公示価格

②変動率 年間 +1.4% 半年間

円/㎡

%

鑑定評価書(令和6年地価調查)

令和 6年 7月 9日 提出

かり品	冰工	あ U			严	_	ш 🖶	(11,	TH) 	ا ځام-	јш ф	引且 /			垂水(県)	- 1	宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所属	分科会	名	業者名	山陽	易不動	産鑑定	株式会社	生				
	e de	垂水(県)		-1	兵庫	車県	兵庫第	第4分科	4会	氏名	不真	動産鑑	定士	田中	7 浩				
鑑定	2評価	額					23, 1	00, 000	円	1 m ²	当たり	の価権	各					75, 000	円/mឺ
1	基本的	的事項	T																
(1)	価格	寺点		令和 6年	F 7月 1	. 日	(4)鑑定記	平価日			令和 (6年 7	月 7日	(6)路	[令和 6年			59, 000	円/m ^²
(2)	実地詞	調査日		令和 6年	手 7月 1	. 日	(5)価格の	り種類		正常	常価格			線価	路線価又				倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価				ļ.									
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨															
(1) 基		f在及び地番s 住居表示」		神戸市	垂水区名	名谷町 🤄	字賀市3	4 4 7 1	番1外					②地‡ (㎡)		308) (9	多法令上の	規制等
準地	3形	状	④敷地	の利用の	の現況	⑤周i 状況	辺の土地の	の利用	の ⑥‡	接面道	路の状		⑦供給 処理施 設状況	接证	要な交通が近の状況	色設との		2住 (60, 20	居 00)
		1:1.2	事務所	兼住宅		アパー業所等を地域	ート、住 等が混在 域	宅、事する住		西10m県	具道		水道 ガス 下水	神戸市 2km	7営地下鉄	名谷	((その他)	
(2)	①範	5囲	東	70 m.	西 10	00 m.	歯 ′	70 m,	±1.	40 r	n 2	煙進的	内使用	低層住	字베				
近隣		ュー 『準的画地の 』		間口		15. 0		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		20. 0		規模			0 ㎡ 程度	. 形状	: ほ!	ぼ長方形	
隣 地 域	_	1域的特性	特記	特にな				街	基準力 10 n	7位北	<u> </u>	交通	神戸	市営地	下鉄名谷		i	2住居(60	, 200)
攻		, ,,,,,,,,	事項					路	1 0 11	11 乐坦		施設	第 2 km	Ī		規制			
			アパー	- トや住宅 +活利値	このほか 手施設も	事業所見られ	「等が混在 、地価は	 する地 緩やカ	 地であ sか l 昇	り、計	当面の で推移	↓ 間はほ すみま	 ほぼ現状 、のと子	のまま	推移する	ものと予	· 測す	る。駅徒	歩圏外で
(3) 旨		使用の判定	低層住?		C//E C	<u> </u>	. (тышто		34 22 71	121.3	()E [)			準地の	士位				0.0
		価の手法	取引事		# H	準価格	<u> </u>		75	, 000	円/n	n ²	個別的	要因					
0	D 適用		収益環:			益価格					円/n								
			原価法		積	算価格	<u> </u>		/		円/n	_							
			開発法		開	発法に	よる価格	·	/	/	円/n	n							
(6) ī	市場の)特性	需要者1	は神戸市 であるか	5内の居 ³ 相対的	住者や に割安	地元不動	産業者	f等が中 需要は	□心では は回復値	ある。 傾向に	アパー あり、	- ト、戸	建住字	、事業所	等が混在	する	に存する(住宅地域 引される	で、駅徒
Ē	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	得た。一頼性は名	ー方、暦 考ると半	引囲には 削断する	収益物。よっ	な地域で 件も見ら て、収益 通り決定	れるも	周辺に のの規 は参考に	こおい ^っ 見範性の こ止め、	て代替のある。 市場	性の強 賃貸事 の実勢	能い取引 事例は少 学を反映	事例を なく、 - とした比	多数収集 これを基 準価格を	し、実証 遊に求め 採用し、	的な た収 下記	比準価格? 益価格のな 標準地との	を試算し 相対的信 の検討を
(8) 公示価格	見価格と	① □代表標標準地番号	準地 神戸垂	■標準 水 -	地 ②)時 点 修 正	③標準 補』		④地域: 因の 較	比	個別的 要因の 比較		対象基準の規準値 の規準値 (円/	西格 亿	が 準 化補 :	街路 交通 環境	0.0	地 街 域 交 要 環 切	通 0.0 境 -37.0
で <i>f</i>) .: .:	公示価格	46, 400	円/r	_ -	100	_] <u>100</u>		100 [60. 5	_	100]	74,	500		画地 → 行政 の他	+3. 0 0. 0 0. 0	行i そのf	
(9) 指定基準地)))	① 指定基準	地番号	-	2)時 点 修 正	③標準 補』	1	①地域要 因のb 較	t i	個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/	西格 グ	型 中 化 補 :	街路 交通 環境		地 街 域 交 要 環 因 環	通境
地言	计	前年指定基	 基準地の	価格 円/r	n [†]	100] 10	0	100	_] [_	100]				画地 行政 の他		行i そのf	
(10) 対象基準	手票 美元	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価 ①-2基準地 点)である	□新規格 が共通地	! 74, 点(代	000 円/ 表標準地		(((((((((((((((((((3 5 変	一般的要 也域要团		行き	はやや	字不透明 住宅、]である 事業所	。なお、	垂水区の する住宅	人口	等の影響(は減少傾) で、周辺5	句にある。
対象基準地の前	斯 討 各 等	無がくめる。 □代表標準 標準地番号 公示価格	基地	標準は	地	- 円/m	司一地 格形 成 成 で で で で で で で で	Ē	固別的要	要因]				冊安は かはない		⊆α <i>ງ′</i> ω ₀			

