

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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	基準方位北 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	45,700 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、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な地域であり、周辺において代替性の強い取引事例を多数収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、周囲には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	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 +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
	神戸垂水 -27	公示価格	[100 / 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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているものの、物価上昇等の影響により先行きはやや不透明である。なお、垂水区の人口は減少傾向にある。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 74,000 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] 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。						
	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	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	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	76,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月1日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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 (50,100) (その他) 特別用途地区	
	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(50,100) 特別用途地区	
	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。概ね実需水準にあるが、本年は指定容積率等が引き上げられ、結果的に地価は若干上昇した。								
(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	76,300 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J R山陽本線、山陽電鉄本線の沿線で神戸市内の住宅地域。需要者は地縁的選好性を有する一次取得者が中心。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。本年は指定容積率等が引き上げられ地価は若干上昇した。市場の中心価格帯は標準的な画地が1500万円程度である。									
(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、地価公示標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、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) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号	神戸垂水 - 41					標準化補正	交通 0.0	環境 +1.0	行政 0.0
	公示価格	[100] / 100	100 [100]	100 [103.0]	[100] / 100	76,200	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 0.0
	垂水（県） - 25						標準化補正	交通 0.0	環境 +31.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格	[100] / 100	100 [103.0]	100 [131.0]	[100] / 100	76,300	画地 +3.0	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		前年標準価格 75,300 円/㎡		③ 価格形成要因		[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り、物価上昇の懸念はあるが概ね区内の宅地需要は堅調に推移している。			
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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]		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域である。地域は指定容積率等が引き上げられ結果的に地価は若干上昇した。			
	②変動率		年間 +1.3 %	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	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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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あって、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 <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 0.0 交通 0.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸垂水 - 8	公示価格 92,300 円/㎡	[99.9] / 100	100 [103.0]	100 [116.0]	[100] / 100	77,200		
(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 0.0 交通 0.0 環境 +32.0 行政 +5.0 その他 0.0
	垂水（県） - 17	前年指定基準地の価格 104,000 円/㎡	[102.9] / 100	100 [100]	100 [138.6]	[100] / 100	77,200		
(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] 景気は緩やかに回復しているものの、物価上昇等の影響により先行きはやや不透明である。なお、垂水区の人口は減少傾向にある。				
	前年標準価格 77,000 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。		[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 0.0% 半年間 %						

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 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 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		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					
(6) 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 3 0 0 0 万円～3 5 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 <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	-3.0	
	標準地番号 神戸垂水 - 13	公示価格 187,000 円/㎡	[102.7] / 100	100 / [100]	100 / [146.6]	[100] / 100		131,000	交通	0.0	交通	+9.0	環境	+46.0
(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/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通		環境		行政	-5.0	その他
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的な要因] 垂水区の人口は微減傾向であるが世帯数はほぼ横ばい。駅徒歩圏内の住宅地需要は強いが、バス圏の住宅地については弱い住宅地もある。									
	前年標準価格 131,000 円/㎡		[] / 100		[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		[] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号 円/㎡		[] / 100		[] / 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	桑名事務所
垂水（県） - 7	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 桑名 玉樹

鑑定評価額	20,300,000 円	1㎡当たりの価格	98,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	78,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	神戸市垂水区松風台1丁目1778番153 「松風台1-13-4」				②地積 (㎡)	207	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 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、現況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	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である。需要者の中心は神戸市の居住者が大半を占める。周辺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、比較的可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 2,000 万円程度、新築戸建住宅は 3,500 ~ 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、経済的に賃貸住宅が成り立つ地域ではないことから収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格が求められた。よって、本件では比準価格を中心に、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地	標準地番号	神戸垂水 - 44	② 時点修正	[100.5] / 100	③ 標準化補正	100 [101.0]	④ 地域要因の比較	100 [105.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	97,600	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格	103,000 円/㎡																		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	垂水（県） - 17	② 時点修正	[102.9] / 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [109.2]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	98,000	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 +4.0 行政 +5.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格	104,000 円/㎡																		
(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		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		97,000 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向にある。地価の2極化傾向は続いている。									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因]		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。	
② 変動率		年間	+1.0 %	半年間	%															

