

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	是川不動産鑑定事務所
垂水（県） -1	兵庫県	第4分科会	氏名	不動産鑑定士 是川哲明 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 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	59,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29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)	
	1:1.2	事務所兼住宅 S3	アパート、住宅、事業所等が混在する住宅地域	北西10m県道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄名谷 2km			
(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 10 m 県道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷駅 南西方 2km	法令規制	2住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	住宅、アパート等が混在する住宅地域で、鉄道駅から距離が遠いこともあり、今後とも現状を維持するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	48,400 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	同一需給圏は神戸市南西部の住宅地域。当該地域は鉄道駅から遠くバス等により神戸市営地下鉄西神線のほかJR線、山陽電鉄に連絡している。需要者の中心は圏内の居住者や不動産事業者が多い。既存の住宅地域であり、宅地供給は画地を細分化したミニ開発や中古住宅付取引が中心である。需要の中心となる価格帯は土地は300㎡前後で総額2200万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に賃貸共同住宅も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこともあり、収益価格は低位に試算された。当該地域は自己使用目的の取引が中心で、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考とし、標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	標準地番号 神戸垂水 -27					73,400		交通 0.0	環境 -36.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 46,400 円/㎡	[100 / 100]	[100 / 103.0]	[100 / 61.4]	[100 / 100]		画地 +3.0	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
	-							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]		画地	行政	その他		

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因]	景気は回復基調、神戸市垂水区の人口は微減傾向。大阪・神戸のベッドタウンとして人気が高く、土地需要の高い状態が継続している。
	前年標準価格 74,000 円/㎡			[地域要因]	県道沿いに所在する在来からの住宅地域で、地域要因に格別の変動は見当たらない。
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号	-			
	公示価格	円/㎡			
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %		

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	81,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 1 4 番 6				②地積 (㎡)	198	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		
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が並ぶ閑静な既成の住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 4.6km		
(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	特にない	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	J R 垂水 駅 北東方 4.6km	法令規制
⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模の一般住宅が多い住宅地域であり、当分の間現状を維持していくものと予測する。なお、今後の地価動向については、概ね横這いで推移すると考えられる。							
(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	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線沿線で、概ね神戸市垂水区中北部のバス圏の住宅地域。需要者の中心は神戸市内の居住者が多く、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、地価動向は概ね安定している。土地は 2 0 0 ㎡程度で 2 0 0 0 万円程度、新築戸建は 3 0 0 0 万円～ 3 5 0 0 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ほとんど無く、転勤等に伴う一時的な貸家利用が散見される程度で賃貸市場が熟成されておらず、賃料水準の把握が困難なため、収益価格は試算せず、場所的類似性の高い標準地及び同一需給圏内の指定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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号	神戸垂水 - 44						標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
	公示価格	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [100]	[100] / 100	101,000		画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	

(9) 指定標準地	① 指定標準地番号	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							標準化補正	交通 0.0	環境 +7.0	行政 0.0
	前年指定標準地の価格	[98.2] / 100	100 / [103.0]	100 / [107.0]	[100] / 100	101,000		画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	