令和 6年 7月 9日 提出

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	皆名	朱式:	会社	六甲ス	アイラ	ンド	鑑定事	務所					
	-	垂水(県)		-3	兵	庫県	兵	車第4分	·科会	氏	名	不動	産鑑定	定士	福力	k美	幸						
鑑別	定評価	額					14	, 400, 0	00 円	1	㎡当た	<u>-</u> IJσ.	D価格							7	6, 300	円/	/m²
1	基本	的事項																					
(1)	価格	寺点		令和 6年	三7月 1	1日	(4)鑑5	定評価日	3		令和	□ 6 ^左	年 7月	5日	(6)路線		和 6年 緑価又は			(61, 000	円/倍	∕m³
(2)	実地記	周査日		令和 6年	6月 8	8日	(5) 価村	各の種類	領	j	正常価	i格			線価		倍率種兒					ID	
(3)	鑑定記	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																	
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																			
(1) 基		f在及び地番st 住居表示」等		神戸市野 「塩屋は					0番9	6					②地 (㎡		(.89)	9法	令上の	規制	等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の(⑥接面	i道路σ	の状況	久	⑦供給 业理施 设状況			交通施 状況	設との	D	(2)	1低 ¹ (50, 10 の他)		
		1:1.2	住宅 W 2					した一; 住宅地:	川又	比6m市	j道		プ	K道 ガス T水	J R多 4. 6km					(~	(211L)		
(2)	(1)範		東	40 m、	FG !	50 m、	南	60 m	. dr.	6	60 m	②桿	票準的	使用	戸建住	宇宇地	抽						
近隣	-	逆 弾的画地の肝 弾		間口		13. 0		奥行	•		0 m,		規模	12/13			<u></u>	形	. 1	長方形	£		
隣地域				特にな		10.0			基準	生方位		m	交通	ΙR	須磨駅			法	į		· [東(50	, 100)
域	4) <u>म</u>	!域的特性	特記					街	市道	1			文理	4. 6k		. 161	•	法-	ק				
			事項					路					施設	1				規制	刮				
		!域要因の !来予測	中規模- る。	一般住宅	が建ち	並ぶ住	宅地域	であり	、今後	も現	状の住	環境	ぎを維持	持する	と予測	する	5。地価	iは横	這い	傾向に	こある。	と予治	 則す
(3)	最有效	使用の判定	戸建住写	宅地									(4) 5	対象基	準地の	, J	方位						0.0
		価の手法		 例比較法	- H	;準価格	<u> </u>			76. 30	0 円/	∕ m²	1	固別的	要因								
	の適用		収益環			, 一個15 ! 益価格				/ /		∕ ''' ∕ mื											
			原価法	<i>7</i> 0 <i>7</i> Δ		算価格						∕ ''' ∕ mื											
			開発法			発法に	_	版				∕ ''' ∕ mื											
(6) ī	市場の	特性	同一需約	給圏は J からの接	R山陽	本線、	山陽雷	鉄本絲	見の沿線	· で神	戸市内	の住	宅地域	域。需	要者に	地線	象的選好	性を	有す	る一次	欠取得	生がに	中心。
			大規模	分譲宅地	もある	が、需	給は多	定的に	推移し	てい	る。市	に 場の	中心	価格帯	は標準	的な	は画地が	1 5	00	万円和	是度では	ある。	C 14
i	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	は小さい	一般住宅 地域であ いと考え した実証	られる	。よっ	て、収	【益還元	法は遥	頭用せ.	ず、地	!価公	示標	準地及	性より 案する び指定	もを とる 基準	』しろ、 下動産取 単地から	居住り引にの検	の利 おけ 討を	便性 る収え 踏まえ	・快適(益性の(え、市	生が重 立置化 場の写	重視 寸け 実態
(8) 公	規価	① □代表標標準地番号	準地	標準地	也 ②)時 点 修 正	-	票準化 輔正	④地 ⁵ 因(域要 の比	⑤個別 要因			象基準 規準価	地格	7) 相 为 有 有	≟	路 通	0. 0.	0 地域要因	街道 交运		+2.0
小価 佐	規価準格と		神戸垂	水 -	41				較		比較	Ż		(円/r		八才	東 塚	境	0.		環境		+1.0
格を	し た	公示価格	78, 500	円/m	_	100	_	100 100]	[103	00 3. 0. 1	[100	0]		76,	200	1	行	i地 政	0.	0	行i そのf		0.0
(9)		① 指定基準				時 点	- [-		4)地均	_	⑤個別	山的	®\$ 1	象基準	E telts	±	その = 4:	i路	0.	0 地	街道	久	0.0
指定基準地	から		毛水 (県) -		修正	-	推正		D比	要因此較	の	の	比準価 (円/r	「格 C	カカ沢 村当 イギ	· 文 · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	通境	0. 0.	0 域要	交证	<u> </u>	0. 0 0. 0
基 準	検								#X		10#3	X.		(口/ 1	11)	/\ <u>†</u>		i块 j地	+3.		行	-	0.0
地;	討	前年指定基				100	-	100		00		0]		76,	300			政	0.	0	そのイ	也	0.0
			.03, 000		1	100	LI	03.0]	1	1.0]	100		71d. N.S. 1			BEH FI	その		0.		<i>=</i> → // . /		7 × -k
(10)		①-1対象基準	^{集地の検} 新規						[一般的	勺安亾	Ŋ	、物	7価上	頃冋。 昇の懸	地勢・ 念はあ	駅 い るか	≦離・学 ゞ概ね区	校区内の	等に 宅地	よるx 需要に	量在化ℓ は堅調ℓ	具同ス こ推利	がある
対:	年ら	前年標準価			300円/	∕ m [‡]		③ 価 変			て	いる	0 0										
象基準点	年標準価格等からの検討	①-2基準地が点)であるが	易合の検			也等と同	司一地	価格 形成 況	[地域要	要因]	中 に	規模.特別	巨一般(」な変動	主宅が 動はな	多い区い。	画	整然とし	た住	宅地:	域では	あり、±	也域嬰	更因
叩りの	度 等 か	一代表標準標準地番号 公示価格			ឌ	- 円/n	ก้	要田	[個別的	勺要因] 個	別的]要因(こ変動	はない	٥,							
			" 年間	0.0%	半年間		%																

(2) 実地調査日

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

(5)価格の種類

令和 6年 7月 1日

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 6年 7月 9日 提出

倍率種別

771111172777		<u>ж</u> /С п і і		<u> </u>			垂水(リ	県) - 4	宅地-1
基準地番	号	提出先	所属分科会名	業者名	山陽不動産鑑定棋	式会社	土		
垂水 (県)	- 4	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士	田中	1 浩		
鑑定評価額			14, 300, 000 円	1 ㎡当	たりの価格			77, 0	000 円/㎡
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和 6年	F 7月 1日	(4)鑑定評価日	令	和 6年 7月 7日	(6) 路	[令和 6年 1月] 路線価型は倍率	62,	000 円/㎡ ☆
						- 化白	心能加工111111		122

