

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陽不動産鑑定株式会社
垂水（県） - 1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 浩

鑑定評価額	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	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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) (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	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 70m、西 100m、南 70m、北 40m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、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	標準方位北 1.0m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)
	⑤地域要因の将来予測	アパートや住宅のほか事業所等が混在する地域であり、当面の間はほぼ現状のまま推移するものと予測する。需給ともに限定的で、地価は概ね横ばいで推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	45,300 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、山陽電鉄本線及び地下鉄西神・山手線等の各沿線で、概ね神戸市西部の圏域に存する住宅地域。需要者は神戸市内の居住者や地元不動産業者等が中心である。アパート、戸建住宅、事業所等が混在するやや雑然とした住宅地域で、需給ともに限定的であることから特に目立った地価の変動は認められない。土地は取引される規模によって総額がまちまちであるため中心的価格帯については把握し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が中心的地域であり、周辺において代替性の強い取引事例を多数収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、周囲には収益物件も見られるものの規範性のある賃貸事例は少なく、これを基礎に求めた収益価格の相対的信頼性は劣ると判断する。よって、収益価格は参考にとり、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、下記標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	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	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 -4.0 交通 0.0 環境 -36.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸垂水 -27		[100] 100 [103.0]	100 [61.4]	[100] 100	73,400			
(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 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				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格変動要因		[一般的要因] コロナ禍による厳しい状況が徐々に緩和されつつあり、景気は持ち直しの動きが見られる。なお、垂水区の人口は減少傾向にある。				
	前年標準価格 74,000 円/㎡		[] 100 []		[地域要因] アパート、住宅、事業所等が混在する住宅地域で、周辺環境に特に変化はなく、需給ともに限定的である。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[] 100 []		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	②変動率	年間 0.0%	半年間 %					
	公示価格	円/㎡							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社神戸不動産鑑定
垂水（県） - 2	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 山下 裕
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	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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) (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 4.6km	法令規制	1低専(50,100)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模の一般住宅が多い住宅地域であり、地域要因に特別の変動はなく、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、地価動向は概ね安定している。土地は 200 ㎡程度で 2000 万円程度、新築戸建は 3500 万円程度が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的が中心の戸建住宅地域であり、転勤等に伴う一時的な貸家利用が見られる程度で、賃貸市場が熟成されていないので収益価格は試算しなかった。当該地域は居住の快適性を重視する住宅地域で、取引価格の水準を指標として価格決定されることが支配的であることから、市場の実態を反映する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価格等との検討結果とも均衡しており妥当なものとする。										
(8) 規格外価格とした公示価格	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 +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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	神戸垂水 - 32				102,000					
	公示価格	110,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [103.0]	100 [107.0]	[100] 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 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						
(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] 人口は微減傾向。地勢・駅距離・学区等による偏在化傾向があるも、新型コロナの影響は軽微であり、宅地需給関係は概ね安定的。 [地域要因] 最寄駅から徒歩圏外に位置し、相対的な利便性はやや劣るが、閑静な既成住宅地域で推移しており、格別な地域要因は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	102,000 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（令和4年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 六甲アイランド鑑定事務所
垂水（県） - 3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 福永美幸

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	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月3日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月28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				
	1:1.2	住宅 W2	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	特にない	街路	基準方位 北6m市道	交通施設	J R 須磨駅北西 4.6km	法令規制	1低専 (40,80)	
	⑤ 地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域内においては特段の変動要因はないことから、当分の間は現状を維持すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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JR山陽本線、山陽電鉄本線の沿線で神戸市内の住宅地域である。需要者は地縁的選好性を有する一次取得者が中心である。鉄道駅からの接近性はやや劣るものの路線バス網が整備されており、生活関連施設等の利便性は中庸程度である。周辺では大規模分譲宅地もあるが、需給は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、地域の標準的な規模の土地が1500万円程度、新築戸建物件が3000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、自用の戸建住宅が中心であり、収益性よりもむしろ、居住の利便性・快適性が重視される地域である。また、規模等の画地条件や賃貸住宅等の建設状況等を勘案すると不動産取引における収益性の位置付けは小さいと考えられる。よって、収益還元法は適用せず、代表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) 公示規格をとした	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	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 +32.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸垂水 -28					75,000				
(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	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		前年標準価格 75,300 円/㎡			③ 価格形成要因の				
	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/㎡			[一般的要因] 人口は微減傾向。地勢・駅距離・学区等による偏在化傾向があるも、新型コロナウイルスの影響は軽微であり、宅地需給関係は概ね安定的。 [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。 [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 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陽不動産鑑定株式会社
垂水（県） - 4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 浩