(10) 対象標準地の前年標準価格等	①-1 対象標準地の検討	③ 変動状況	[一般的要因]
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	102,000 円/㎡
	①-2 標準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		[地域要因]
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		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、地価は概ね横這いで推移している。
	標準地番号	-	[個別的要因]
	公示価格	円/㎡	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 7 日 提出
垂水（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社協同鑑定所
垂水（県） - 3	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	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	75,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 19 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	神戸市垂水区塩屋北町 3 丁目 2 4 0 番 9 6 「塩屋北町 3 - 1 5 - 1 1」				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					
	1:1.2	住宅 W 2	区画整然とした一般住宅の多い住宅地域	北 6m 市道	水道 ガス 下水	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	特になし	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	J R 須磨駅 北西方 4.6km	法令規制	1 低専 (40, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、区画整然とした一般住宅地域であり大きな変動要因はなく、地価水準は横ばい傾向にあるものと予測する。									
(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	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である。区画整然とした住宅地域であり、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、周辺では新規分譲住宅も多いが、割安感から概ね需要は安定している。土地は 1 5 0 0 万円程度、新築の一戸建物件は 3 0 0 0 万円程度の物件が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 公示価格としての標準価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 神戸垂水 - 41					74,700		交通 0.0	交通 0.0		
	公示価格 78,500 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [105.1]	[100 / 100]		環境 0.0	環境 +2.0			
							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
	垂水（県） - 25					75,200		交通 0.0	交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 108,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [103.0]	100 [139.4]	[100 / 100]		環境 0.0	環境 +38.0			
							画地 +3.0	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 75,300 円/㎡		[100 / 100]		[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。						
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		[100 / 100]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[100 / 100]									
標準地番号 -		[100 / 100]									
公示価格 円/㎡		[100 / 100]									
② 変動率		年間 0.0 %	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） -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	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	82,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区神和台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)		
(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	82,500 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、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) 公示価格としての標準価格	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 +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	[99.1] 100	100 [103.0]	100 [130.0]	[100] 100	82,900					
(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] 垂水区の人口は微減傾向で推移している。垂水駅徒歩圏の人気エリアを除き、全体的に地価は横這い乃至はやや下落傾向で推移している。						
	前年標準価格 84,000 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	年間	半年間							
	-	円/㎡	-1.8%	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	是川不動産鑑定事務所
垂水（県） -5	兵庫県	第4分科会	氏名	不動産鑑定士 是川哲明 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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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 垂水駅 北東方 1.8km	法令規制	1 中専 (60, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	福田川西岸に位置する住宅、アパート等が混在する住宅地域で、小規模な戸建住宅が中心であり、今後とも現状維持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 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	同一需給圏は神戸市の南西部、J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線の住宅地域。需要者の中心は圏内の居住者や不動産事業者が多い。神戸市垂水区は住宅地として人気が高く、利便性に優るため需要は根強いものがある。当該地域は小規模に区画分割された住宅地が多く、需要の中心となる価格帯は土地は70㎡程度で900万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に賃貸共同住宅も見受けられるが、対象基準地は画地規模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り、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。よって、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 +26.0 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 / [126.6]	[100] / 100						
	165,000 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] 景気は回復基調、神戸市垂水区の人口は微減傾向。大阪・神戸のベッドタウンとして人気が高く、土地需要が高い状態が継続している。						
	前年標準価格	131,000 円/㎡		[地域要因] 垂水区内における住環境・生活の利便性は中庸程度の住宅地域であり、土地需要は安定傾向である。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		③ 変動状況		[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	0.0 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	是川不動産鑑定事務所
垂水（県） -6	兵庫県	第4分科会	氏名	不動産鑑定士 是川哲明 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 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	90,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南4.5m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄東垂水 300m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 100 m、南 20 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	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 4.5m市道	交通施設	山陽電鉄垂水駅 北東方 300m	法令 1 中専 (60, 150) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心に住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、地域要因に変動がなく、今後とも現状維持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	112,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	62,500 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の南西部、JR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線の住宅地域。需要者の中心は圏内の居住者が大半を占める。中規模一般住宅が多い最寄り駅に近い既成住宅地域であり、需給は概ね安定している。需要の中心となる価格帯は土地は1500万～1800万円程度、戸建の新築物件は3000万～3500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にアパート等も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこともあり、収益価格は低位に求められた。当該地域は快適性を重視する住宅地域であり、取引価格を指標として価格決定されることが一般的である。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考とし、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格	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 +2.0 交通 +2.0 環境 0.0 行政 +2.0 その他 0.0
	神戸垂水 -26					111,000					
	公示価格	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [106.1]	[103.0] / 100						
	116,000 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	前年標準価格	112,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因]	景気は回復基調、神戸市垂水区の人口は微減傾向。大阪・神戸のベッドタウンとして人気が高く、土地需要の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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[地域要因]	中規模住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、鉄道駅が近く、土地需要は安定傾向である。
	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	0.0 %	半年間	%	