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 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	30,900,000 円	1㎡当たりの価格	192,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	150,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 14 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	192,000 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	[102.2] / 100	100 / [100]	100 / [104.0]	[100] / 100	192,000		交通	0.0	環境	+3.0	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	160,000 円/㎡	[103.8] / 100	100 / [100]	100 / [86.6]	[100] / 100	192,000		交通	0.0	環境	-8.0	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		[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向にある。景気は緩やかに回復しており、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 184,000 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、地価は上昇傾向にある。									
	②変動率		年間 +4.3 %	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	桑名事務所
垂水（県） - 9	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 桑名 玉樹

鑑定評価額	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	86,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	69,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	神戸市垂水区潮見が丘1丁目2252番1070 「潮見が丘1-10-23」				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 2.4km											
(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	特にない	街路	標準方位北 6 m市道	交通施設	J R 垂水駅北 2.4km	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、当面、現状のままで推移していくものと予測する。地価は、現況、周辺地域の宅地供給圧力の影響を受け、弱含みである。															
(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	86,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	53,600 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内居住者が大半を占め、圏域外からの転入者も若干見られる。バス圏の既成住宅地域で、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。需要の中心となる価格帯は、土地は200㎡前後で1,700万円前後、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	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。従って、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、標準地及び指定基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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	神戸垂水 - 17	②時点修正	[99.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [93.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	86,200	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 0.0 交通 0.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	79,700 円/㎡															
(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	[105.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [226.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	85,800	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 -3.0 交通 +10.0 環境 +123.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	182,000 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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	87,000 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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-			[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向にある。地価の2極化傾向は続いている。 [地域要因] 地域要因に格別な変動はない。バス圏の住宅地域で、周辺地域からの宅地供給圧力が強く、地価は弱含みである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率	年間	-1.1%	半年間	%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野島不動産鑑定事務所
垂水（県） - 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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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4,500万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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 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 +52.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	垂水（県） - 14	[105.5] 100	100 [100]	100 [149.9]	[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価格形成要因の		[一般的要因] 新築住宅の販売総額は高騰しているが、依然、実需は堅調で素地価格も上昇しており、区内の地価は総じて底上げ傾向となった。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号		[地域要因] バス圏ながら街路条件等が良好な在来地域で、地価は横這いとなった。				
	標準地番号		-		公示価格		[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5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）, 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, 15,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 118,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 93,000 円/㎡, 倍, 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 rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land)

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	26,900,000 円	1㎡当たりの価格	177,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	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 (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	177,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 山陽本線及び山陽電鉄本線等の各沿線で、概ね神戸市西部の圏域に存する住宅地域。需要者は神戸市内の居住者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、J R 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 5000 万円台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		
	標準地番号 神戸垂水 - 2					176,000	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 -1.0 交通 -2.0 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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の			[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているものの、物価上昇等の影響により先行きはやや不透明である。なお、垂水区の人口は減少傾向にある。				
	前年標準価格 168,000 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							
	-	円/㎡	年間 +5.4 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和5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）, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 野島準一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (59,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (192,000 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 150,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10). Includes details on location (神戸市垂水区舞子台), area (308㎡), and various valuation factors like market characteristics and price adjustments.