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	77,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	特にない	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄名谷駅 南西 3.3km	法令規制	1低専 (50,100)								
	⑤地域要因の将来予測	中規模住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域で、当面の間はほぼ現状のまま推移するものと予測する。駅徒歩圏外で生活利便性に劣るものの、住環境が良好なことから地価は下げ止まり、概ね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 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			77,000 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、山陽電鉄本線及び市営地下鉄西神・山手線等の各沿線で、概ね神戸市西部の圏域に存する住宅地域。需要者は神戸市内の居住者が中心である。戸建住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域で、駅徒歩圏外にあって利便性が劣ることから需要はやや弱含みで推移していたが、下げ止まりの様相を呈している。土地は基準地と同規模であれば1500万円前後、新築戸建住宅で3000万円台前半が中心的価格帯となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が中心的地域であり、周辺において代替性の強い取引事例を多数収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、戸建住宅用に開発された駅徒歩圏外の住宅団地内において、収益物件としての利用は現実的でないため収益価格は試算しなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、下記標準地及び指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	神戸垂水 - 8	②時点修正	[99.7] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [117.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	76,600	⑦内訳	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 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	92,600 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	垂水（県） - 28	②時点修正	[101.8] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [141.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	77,100	⑦内訳	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 +41.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	110,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規	前年標準価格		77,000 円/㎡		③ 価格形成要因の									
	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		-		[一般的要因] コロナ禍による厳しい状況が徐々に緩和されつつあり、景気は持ち直しの動きが見られる。なお、垂水区の人口は減少傾向にある。									
	標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因] 中規模戸建住宅が建ち並ぶ成熟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。								
②変動率		年間	0.0%	半年間	%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 7 日 提出
垂水（県） - 5 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） - 5	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	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	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 10 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						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)						
(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 1.8 km	法令規制	1 中専 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	福田川西岸に位置する小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。地域要因に特別の変動はなく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。地価は概ね横ばいと考えられる。												
(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	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本線沿線の住宅地域で、概ね神戸市垂水区中南部の住宅地域である。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。旧来からの既成住宅地域であり需給は安定している。近年では小規模に区画割りされた住宅地が多く見られる。需要の中心となる価格帯については、土地は 7 0 ㎡程度の物件が 9 0 0 万円前後で、新築建売住宅は 2 5 0 0 万円～3 0 0 0 万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。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、比準価格を中心に、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	-3.0	
	標準地番号 神戸垂水 - 13					131,000		交通	0.0	交通	+9.0	環境	+38.0	
(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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通		交通		環境		
(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] 新型コロナの影響はほとんど無く、取引事例価格に大きな変動はない。地価は総じて横ばいで推移していると考えられる。										
	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 円/㎡														
② 変動率 年間 0.0 % 半年間 %														

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 7 日 提出
垂水（県） - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 山本総合鑑定	
垂水（県） - 6	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	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	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	90,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 10 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 1 6 1 6 番 1 7 「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) (70, 150)			
	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	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 400m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 100m、南 20m、北 15m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 13.0m、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 4.5m 市道	交通施設	山陽電鉄東垂水駅北東方 400m	法令規制	1 中専 (70, 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、地域要因に変動がなく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。地価は概ね均衡している。									
(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 +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	/ 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である。需要者の中心は圏内の居住者が大半を占める。駅接近性に優れた既成住宅地域であり、需給は概ね安定している。土地は 1,500 万円～1,800 万円程度、戸建の新築物件は 3,500 万円前後の物件が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 規格外価格とした	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 - 26					112,000		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
	-							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 <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] 新型コロナの影響はほとんど無く、取引事例価格に大きな変動はない。地価は総じて横ばいで推移していると考えられる。							
	前年標準価格 112,000 円/㎡			[地域要因] 一般住宅地域として熟成しており、最寄り駅から徒歩圏内にあり、地価は均衡している。							
	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 公示価格 112,000 円/㎡										
② 変動率		年間 0.0%	半年間 0.0%								