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 19 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、地価は横ばい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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸垂水 - 44					94,400					
	公示価格	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [107.0]	[100] / 100						
	102,000 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 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 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	垂水（県） - 30					94,500					
	前年指定基準地の価格	[98.2] / 100	100 / [103.0]	100 / [114.0]	[100] / 100						
	113,000 円/㎡										

(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	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。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	前年標準価格 95,000 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 0.0 % 半年間 %		

鑑定評価書（平成 29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. Row 1: 垂水（県）, -8, 兵庫県, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 野島準一, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 28,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 174,000 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, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 140,000 円/㎡, 倍

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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 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

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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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					

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	60,000 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。したがって、居住の快適性を重視する住宅地域でもあり、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。なおこの価額は指定基準地との妥当性を確認したものの、その地域格差がやや大きいので、検証のため同一需給圏内の標準地とも要因比較し、評価額の妥当性を確認した。											
(8) 公示価格	① 代表標準地	標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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 0.0 その他 0.0
	神戸垂水 - 17	公示価格	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [94.0]	[101.0] / 100	91,000					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	垂水（県） - 14	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +10.0 環境 +82.0 行政 -5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	164,000 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [100]	100 / [184.5]	[101.0] / 100	90,900					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 91,000 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 価格形成要因の		[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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 29 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, 株式会社六甲アイランド鑑定事務所. 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 7 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, [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 29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 reasoning table with 7 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (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) 公示価格とした: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳.

Table (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, ⑦内訳.

Table (10) 対前年標準価格等の前: ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③変動状況.

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 19 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 40 m、西 20 m、南 60 m、北 40 m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 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 1 中専 (60, 180) 規制
	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、駅徒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	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +4.0 環境 +3.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸垂水 - 20					157,000					
	公示価格 171,000 円/㎡	[100.3] / 100	100 / [100]	100 / [109.3]	[100] / 100						

(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 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 +2.0 環境 -4.0 行政 -1.0 その他 0.0
	垂水（県） - 24					157,000					
	前年指定基準地の価格 154,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [97.9]	[100] / 100						

(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	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。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	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/㎡		
	② 変動率 年間 0.0 % 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	23,700,000 円	1㎡当たりの価格	156,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区旭が丘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					
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅、共同住宅が混在する閑静な住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	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 垂水駅 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	156,000 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 <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 -1.0 交通 -2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸垂水 -2					156,000					
	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [101.9]	[103.0] / 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 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 価格形成要因の		[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向で推移している。垂水駅徒歩圏の人気エリアを除き、全体的に地価は横這い乃至はやや下落傾向で推移している。 [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で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	155,000 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	+0.6 %	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） - 14	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	51,100,000 円	1㎡当たりの価格	166,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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) (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 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 北東方 850m	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、地価はやや上昇基調で推移している。									
(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	166,000 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。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散見されるが、駅徒歩圏にある中規模の戸建住宅が建ち並ぶ垂水区内でも選好性の高い地域で、需要は根強く地価は上昇基調にある。土地は 200 ㎡程度で 3,100 万円～3,400 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転勤等の特殊な事情に基づくものが散見される程度で、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	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸垂水 - 13	[100.6] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	166,000					
(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 <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] 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。						
	前年標準価格 164,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。選好性の高い住宅地域で、需要は底堅く、実需等を反映して地価はやや上昇基調で推移している。						
	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 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 - 13										
	公示価格 165,000 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	18,200,000 円	1㎡当たりの価格	190,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	150,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29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	190,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 神戸垂水 -15					189,000		交通 0.0	環境 -7.0	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 +2.0
	垂水（県） -24					189,000		交通 0.0	環境 -17.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 188,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 各種政策の効果もあって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調整に推移している。					
	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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 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。					
	②変動率		年間 +1.1 %	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 29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 兵庫第4.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (173,000 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) [平成 29年 1月] 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 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed analysis of location, market, and price adjustments.

