや上昇傾向で推移している。
	②変動率 年間 +3.4％ 半年間 ％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
西（県）　9 － 1　　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
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

鑑定評価額	257,000,000 円	１㎡当たりの価格	59,500 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	45,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 5日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市西区高塚台３丁目２番１１			②地積（㎡）	4,321（　）	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	工専（60,200）（その他）
	1:2	工場・事務所 Ｓ１	大中規模工場等が建ち並ぶ工業団地	南東17.5m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄西神中央 1.4km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　150ｍ			②標準的使用	工場地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　48.0　ｍ、　奥行　約　90.0　ｍ、　規模　4,300　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１７．５ｍ市道	交通施設	神戸市営地下鉄西神中央駅北方 1.4km	法令規制　工専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	大中規模工場等が建ち並ぶ工業団地地域で、今後とも現状で推移するものと予測する。なお、景気は持ち直しの動きが見られ、地価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	工場地	(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　59,500 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	同一需給圏は神戸市及び隣接諸都市を含む広域的な圏域の内陸型工業地域であり、需要者の中心は資本力を有した全国規模で事業を展開する法人等である。大中規模工場等が建ち並ぶ工業団地地域であり、周辺幹線道路等の交通施設も充実している影響も存する。設備投資はこのところ持ち直しており、比較的利便性も高く、需要も十分に見込まれる地域であるが、規模等により取引される価格帯もまちまちであり、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	工業生産のため土地の利用度を重視する工業団地であり、自用目的での取引が中心である。一方、賃貸市場は未成熟であり、工場の適切な賃貸事例の把握が困難であることから収益価格は試算しなかった。利便性のほか利用度等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、周辺標準地を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	① □代表標準地　■標準地 標準地番号　神戸西　9－7	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	地域要因
	公示価格　52,800 円／㎡	[103.5] / 100	100 / [100]	100 / [92.1]	[100] / 100	59,300		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	街路 +1.0 交通 -4.0 環境 -5.0 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　－	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　55,500 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+7.2％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　景気は穏やかに回復しており、企業収益は総じて改善しており、西区の良好な不動産の需要は堅調に推移している。 ［地域要因］　大中規模工場等が建ち並ぶ工業団地地域であり、周辺幹線道路等の交通施設も充実しており、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。