

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 栄総合鑑定
垂水（県） -1	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 多田 敏章 印
鑑定評価額	22,800,000 円	1㎡当たりの価格	74,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 21 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	神戸市垂水区名谷町字賀市3447番1外				②地積 (㎡)	308	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200)		
	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		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 70 m、南 30 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 16.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 1 0 m 県道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷駅 南西 2km	法令規制	2住居 (60,200)		
(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	74,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	50,600 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、神戸市営地下鉄沿線で神戸市南西部の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者や不動産事業者が多い。垂水区の住宅地は全般的に人気が高く、需要は根強い。土地は300㎡前後で総額2000～2500万円程度が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	神戸市垂水区北部の住宅地域であり、周辺には賃貸マンション等も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。当地域は快適性を重視する住宅地域であるため、比準価格を採用し、標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	標準地番号 神戸垂水 -27					74,500		交通 0.0	環境 -37.0	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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 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 ■継続 □新規	③価格変動状況		[一般的要因] 神戸市垂水区は大阪・神戸のベッドタウンとしての人気が高く、景気回復等もあり、相対的に土地需要が高い状態が継続している。							
	前年標準価格 74,000 円/㎡	[地域要因]		地域要因に格別の変動はない。従来からの住宅地域で、当該地域の宅地に対する需要は安定傾向にある。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 円/㎡	②変動率	年間 0%	半年間 %							

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 7 日 提出  
垂水（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 山本総合鑑定	
垂水（県） -2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士	山本昌生 印
鑑定評価額	20,200,000 円		1㎡当たりの価格	102,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 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	神戸市垂水区桃山台3丁目14番6				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 70 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 14.0 m、奥行 約 14.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北6m市道	交通施設	J R 垂水駅 北東方 4.6km	法令規制	1低専 (50,100)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 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 山陽本線及び市営地下鉄西神山手沿線で、概ね神戸市垂水区の圏域の住宅地域。需要者の中心は神戸市内の居住者が多いが、他市からの流入も見られる。街区の整然とした大型住宅団地内にあり一定の需要は認められ、地価動向は安定又はやや弱含み。土地は 2000 ㎡程度で 2000 万円程度、新築戸建は 3000 万円～3500 万円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	自己使用目的での取引が支配的な戸建住宅地域であり、アパート等の収益物件は無く転勤等に伴う貸家利用が散見・想定される程度で賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算せず、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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 神戸垂水 -32					102,000		交通 0.0	環境 +8.0	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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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]		垂水区内の人口は微減傾向。駅徒歩圏内の住宅地の需要は堅調である。徒歩圏外では新規の住宅分譲により、供給過多の団地も見られる。					
	前年標準価格 103,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因]		良好な居住環境を形成している地域であるが、最寄駅から徒歩圏外に位置し、周辺での新規の宅地供給が続いており、地価はやや弱含み。					
標準地番号 公示価格 円/㎡		② 変動率 年間 -1.0 % 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	株式会社六甲アイランド鑑定事務所
垂水（県） - 3	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 福永 美幸 印

鑑定評価額	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	75,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	60,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区塩屋北町3丁目240番96 「塩屋北町3-15-11」				②地積 (㎡)	189	⑨法令上の規制等	1低専 (40,80)  (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 須磨 4.6km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 60 m、北 60 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 16.0 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	標準方位 北 6 m 市道	交通施設	J R 須磨駅 北西 4.6km	法令規制	1低専 (40,80)		
(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	75,300 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 J R 山陽本線・山陽電鉄本線沿線で、神戸市の圏域。用途的な類似地域は区画整然とした住宅地域。需要者の中心は神戸市の居住者が大半を占める。戸建住宅地域として熟成した住宅団地であるが、駅からはバス圏にあり、周辺で大規模分譲住宅団地が競合し、新規分譲住宅も多く、供給の圧力に加え、都心回帰傾向もあるが概ね需要は安定している。土地は 1500 万円程度、新築の一戸建物件は 3000 万円前半までの物件が中心価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅団地内にあり、経済的に賃貸事業の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。一方、取引事例は周辺の住宅団地内の自用目的のものが中心で、比準価格は市場を反映する。よって比準価格を標準とし、標準地価格及び指定基準地価格からの検討を踏まえ、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 105.1 ]	[ 100 ] / 100	74,700		街路 0.0	交通 0.0	環境 +2.0	行政 +1.0
(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	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 139.4 ]	[ 100 ] / 100	75,200		交通 0.0	環境 0.0	行政 +38.0	行政 +1.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 垂水区の人口はほぼ横ばい、分譲地供給はあるが住宅需要は概ね堅調で利便性の良好な地域では僅かながら上昇した地点も見られる。						
	前年標準価格 75,500 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格別な地域要因の変動はないが地価水準は微減するも概ね安定している。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号											
公示価格											
②変動率		年間	-0.3 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
垂水（県） - 4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄 印

鑑定評価額	15,600,000 円	1㎡当たりの価格	84,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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	神戸市垂水区神和台2丁目8番3				②地積 (㎡)	186	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.2	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	西6m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄名谷 3.3km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 60 m、南 80 m、北 60 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 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	特になし	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 南西 3.3km	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みられない。最寄り駅から徒歩圏外に位置するやや利便性の劣る住宅地域であり、地価は弱含み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	84,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR山陽本線、山陽陽鉄本線並びに市営地下鉄西神・山手線沿線で、概ね神戸市西部の住宅地域を包含する圏域。需要者は神戸市内の居住者が中心となっている。最寄り駅から徒歩圏外に位置するやや利便性の劣る住宅地域であり、土地需要はやや弱含みで推移している。市場の中心となる価格帯は標準的な規模の土地で1,500万円~1,800万円程度、新築の戸建住宅は3,000万円~3,500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は戸建住宅用に開発された住宅団地内の宅地であり、賃借需要を想定するのは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、本件は市場性を反映した比準価格を標準として、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	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸垂水 - 32					84,400					
	公示価格	[ 99.1 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 130.0 ]	[ 100 ] 100						
	114,000 円/㎡										