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） -15	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 野島準一

鑑定評価額	22,100,000 円	1㎡当たりの価格	230,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	神戸市垂水区霞ケ丘1丁目1261番6 「霞ケ丘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) (70,160)							
	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	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東4m市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 650m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 15m、南 20m、北 0m			②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 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 4m市道	交通施設	J R 垂水駅北西方 650m	法令規制	1住居 (70,160) 準防							
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は熟成した住宅地域で、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。生活水準が高質な居住者層が多い地域で、実需もある程度見込めるため地価は未だ上昇余地があるとみられる。														
(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 +1.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	230,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏はJ R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線の住宅地域。需要者の中心はほぼ神戸市内居住者である。既存住宅地域で画地規模には幅があるが、供給は既存画地の分割による小規模な建売分譲が見られる程度である。一方、実需は良好な居住環境にあることから常に安定して見込める状況にある。周辺での一般的な取引は、土地は2,500万円前後、新築の戸建住宅は5,000万円～5,500万円程度である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはハイツ等も存在するが戸建住宅としての利用が主であり、敷地規模も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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	神戸垂水 -15	②時点修正		③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [94.4]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	230,000	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 +2.0 交通 +2.0 環境 -11.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	210,000 円/㎡	[102.4] 100													
(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	100 [100]	④地域要因の比較	100 [73.2]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	229,000	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 +2.0 交通 -3.0 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	160,000 円/㎡	[103.8] 100													
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 217,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新築住宅の販売総額は高騰しているが、依然、実需は堅調で素地価格も上昇しており、区内の地価は総じて底上げ傾向となった。 [地域要因] 希少な垂水駅徒歩圏の立地に加え、進学熱の高い霞ケ丘小学校区の選好度も高く上昇幅は拡大した。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<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 +6.0%	半年間 %													

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 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	25,600,000 円	1㎡当たりの価格	197,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 14 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 2 0 7 0 番 7 「五色山 7-9-11」				②地積 (㎡)	130	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 150) 準防 (その他) (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						
	1.5:1	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	197,000 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 2500 万円～3000 万円程度、新築戸建物件は 4500 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 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 +3.0 環境 -10.0 行政 +2.0 その他 0.0
	神戸垂水 - 40		[102.2] 100	100 [103.0]	100 [96.4]	[101.0] 100	196,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +4.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	垂水（県） - 14	[105.5] 100	100 [100]	100 [97.9]	[101.0] 100	198,000						
(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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 垂水区の人口は減少傾向にある。景気は緩やかに回復しており、宅地需要は堅調で、地価は概ね上昇傾向で推移した。							
	前年標準価格 187,000 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 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +5.3 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 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	21,000,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		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					
	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 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	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	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 神戸垂水 -32					107,000		交通 0.0	環境 +11.0	行政 -5.0	その他 0.0
	公示価格 114,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [103.0]	100 [105.5]	[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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因] 垂水区の人口は微減傾向であるが世帯数はほぼ横ばい。駅徒歩圏内の住宅地需要は強いが、バス圏の住宅地については弱い住宅地もある。							
	前年標準価格 104,000 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	② 変動率	年間 +2.9%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	水野不動産鑑定事務所
垂水（県） - 18	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅一
鑑定評価額	23,200,000 円		1㎡当たりの価格	148,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月5日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区西舞子5丁目288番3「西舞子5-12-5」				②地積 (㎡)	157	⑨法令上の規制等	1低専(60,150)準防 (その他) (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LS2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南西5m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄西舞子600m					
(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 9.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 160㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5m市道	交通施設	山陽電鉄西舞子駅北西 600m	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、やや上昇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	148,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線で、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2,500万円程度、新築戸建は4,000万円から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	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 +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 +3.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸垂水 - 33					148,000					
	公示価格 141,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [101.0]	100 [96.9]	[101.0] 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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 145,000円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 急な回復は見込めないものの垂水区の好立地の地域では不動産市場は堅調。 [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強含みである。 [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 <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 +2.1%	半年間	%							