鑑定評価書（令和 4 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, 桑名事務所. Values include 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 桑名 玉樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 97,000 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) [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 77,000 円/㎡, (9) 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 7 日 提出
垂水（県） - 8 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） - 8	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝

鑑定評価額	29,600,000 円	1㎡当たりの価格	184,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 17 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	神戸市垂水区川原 3 丁目 1 1 番 2 「川原 3 - 1 - 2 2」				②地積 (㎡)	161	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	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	特にない	街路	基準方位北 5.8 m 市道	交通施設	J R 垂水駅北東方 550m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	用途の混在は一部見られるものの急速な変化はなく当分の間は現状を維持するものと予測する。J R 垂水駅徒歩圏に位置する地域で相対的希少性は高く、地価は上昇傾向で推移している。												
(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	184,000 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。需要者は神戸市内の居住者が中心である。業務施設等が介在する在来の住宅地域で、供給は小規模な建売分譲が見られる程度である。一方、J R 垂水駅から徒歩圏で、生活利便性に優れることから、需要は堅調である。土地は 150 ㎡前後で 2,500 ~ 3,000 万円程度、新築の戸建住宅は 4,500 ~ 5,000 万円程度の物件が需要の中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	利便性が良いこと等から低層のマンションも混在しているが、自用目的の取引が中心である。また、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物を想定することが困難なことから収益還元法は不適用とした。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	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	+1.0
	神戸垂水 - 7	公示価格	[101.4] / 100	100 / [100]	100 / [103.0]	[100] / 100	184,000		交通	0.0	環境	+2.0	行政	0.0
(9) 指定基準地からの検討	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	0.0
	前年指定基準地の価格	156,000 円/㎡	[102.6] / 100	100 / [100]	100 / [87.5]	[100] / 100	183,000		交通	0.0	環境	-7.0	行政	-2.0
(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		[一般的な要因] 垂水区の人口は微減傾向にある。新型コロナの市場への影響は軽微であり、住環境の良好な住宅地域の地価は上昇傾向で推移した。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 178,000 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/㎡				[地域要因] J R 垂水駅から徒歩圏で、登坂経路がほぼない平坦な地域であり、地価は僅かながら上昇した。									
	②変動率		年間 +3.4 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和4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, 桑名事務所. Values include 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 桑名 玉樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 87,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 70,000 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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 7 日 提出
垂水（県） - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松崎不動産鑑定所
垂水（県） - 10	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二

鑑定評価額	27,000,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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	神戸市垂水区狩口台 2 丁目 2 8 番「狩口台 2-5-15」				②地積 (㎡)	194	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)						
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	J R 朝霧 1.3km								
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 60 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 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	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	J R 朝霧駅北東 1.3km	法令規制	1 低専(50, 100)					
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住環境の良好な住宅地域で、今後も現状維持のまま推移していくものと予測する。地価は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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	139,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 山陽本線、山陽電鉄本線の沿線で神戸市西部及び明石市の住宅地域であり、需要者は地縁の選好性を有する一次取得者が中心である。丘陵地に開発された住宅団地内の住宅地域で居住環境は良好であり、成熟した住宅地域であるため需要は堅調である。土地は 200 ㎡程度で 2,500~3,000 万円程度、新築の戸建住宅は 4,000~4,500 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	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、自用の戸建住宅が中心であり、収益性よりも居住の利便性・快適性が重視される地域である。また、規模等の画地条件や賃貸住宅等の建設状況等を勘案すると不動産取引における収益性の位置付けは小さいと考えられる。よって、収益還元法は適用せず、代表標準地との検討及び前年標準価格等からの検討を踏まえて、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	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 神戸垂水 - 33	[101.5] 100	100 [101.0]	100 [100]	[101.0] 100	139,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			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		③ 変動状況	[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向にある。新型コロナウイルスの市場への影響は軽微であり、地価は概ね上層傾向で推移した。										
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規			[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。										
	前年標準価格 136,000 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 <input type="checkbox"/> 標準地													
	標準地番号 神戸垂水 - 33													
	公示価格 137,000 円/㎡													
	② 変動率	年間 +2.2 %	半年間 +1.5 %											