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	20,400,000 円		1㎡当たりの価格	104,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 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	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	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	104,000 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、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4,000万円前後と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は一部見られるが、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、収益価格は試算しなかった。当該地域は投資目的での取引も殆ど見られず、自己使用目的での取引が中心である。居住の快適性が重視される住宅地域で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的である。従って、地価公示代表標準地との検討を踏まえ、市場性を反映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 +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	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 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
	-	[] 100	100	100	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討	③価格変動要因		[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。							
	継続 前年標準価格 105,000 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基調である。									
	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	[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										
	公示価格										
	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	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 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	110,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 16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 40m、西 40m、南 15m、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 9.0m、奥行 約 18.0m、規模 160㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5m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			
	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建ち並ぶ閑静な住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、横這い傾向にあると予測する。															
(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 +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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0											
	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、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、需要は安定的である。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。本件鑑定評価においては、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難であるため、収益価格は算定せず、代表標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もって、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	神戸垂水 -33	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [94.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	141,000	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	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	[] / 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 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/㎡															
(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	141,000 円/㎡		③変動状況	[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。 [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安定的である。 [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	0.0%	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	尾崎不動産鑑定
垂水（県） - 19	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤 印
鑑定評価額	31,100,000 円		1㎡当たりの価格	144,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 1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 60 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	特にない	街路	基準方位北4m市道	交通施設	J R 舞子 北 1.3km	法令 1 中専 (60, 160) 準防	
	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思われる。地価はやや上昇傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	144,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	87,700 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	同一需給圏の範囲は、J R 山陽本線及び山陽電鉄沿線で概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が大半を占める。垂水区の住宅地は全般的に人気が高く、また当該地域は相対的に利便性に優るため、需要は根強いものがある。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	周辺には賃貸マンション等の収益物件は見られるが、自用目的の取引が中心である。快適性を重視する住宅地域であるので、取引市場の実態をより反映する実証的な比準価格を重視し、収益価格を参考として、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地から規準を、指定基準地から検討を行ったが均衡している。								

(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +6.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸垂水 - 4					144,000					
	公示価格 142,000 円/㎡	[100 / 100]	100 / [100]	100 / [99.5]	[101.0 / 100]						
(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 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 -8.0 行政 -3.0 その他 0.0
	垂水（県） - 10					145,000					
	前年指定基準地の価格 133,000 円/㎡	[100 / 100]	100 / [101.0]	100 / [91.9]	[101.0 / 100]						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 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いが、人口は微減している。 [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。						
	前年標準価格 143,000 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	尾崎不動産鑑定
垂水（県） -20	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤 印

鑑定評価額	9,490,000 円	1㎡当たりの価格	94,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区舞子坂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	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	特にない	街路	基準方位北 5.5 m 市道	交通施設	J R 舞子 北 2.2km	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思われる。地価はやや下落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	94,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、J R 山陽本線及び山陽電鉄沿線で概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が大半を占める。垂水区の住宅地は全般的に人気が高いが、当該地域は相対的に利便性に劣り、地勢が劣るため、需要はやや弱い。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	周辺にマンション等も見られるが、画地規模等から賃貸経営上合理的な賃貸建物の想定が困難なため、収益価格は試算しなかった。快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的での取引が中心で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地から規準を、指定基準地から検討を行ったが均衡している。										
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.3] 100	100 [103.0]	100 [102.0]	[101.0] 100	93,600					
(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 +1.0 交通 +5.0 環境 +37.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100] 100	100 [101.0]	100 [140.9]	[101.0] 100	94,400					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の	①-1対象基準地の検討	③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いが、人口は微減している。							
	前年標準価格	変動状況		[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	③価格形成要因の		[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	変動率		年間 -0.5 % 半年間 %							
	公示価格	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	25,100,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	83,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26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	特になし	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	103,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	58,000 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 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 <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 +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	公示価格 165,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100]	100 [163.9]	[103.0] 100		104,000			
(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	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向で推移している。垂水駅徒歩圏の人気エリアを除き、全体的に地価は横這い乃至はやや下落傾向で推移している。						
	前年標準価格 104,000 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。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡								
② 変動率		年間	-1.0 %	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） -22	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	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 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 16日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区西脇1丁目1302番7「西脇1-1-21」				②地積 (㎡)	101	⑨法令上の規制等	1低専 (60,150) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	北東6m市道	水道 ガス 下水	J R舞子 2.7km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 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 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 6 m市道	交通施設	J R舞子駅 北方 2.7km	法令規制	1低専 (60,150)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅、マンション等が混在する住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、やや弱含み傾向にあると予測する。										
(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	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、山陽電鉄本線及び市営地下鉄西神山手線沿線で、概ね神戸市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。周辺には競合する住宅団地も多く、需要は弱含み傾向にある。土地は1,000万円程度、新築戸建は2,500万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	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あり、自己使用目的の取引が支配的となっている。本件鑑定評価においては、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難であるため、収益価格は試算せず、標準地及び指定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実証的な比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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 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 0.0 環境 +5.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	神戸垂水 -30	[99.6] / 100	100 / [100]	100 / [98.8]	[100] / 100	95,100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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 +18.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	垂水（県） -30	[98.2] / 100	100 / [103.0]	100 / [114.5]	[100] / 100	94,100						
(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価格変動状況		[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。垂水区全体的には不動産市場は底堅く推移している。								
	前年標準価格 95,500 円/㎡	④地域要因		[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。競合する住宅団地が多く、当該地域の宅地に対する需要は弱含みである。								
	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	⑤個別的要因		[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 -1.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	尾崎不動産鑑定
垂水（県） - 23	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 尾崎 潤 印