正常価格

2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨									_								
(1) 基	_	析在及び地番並 「住居表示」等		神戸市	i垂水区社	申和台	2丁目	8番3							②地積 (㎡)	(18	6	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用	の現況	⑤周:状況		土地の利	用の	⑥接面		の状況	贝	7供給 心理施 设状況	⑧主要 接近	な交: の状:		との	(そ)	1 低専 (50, 100) の他)	ı
		1:1.2	住宅 W2			ち並		住宅が 事整然と 【		西6m市	ī道		オ	k道 ガス 下水	神戸市行 3.3km	営地门	 F鉄名	谷		(VIE)	
(2)	①範	ē囲	東	90 m,	西	60 m,	南	80 n	n、北	6	60 m	②標	準的	使用	戸建住名	2地					
近隣	3桿	- 標準的画地の飛	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口	約	12.0	m,	奥行	約	15.	0 m	、	見模		180	m 程	度、	形状	ほぼ長	長方形	
地域	4 #	也域的特性	特記	特に	ない			往		基準方位 3 m市道		3	交通	神戸南西	市営地下	鉄名	谷駅	法令	1 但	氐専(50,1	00)
			事項					路	<u>k</u>			ţ	施設	3. 3kr	n			規制			
	⑤ 地 将	也域要因の 好来予測	中規模化劣るもの	_ 住宅がす のの、(建ち並ぶ 住環境が	高台の に良好な)住宅± ;こと;	也域で、 から地f	当面 西は櫻	iの間はに fa横ば	 ほぼ現 いで推	- 状の 移す	ままれるもの	推移すのと予	るものと 測する。	: 予測	する。	駅徒		で生活利値	更性に
(3) 1	最有郊	か使用の判定 かんしょう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	戸建住写	宅地										対象基	. –	方位	Ĺ				0.0
	鑑定評 の適用	評価の手法	取引事	例比較:	法 比	と準価格	<u> </u>			77, 00	00 円/	∕ mื	1	固別的	安凶						
	り 連片	1	収益還	元法	ДУ	Z益価格	ζ				円	∕ m ^²									
			原価法		積	賃算価格	<u> </u>				円	∕ mื									
			開発法		屏	発法に	こよる値	西格		/	円	∕ mื									
(6) ī	市場の		地域。	需要者に	は神戸市	5内の居 需要は	号住者だ は存し、	が中心で 地価に	である は構け	5。戸建1 ばいで推 ⁵	住宅が 移して	建ち	並ぶる	高台の	住宅地域	むで、	駅徒州	ほ圏外し	こあっ゛	域に存する て利便性が 万円前後、	が劣る
Ī	• 検証	E及び鑑定 夏の決定の	得た。一格は試算	一方、『 算しな』	戸建住字	E用に開 よって	開発されて、市場	れた駅後	走歩圏	外の住	字団地	内に	あつ	て. 収:	益物件と	・して	の利用	日は現る	裏的でた	準価格を記ないためり 対を踏ま	D 益価
(8)	+= /==	① 【代表標	準地	標準	=地 ②	〕時 点		標準化	_		⑤個別	-		象基準	地 (7)	標準	街路		0.0 地	街路	0.0
公示価格	規準とした	標準地番号	神戸垂	冰	-8	修正		補正	1	因の比 較	要因比較			規準価 (円/n	<u>년</u>	標準化補正	交通 環境	竟 (0.0 域要0.0 因		0. 0 +16. 0
	E		92, 200	円/	_ -	100	_ _	100 103. 0] []	100 116. 0]	[100			77,	200	ш.	画地 行政 その他	女 (3. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	からの☆	① 指定基準	地番号 垂水(県	;) –	17	②時 点 修 正		標準化 補正	B	地域要 因の比 竣	⑤個別 要因 比較	回の	の	象基準 比準価 (円/n	格内内	標準化補正	街路 交通環境	通 (0.0 地域要因	街路 交通 環境	0. 0 0. 0 +36. 0
地言	計		107, 000	円/		102.8	_ -	100	1	100	100		1	77,			画地 行政 その他	女 (0. 0 0. 0 0. 0	行政その他	+5. 0 0. 0
(10)	ا ۱	①-1対象基準 ■継続	準地の検 Ⅲ新規						L—∄	投的要因										の影響に。 咸少傾向に	
対象基準地の	, 年標準価格等からの検討	前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場 一代表標準	格 が共通地 場合の検	77 也点 (代			司一地	③ 価格形成要因][地域	或要因] 引的要因					建ち並る れない。	ぶ成熟	した自	主宅地址	或であり	0、特段の	り地域
前力	5	標準地番号 公示価格	各	0.00	6 坐在間	円/n	- ni 	0	[個別	引的要因	i] 個	別的	要因り	に変動	はない。						

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出

垂水(県) — 5 **宅地-1**

		基 準地面	7		提口	出先	PJT Ji	禹分科:	云名	未 1	百名	休八	云任	川本市	芯 1	Æ						
	3	垂水(県)		- 5	兵庫	車県	兵庫	第4分	科会	氏	名	不動	声鑑	定士	山2	昌	生					
鑑定	它評価	 額					8,	650, 0	00 F] 1	m³当	たりの	の価格							131	, 000	円/mឺ
		内事項																				
(1)	価格問	寺点	ŕ	合和 6年	7月 1	. 日 ((4)鑑定	≧評価日	1		令	和 64	年 7月	月 4日	(6) 路		介和 6年			10		円/mi
(2)	実地訓	周査日	ŕ	合和 6年	6月 3	3日 ((5) 価格	ろの種类	頁		正常	西格			路線価	路約	泉価又は 倍率種別					倍
(3)	継定計	平価の条件	再 州 ノ	しての	継定証	価												-				
		- 価の水口 評価額の決定			<u>жш. хс. и г</u>	<u>,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,</u>																
(1)	①所	在及び地番並 住居表示」	並びに	神戸市垂 「福田 1			一目 6 番								②地 (㎡		(66)	9法=	令上の対	規制等
基準地	③形	·状	④敷地0	の利用の	現況	⑤周辺 状況	辺の土地	也の利力	用の	⑥接面	道道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況			交通施記)状況	役との			1 中専 (60, 200 準防	戶)))
		1:2	住宅 W2				莫一般信 ト等が消 地域		/	北6m市	7道			水道 ガス 下水	J R ± 1.8km					(その	(70, 200))
(2)	①範	 i.囲	東 4	10 m, ₹	5 2	20 m、i	南	25 m	、北	2	25 m	2 ‡	票準的	り使用	戸建信	E宅J	也					
	3標	準的画地の肝		間口	約	6.0	m、 :	奥行	約	12.	. 0 n	١,	規模		7	0 r	 n゚程度、	形划	ド ほ	ぼ長	 方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	(V)			街	基	準方位 m市道			交通	J R 1.8k	垂水駅	北月	東方	法令	 	1中	専(70, 準防	200)
			事項	i I I I I				路					施設	:				規制				
		域要因の 来予測	福田川西ま推移す	岸に位っるもの	置すると予測	小規模・	一般住 地価は	宅、ア 概ね横	パー	ト等が と考え	混在っ	する住	E宅地	域。地	域要因	に#	特別の変	動はな	2<,	今後	とも現	状のま
(3)	最有効	使用の判定	戸建住宅	E地										対象基) -	方位					0.0
(5)	監定評	価の手法	取引事例	列比較法	比	準価格				131, 00	00 F]∕mื	:	個別的	安囚							
(の適用		収益還え	元法	収	益価格				/	Р]/m²	:									
			原価法		積	算価格				/	F]∕mื	:									
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	Р]∕m²	:									
(6) ī	市場の	特性	同一需約 心は神戸 は小規模 万円前後	市内の に区画	居住者: 割りさ:	が多い; れた住	が、他 宅地が	市から 多く見	の流ん	入も見 る。需	られ [、] 要の「	る。旧 中心と	∃来かれなる	ゝらの既	成住字	土地力	並であり:	霊給に	t安定	こして	いる。	沂年で
1	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	周辺に質は試算し反映した。	んなかっ	た。一	方、比:	準価格	は類似	地域)	におけ	る多	数の信	言頼性	のある	取引事	例。	より求め	たもの	つであ	り、	市場の	実態を
(8) 公示価格を	規 価: 準 格	① ■代表標標準地番号	準地	標準 b 水 -	_	時 点 修 正	l	準化 证		の比	⑤個 要 比	因の		対象基準 の規準値 (円/に	ib Ti Mi Mi	力力识	標準化補 交 環 両	通 境		域要	街路 交通 環境	i +9.0 i +53.0
で を	t:	公示価格	197, 000	円/mi	–	102. 5 100	_	100		100 53. 7	I	00]		131,	000		止 画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0		行政その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	_	_	時 点修 正		準化 証	_	の比	⑤個 要 比	因の		対象基準の比準値	≛地 西格 ㎡)		標準化補 交環	通		地域要因	街路 交通 環境	i E
準 地	討	前年指定基		円/mi	. [_	100] _1]	[100		00					E 画 行 その	政 他		ALID OF	その他	!
(10) 対象基準地の前	年標集画は	①-1対象基準 ## 前年標準価 ①-2基準地 点)である ^は	□新規 格 が共通地が 場合の検	131,(点 (代表 討			一地	③ 価格形成変動状況		要因]	- F	内の住 もある 垂水区	E宅地 る。 区内に	需要はおける	強いか 住環境	i. /	あるが世 ドス圏の 生活の利 多してい	住宅地 便性に	也につ	いて	は弱い	住宅地
地の前に	-	一代表標準標準地番号 公示価本 ②変動率	各	標準地		- 円/m [*]		安田		的要因]]	固別的	力要因	に変動	はない	٥,						