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
	円/㎡										

(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 価格形成要因の	[一般的な要因]	垂水区の人口は概ね横ばいで推移している。垂水駅徒歩圏等の人気エリアを除き、全体的に地価は横這い傾向で推移している。
	前年標準価格	84,900 円/㎡	[地域要因]	最寄り駅から遠い利便性の劣る住宅地域であり、相対的な競争力の低下を反映し、需要は弱含みで推移している。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <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 -1.1 %	半年間 %	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 栄総合鑑定
垂水（県） -5	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 多田 敏章 印
鑑定評価額	8,650,000 円		1㎡当たりの価格	131,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	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	神戸市垂水区福田1丁目6番4「福田1-1-16」				②地積 (㎡)	66	⑨法令上の規制等	1中専(60,200)準防 (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:2	住宅W2	小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 1.8km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 25 m、北 25 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 6.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 70 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	J R 垂水 北東 1.8km	法令規制	1中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は福田川西岸の古くからの一般住宅、アパート等が混在する住宅地で、今後も現状が維持されるものと予測する。地価は当面横這い傾向で推移するものと思われる。							
(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		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	131,000 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沿線で神戸市南西部の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者や不動産事業者が多い。垂水区は住宅地としての人気が高く、また市内では相対的に利便性に優るため、需要は根強い。土地は70㎡前後で総額900万円程度が取引の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	神戸市垂水区中央部の住宅地域であり、周辺にはマンション等も見受けられるが、対象基準地は画地規模などから賃貸経営上合理的な建物の想定が困難なため、収益価格は試算しなかった。当地域は快適性を重視する住宅地域であるため、比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +9.0 環境 +25.0 行政 -5.0 その他 0.0
	神戸垂水 -13					131,000					
	公示価格	[ 100.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 125.6 ]	[ 100 ] 100						
	163,000 円/㎡										
(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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
	円/㎡										
(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] 神戸市垂水区は大阪・神戸のベッドタウンとしての人気が高く、土地需要が高い状態が継続している。 [地域要因] 地域要因に格別の変動はない。従来からの住宅地域で、当該地域の宅地に対する需要は安定傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	131,000 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 <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	0%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定調査サービス
垂水（県） -6	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 有馬 隆之 印
鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	87,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区泉が丘1丁目1616番17 「泉が丘1-7-5」				②地積 (㎡)	141	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150) 準防 (その他)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況								
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 100 m、南 70 m、北 15 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 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 4.5 m市道	交通施設	山陽電鉄東垂水駅 北東 300m	法令規制	1 中専 (60, 150) 準防
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い既成住宅地域で、地域要因に格別の変動がないので今後とも現状のままに推移していくものと予測する。需要は底堅いものの、当面の地価は横ばい状態が続くものと予測する。												
(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 +3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	112,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	56,300 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大半を占める。中規模一般住宅が多い最寄駅に近い既成住宅地域であり、需給は概ね安定的である。土地は140㎡前後で1,600万円程度、新築の戸建物件は3,000万円程度が中心価格帯である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、一部に共同住宅等も散見されるが、収益目的の取引は少なく、自用目的の取引が中心である。需要者は収益性よりも市場性や居住の快適性を指標として取引を行うものと考えられる。なお、取引事例は同一需給圏内の類似地域等に存する多数の事例を収集し得た。よって、代表標準地との検討を踏まえたうえ、収益価格を参考程度に留め、市場性を反映して実証的な比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	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	地域要因	街路 +2.0			
	神戸垂水 -26					111,000		交通 0.0	交通 +2.0					
(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	環境 0.0	環境 0.0	行政 +2.0	行政 +2.0			
	-							画地 +1.0	画地 +1.0	行政 0.0	行政 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	③変動状況		[一般的要因] 地価は全般的に横這い傾向にあるが郊外部では下落傾向にあり、地価の二極化が進んでいる。垂水区では地価は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	前年標準価格	112,000 円/㎡	[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は認められない。										
②変動率	年間	0%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 7 日 提出  
垂水（県） - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社協同鑑定所
垂水（県） - 7	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝 印

鑑定評価額	19,700,000 円	1㎡当たりの価格	95,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区松風台 1 丁目 1 7 7 8 番 1 5 3 「松風台 1 - 1 3 - 4」				②地積 (㎡)	207 ( )	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	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北 6m 市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 3.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 100 m、南 80 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 13.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	J R 垂水駅 北東方 3.8km	法令規制	1 低専 (50, 100)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は熟成した住宅団地であり大きな変動要因はなく、地価は安定化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	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、概ね J R 山陽本線、山陽電鉄本線沿線で、神戸市の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は神戸市の居住者が大半を占める。周辺では大規模分譲住宅団地が競合し、新規分譲住宅等の供給圧力もあるが、名谷 I C やジェームス山の商業施設が近く、比較的利便性が高い地域であることから需要は安定している。土地は 2, 1 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 3, 5 0 0 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	戸建住宅用に開発された住宅団地で、戸建賃貸住宅が存在しても転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸住宅が成り立つ地域ではないことから収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映する価格が求められた。よって、本件では比準価格を中心に、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	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号							交通 0.0	環境 +7.0	交通 0.0	
	神戸垂水 - 44							環境 0.0	行政 0.0	環境 +7.0	
	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 107.0 ]	[ 100 ] / 100	94,400		画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	
	102,000 円/㎡							行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0			
(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 0.0	地域要因	街路 0.0
	垂水（県） - 30							交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0	
	前年指定基準地の価格	[ 98.3 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 116.0 ]	[ 100 ] / 100	94,600		環境 0.0	画地 +3.0	環境 +16.0	
	115,000 円/㎡							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	
(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		[一般的要因] 垂水区の人口は横這い傾向。景気は緩やかな回復基調にあり、利便性の優る地域の地価は上昇傾向、それ以外は横這い乃至下落傾向。						
	前年標準価格 95,000 円/㎡		[地域要因]		住宅団地として熟成しており、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		[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 0 %	半年間 %								