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 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	34,600,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 14 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 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 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	160,000 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	103,000 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 ~ 3 5 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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 +7.0	環境 -14.0	行政 0.0	その他 0.0
	神戸垂水 - 4	公示価格	[101.0] 100	100 [102.0]	100 [93.9]	[101.0] 100	160,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 +7.0	環境 -14.0	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） - 18	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 +2.0	交通 +4.0	環境 -11.0	行政 -2.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[102.1] 100	100 [101.0]	100 [92.5]	[101.0] 100	160,000	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 +2.0	交通 +4.0	環境 -11.0	行政 -2.0	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] 垂水区の人口は減少傾向にある。景気は緩やかに回復しており、宅地需要は堅調で、地価は概ね上昇傾向で推移した。																
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 154,000 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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。																
②変動率		年間 +3.9 %	半年間 %																		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 六甲アイランド鑑定事務所
垂水（県） -20	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	8,990,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月1日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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) (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	中小規模の一般住宅が多い傾斜地の住宅地域	東5.5m市道	水道 ガス 下水	J R 舞子 2.2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 40 m、北 40 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 5.5m市道	交通施設	J R 舞子駅北 2.2km	法令規制	1低専(70,150) 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	89,000 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。取引される画地規模は様々で需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、地価公示標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、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) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 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 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	神戸垂水 -31	[98.7] 100 [103.0]	100 [93.0]	[101.0] 100	88,800					
	公示価格	85,300 円/㎡									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +9.0 環境 +53.0 行政 0.0 その他 0.0
	垂水（県） -18		[102.1] 100 [101.0]	100 [166.8]	[101.0] 100	88,800					
	前年指定基準地の価格	145,000 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 価格変動要因の		[一般的要因] 人口は微減傾向。地勢・駅距離・学校区等による偏在化傾向があり、物価上昇の懸念はあるが概ね区内の宅地需要は堅調に推移している。 [地域要因] 中小規模画地の住宅が多い傾斜地の住宅地域であり、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		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/㎡								
	②変動率	年間	-1.1%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陽不動産鑑定株式会社
垂水（県） - 21	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	23,900,000 円	1㎡当たりの価格	98,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	78,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区千代が丘1丁目2252番1090 「千代が丘1-3-29」				②地積 (㎡)	244	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 準防 (その他) (70,160)
	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 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 4 m市道	交通施設	J R 垂水駅北 1.8km	法令規制	1 中専 (70,160) 準防
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い住宅地域であり、当面の間はほぼ現状のまま推移するものと予測する。駅徒歩圏外の住宅地域で、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	+3.0	
(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	57,800 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 山陽本線及び山陽電鉄本線等の各沿線で、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。中小規模一般住宅が多い駅徒歩圏外の住宅地域で、需給はほぼ均衡していることから地価は横ばいで推移している。土地は基準地と同規模であれば 2500 万円前後が中心的価格帯と見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、周辺には賃貸住宅等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、収益価格は参考に止め、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 <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 - 54					97,700	標準化補正	交通 0.0	交通 +2.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因 街路 0.0
	垂水（県） - 14					98,000	標準化補正	交通 0.0	交通 +9.0
(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	前年標準価格 98,000 円/㎡			③ 価格変動要因の [一般的要因] 景気は緩やかに回復しているものの、物価上昇等の影響により先行きはやや不透明である。なお、垂水区の人口は減少傾向にある。 [地域要因] 中小規模一般住宅が建ち並ぶ雑然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、需給はほぼ均衡している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規								
	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	標準地番号 - 公示価格 円/㎡							
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地								
②変動率	年間 0.0%	半年間 %							

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 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	9,290,000 円	1㎡当たりの価格	92,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 14 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)			
	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	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	特になし	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	J R 舞子駅北方 2.7 km	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。地価は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,000 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、地価はやや上昇傾向で推移している。土地は1000万円前後、新築戸建は3,000万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 +3.0 行政 -3.0 その他 0.0
	神戸垂水 - 30	公示価格	[100.4] 100	100 [100]	100 [96.9]	[100] 100	92,100					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	垂水（県） - 17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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 +14.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	104,000 円/㎡	[102.9] 100	100 [100]	100 [116.3]	[100] 100	92,000					
(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。景気は緩やかに回復しており、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。							
	②変動率		年間 +2.2 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 7 日 提出
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	24,700,000 円	1㎡当たりの価格	166,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 14 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2245番174外 「高丸2-4-28」				②地積 (㎡)	149	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)				
	2:1	住宅 W2	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	北東5.2m市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 950m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 40 m、北 40 m				②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 9.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5.2m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	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。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4,500万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 <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 - 2							標準化補正	交通	0.0	交通	0.0
	公示価格	[101.8] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	166,000	環境	0.0	環境	0.0	行政	0.0
	163,000 円/㎡						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	
	-							標準化補正	交通		交通	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		環境		環境		行政	
	円/㎡						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 変動状況	[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向にある。景気は緩やかに回復しており、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 160,000 円/㎡			[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は認められない。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 神戸垂水 - 2 公示価格 157,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	② 変動率	年間 +3.8 %	半年間 +5.7 %									