令和 6年 7月 9日 提出

		基準地番	·号		提	出先	所	属分科	会名	業者	者名	桑名	事務	所								
	3	垂水(県)		- 7	兵	庫県	兵庫	軍第4分	科会	氏	名	不動	力産鑑	定士	桑尔	3 3	玉樹					
鑑力	2評価	額					20	, 500, 0	00 円	1	m³当	たりの	の価料	各						99	9,000	円/mឺ
1	基本的	的事項	I																			
(1)	価格田	寺点	*	令和 6年	三 7月	1日	(4)鑑:	定評価日	3		令	和 6	年 7.	月 8日	(6) 路		和 6年		_	7	9,000	円/m ^d
(2)	実地記	周査日	?	命和 6年	6月 1	4日	(5) 価	格の種类	Į.		正常	西格			線価		泉価又は 倍率種別		-			倍
(3)	継定員	平価の条件	重 抽	としての	継定証	価											10 年性/	ניי				
					遍	ΙЩ																
(1)		在及び地番			垂水区村	公風台	1丁目	177	8番1	5 3					②地	積	2	07		9法	令上の	規制等
基準地	1	住居表示」等	等	「松風で	台 1 一	1 3 -	4]								(m²)	()		, let -	<u> </u>
地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	多周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路	の状況		⑦供給 処理施			:交通施記)状況	ひとの	カ		1 低耳 (50, 10	
														設状況		<u> </u>	17/10			(7.7	- (th.)	
			住宅					住宅が	建	北6m市	道			水道	JR∄					(その	71世)	
		1:1.5	W 2			ち並	ぶ住宅	地域						ガス 下水	3. 8km							
																			\perp			
(2) 祈	① 範			80 m、		00 m.		80 m	-		30 m			内使用				π,		=		
近隣地域		準的画地の刑		間口 特にな		13. 0	m,	奥行	基	17. 準方位	<u>0 n</u> 北	٦,	規模		- 22 - 垂水駅		n [°] 程度、 ☞			長方形 1 個	: . 専 (50.	100)
域	(4)地	域的特性	特記					街	6 1	m市道			交通	3.8k	· 业/八河	(1L)	~	法名	fi fi	1 10	11, (00,	100)
			事項					路	.				施設	ţ				規制	制			
		域要因の	当該地址	或は熟成	した住	:宅団地	であり)大きな	変動	要因は	なく、	. 地信	断は、	現況強	含みて	推和	多してい	る。				
(O) E		来予測		t- 1-1									(4)	6. ++	. *# ~	. 15	方位					0.0
		使用の判定	戸建住9			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·							- ' '	対象基 個別的)	—					
	証定計り適用	[፤] 価の手法]	収益還	例比較法 二:+		∠準価格 √益価格				99, 00												
			原価法	兀法		(金価格 賃算価格]∕m°]∕m°	_									
			開発法			発法に]∕ m²										
(6) F	1場の)特性	同一需約	<u></u> 給圏は、	概ねⅠ	R山陽	本線、	山陽電	鉄本総	泉沿線	で、	神戸市	片の圏	関域に存	する住	宅均	 也域であ	る。	需要	 者の「	中心は社	申戸市の
			居住者を	が大半を 商業施設	·占める ·が近く	。 周迈 . 比較	!ではナ !的利何	▽規模分 野性が高	譲住の	宅団地 或であ	が競 ^々	合し、 とから	新規 需要	見分譲住 見け安定	:宅等の :してい)供約	合圧力も	ある	が、	名谷〕	[Cや:	ジェーム
/ 7 \ =	+ 44 /11	地の調整		は3,8 ま3,8												r.k=:)	・甘 ごノ	4 D		· 1	: h 4	V:3×65) ×
` ' -	検証	i格の調整 及び鑑定	賃貸住?	宅用に開 宅が成り 取引事例	立つ地	域では	ないこ	ことから	収益値	西格は	試算	しなか	いつた	<u>-</u> 。一方	ī、比準	価格	各は、類	似地	域に:	おける	多数の	つ信頼性
Į	里由	の決定の	準地及で	び指定基	進地と	の検討	を踏ま	ける、質	定評価	西額を	上記	のとま	当り決	た定した	-0	٠,	フ C 、 本	11+ ((J.)	华加州	音化 中華	いに、徐
(8) 公 ŧ	見価	① □代表標	準地	標準:	地 ②	時点		票準化	_	域要	5個			対象基準 の規準値	集地 而格	力 力 力 力	票 街		0.0	0 地	街路	
1元 1	推 格 -	標準地番号	神戸垂	水 -	44	修正	f	補正]の比 [因の 較		(円/)		内 イ	交軍		0.0	0 域要 0 因	交通環境	
公示価格を	- -	公示価格			г	101. 5	1	100	1	100	Г 1	00]				İ	Ë 📺	地	+1.	0	行政	
	_		.06, 000	円/m		101. 5	- -	01.0		08.0		00		98,	600		行 その		0. (その作	也 0.0
(9)		① 指定基準	地番号		(2)時 点	3 [†]	票準化	4地	域要	5個	別的		付象基準		, †			0.0	0 地	街路	各 0.0
指定)\)\	Ī	色水 (県) –	17	修正	1	浦正		の比		因の		の比準値	—''□ F	7) <u>2</u> 内 1	票 街 交 環		0.0	安	交通	
指定基準地	り 食								較		比	蚁		(円/	m) =		蒲 環 E 画		0.0		環境 行政	
地言	र्ग	前年指定基				102.8	- -	100		100		00]		98,	800		行		0.0		その作	也 0.0
		①-1対象基準	.07,000 生地の 給		1	100	L	100]	1 -	(1.3 <u>)</u> 的要因			7 M			1 1	その 高齢化率		(). (見佰)		- Z	
(10)		■継続	新規					3	L PIX	HJXE	1.1 -	至八〇	<u>.</u> • >)	CHIAM		J∕ IE	11 El 1 C +-	101	77 195.1	m) (C &). _D 0	
対象を	乗ら の	前年標準価格			000円,		= 11h	価 変	Fid Lab		,	·				. 1 . 1	o si da 6060	1		-ci , , , ,		
基準	集 検 面 討	①-2基準地点)である地			友標华耳	也寺と同	可一地	格 動形 状 況	[地域	要因」	1	王毛包	力地と	けて黙	・成して	おり)、特筆	すべ	さ変	動はな	\$ \ \ '	
対象基準地の前	各	一代表標準標準地番号	Ě地	標準均	t			要因														
前力)\	保华地番号 公示価格	各			円/n	า๋	め	[個別	的要因	1] (固別的	勺要因	に変動	はない	٥,						
		②変動率	年間	+1.0 %	半年間		%															