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
垂水（県） - 8	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 野島準一 印
鑑定評価額	27,900,000 円		1㎡当たりの価格	173,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 7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	神戸市垂水区川原3丁目1番2 「川原3-1-22」				②地積 (㎡)	161	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 垂水 550m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 5.8 m市道	交通施設	J R 垂水駅 北東 550m	法令規制	1住居 (60,200) 準防		
(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	173,000 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内のうち山陽電鉄本線及びJ R山陽本線沿線の住宅地域。需要者の中心はほぼ神戸市内居住者である。業務施設等が介在する在来住宅地域で、供給は小規模な建売分譲が見込まれる程度である。一方、実需には予算規模の低下がみられ値引き交渉から成約期間も長期化する等により、取引自体は若干減少傾向にある。土地は150㎡前後で2,500万円程度、新築の戸建住宅は4,500万円程度が中心となる価格帯とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート、小売店舗等が混在する地域であるが、敷地の間口は狭く共同住宅等の想定は非現実であり、他に賃貸経営上合理的な建物の想定は困難であるため収益価格は試算せず、比準価格をもっ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)の規準結果と均衡を得ている。										
(8) 公示価格を規準とした	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 +1.0 交通 0.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[ 100.3 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 99.0 ]	[ 100 ] / 100	173,000					
(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 -4.0 環境 -5.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 89.4 ]	[ 100 ] / 100	172,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格		172,000 円/㎡		③ 変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 取引総額は低下傾向で若干下落に転じた地域もあったが、区内の地価には大きな変化はなく総じて横這い傾向となった。			
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号		-			[地域要因] 「垂水」駅から徒歩圏で、登坂経路がほぼない平坦部エリア内の地域は人気が高く品薄状態にあり地価は僅かながら上昇した。			
	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	+0.6 %	半年間	%						



# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 7 日 提出  
垂水（県） - 9 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
垂水（県） - 9	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 山本昌生 印

鑑定評価額	18,900,000 円	1㎡当たりの価格	91,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区潮見が丘 1 丁目 2 2 5 2 番 1 0 7 0 「潮見が丘 1 - 1 0 - 2 3」				②地積 (㎡)	208 ( )	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)  (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅 W1	中小規模の一般住宅、マンションが混在する住宅地域	東 6m 市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 2.6km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	J R 垂水 北方 2.6km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅、マンションが混在する成熟した住宅地域であり、地域要因に格別の変動がないので今後とも現状のままに推移していくものと予測する。地価は概ね安定している。									
(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 +1.0				
(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	60,200 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垂水区内のうち、神戸市営地下鉄沿線及び J R 山陽本線沿線の住宅地域。需要者の中心はほぼ神戸市内居住者であるが、他市からの流入も見られる。バス圏の既存住宅地域で、供給は主として既存画地の分割による小規模建売分譲が中心となっている。土地は 2 0 0 ㎡前後で 1、8 0 0 万円前後、新築の戸建住宅は 3 0 0 0 万円～ 3 5 0 0 万円程度が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはマンション等も見られるので共同住宅を想定したが、敷地規模等から容積充足率が低くなるため収益価格はやや低位に試算されたものと判断する。そこで、居住の快適性を重視する住宅地域でもあるので、収益価格は参考程度に留め、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。なおこの価額は地価公示標準地との規準価格等との均衡を得ており妥当なものとする。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	神戸垂水 - 17					90,900		交通 0.0	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	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	垂水（県） - 14					90,700		交通 0.0	環境 +80.0	行政 -5.0	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		③ 変動状況	[一般的要因] 垂水区内の人口は微減傾向。駅徒歩圏内の住宅地の需要は堅調である。徒歩圏外では新規の住宅分譲により、供給過多の団地も見られる。							
	■継続 □新規			[地域要因] 最寄り駅から徒歩圏外に位置し相対的な利便性はやや劣るものの、物件としての値頃感から、地価はほぼ横這いで推移している。							
	前年標準価格 91,000 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										
	□代表標準地 □標準地										
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 0%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 野島不動産鑑定事務所. Includes details for 垂水（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (25,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (133,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 野島不動産鑑定事務所. Includes details for 垂水（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (131,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 7 日 提出  
垂水（県） - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社協同鑑定所
垂水（県） - 12	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝 印

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	157,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	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	神戸市垂水区野田通 2 1 番 7 「野田通 7 - 1 7」				②地積 (㎡)	91 ( )	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) (60, 180)		
	1:1.2	住宅 W 2	中小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北 4.5m 市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 1.1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 80 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 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	基準方位北 4.5m 市道	交通施設	J R 垂水駅 北東方 1.1km	法令規制	1 中専 (60, 180)	
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅を主とする古くからの住宅地域で大きな変動要因はなく、地価は安定的に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	157,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね J R 山陽本線、山陽電鉄本線沿線で、神戸市の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は神戸市の居住者が大半を占める。旧来からの住宅地域であり、駅歩圏の利便性に加え、規模が小さい画地が多く、総額が低廉となることから人気は高く、安定した需要がある。土地は 1, 6 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 3, 0 0 0 万円 ~ 3, 5 0 0 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	画地規模等から、経済的に賃貸事業が成り立つ建物の想定が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映する価格が求められた。よって、本件では比準価格を中心に、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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
		神戸垂水 - 20					157,000		交通	0.0		交通	+4.0	
		公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 108.2 ]	[ 100 ] / 100			環境	0.0		環境	+2.0	
		170,000 円/㎡							画地	0.0		行政	+1.0	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				

(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	垂水（県） - 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
							157,000		交通	0.0		交通	+2.0	
		前年指定基準地の価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 97.9 ]	[ 100 ] / 100			環境	0.0		環境	-4.0	
		154,000 円/㎡							画地	0.0		行政	-1.0	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				

(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	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 157,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	③ 変動状況	変動要因の ① [一般的要因] 垂水区の人口は横這い傾向。景気は緩やかな回復基調にあり、利便性の優る地域の地価は上昇傾向、それ以外は横這い乃至下落傾向。 ② [地域要因] 古くからの住宅地域で、周辺では建物の取り壊しや画地の細分化による再分譲も見られる。 ③ [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	② 変動率	年間 0 %	半年間 %	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
垂水（県） -13	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄 印