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） - 11	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 野島準一

鑑定評価額	17,200,000 円	1㎡当たりの価格	128,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区千鳥が丘1丁目2251番489 「千鳥が丘1-1-11-3」				②地積 (㎡)	134	⑨法令上の規制等	1低専(60,150)準防 (その他)(70,150)		
	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	中小規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	北西8.2m市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 1.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 0m、南 90m、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 15.0m、規模 135㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北8.2m市道	交通施設	J R 垂水駅北東方1.5km	法令規制	1低専(70,150)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、急速な変化は見込めず、当分現状維持するものと予測する。概ね実需水準にあり地価は当面横這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	128,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市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。バス圏の既存住宅地域で、供給は主として建売分譲で既存画地の分割による小規模なものが中心となる。一方、実需は概ね安定的に推移している。周辺での一般的な取引は、土地は135㎡前後で2,000万円程度、新築の戸建住宅は4,000万円前後が中心とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	ハイツ等が混在する地域であるが、敷地規模が小さいこと等から共同住宅の想定はやや現実性を欠き、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)の規準結果との均衡を得ており、(9)の検討も併せて行った。										
(8) 公示規準とした価格	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -3.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸垂水 - 18		[100] 100	100 [102.0]	100 [95.0]	[100] 100	128,000				
(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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 +7.0 環境 +44.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	垂水（県） - 14		[103.4] 100	100 [100]	100 [142.0]	[100] 100	128,000				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 128,000円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 区内ではコロナ禍の影響はみられず取引は堅調で、街区の整然性等から敬遠される一部地域を除けば地価は総じて安定的に推移した。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因] バス圏ながら街路条件等が良好な地域で、概ね実需水準とみられ地価は横這いとなった。				
	②変動率		年間 0.0%	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	水野不動産鑑定事務所
垂水（県） - 12	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅一
鑑定評価額	15,500,000 円		1㎡当たりの価格	116,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月]	92,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	神戸市垂水区西舞子8丁目376番274 「西舞子8-5-26」				②地積 (㎡)	134	⑨法令上の規制等	1低専 (60,150) 準防 (その他) (70,150)				
	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高台の住宅地域	北6m私道	水道 ガス 下水	J R朝霧 1.1km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 80m、南 15m、北 15m				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	特にない	街路	基準方位北 6m私道	交通施設	J R朝霧駅北東方 1.1km	法令規制	1低専(70,150) 準防				
	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。地価水準は強含み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	116,000 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、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1,500万円程度、新築戸建住宅で3,000万円から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	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、経済的に賃貸事業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である。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 0.0 交通 +4.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0	
	神戸垂水 - 4	公示価格	[100.7] 100	100 [100]	100 [126.9]	[100] 100	116,000						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	垂水（県） - 10	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 -2.0 環境 +24.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	136,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [101.0]	100 [119.1]	[100] 100	116,000						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] コロナ禍の影響は改善に向かっている。垂水区は住宅需要はおおむ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。								
	■継続 □新規				[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。								
	前年標準価格 115,000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													
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	山陽不動産鑑定株式会社
垂水（県） - 13	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 浩

鑑定評価額	25,500,000 円	1㎡当たりの価格	168,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月6日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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)(70,150)	
	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	JR垂水 750m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 80m、南 70m、北 60m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 13.0m、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	JR垂水駅北750m	法令規制	1低専(70,150)準防	
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅や共同住宅等が見られる住宅地域で、当面の間はほぼ現状のまま推移するものと予測する。垂水駅徒歩圏の住宅地域で、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	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	168,000 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等の各沿線で、概ね神戸市西部の圏域に存する住宅地域。需要者は神戸市内の居住者が中心となっている。中規模の一般住宅が主体の住宅地域で、JR垂水駅の徒歩圏に位置することから需要は比較的堅調に推移している。土地は基準地と同規模であれば2000万円台半ば、新築戸建住宅で4500～5000万円が中心の価格帯と目される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が中心な地域であり、周辺において代替性の強い取引事例を多数収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、戸建住宅用に開発された住宅地域内において、賃貸用不動産の建設を想定することが現実的でないため収益価格は試算しなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を	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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 神戸垂水 -2					168,000	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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	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			[一般的要因] コロナ禍による厳しい状況が徐々に緩和されつつあり、景気は持ち直しの動きが見られる。なお、垂水区の人口は減少傾向にある。				
	前年標準価格 163,000 円/㎡					[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はないが、垂水駅徒歩圏で需要は堅調である。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input 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 +3.1%	半年間	%						