				鑑定	:評·	価書	(令和] 6 4	丰地信	西調	査)			令 垂水(<u></u>	和 6年 7月 9日 提出 景) — 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	劦同鑑 舞	它所			
	垂水 (県)		-8	兵庫	5県	兵庫第	34分科会	氏名	不動	産鑑	定士	大家	通孝		
鑑定	?評価額					32, 50	00,000	円 1 m	当たりの	り価格	3				202,000 円/㎡
1	基本的事項				ı										
(1)	価格時点		令和 6年	7月 1	日	(4)鑑定評	平価日		令和 64	年 7月	3日	路 _	令和 6年		155,000 円/㎡
(2)	実地調査日		令和 6年	6月 3	日	(5) 価格の)種類	正	常価格			線量	各線価又に 一 倍率種		倍
(3)	鑑定評価の条件	更地。	としての	総定評価									10 午性	נימ	
	<u>温定計画の水計</u> 鑑定評価額の決定			<u>»ш./С.п. п</u>											
(1) 基	①所在及び地番並 「住居表示」等		–	€水区川 3 − 1 −		丁目11看	昏2					②地積 (㎡)	i (161	⑨法令上の規制等
基準地	③形状	④敷地	の利用の	現況	⑤周 状況	辺の土地の	の利用の	⑥接面道	直路の状 流	:	⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	1住居 (60, 200) 準防 (その他)
	1:3	住宅 W2			のほ	住宅、アクル業務用がる住宅地域	地が混	北5.8m市	7道		水道 ガス 下水	JR垂 550m	水		(その他) (70, 200)
(2)	①範囲	東	70 m、 🗷	5 30	0 m.	南 5	50 m、北	50	m 2t	票準的	使用	戸建住写	宅地		
近隣	③標準的画地の用	杉状等	間口:	約	10.0	m、奥	行 約	15. 0	m,	規模	"	150	㎡程度、	形状	ほぼ長方形
近隣地域	④地域的特性	特記	特にな	:11			街	基準方位北 5.8m市		交通	550m	垂水駅‡	比東方	法令	1住居(70,200) 準防
		事項	 				路			施設				規制	
	⑤地域要因の 将来予測	用途的活る地域	混在は一 で相対的	部見られ 希少性に	れるも は高く	のの急速、地価は	な変化に 上昇傾向	はなく当分可で推移し	の間は雰 ている。	状を	維持す	るものと	1	5。 J R	垂水駅徒歩圏に位置す
(3) 聶	最有効使用の判定	戸建住?	宅地								対象基	-	方位		0.
	監定評価の手法 D適用	取引事	例比較法	比当	隼価栺	各		202, 000	円/㎡		個別的	要凶			
U	7. 应用	収益還	元法	収益	益価格	Š		/	円/mi						
		原価法		積銅	算価格	各		/	円/㎡						
		開発法				こよる価格	<u>'</u>		円/m ^²						
(6) 市	⋾場の特性	務施設生活利	等が介在 便性に優	する在ラ れること	来の信 とから	E宅地域で o、需要は	、供給に 堅調であ	は小規模な	建売分譲 は150	菱が見	られる	程度でも	らる。 一力	J, JR	住者が中心である。業 垂水駅から徒歩圏で、 の戸建住宅は4,50
	ば算価格の調整 検証及び鑑定 評価額の決定の 単由	営上合理	理的な建	物を想え	定する	ることが困	難なこと	混在してい こから収益 皆まえ、鑑	還元法に	北不適	i用とし	た。よっ	って、市場	また、 場の実態	画地規模等から賃貸経 を反映した比準価格を

(8) 公規価	① □代表標準地 ■標準地標準地番号	②時 点 ③ 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比	⑤個別的 要因の	⑥対象基準地 の規準価格	⑦内訳	標準化補策。	0.0 地	街路 交通	+1. 0 0. 0
規準とした た	神戸垂水 - 7	19 11	ım.ıı.	較	比較	(円/m³)	訳	_	5 0.0 因		+3.0
をた	公示価格 204,000 円/㎡	[102. 3] [100	100	[100]	201, 000		止 画地 行政 その他	0.0	行政 その他	0. 0 0. 0
(9)	① 指定基準地番号		3標準化		⑤個別的	⑥対象基準地 の比準価格	(7)		0.0 地	街路	0.0
指定基準地からの検討	垂水(県) - 24	修正	補正	因の比 較	要因の 比較	(円/㎡)	⑦内訳	標準化補工 環境	5 0.0 因		-4. 0 -9. 0
準 検地 討	前年指定基準地の価格	[103.6]	100	100	[100]	201,000		正 画地 行政	0.0	行政 その他	-2. 0 0. 0
	166,000 円/㎡ ①-1対象基準地の検討	100 [100]	[85.6] [一般的要因	100] 垂水区 佐環境	の人口は微減傾の良好な住宅地			は緩やかに		3 り 、