鑑定評価額	23,600,000 円	1㎡当たりの価格	155,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 28年 1月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率
(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	神戸市垂水区旭が丘1丁目2242番141 「旭が丘1-10-62」				②地積 (㎡)	152	⑨法令上の規制等	1低専 (60,150) 準防 (その他)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 垂水 750m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 80 m、南 70 m、北 60 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 13.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	J R 垂水 北 750m	法令規制	1低専 (60,150) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般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みられない。J R 垂水駅から徒歩圏に位置する利便性が優れる住宅地域であり、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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	155,000 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の沿線で、概ね神戸市西部の住宅地域を包含する圏域。需要者は神戸市内の居住者が中心となっている。J R垂水駅から徒歩圏に位置する利便性が優れる住宅地域であり、需要は底堅く推移している。市場の中心となる価格帯は標準的な規模の土地で2,000万円～2,500万円程度、新築の戸建住宅は3,500万円～4,000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見受けられるが、対象基準地は戸建住宅用に開発された住宅団地内の宅地であり、賃借需要を想定するのは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、本件は市場性を反映した比準価格を標準として、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) 公示価格としての	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 101.9 ]	[ 103.0 ] / 100	156,000		交通 0.0	環境 +5.0	交通 -2.0
(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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			交通 0.0	環境	交通
(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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 垂水区の人口は概ね横ばいで推移している。垂水駅徒歩圏等の人気エリアを除き、全体的に地価はほぼ横這い傾向で推移している。					
	前年標準価格	154,000 円/㎡			[地域要因] J R垂水駅から徒歩圏に位置する利便性の優れる住宅地域であり、地価はやや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	-			[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 +0.6 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	広瀬不動産鑑定事務所
垂水（県） - 14	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 博一 印

鑑定評価額	50,500,000 円	1㎡当たりの価格	164,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	神戸市垂水区舞子台3丁目15番7「舞子台3-2-15」				②地積 (㎡)	308	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)	
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北4m市道	水道 ガス 下水	J R 舞子 850m			

(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 20 m、南 20 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 15.0 m、奥行 約 20.0 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	基準方位 北 4 m市道	交通施設	J R 舞子駅 北東 850m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は成熟した住宅地域であり、当面は現状のまま推移すると予測する。駅徒歩圏にあり居住環境は良好で需要は根強く、地価は堅調に推移している。						

(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	164,000 円/㎡	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡	

(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、主に神戸市、明石市東部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大半を占める。画地規模が大きい場合には、分割による小規模な建売分譲の事例も見られるが、J R 徒歩圏にあり、垂水区内でも選好性の高い地域であることから需要は根強い。土地は 200 ㎡程度で 3,000 万円～3,500 万円程度、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	中規模戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、戸建賃貸住宅が存在しても特殊な事情に基づくものがほとんどで、自己使用目的の取引が中心の住宅地域である。需要者は市場での成約価格の水準を指標として取引価格を決定することが通常と認められる地域であることから、収益還元法は適用せず、市場の実態を反映した比準価格を採用し、評価対象地が代表標準地と同一地点であることから、半年毎の変動率にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。			
-----------------------------	---	--	--	--

(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 神戸垂水 - 13					164,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 163,000 円/㎡	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[100]}{100}$		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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0

(10) 対象基準地の前年標準価格等	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]	垂水区の人口推移は概ね横ばい。J R 垂水駅、舞子駅周辺のエリアや駅徒歩圏を中心に地価の上昇地点が見られる。
	前年標準価格 162,000 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			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 神戸垂水 - 13	公示価格 163,000 円/㎡			
	② 変動率	年間 +1.2 %	半年間 +0.6 %		

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	
垂水（県） -15	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 入田裕和	印

鑑定評価額	18,000,000 円	1㎡当たりの価格	188,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	150,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区霞ヶ丘1丁目1261番6 「霞ヶ丘1-2-33」				②地積 (㎡)	96	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) (60,160)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 15 m、南 20 m、北 0 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	J R垂水 北西方 650m	法令規制	1住居 (60,160) 準防		
(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	188,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR山陽本線、山陽電鉄本線沿線で概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市及び明石市の居住者が大半を占めるが、圏外からの需要も認められる。最寄駅から徒歩圏に位置し、垂水区の中では住環境に優れており、学区の人気も高く需要は底堅い。土地は基準地と同程度の規模で総額1,500万円～2,000万円程度、新築戸建住宅は3,500万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定は困難なため、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) 公示価格としての標準価格	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 +2.0 交通 +2.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸垂水 -15					187,000					
(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 -3.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	垂水（県） -24					187,000					
(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	③変動状況		[一般的要因] 雇用・所得環境の改善が続くなかで、景気は緩やかな回復基調が続いている。垂水区の住宅地需要は概ね堅調に推移している。							
	前年標準価格 186,000 円/㎡	[ 100.6 ] 100 [ 100 ]		[地域要因] 最寄駅から徒歩圏に位置し、住環境も良好で需要は底堅く、地価はやや上昇傾向で推移している。							
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地	[ 100 ] 100 [ 100 ]		[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	[ 100 ] 100 [ 100 ]									
②変動率	年間 +1.1 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野島不動産鑑定事務所
垂水（県） -16	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 野島準一 印
鑑定評価額	22,200,000 円		1㎡当たりの価格	171,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 7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	神戸市垂水区五色山7丁目2070番7 「五色山7-9-11」				②地積 (㎡)	130	⑨法令上の規制等	1低専 (60,150) 準防 (その他)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 40m、北 40m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、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	基準方位 北 4.7m市道	交通施設	山陽電鉄霞ヶ丘駅 北西 300m	法令規制	1低専 (60,150) 準防	
(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	171,000 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内のうち山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線の住宅地域。需要者の中心はほぼ神戸市内居住者である。旧来からの既成住宅地域で、供給は小規模な建売分譲が見込まれる程度である。一方、実需には予算規模の低下がみられ値引き交渉から成約期間も長期化する等により、取引自体は若干減少傾向にある。土地は150㎡前後で2,500万円程度、新築の戸建住宅は4,500万円程度が中心となる価格帯とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはハイツ等も介在するが、戸建住宅用に開発された団地内で、貸戸建住宅が存在しても転勤等特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸住宅が成り立つ地域ではなく、自用目的が取引の中心であるとみられるため収益価格は試算せず、比準価格をもっ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)の規準結果と均衡を得ている。									
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	公示価格	[100.6] 100	[100] 100	[100] [96.9]	[101.0] 100	171,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +3.0	行政 -3.0
(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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	[ ] 100	[ ] [ ]	[ ] 100		標準化補正	交通 0.0	環境 +3.0	行政 -3.0
(10) 前年標準価格等の対照	①-1対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格		169,000 円/㎡		③変動状況 [一般的要因] 取引総額は低下傾向で若干下落に転じた地域もあったが、区内の地価には大きな変化はなく総じて横這い傾向となった。 [地域要因] 通勤利便性がやや劣る山陽電鉄沿線ながら「霞ヶ丘」駅から徒歩圏で地域の名声も比較的良好な住宅地域で地価は引き続き上昇した。 [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		代表標準地 標準地		標準地番号					
	標準地番号		公示価格		円/㎡					
②変動率		年間 +1.2%	半年間		%					