鑑定評価書（令和4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 (56,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (182,000 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 table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for ①-⑧ and ①-⑤.

鑑定評価書（令和4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, どうせ鑑定所. Values include 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堂瀬 さゆり

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 217,000 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, [令和4年1月]路線価又は倍率, 165,000 円/㎡, 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討. Includes detailed data on location, area, and price analysis.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 7 日 提出
垂水（県） - 16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松崎不動産鑑定所
垂水（県） - 16	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二

鑑定評価額	24,300,000 円	1㎡当たりの価格	187,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (60, 150) 準防 (その他) (70, 150)						
	1.5:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	東4.7m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄霞ヶ丘 300m								
(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 13.0 m、奥行 約 10.0 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	山陽電鉄霞ヶ丘駅西 300m	法令規制	1 低専(70, 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多い成熟した住宅地域で、今後も現状維持のまま推移していくものと予測する。地価は上昇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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	187,000 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殆どを占める。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。駅から徒歩圏の利便性の良好な住宅地域であり、需要は堅調である。土地は2000万円～2500万円程度、新築戸建物件は3500万円～4000万円程度が需要の中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、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。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、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	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 - 40							交通	0.0		交通	+3.0	
	公示価格	179,000 円/㎡	[100.9] / 100	100 / [103.0]	100 / [95.4]	[101.0] / 100	186,000		環境	0.0		環境	-11.0	
									画地	+3.0		行政	+2.0	
									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	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	地域要因	街路	-1.0
	前年指定基準地の価格	176,000 円/㎡	[103.4] / 100	100 / [100]	100 / [98.8]	[101.0] / 100	186,000		交通	0.0		交通	-2.0	
									環境	0.0		環境	+5.0	
									画地	0.0		行政	-3.0	
									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		③ 変動状況		[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向にある。新型コロナの市場への影響は軽微であり、地価は概ね上層傾向で推移した。									
	■継続 □新規				[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。									
	前年標準価格 183,000 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 +2.2 %	半年間 %											

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 7 日 提出
垂水（県） - 17 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） - 17	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 山本昌生

鑑定評価額	20,400,000 円	1㎡当たりの価格	104,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 10 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	神戸市営地下鉄学園都市 3.3km				
	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 0m、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 15.0m、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	神戸市営地下鉄学園都市 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	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。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。地価はやや強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 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山陽本線沿線で垂水区中北部の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は神戸市内の居住者であるが、他市からの転入も見られる。垂水区北部の住宅地で居住環境も良く、スーパー等の商業施設もあり、需要は堅調に推移しており、価格はやや強含み。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な規模で2000万円前後、新築の戸建住宅は4000万円前後と見られる。										
(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、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。当該地域は、自己使用目的での取引が中心で、居住の快適性・利便性等が重視される住宅地域であり、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規準した価格との検討結果を踏まえ、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 +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
	標準地番号 神戸垂水 - 32	公示価格 110,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [103.0]	100 [104.5]	[100] 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	[]					
(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] 新型コロナの影響はほとんど無く、取引事例価格に大きな変動はない。地価はやや強含みで推移していると考えられる。						
	前年標準価格 103,000 円/㎡		[地域要因]		一般住宅地域として熟成しており、環境も良好で、徒歩圏外ではあるが、地価は値ごろ感からやや強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 +1.0%	半年間	%							

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 145,000 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, [令和4年1月]路線価又は倍率, 115,000 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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring area characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Optimal use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices).