鑑定評価額	20,200,000 円	1㎡当たりの価格	98,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区神楽台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					
	1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	J R 朝霧 3.2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 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 14.0 m、奥行 約 14.5 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6m市道	交通施設	J R 朝霧駅 北東 3.2km	法令規制	1低専 (50,100)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域として成熟しており、今後も現状維持のまま推移していくものと思われる。地価はやや下落傾向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	98,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、J R 山陽本線、山陽電鉄及び市営地下鉄西神・山手線沿線で概ね神戸市・明石市の圏域に存する住宅地域である。需要者は、神戸市内の居住者が大半を占める。垂水区の住宅地は全般的に人気が高いが、新規の大規模分譲住宅団地に競合する既存の住宅地は供給圧力により需要は弱含みになっている。土地は200㎡前後で総額20000~25000万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	戸建住宅用に開発された住宅団地であり、戸建住宅が転勤等の事情により貸家になっているケースが散見される程度で、経済合理的な賃貸経営が難しい地域であるため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であることから自用目的での取引が中心で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地及び指定基準地から規準等行ったが均衡している。										
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸垂水 - 25					98,000					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	垂水（県） - 30					98,100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 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いが、人口は微減している。						
	前年標準価格 99,000 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号	公示価格	年間	半年間							
			-1.0 %	%							

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） -24	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	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 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 20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) 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	特になし	街路	基準方位 北 5.2m市道	交通施設	J R 垂水 北東 950m	法令規制	1低専(60,150)		
	⑤地域要因の将来予測	周辺地域においては敷地の細分化も見受けられるが、今後とも良好な住環境を維持していくものと予測する。閑静な住宅地域であり、地価は概ね横這いで推移していくものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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。高台の閑静な住宅地域で居住環境に優れ、従来は邸宅街であったが、近年は画地の細分化が進み、値頃感から需給は比較的安定している。土地は2,000万円～2,500万円程度、新築の戸建物件は4,000万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	中小規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、自用目的の取引が中心である。画地規模等から経済的に賃貸事業の成り立つ建物の想定が困難であり、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上、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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	神戸垂水 -2	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [100]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	154,000	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	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	[] / 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 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/㎡														
(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	前年標準価格	154,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[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	代表標準地	標準地番号	神戸垂水 -2		公示価格	154,000 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	0.0%	半年間	0.0%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（平成 29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 details for 垂水 (県) -25, 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: 17,900,000 円, 1㎡当たりの価格: 108,000 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, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 86,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Valuation Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, Direction), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Price), (8) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land Review), (9) 年標準価格等 (Annual Standard Price), (10) 変動状況 (Fluctuation Status).