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤原不動産鑑定
垂水（県） -17	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 藤原 正秀 印
鑑定評価額	20,600,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	85,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区小東山本町2丁目868番289 「小東山本町2-2-19」				②地積 (㎡)	196	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200)  (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.2	住宅 W2	中小規模の一般住宅が多い整然とした住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄学園都市 3.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 0 m、北 40 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	神戸市営地下鉄学園都市駅 南方 3.3km	法令規制	2住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特別な変動はなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価は周辺の新興団地の宅地供給圧力の影響を受け、緩やかな下落傾向にあるものと予測する。									
(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	105,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	56,100 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、JR山陽本線及び山陽電鉄沿線で神戸市南西部の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者や不動産事業者が多い。垂水区北部の住宅地で需要は底堅く推移してきたが、周辺の舞多聞等新興団地からの供給圧力の影響で、選好性にやや劣り需要はやや弱含みに転じている。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な規模で2,000万円前後、新築の戸建住宅は4,000万円前後と料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に賃貸マンション等の収益物件が一部見られるが、当該地域は自己使用目的での取引が中心で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。また、投資目的での取引も殆ど見られず、居住の快適性が重視される住宅地域であり、収益価格は比準価格に比し相対的に信頼性に劣る。従って、収益価格は参酌する程度に留め、比準価格を採用し、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) 公示価格としての標準価格	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 +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 +10.0 行政 -5.0 その他 0.0
	神戸垂水 -32	[ 99.1 ] 100	100	100	[ 100 ] 100	105,000					
(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
	-	[ ] 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 106,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 個人消費等に弱さが見られるが、景気は緩やかな回復基調が続いており、垂水区内でも実需による不動産取引が安定的に行われている。					
	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		前年指定基準地の価格 円/㎡			[地域要因] 周辺の新興地域の宅地供給圧力の影響や標準的な画地規模がやや大きく選好性にやや劣ること等から地価はやや弱含みに転じている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	代表標準地 標準地番号	②変動率	年間 -0.9 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	水野不動産鑑定事務所
垂水（県） -18	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅一 印
鑑定評価額	22,100,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 20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	神戸市垂水区西舞子5丁目288番3「西舞子5-12-5」				②地積 (㎡)	157	⑨法令上の規制等	1低専(60,150)準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 40 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 9.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	山陽電鉄西舞子駅 北西方 600m	法令規制	1低専(60,150)準防		
(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	141,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	80,800 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、山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域。需要者は神戸市の居住者が多くを占める。駅にも比較的近く利便性のある旧来からの住宅地域で、需要もやや強含みである。土地は2,000万円から2,300万円程度、新築戸建は3,500万円から4,000万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	当該地域は、収益性よりも居住の快適性、利便性が重視される住宅地域で、自己使用目的の取引が支配的となっている。周辺に収益物件も見られるので、共同住宅を想定し収益価格を試算したが、地域の特性から収益に馴染みにくく低めに試算された。本件鑑定評価においては、収益価格は参考にとどめ、代表基準地との検討を踏まえ、現実の市場性を反映する事例より求めた比準価格を採用し、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 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -4.0 環境 0.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 101.0 ]	[ 100 / 94.1 ]	[ 101.0 / 100 ]	141,000					
(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 140,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気、雇用情勢は改善傾向。個人消費に持ち直しの兆しがみられる。垂水区の立地の良い地域では、不動産市場は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] 地域要因に特別の変動はない。駅からさほど遠くない既存住宅地域で、当該地域の宅地に対する需要はやや強含みである。					
②変動率		年間 +0.7 %	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	有限会社 栄総合鑑定
垂水（県） - 19	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 多田 敏章 印
鑑定評価額	30,900,000 円		1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 21日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	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	神戸市垂水区舞子台8丁目1263番23 「舞子台8-10-7」				②地積 (㎡)	216	⑨法令上の規制等	1中専 (60,200) 準防 (その他) (60,160)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	南西4m市道	水道 ガス 下水	J R 舞子 1.3km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 70 m、北 40 m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	J R 舞子駅 北 1.3km	法令規制	1中専 (60,160)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は成熟した住宅地域であり、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。住宅地としての需要が区内でも特に高い地域であることから、若干の上昇傾向で推移するものと思われる。								
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	143,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	87,400 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沿線で神戸市南西部の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者や不動産事業者が多い。垂水区の住宅地は全般的に人気が高く、また市内では相対的に利便性に優るため、需要は根強い。土地は200㎡前後で総額2500~3000万円程度が取引の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	神戸市垂水区南西部の住宅地域であり、周辺にはマンション等も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。当地域は快適性を重視する住宅地域であるため、比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									

(8) 公示価格	① 代表標準地 <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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 0.0 環境 -7.0 行政 -3.0 その他 0.0
	神戸垂水 - 33					143,000					
	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 92.9 ]	[ 101.0 ] / 100						
	133,000 円/㎡										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	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	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
	円/㎡										
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 神戸市垂水区は大阪・神戸のベッドタウンとしての人気が高く、景気回復等もあり、相対的に土地需要が高い状態が継続している。 [地域要因] 地域要因に特に変動はないが、教育環境に優る住宅地で需要は特に堅調であり地価も上昇傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	142,000 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 <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	+0.7 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 栄総合鑑定
垂水（県） -20	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 多田 敏章 印
鑑定評価額	9,540,000 円	1㎡当たりの価格	94,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 21 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	神戸市垂水区舞子坂4丁目5番6 「舞子坂4-2-38」				②地積 (㎡)	101	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 150) 準防 (その他)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	1:1.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	東5.5m市道	水道 ガス 下水	J R 舞子 2.2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 40 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 8.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 5.5m市道	交通施設	J R 舞子駅 北 2.2km	法令規制	1 低専 (60, 150)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中小規模の一般住宅が多い傾斜地の住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測される。駅からの距離が遠く需要が弱いため、当面地価は横ばい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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	94,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R 山陽本線及び山陽電鉄沿線で神戸市南西部の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者や不動産事業者が多い。垂水区の住宅地は全般的に人気が高く、また市内では相対的に利便性に優るため、需要は根強いものがあるが、当該地域周辺の需要はやや低い。土地は100㎡前後で総額1000万円程度が取引の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	神戸市垂水区北西部の住宅地域であり、周辺にはマンション等も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。当該地域は快適性を重視する住宅地域であるため、比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									