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 7 日 提出
垂水（県） - 19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松崎不動産鑑定所
垂水（県） - 19	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二

鑑定評価額	33,300,000 円	1㎡当たりの価格	154,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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	神戸市垂水区舞子台 8 丁目 1 2 6 3 番 2 3 「舞子台 8 - 1 0 - 7」				②地積 (㎡)	216	⑨法令上の規制等													
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 160)													
	1.2:1	住宅 W 2	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 4 m 市道	交通施設	J R 舞子駅北 1.3km	法令規制	1 中専 (70, 160) 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多い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	154,000 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	98,100 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、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。垂水区の住宅地は一般的に人気が高く、また当該地域は相対的に利便性に優るため、需要は堅調である。土地は 2 0 0 ㎡前後で総額 3 0 0 0 0 ~ 3 5 0 0 0 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	中規模一般住宅が多い住宅地域であり、周辺には賃貸マンション等の収益物件も見られるが、自用目的での取引が中心である。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。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。よって、比準価格を中心に、収益価格を参考に、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	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 +2.0	交通 +6.0	環境 -11.0	行政 0.0	その他 0.0
	神戸垂水 - 4	公示価格	[100.7] 100	100 [100]	100 [96.2]	[101.0] 100	154,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 +6.0	環境 -11.0	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	垂水（県） - 10	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 -5.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	136,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [101.0]	100 [90.0]	[101.0] 100	154,000		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 -5.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向にある。新型コロナの市場への影響は軽微であり、地価は概ね上層傾向で推移した。																
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 150,000 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/㎡				[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。																
	②変動率		年間 +2.7 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 6 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, 氏名, 不動産鑑定士 福永美幸

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,090,000 円, 1㎡当たりの価格, 90,000 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) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 72,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns including: (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（令和4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, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 垂水 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (98,000 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) [令和4年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sub-sections for standardization, regional factors, and individual factors.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 7 日 提出
垂水（県） - 22 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） - 22	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝

鑑定評価額	9,090,000 円	1㎡当たりの価格	90,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 17 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	神戸市垂水区西脇 1 丁目 1 3 0 2 番 7 「西脇 1 - 1 - 2 1」				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	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成熟した住宅地域で、今後も現状の住環境を維持するものと思われる。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	90,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R 山陽本線、山陽電鉄本線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、神戸市の居住者が大半を占める。周辺には競合する住宅団地も多いが、値頃感から一定の需要はあり、地価は安定的に推移している。土地は 9 0 0 万円程度、新築戸建は 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	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 0.0 環境 +4.0 行政 -3.0 その他 0.0
	神戸垂水 - 30	公示価格	[99.8] 100	100 [100]	100 [97.9]	[100] 100	90,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	垂水（県） - 28	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 +25.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	110,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [103.0]	100 [121.3]	[100] 100	89,600					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向にある。新型コロナの市場への影響は軽微であり、住環境の良好な住宅地域の地価は上昇傾向で推移した。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 90,000 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/㎡				[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和4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 (20,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (97,000 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) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 77,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for 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, etc.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 7 日 提出
垂水（県） - 24 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） - 24	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝

鑑定評価額	23,800,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 17 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	神戸市垂水区高丸 2 丁目 2 2 4 5 番 1 7 4 外 「高丸 2 - 4 - 2 8」				②地積 (㎡)	149	⑨法令上の規制等 1 低専 (60, 150) 準防 (その他) (70, 150)				
	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 W 2	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	特にない	街路	基準方位北 5.2 m 市道	交通施設	J R 垂水駅北東方 950m	法令規制	1 低専 (70, 150) 準防			
	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、地価は上昇傾向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	160,000 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。高台の閑静な住宅地域であり、居住環境に優れることから需要は堅調である。土地は 2,500 万円程度、新築の戸建物件は 4,000 ~ 4,500 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	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ることから収益還元法は非適用とした。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、1 月 1 日からの価格の変動にも留意し、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	0.0
	神戸垂水 - 2					160,000		交通	0.0	交通	0.0	
	公示価格	[101.9]	100	100	[100]		環境	0.0	環境	0.0	行政	0.0
	157,000 円/㎡	100	[100]	[100]	100		画地	0.0	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	街路		地域要因	街路	
	-							交通		交通		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		環境		環境		行政	
	円/㎡	100	[]	[]	100		画地		行政		その他	
							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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因] 垂水区の人口は微減傾向にある。新型コロナウイルスの影響は軽微であり、住環境の良好な住宅地域の地価は上昇傾向で推移した。								
	■ 継続 □ 新規			[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は認められない。								
	前年標準価格 156,000 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 神戸垂水 - 2											
	公示価格 157,000 円/㎡											
	② 変動率	年間 +2.6 %	半年間 +1.9 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社神戸不動産鑑定
垂水（県） - 25	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 山下 裕