(10) 年標準価格等か らの検討

前年標準価格 192,000 円 \diagup ㎡

①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 □代表標準地 □ (代表標準地等と同一地

標準地

標準地番号 公示価格 円/mឺ ②変動率 年間 +5.2% 半年間

%

住環境の艮好な住宅地域の地価は上昇傾向で推移した。

③ 変 価を動 が が が が が が で の [個別的要因] JR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。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

令和 6年 7月 9日 提出

(3) 敢有効使用の判定 比層住宅地			基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	桑名	事務	所							
1 基本的等項		Ē	垂水(県)		- 9	兵	車県	兵原	車第4分	分科会	氏	名	不動	 力産鑑	定士	桑	名	玉樹				
(1) 価格商品	鑑5	と評価	i額					17	7, 700,	000 F	ዓ 1	m³≝	たり	の価キ	各					8	35,000	円/㎡
2 製造製造の条件 更比としての魔定評価	1	基本的	的事項								,											
2 製造製造の条件 更比としての魔定評価	(1)	価格	寺点		令和 6年	三7月 1	日日	(4)鑑	定評価	日		ŕ	う和 6	年 7.	月 8日	(6) 路	-					
2 個定評価額の決定の理由の受賞 (1) (1) (日本度の仕事金以下) 特別・日本度の関連の受賞 特別・日本度の関連の受賞 特別・日本度の関連の 特別・日本度の関連の関連の関連 特別・日本度の関連の関連 特別・日本度の関連 特別・日本度の関連の関連 特別・日本度の関連 特別・日本度の 日本度の 日本度	(2)	実地記	調査日	令	6年	6月 14	4日	(5) 価	格の種	類		正常	価格			線価	路					倍
(1) 日本語本近年 神戸山田水佐原東が丘丁 17月225273 (298 横 298 (298 株) (208 年 208 年 20	(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価															
日本語表示 第一個民が近 1 - 1 0 - 2 3 1 位	2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
1:1.5 大阪								-		5 2 7	番10′	7 0						(08	⑨ 法	令上の規	見制等
1:1.5 住宅 中小規線の一般住宅 マンションが混在 東の市田 大波 大き 大き 大き 大き 大き 大き 大き	华地	3形	状	④ 敷地	の利用の)現況			:地の利	用の	6接面	面道路	各の状		処理施	接			ひとの かんしゅん	(2-	(60, 200))
近 (3/標準的画地の形状等 間口 約 13.0 m、臭行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 (4 作品(60,200) (4 作品(60,200) (4 作品) (60,200) (4 作品			1:1.5				、マ	ンショ	ンが狙	宅	東6m7	 方道			ガス			ζ		(*C	/ノ(匹 <i>)</i>	
近 (3/標準的画地の形状等 間口 約 13.0 m、臭行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 (4 作品(60,200) (4 作品(60,200) (4 作品) (60,200) (4 作品	(2)	(1)爺	5.囲	東	30 m. Ē	西 :	30 m.	南	50 n	n、北		50 m	(2)	標準的	内使用	低層	主字	地				
事項		-					-						1 ~						形状	ほぼも	長方形	
事項	附 地 域	4地	域的特性	特記					往		準方位	北			J R	垂水馬			į			200)
将来予測 地価は、現別、周辺継域の宅地供給圧力の影響を受け、弱含みである。	•			事項	 				路	各				施設		XIII			規制			
(3) 最有効使用の判定 医唇性空地				中小規模 地価は、	<u>:</u> 莫の一般 現況、	住宅、周辺地	マンシ	/ョンガ ご地供約	が混在~ 合圧力の	する成 の影響	熟した を受け	.住宅 、弱	地域で	であり である)、当面 S。	ī、現	犬の	ままで推	移して	いくも	のと予測	する。
(5) 鑑定評価の手法 収益価格	(3) ‡	로 右 하	姉田の判定													進 抽 個	ח	方位				+1.0
の適用						- LI	·# /# +/	6			05.04	00 [TI / 100									
原価法 積算価格																						
開発法					兀法						46, 80			_								
(6) 市場の特性									π± <i>k</i> z					_								
居住者が大半を占め、圏域外からの低入者も若干見られる。バス圏の既成住宅地域で、供給は主きして既存画地の分割による小規模生売額が中心となっている。需要の中心となる価格格件は、土地は200㎡前後で1,700万円前後、土地が比較的小さい新築の戸建住宅は3,300万円~3,800万円程度である。 (7) 試算価格の調整・接証及び鑑定 評価額の決定の 理由 (8)	(C) -	+ H O	4+44		A Dela 1					L 64 V					7 (-b) - +	/	\	• 1:1. 1 -1.	7 = =	= * * *		
・検証及び鑑定	(0) [口场()	/ 行守 1 生	居住者がる小規模	が大半を 莫建売分	占め、 譲が中	圏域タ	トからの よってレ	の転入される。 いる。	者も若 需要の	汗見ら 中心と	れるなる	。バ	ス圏 <i>0</i> 帯は、)既成信 土地に	Fする1 E宅地域 は200	土モ 或で O m	:地域であ *、供給は 『前後で1	る。 高 とし , 70	要者の て既存 0万円	平心は併 画地の分 前後、土	別の日本語により、地が比
公規価格 標準地番号	ı	・検証 評価額	[及び鑑定	位に試算	算された	ものと	判断す	トる。そ	并って、	居住	の快渡	i性を	重視"	する付	宇宅地垣	までもさ	あり	、収益価	くなる 格は参	ため収考程度	益価格は に留め、	やや低標準地
※ た 公示価格	公示価	現 価準格								1	因の比	要	因の	©\$	の規準値	集地 西格 ㎡)	⑦ 内 訳	標準化補	通	0.0 地域要 0.0 因	交通	0.0
(9) 指定基準地番号 ②時点 ③標準化 後正 相正 図の比 要因の 比準価格 日の比 要因の 比準価格 に対する である場合の検討 単地 格	格を力	L te	公示価格	79, 200	ш / r			- -		, , , , -]	84,	800		行	政	0.0		
指から を	(9)		① 化中甘油		132 11					_				©:	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	生地					社: 9 女	2.0
準検 前年指定基準地の価格 192,000 円/㎡		からの	·) -					及	の比	要	因の		の比準値	苗格 .	⑦ 内 訳	準 化 補 環	通	。。」域	交通	+10.0
100 100	準構地	検 討	前年指定基	基準地の	価格	. [_ -				l —]	0.4	000		正画	_			
が 年 ら 前年標準価格 86,000 円/㎡ (①-1対象基準	準地の検	討	í	100	[100	, L				区の人			句、		-		ある。	
An imig	(10)	- -				000 🖽	/m²		3													
An imig	対象基準地の	中漂隼画恪安	①-2基準地 点)である ⁵ □代表標準	が共通地 場合の検	点(代表計	長標準地		同一地	格財成	[地域	域要因]										で、周辺	地域か
An imig	前が	ゔ		夂			四 /•	- ทั	因の	[個別	刂的要因	3]	個別的	内要因	に変動	りはない	١,					
					-1. 2 %	半年間																