(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +36.0 行政 -3.0 その他 0.0
	神戸垂水 -33					95,100					
	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 139.9 ]	[ 101.0 ] / 100						
	133,000 円/㎡										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	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	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
	円/㎡										
(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 変動状況		[一般的要因] 神戸市垂水区は大阪・神戸のベッドタウンとしての人気が高く、景気回復等もあり、相対的に土地需要が高い状態が継続している。						
	前年標準価格	94,500 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特に変動はない。地価も安定傾向にある。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
垂水（県） -21	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄 印

鑑定評価額	25,400,000 円	1㎡当たりの価格	104,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	神戸市垂水区千代が丘1丁目2252番1090 「千代が丘1-3-29」				②地積 (㎡)	244	⑨法令上の規制等	1中専 (60,200) 準防  (その他) (60,160)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	南4m市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 1.8km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 20 m、南 60 m、北 20 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 12.0 m、奥行 約 18.0 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 4m市道	交通施設	J R 垂水 北 1.8km	法令規制	1中専 (60,160) 準防			
(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	104,000 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 J R 山陽本線及び山陽電鉄本線の沿線で、概ね神戸市西部の住宅地域を包含する圏域。需要者は神戸市内の居住者が中心となっている。最寄り駅からやや遠く、かつ街路条件の劣る雑然とした住宅地域であり、土地需要はやや弱含みで推移している。市場の中心となる価格帯は標準的な規模の土地で 2,000万円～2,500万円程度、新築の戸建住宅は 3,500万円～4,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸用共同住宅もみられるものの、近隣地域内には価格水準の形成を主導する収益物件はなく、収益目的の取引はほとんど見受けられない。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、本件は市場の実情をより反映する比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、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) 公示価格としての価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 +9.0 環境 +55.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	標準地番号 神戸垂水 -13					103,000						
(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	
	-											
(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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 垂水区の人口は概ね横ばいで推移している。垂水駅徒歩圏等の人気エリアを除き、全体的に地価はほぼ横這い傾向で推移している。							
	前年標準価格 105,000 円/㎡				[地域要因] 最寄り駅からやや距離がある雑然とした住宅地域であり、相対的な競争力の低下を反映し、需要は弱含みで推移している。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	公示価格										
	② 変動率	年間 -1.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 水野不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額 9,650,000 円 and 1㎡当たりの価格 95,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes 平成 28 年 7 月 1 日, 平成 28 年 6 月 20 日, 更地としての鑑定評価, 平成 28 年 7 月 5 日, 正常価格, [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率 76,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes details on location (神戸市垂水区), area (101 ㎡), and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定調査サービス
垂水（県） - 23	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 有馬 隆之 印
鑑定評価額	20,400,000 円	1㎡当たりの価格	99,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	78,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 20 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	神戸市垂水区神楽台9丁目84番「神楽台9-12-20」				②地積 (㎡)	206	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 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 14.0 m、奥行 約 14.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	J R 朝霧駅 北東 3.2 km	法令規制	1低専 (50,100)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	99,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね神戸市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大半を占める。周辺に大規模分譲住宅団地が多くみられるものの、成熟した住宅団地としての安心感と値頃感により需要が見込まれる。土地は 200 ㎡前後で 2,000 万円程度、新築の戸建物件は 3,500 万円程度が中心価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、収益物件は戸建住宅が転勤等により賃貸される場合に散見される程度で、自用目的の取引が中心である。需要者は収益性よりも市場性や居住の快適性を指標として取引を行うものと考えられる。なお、取引事例は同一需給圏内の類似地域等に存する多数の事例を収集し得た。よって、代表標準地との検討を踏まえたうえ、市場性を反映して実証的な比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	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 +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 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[ 99.1 ] 100	100	100	[ 102.0 ] 100	99,000					
(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	③変動状況		[一般的要因] 地価は全般的に横這い傾向にあるが郊外部では下落傾向にあり、地価の二極化が進んでいる。垂水区では地価は安定的に推移している。							
	前年標準価格 100,000 円/㎡	[ ] 100		[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は認められない。							
	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	③変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 標準地番号	[ ] 100									
	公示価格 円/㎡	[ ] 100									
	②変動率	年間 -1.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 栄総合鑑定
垂水（県） -24	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 多田 敏章 印

鑑定評価額	22,900,000 円	1㎡当たりの価格	154,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 21日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	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	神戸市垂水区高丸2丁目2245番174外「高丸2-4-28」				②地積 (㎡)	149	⑨法令上の規制等	1低専(60,150)準防 (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	2:1	住宅W2	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	北東5.2m市道	水道 ガス 下水	J R垂水 950m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 40 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 16.0 m、奥行 約 9.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 5.2 m市道	交通施設	J R垂水 北東 950m	法令 1低専(60,150) 規制	
	⑤地域要因の将来予測	敷地細分化も見受けられるが、今後とも閑静な住環境を維持していくものと予測する。当該地域は住環境が優れているため宅地需要は根強い、駅からやや遠いため地価は上昇傾向から横ばい傾向とな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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	154,000 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沿線で神戸市南西部の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者や不動産事業者が多い。垂水区は住宅地としての人気が高く、また市内では相対的に利便性に優るため、需要は根強く、土地価格は横ばいしないし一部微騰に転じている。土地は150㎡前後で総額20000~2500万円程度が取引の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	神戸市垂水区中央部の住宅地域であり、周辺にはマンション等も見受けられるが、対象基準地は画地規模などから賃貸経営上合理的な建物の想定が困難なため、収益価格は試算しなかった。当該地域は快適性を重視する住宅地域であるため、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	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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
	神戸垂水 -2					154,000					
	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 100 ]	[ 100 ] / 100						
	154,000 円/㎡										

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	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	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
	円/㎡										