鑑定評価額	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月]	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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						
	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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 60m、南 30m、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 12.5m、奥行 約 12.0m、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	J R 垂水 駅北東 3.3km	法令	1低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が多い区画整然とした高台の住宅地域として熟成しており、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお、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		103,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏はJ R 山陽本線・山陽電鉄本線沿線で、神戸市の圏域に存する中規模住宅地である。需要者は神戸市内の居住者が大半であり圏外からの需要は少ない。最寄駅から遠くバス圏に位置するため生活利便性がやや劣る。また北向き下がり緩傾斜の住宅地域であるため需要はやや伸び悩みの状態にある。土地は中規模画地で1,500~2,000万円程度、新築建売住宅は3,500万円前後の物件が需要の中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しなかった。取引は自己使用目的が中心で、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見られる。本件では、代表標準地の変動内容を吟味し検討を踏まえ、評価基準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ついても検討し、市場性を反映している実証的な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) 規準とした価格	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	標準地番号 神戸垂水 - 28	公示価格 103,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [103.0]	[100]	103,000		交通	0.0	環境	0.0	行政	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	[/]	[/ 100]	標準化補正		交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 103,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	人口は微減傾向。地勢・駅距離・学区等による偏在化傾向があるも、新型コロナの影響は軽微であり、宅地需給関係は概ね安定的。							
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地			[地域要因]	最寄り駅からバス圏内に位置し、相対的な利便性はやや劣る住宅地域であるが、特に大きな地域要因の変動は認められない。							
	標準地番号 神戸垂水 - 28		公示価格 103,000 円/㎡			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 0.0%	半年間 0.0%											

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 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

鑑定評価額	23,800,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	94,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 10 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	神戸市垂水区城が山 1 丁目 1 5 4 5 番 5 6 「城が山 1 - 1 4 - 1 2」				②地積 (㎡)	202	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	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 山陽電鉄滝の茶屋駅北 西方 350m	法令 1 住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅を中心とする住宅地域で、地域要因に特別の変動はなく、今後も現状維持のまま推移するものとする。地価水準は、地域の居住環境・利便性等から安定している。											
(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	118,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	70,700 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、最寄り駅徒歩圏内で、また、利便性・居住環境が良好なことから地価は、堅調に推移している。土地は 200 ㎡程度の物件で 2000 万円～2500 万円程度、新築建売住宅は 3500 万円～4000 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、本件は市場の実態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、代表標準地と規準した価格との検討結果を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 規準とした公示価格	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	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0	
	標準地番号 神戸垂水 - 26					118,000		交通	0.0	環境	-2.0	交通	-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	画地	+3.0	行政	-2.0	行政	-2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							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] 新型コロナの影響はほとんど無く、取引事例価格に大きな変動はない。地価は総じて横ばいで推移していると考えられる。									
	前年標準価格 118,000 円/㎡			[地域要因] 一般住宅地域として熟成しており、居住環境も良好で、駅徒歩圏で利便性も良く、実需も堅調につき、地価は均衡している。									
	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 円/㎡		② 変動率 年間 0.0 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和4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, どうせ鑑定所. Values include 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堂瀬 さゆり

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 28,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 187,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 145,000 円/㎡, 正常価格, 倍率種別, 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price).

鑑定評価書（令和4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, どうせ鑑定所. Values include 垂水（県）, 兵庫縣, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 堂瀬 さゆり.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 112,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 88,000 円/㎡, 正常価格, 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review).