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出

垂水 (県) **-**11 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業者		野島	不動產	崔鑑定 事	事務所						
		垂水 (県)		-11	兵原	車県		兵庫第	4	氏	名	不動	力産鑑:	定士	野島	準一					
鑑5	と評価	額					1	7, 400, 0	00 円	1	m³当	たりの	の価格						13	30,000 I	円/mឺ
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点		令和 6年	三7月 1	1日	(4)鑑:	定評価日	3		令	和 6	年 7月	5日	(6)	[令和	6年	1月]	1	00, 000	円/mឺ
(2)	実地記	周査日	ŕ	令和 6年	6月 10)日	(5) 価;	格の種類	頁	j	正常信	西格			路線	路線価 倍 ^図	i又は何 率種別			1	倍
(3)	鑑定言	 平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価											1 1275	•			
		<u> </u>			<u> </u>																
(1)	①所	在及び地番s 住居表示」等	位びに	神戸市野					5 1番	÷489)				②地積 (㎡)	[(13	34	9法	令上の規	見制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	i道路	の状況	5	⑦供給 処理施 设状況	8主要 接近	を を を を を を を を を を を を を を を を を を を		3との	(2-	1 低専 (60, 150 準防 の他)	
		1:2	住宅 W 2			共同		般住宅、が混在		北西8.	2m市	道	7	k道 ガス 下水	JR垂 1.5km	水			_ (c	(70, 150))
(2)	①範	进	東	20 m, Z	<u> </u>	0 m.	南	90 m	、北	4	10 m	2	票準的	使用	戸建住	宅地					
近咪	3標	準的画地の刑	杉状等	間口:	約	9.0	m,	奥行	約	15.	0 m	١,	規模		135	m²程	度、	形状	ほぼ!	 長方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街		準方位 . 2 m			交通		垂水駅	化東方		法令	1 (氐専(70, 1 準防	150)
坝			事項					路	-	. 2111	11.VE		施設	1. 5kı	n			規制		中的	
		域要因の 来予測	当該地の実需の	 域は成熟 の動向を	した住 受け地	宅地域 価は僅	で、 急 をかなか	急速な変 バら上昇	化はり傾向に	見込めてある	ず、	当分明 と予測	見状維則する	<u>-</u> 持する 。	ものと	予測す	⁻ る。 ⁷	概ね実	需水準	こあるが	、区内
(3) }	最有效	使用の判定	戸建住:	宅地									(4)	対象基	準地の	方位	Ĭ.				0.0
(5) 🕯	濫定 評	価の手法	取引事	例比較法	E Hr.	準価格	ζ.			130, 00	00 F	l∕m [®]	. 1	個別的	要因						
(の適用		収益環			益価格	-			/		.,]∕mٌ	_								
			原価法			算価格						.,]∕mឺ									
			開発法			発法に	-	 													
(6) ī	市場の		同一需がス圏の安定的	給圏は神 の既成住 に推移し 前後が中	戸市内 宅地域 ている	のうち で、供 。 周辺	山陽電 は は は し での-	直鉄本線 ドとして	建売/	分譲で	陽本網既存前	泉沿線 重批0	泉の住	による	小規模	なもの	が中	心とな	·る。一	方. 実需	は概ね
Ī	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	ハイツ	等が混在 物の想定 は下記(する地は困難	域である	るが、	敷地規 双益価格 D均衡を	模ががは試算で	小さい 算せず おり、	こと ^会 、比 ^注 (9)	等から 準価格 の格	サラ 共同 各をも 検討も	住宅のの	想定は ³ 定評価額 行った。	やや現 額を上	実性:記の	を欠き とおり	、他に決定し	- 賃貸経営 と。また	上合理、当該
(8) 公示価格	規価準格	① 二代表標標準地番号 公示価格	準地 神戸垂	■標準± 述水 -	也 ②)時 点 修 正	·	票準化 補正	_	の比	⑤個 要 比	因の	0	象基準 規準価 (円/n	i格 ⑦	1/2	街 交 環	通 境	0.0 地域要0.0 因	街路 交通 環境	-3. (0. (
をを	t:		24, 000	円/m	- -	101.0	_ _	100		100		00]		130,	000	ш.	画: 行: その:	政	+2. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	
(9) 指 7	ڻ د	① 指定基準)時 点 修 正	l -	票準化 補正	④ 地:	域要 の比	⑤個 要	別的 因の		象基準 比準価		標準化補正	街交	路	0.0 地域 0.0 写 0.0 因	街路 交通	
指定基準地	っ の 検 計		を水(県			105.0	1	100	較		比			(円/r		横正	環 画:	地	0.0 茵 0.0	環境 行政	-3.0
, 0			92,000	円/m	. -	105. 2	- -	100	[15	100 55.8]	10	00]		130,		0K # - 2 S	その	他	0.0	その他	
(10) 対象基準地の	年標準価格等からの検討	①-1対象基 ■継続 前年標準価 ①-2基準地点 一代表標準 種推地聚品	──新規格 が共通地 場合の検	見 128, 2点(代表			司一地	③ 価格形成要因6		要因〕	Í	也価格 バス圏	多も上	昇して! ら街路!	おり、[区内の	地価	は総じ	て底上	七較的堅 ず傾向と 面は僅か	なった。
前,	か	標準地番号 公示価格 ②変動率		+1.6%	半年間	一 円/n 引	n [*] %	0	[個別	的要因	1] (1	固別的	的要因	に変動	はない。						

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出 垂水(県) **-** 12 **宅地-1**

							至力	· (2 \)	14	י טייט
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	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 16,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 122,000 円/㎡

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6)路線	[令和 6年 1月]	95,000 円∕m³
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 4日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