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 7 日 提出
垂水（県） - 26 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） -26	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	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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	93,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	特になし	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	山陽電鉄滝の茶屋駅 北西方 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	62,600 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JR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね垂水区南部の駅徒歩圏の圏域である。需要者の中心は、神戸市内の居住者が大半を占める。旧来からの既成住宅地域で、周辺からのアクセス路等街路条件がやや劣るが、最寄駅徒歩圏内で、また、海の眺望を望める等居住環境が良好なことから地価は横這いである。土地は2000万円～2500万円程度、新築建売住宅は3500万円程度の需要が中心となっている。										
(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	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸垂水 -26					116,000					
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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
	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 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。						
	標準地番号 神戸垂水 -26	②変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%							
	公示価格 116,000 円/㎡										

鑑定評価書（平成 29 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, 25,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 169,000 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

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等

Table with 5 columns: (1) 近隣地域, (2) 標準的画地の形状等, (3) 地域的特性, (4) 地域要因の将来予測, (5) 最有効使用の判定

Table with 4 columns: (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 with 10 columns: (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の検討

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 29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, 株式会社六甲アイランド鑑定事務所. Includes address details for 垂水 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 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

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, (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 29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, 株式会社六甲アイランド鑑定事務所. Includes details for 垂水（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 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

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 reasoning table with 8 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) 公示価格とした: Comparison of standard price and announced price with adjustment factors.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of designated standard price and previous year's price.

Table (10) 対象基準地からの検討: Analysis of price changes for the target standard land, including general, regional, and individual factors.

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） -30	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	24,300,000 円	1㎡当たりの価格	111,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	90,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26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	神戸市営地下鉄学園都市駅 南 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。周辺地域において大規模開発による宅地の供給が継続しており、地価はやや軟調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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	111,000 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、山陽電気鉄道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大半を占めている。利便性及び環境の良好な住宅地域であるが、周辺地域において大規模開発による宅地分譲が継続しており、地価はやや軟調に推移することが予測される。市場の中心となる価格帯は220㎡程度の標準的な規模の土地で2,500万円程度、新築の戸建住宅は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	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、本件は他の基準地との価格均衡分析を行う等の広域的な検討を踏まえた上で市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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 +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	111,000					
(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 <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] 垂水区の人口は微減傾向で推移している。垂水駅徒歩圏の人気エリアを除き、全体的に地価は横這い乃至はやや下落傾向で推移している。						
	前年標準価格 113,000 円/㎡				[地域要因] 周辺地域において大規模開発による宅地の供給が継続しており、選好性は低下傾向にある。						
	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 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。						
	標準地番号 神戸垂水 -32										
	公示価格 112,000 円/㎡										
	② 変動率	年間 -1.8%	半年間 -0.9%								

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） -31	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	21,100,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	86,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 20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)		
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄学園都市 1.9km			
(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	特になし	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 1.9km	法令	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区画整然とした住宅地域として成熟しているが、周辺地域では店舗が集積しつつあり利便性の向上が期待される。周辺での宅地の大量供給から地価はやや弱含みで推移している。							
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	107,000 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である。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～2,300万円程度、新築の戸建物件は3,500万円～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	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。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上、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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	神戸垂水 -32					107,000	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	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +3.0 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
	-						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	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +3.0 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 価格変動要因の		[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。				
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は認められないが、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。				
	前年標準価格 108,000 円/㎡		形成要因		[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		②変動率						
	□代表標準地 □標準地		年間 -0.9% 半年間 %						
	標準地番号								
	公示価格								

鑑定評価書（平成 29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, 不動産鑑定調査サービス. Includes values for 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫県第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 有馬 隆之, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,820,000 円, 1㎡当たりの価格, 210,000 円/㎡

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, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 175,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等.

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 地域要因.

Table with 10 columns: (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, ⑦内訳, 標準化補正, 地域要因.

Table with 4 columns: (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, ②変動率, ③価格形成要因の状況.

鑑定評価書（平成 29 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） 5-2, 兵庫県, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 野島準一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 325,000 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, [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 260,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed analysis of land use, market conditions, and price adjustments.