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） 5-1	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 野島準一

鑑定評価額	9,030,000 円	1㎡当たりの価格	215,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区平磯4丁目10番2 「平磯4-4-14」				②地積 (㎡)	42	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 30m、北 30m			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 5.0m、奥行 約 10.0m、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	JR垂水駅南東方 70m	法令規制	近商(90,300) 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	225,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	165,000 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うち山陽電鉄本線、JR山陽本線及び市営地下鉄西神山手線沿線の商業地域。需要者の中心は地縁性をもつ法人または個人が想定される。客足の流れは若干劣る地域ではあるが、供給に限られる「垂水」駅周辺の立地で、希少性から一定程度の実需は見込める状況にある。当該市場の状態から取引は稀で典型的な需要者を前提とした中心となる価格帯を指摘できる状況にはない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内の利用状況を勘案のうえ店舗兼共同住宅を想定し収益価格を求めたが、新築物件が少ない在来地域で、想定内容はやや説得性を欠く状況にある。一方、比準価格は背後住宅地域等を含めた価格体系から相場把握される市場実態から実証性のある試算結果である。そこで、商業地域ではあるが比準価格をより重視し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、当該評価額は下記(8)の規準結果との均衡を得ている。									
(8) 公示価格を標準とした	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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 神戸須磨 5-7					214,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +6.0	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	街路	地域要因	街路
	-						標準化補正	交通	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	③価格変動要因の		[一般的要因] コロナ禍により飲食店の稼働状況は低下したが、商況への影響は都市部に比し軽微で区内の地価は総じて安定的に推移した。						
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格 210,000円/㎡		[地域要因] 上記のとおり商況に特段の変化はないものの、主として再開発事業により駅前周辺が発展することへの期待感から地価は上昇した。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	前年標準価格 210,000円/㎡		[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 <input type="checkbox"/>	標準地番号 -								
	公示価格	円/㎡								
	②変動率	年間 +2.4%	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	どうせ鑑定所
垂水（県） 5-2	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 堂瀬 さゆり

鑑定評価額	35,600,000 円	1㎡当たりの価格	367,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月]	285,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	神戸市垂水区神田町111番4外「神田町2-10」				②地積 (㎡)	97	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,400) 防火 (その他) (100,400)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 0m、北 0m				②標準的使用	中層店舗付事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 10.0m、規模 100㎡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	9m市道	交通施設	J R 垂水駅北 70m	法令規制	近商 (100,400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は垂水区内の中心商業地域で、商況に目立った変化はなく当分現状維持するものと予測する。駅前に位置し客足の流れも安定的な地域である。今後は駅前再開発事業の進捗に留意が必要である。												
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付事務所地					(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	369,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因								
	収益還元法	収益価格	316,000 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うち山陽電鉄本線、J R 山陽本線及び市営地下鉄西神山手線沿線の商業地域。需要者の中心は地縁性をもつ法人または個人が想定される。希少性の高い「垂水」駅前の立地という優位性、周辺の再開発事業の進捗により、実需は旺盛だが、供給は限定的である。以上の当該市場の状態から取引は稀で典型的な需要者を前提とした中心となる価格帯を指摘できる状況にはない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の利用状況等を踏まえ収益価格を求めたが、上記のとおり希少性の高い立地で名聲の価値も織り込んだ地価水準あり、市場参加者は、現実の取引価格も指標にするものと思われる。したがって、商業地域ではあるが市場実態を反映した比準価格を中心に、収益価格も十分に考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、当該評価額は下記(8)の規準結果との均衡を得ており、(9)の検討も併せて行った。													
(8) 公示価格とした	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	+3.0
	神戸須磨 5-3	公示価格	[100.8] / 100	100 / [100]	100 / [88.1]	[100] / 100	366,000		交通	0.0	環境	-19.0	行政	+10.0
(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	
	須磨（県） 5-3	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [133.9]	[100] / 100	366,000		交通	0.0	環境	+25.0	行政	+5.0	
(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	[一般的要因] 垂水駅前および駅周辺の再開発事業が進行中で、新型コロナウイルスの区内商業地影響は小さく、駅周辺の需給はやや逼迫している。											
	前年標準価格 352,000 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	[地域要因] 駅前の客足の流れも安定的な商業地域で、地域要因に変動はないが、再開発事業が進行している。											
	代表標準地	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 +4.3%	半年間 %											