(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	154,000 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因]	神戸市垂水区は大阪・神戸のベッドタウンとしての人気が高く、土地需要が高い状態が継続している。
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	神戸垂水 -2		[地域要因]	画地規模が比較的大きかったが、近年画地の細分化が進みつつあり、土地需要は高いが、駅からやや遠いため、需要は下がりがつつある。
	公示価格	154,000 円/㎡		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。	
	② 変動率	年間	0%	半年間	0%	



# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 7 日 提出  
垂水（県） - 25 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
垂水（県） -25	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 山本昌生 印

鑑定評価額	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	108,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

### 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	86,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

### 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	神戸市垂水区青山台1丁目19番5 「青山台1-19-5」				②地積 (㎡)	166	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100)  (その他)												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況															
	1:1	住宅 W2	一般住宅が多い区画整然とした高台の住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 3.3km															
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 100 m、南 30 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 12.5 m、奥行 約 12.0 m、規模 150 ㎡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	J R 垂水駅 北東方 3.3km	法令規制	1低専 (50,100)												
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が多い区画整然とした北向き下がり緩傾斜地の住宅地域である。今後も現状のままで推移するものと予測される。地価水準は安定的に推移している傾向にあり、今後も横ばい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 +3.0															
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	108,000 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 山陽本線または山陽電鉄本線で、神戸市の圏域に存する中規模住宅地である。需要者の中心は、神戸市居住者が大半を占める。北向き下がり緩傾斜の住宅地域で需要はやや伸び悩みの状態にあるものの、値頃感から需給関係が均衡している。土地は中規模画地で 1, 8 0 0 万円程度、新築建売住宅は 3, 5 0 0 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	周辺も含め賃貸物件も散見されるが、自用目的の取引が需要の中心となっている。したがって、収益価格は試算せず、市場性を反映している実証的な比準価格を重視し、垂水区内の住宅地の類似する標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なおこの価額は代表標準地との規準価格との均衡を得ており、妥当なものと判断する。																				
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	神戸垂水 -28	②時点修正	100 / 100	③標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 100 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	108,000	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
	公示価格	108,000 円/㎡																			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	100 / [ ]	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地	行政	その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡																			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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 108,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因]		垂水区内の人口は微減傾向。駅徒歩圏内の住宅地の需要は堅調である。徒歩圏外では新規の住宅分譲により、供給過多の団地も見られる。											
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 垂水 -28			[地域要因]		最寄り駅から徒歩圏外に位置し相対的な利便性はやや劣るものの、物件としての値頃感から、地価はほぼ横這いで推移している。											
	公示価格 108,000 円/㎡							[個別的要因]		個別的要因に変動はない。											
②変動率		年間	0%	半年間	0%																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
垂水（県） -26	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄 印

鑑定評価額	23,400,000 円	1㎡当たりの価格	116,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	93,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	神戸市垂水区城が山1丁目1545番56 「城が山1-14-12」				②地積 (㎡)	202	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い利便性のよい住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄滝の茶屋 350m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 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 12.5 m、奥行 約 16.0 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	山陽電鉄滝の茶屋駅 北西 350m	法令規制	1住居 (60,200) 準防		
(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	116,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	65,700 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JR山陽本線及び山陽電鉄本線の沿線で、概ね神戸市西部の住宅地域を包含する圏域。需要者は神戸市内の居住者が中心となっている。最寄り駅に近く利便性は高いものの、やや雑然とした雰囲気の残る住宅地域であり、地価は上昇傾向に転じるまでの状況には至っていない。市場の中心となる価格帯は標準的な規模の土地で2,000万円～2,500万円程度、新築の戸建住宅は3,500万円～4,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸用共同住宅もみられるものの、近隣地域内には価格水準の形成を主導する収益物件はなく、収益目的の取引はほとんど見受けられない。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、本件は市場の実情をより反映する比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、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) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input 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 +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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸垂水 -26					116,000					
(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
	-										
(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		[一般的要因] 垂水区の人口は概ね横ばいで推移している。垂水駅徒歩圏等の人気エリアを除き、全体的に地価はほぼ横這い傾向で推移している。						
	前年標準価格 116,000 円/㎡		[地域要因]		周辺地域において小規模開発による宅地の供給が見受けられるが、需給は比較的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 <input checked="" 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。						
	神戸垂水 -26	年間 0%	半年間 0%								

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes details for 垂水（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 167,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地 details, (2) 近隣地域 details, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table (8) 公示価格としての標準地. Includes columns for 標準地番号, 公示価格, and various adjustment factors like 時点修正, 標準化補正, etc.

Table (9) 指定基準地からの検討. Includes columns for 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, and adjustment factors.

Table (10) 対象基準地の前年の検討. Includes columns for 対象基準地の前年標準価格, 変動状況, and 変動率.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社六甲アイランド鑑定事務所
垂水（県） -28	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 福永 美幸 印

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	133,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 20 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	神戸市垂水区西舞子2丁目82番18 「西舞子2-8-27」				②地積 (㎡)	84	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 準防 (その他) (60,160)		
	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					
	1:1.2	住宅 W2	中小規模の一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域	北東4m私道	水道ガス 下水	山陽電鉄西舞子220m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 70 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.5 m、奥行 約 10.0 m、規模 85 ㎡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 4 m 私道	交通施設	山陽電鉄西舞子駅 北東 220m	法令規制	1 中専 (60,160) 準防		
(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	133,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は山陽電鉄本線及び JR 山陽本線沿線で、神戸市の圏内に存する住宅地。需要者の中心は神戸市居住者が大半を占める。新規分譲や都心回帰傾向から需要は弱みであったが、利便性が高いこと等から需要は回復している。需要の中心となる価格帯は土地は 1,000 万円～1,500 万円程度、新築建売住宅は 3,000～3,000 万円前半程度までである。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件は一部混在しているが、自用目的取引が中心で土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。また基準地は画地規模等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は適用しない。本件では、指定基準地及び標準地との検討を踏まえ、市場の実態を反映した実証的な取引事例より試算した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -2.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸垂水 -4	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 107.0 ]	[ 100 ] 100	133,000					
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 -8.0 環境 +7.0 行政 -3.0 その他 0.0
	垂水（県） -10	[ 100 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 99.3 ]	[ 100 ] 100	133,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 垂水区の人口はほぼ横ばい、分譲地供給はあるが住宅需要は概ね堅調で利便性の良好な地域では僅かながら上昇した地点も見られる。						
	前年標準価格 133,000 円/㎡		[ 100 ] 100		[地域要因] 中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で特別な地域要因の変動はない。						
	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		[ 100 ] 100		[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 %	半年間	%						