鑑定評価書（令和5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, 有限会社神戸不動産鑑定. Row 1: 垂水（県）, 兵庫, 兵庫第4分科会, 氏名, 山下 裕.

Table with 4 columns: 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

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5年1月] 路線価又は倍率, 82,000 円/㎡, 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), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 市場の特性 (Market), (6) 試算価格の調整・検証 (Adjustment), (7) 公示価格 (Public Price), (8) 指定基準地 (Designated), (9) 前年指定基準地の価格 (Previous Year), (10) 対象基準地の前年標準価格 (Previous Year Standard Price).

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 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 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	94,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		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					
	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 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)						
	1:1.2	住宅 W 2	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 60m、西 20m、南 50m、北 50m			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 6m 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 (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	69,900 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安定している。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) 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	
	神戸垂水 - 26		[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [93.2]	[101.0] / 100	118,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 -2.0	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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通		環境	行政	その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向であるが世帯数はほぼ横ばい。駅徒歩圏内の住宅地需要は強いが、バス圏の住宅地については弱い住宅地もある。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 118,000 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/㎡		変動状況 形成要因の		[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。								
	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5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, 29,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 197,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 150,000 円/㎡, 倍率種別, 正常価格.

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の検討.

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	9,580,000 円	1㎡当たりの価格	228,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区平磯4丁目10番2 「平磯4-4-14」				②地積 (㎡)	42	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)								
	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	店舗兼事務所 S4	小売店舗、雑居ビル等が多い駅前商業地域	西5m県道	水道 ガス 下水	J R 垂水 70m											
(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 5.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 50 m程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m県道	交通施設	J R 垂水駅南東方 70m	法令規制	近商 (90,300) 準防								
	⑤地域要因の将来予測	当該地域の利用状況には目立った変化はないが、垂水駅前の再開発事業の進捗状況等から周辺一帯は発展への期待感が増しており地価は当面上昇傾向にあると予測する。															
(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	236,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	178,000 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。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	標準地番号	神戸須磨 5-7	②時点修正		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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	227,000	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 +1.0 交通 -2.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	227,000 円/㎡	[101.8] 100	[100] [100]	[100] [101.9]	[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	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	[] []	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		215,000 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的要因] 新型コロナの5類移行により、客足の流れが回復傾向にある等から、区内の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] 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。				
	②変動率		年間	+6.0%	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	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	37,800,000 円	1㎡当たりの価格	390,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月1日	(6) 路線価	[令和5年1月]	300,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区神田町111番4外「神田町2-10」				②地積 (㎡)	97	⑨法令上の規制等	近商 (80,400) 防火 (その他) (100,400)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 垂水 70m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 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、周辺は駅前再開発事業および駅周辺の整備も進んでいる。希少性を有する駅前に位置し客足の流れも安定的な地域である。									
(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	393,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	336,000 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、周辺の再開発事業および駅周辺の整備の進捗により、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 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 -4.0 環境 -20.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格	[101.7] 100	100 [100]	100 [87.0]	[100] 100	386,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +20.0 行政 +5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[102.0] 100	100 [103.0]	100 [128.5]	[100] 100	389,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格変動要因		[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、駅周辺の需給はやや逼迫している。						
	前年標準価格 367,000 円/㎡		[地域要因]		駅前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。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 +6.3%	半年間 %								