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 7 日 提出  
垂水（県） - 29 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社協同鑑定所
垂水（県） - 29	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝 印
鑑定評価額	15,400,000 円		1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	92,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	
(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 神戸市垂水区西舞子 8 丁目 3 7 6 番 2 7 4 「西舞子 8 - 5 - 2 6」	②地積 (㎡) ( 134 )	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 W 2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	⑥接面道路の状況 北 6m 私道	⑦供給処理施設状況 水道 ガス 下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 J R 朝霧 1.1km	⑨法令上の規制等 1 低専 (60, 150) 準防 (その他)							
(2) 近隣地域	①範囲 東 80 m、西 80 m、南 15 m、北 15 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 13.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		④地域的特性 特記事項 特記すべき事項はない 街路 基準方位北 6 m 私道 交通施設 J R 朝霧駅 北東方 1.1km 法令規制 1 低専 (60, 150)		⑤地域要因の将来予測 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域で、当面現状のまま推移するものと思われる。地価水準は安定的に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	115,000 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沿線で、神戸市南西部の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者が多い。新規分譲の供給圧力もあるが、値頃感から需要は安定している。土地は 1, 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3, 0 0 0 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	戸建住宅用に開発された住宅団地で、戸建賃貸住宅が存在しても転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸住宅が成り立つ地域ではないことから収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格が求められた。よって、本件では比準価格を中心に、代表標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) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号 神戸垂水 - 33	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 +19.0 行政 -3.0 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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 115,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 垂水区の人口は横這い傾向。景気は緩やかな回復基調にあり、利便性の優る地域の地価は上昇傾向、それ以外は横這い乃至下落傾向。 [地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特に変化はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	② 変動率	年間 0 %	半年間 %													

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 7 日 提出  
垂水（県） - 30 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社協同鑑定所
垂水（県） -30	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝 印

鑑定評価額	24,700,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

### 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	91,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 30 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	神戸市垂水区学が丘4丁目20番13 「学が丘4-20-15」				②地積 (㎡)	219	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100)  (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄学園都市 3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 30 m、南 20 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 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄学園都市駅 南方 3km	法令規制	1低専 (50,100)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は成熟した住宅地域であり、当分現状のまま推移するものと予測する。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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	113,000 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の住宅地域。需要者は神戸市内の居住者が中心である。周辺では大規模住宅団地の開発が相次いでおり、新規分譲の供給圧力が強く、需要は弱含み。土地は2,000万円~2,500万円程度、新築戸建住宅で3,500万円程度の物件が取引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	戸建住宅用に開発された住宅団地で、戸建賃貸住宅が存在しても転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸住宅が成り立つ地域ではないことから収益価格は試算しなかった。一方、比準価格については、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格が求められた。よって、本件では比準価格に基づき、さらに1月1日からの地価の動向にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	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 +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
	神戸垂水 -32	[ 99.1 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 100 ]	[ 103.0 ] 100	113,000					
(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
	-	[ ] 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 115,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況						
	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 神戸垂水 -32 公示価格 114,000 円/㎡		[一般的要因] 垂水区の人口は横這い傾向。景気は緩やかな回復基調にあり、利便性の優る地域の地価は上昇傾向、それ以外は横這い乃至下落傾向。 [地域要因] 開発後相当期間経過した住宅団地であり、周辺には大規模住宅団地の開発も多い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	-1.7%	半年間	-0.9%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	広瀬不動産鑑定事務所
垂水（県） -31	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 博一 印
鑑定評価額	21,300,000 円	1㎡当たりの価格	108,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	87,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区小東山7丁目10番5				②地積 (㎡)	197	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 50 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 6 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄学園都市駅 南 1.9km	法令規制	1低専 (50,100)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	108,000 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、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。需要者は、神戸市の居住者が多くを占める。近くには各種の沿道型小売店舗の集積が進んでおり利便性が向上しているが、舞多聞地区での大規模開発による供給圧力の影響も認められる。土地は2,000万円から2,300万円程度、新築戸建は3,500万円から4,000万円程度の物件が必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	中規模戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、戸建賃貸住宅が存在しても特殊な事情に基づくものがほとんどで、自己使用目的の取引が中心の住宅地域である。需要者は市場での成約価格の水準を指標として取引価格を決定することが通常と認められる地域であることから、収益還元法は適用せず、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 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 神戸垂水 -32					108,000		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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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] 垂水区の人口推移は概ね横ばい。JR垂水駅、舞子駅周辺のエリアや駅徒歩圏を中心に地価の上昇地点が見られる。							
	前年標準価格 109,000 円/㎡	[地域要因] 最寄駅への接近性は劣るが、居住環境は良好でバス便も充実している。舞多聞地区の進展とともに周辺地域では店舗が集積しつつある。									
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 -		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 -0.9 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社六甲アイランド鑑定事務所
垂水（県） 5-1	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 福永 美幸 印

鑑定評価額	8,820,000 円	1㎡当たりの価格	210,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 20 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	神戸市垂水区平磯4丁目10番2「平磯4-4-14」				②地積 (㎡)	42	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 垂水 70m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 50 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 5m県道	交通施設	J R 垂水駅 南東 70m	法令規制	近商 (80,300) 準防			
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(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	216,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	175,000 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明石市の商業地域の圏域である。需要者の中心は法人の店舗用地の需要である。近隣地域内では、賃料水準が高止まり傾向にありテナントの入れ替わりが認められる。極端に取引件数が少ない地域で、需要の中心価格帯を見いだすことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した価格である一方、需要者の多くは収益性から意志決定を行うことを勘案し、本件においては、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに類似の標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。なお、指定基準地が存しないため指定基準地からの検討は行わなかった。										
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -5.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	須磨 5-7	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 103.6 ]	[ 100 ] 100	209,000					
(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
	-	[ ] 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		[一般的要因] 区内の商業地の雇用情勢、個人消費の低迷等によりテナントの入れ替わりが認められる。						
	前年標準価格 210,000 円/㎡				[地域要因] 駅に近いものの繁華性の低い画地規模の小さい商業地域では需要が低迷しているが地価水準は底値感から横這い傾向にある。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地				[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 %	半年間	%						