(3) 1	監定評価の条件	更地と	こしての鑑定	と評価 ニューニー									
2 1	監定評価額の決定	の理由の)要旨									-	
(1)	①所在及び地番並	立びに	神戸市垂水	区西舞子8丁	目376	番274			②地積		134	⑨法令上の規	制等
基準	「住居表示」等	手	「西舞子8	-5 - 26]					(m²)	()	
地	③形状	4敷地(の利用の現	況 ⑤周辺 <i>0</i> 状況)土地の利	用の ⑥接記	面道路の状況	兄 ⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	1 低専 (60,150) 準防 (その他)	
-	1:1.5	住宅 W2		中規模- ち並ぶ高 域	一般住宅が 高台の住宅	建 北6m ³ 地	私道	水道 ガス 下水	J R朝第 1.1km	是		(70, 150)	
	①範囲	東	80 m、西	80 m、南	15 m	、北	15 m ②相	標準的使用	戸建住宅	三地			
近隣地	③標準的画地の刑	杉状等	間口 約	10.0 m.	. 奥行	約 13	3.0 m.	規模	130	㎡程度、	形状	ほぼ長方形	
地域	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位 6 m私道		交通 JF 1.1	R朝霧駅北 km	東方	法令	1 低専(70, 15 準防	50)
		事項			路			施設			規制		
	⑤地域要因の 将来予測		一般住宅が発 : 予測する。		の住宅地域	で、当面現	状のまま推	移するもの	つと思われ	しる。 地価	水準は、	やや上昇傾向で推	能移す
(3) 最	有効使用の判定	戸建住宅	芒地					(4) 対象基		方位			0.0
	定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価格		122,0	000 円/m [*]	但加丘	力安囚				
0,	適用	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/㎡						
	場の特性	圏内の周建住宅で	居住者が多い ご3,500 	ハ。新規分譲() 万円から 4,	の供給圧力 , 500万	もあるが、 「円程度の物	値頃感から 9件が需要の	需要は安定中心となっ	目している っている。 	。土地は	t1, 6	者の中心は、同- 00万円程度、新	f築戸 ——
· 評 理	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	賃貸事業のある頃	Ěが成り立∽ 対引事例より	された住宅団はないの求めたものでした比	いことから であり、市	収益価格は i場の実態を	は試算しなか 反映した価	いった。一力 i格である。	ラ、比準価 本件でに	「格は、舞 は、指定基	ものが 似地域 達地及	中心であり、経済 における多数の信 び標準地との検記	育的に 言頼性 対を踏
(8) 公示価格を	① 二代表標 提 価 標準地番号 基 格		標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	因の比		⑥対象基 の規準	価格 内	準化	₹通	0.0 地 街路 0.0 域 交通 0.0 因 環境	0. 0 +5. 0
価と	: '-	神戸垂	水 -4			較	比較	(円/	'm [*]) 訳			1 .	+18.0
をた		53, 000	円/m ^²	[<u>101.0</u>]	[\frac{100}{102.0}]	100 [123. 9	[100]		, 000		一	-2.0 行政 0.0 その他 0.0	0. 0
(9) 指定基準地	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 の比準 (円/	価格 内	準	€通 環境	0.0 地域 0.0 で通 0.0 環境	0. 0 +8. 0 +14. 0
地言			西格 円╱㎡	[102. 0] 100	[\frac{100}{101.0}]	100 [123. 1	[100]		, 000	<u> </u>	页政	+1.0 行政 0.0 その他 0.0	0. 0
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準 継続 前年標準価が (1)-2基本の (1)-2基本の標準 (1)-2基本の標準 (1)-2基本の標準	□新規 格 が共通地 場合の検	118,000 点(代表標	円/㎡ 準地等と同一	③ 価格形成要因	[一般的要因]	弘] 垂水区 に上昇 中規模 はない	- した地点 も - 一般住宅か	ら見られる) ₀		の良好な地域では	
前方	五水川山		+3. 4 % 半	- 円/㎡ 年間		[個別的要因	☑] 個別的)要因に変動	めはない。				
	心久却十	LIH	- 5. 170 T	THU	, 3								

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出

							亜小 (県)	- 13	七地「
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	k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 28,300,000 円 1 m²当たりの価格 186,000 円/m²

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 7日	(6) 路線	[令和 6年 1月]	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨										,					1		
(1) 基		f在及び地番s ⁻ 住居表示」等		神戸市事	垂水 区九	且が丘∶	1丁目	2 2 4	2番:	1 4 1					②地積 (㎡)	į (1	52	9	法令上の規	制等
基準地	③形	状	④ 敷地	の利用の)現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	i道路σ)状況	4	⑦供給 処理施 設状況	接近	を交 iのサ		ひとの	(-	1 低専 (60, 150 準防 その他)	
		1:1	空地			同住:	莫一般 宅が混 主宅地	住宅、 在する 域	共閑	南6m市	i道			水道 ガス 下水	JR垂 750m	水				(70, 150)
(2)	①範		東	60 m, I	西 8	80 m,	南	70 m	、北	6	0 m	②標:	準的	使用	戸建住	宅地					
近隣	3標	[準的画地の用	彡状等	間口	約	12.0	m,	奥行	約	13.	0 m.	規	模		150	m⁴₹	涅度、	形状	ほほ	ぼ正方形	
脚 域	(4) tit	域的特性	特記	特にな	://			街		準方位		4	を通	JЯ	垂水駅	lŁ		法令	1	【低専(70,1	.50)
域	•	T [[] [] []	事項					路		i m市道			~	750m	1			規制		準防	
	(5) 計	!域要因の		 一般住字	や共同	住宅等	が見ら			域で、当	当面の				まま推和	多する	ろもの		する。	垂水駅徒	歩圏の
		来予測		域で、地]HJ1∞1	W (W	Ju-//	2 2 1 E	,	U+>	C 1 M1	, 000	土/八人) [G] */
(3) 指	是有效	使用の判定	戸建住	宅地										対象基 個別的	準地の	方位	立				+3.0
	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	•			186, 00	0 円/	⁄ m [‡]		נים נית שור	安囚						
	/ / //////////////////////////////////	1	収益還	元法	収	益価格	•			/	円/	⁄ m [‡]									
			原価法		積	算価格	•			/	円/	⁄ m¹									
			開発法		開	発法に	よる値	西格		/	円/	∕m [*]									
(6) F	市場の)特性	居住者 堅調に	が中心と	なって	いる。	中規模	莫の一船	注住宅	が主体の	の住宅	地域~	で、	JR垂	水駅の行	走歩	圏に位	置する	ことだ	要者は神戸 から需要は 程度が中心	比較的
Ī	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	得た。 格は試	一方、戸	建住宅った。	用に開	発され	た住宅	土地域	内にあっ	って、	賃貸月	目不	動産の	建設を	想定~	ナるこ	とが現	実的~	七準価格を でないため 監定評価額	仅益価
(8)	.a / 	①■代表標	準地	標準:	也 ②)時 点	-	票準化	4)	地域要				象基準	地	標	街		0.0	地 街路	-1.0
公元	見性	標準地番号	W	. I.	0	修正	1	補正	1 7	因の比	要因		O.)規準値	内	準化補	交	_	0.0	域 要 五 環境	-2.0
価は格し	規権とした		神戸垂	:水 -	2				4	較	比較	ξ		(円/1	m) =/\	補正	環 画		0. 0 0. 0	因 環境 行政	-2. 0 0. 0
を 1	5	公示価格			-	101.9	- -	100	l	100	[103.			187,	000		一 行		0.0	その他	0.0
(0)		1	69, 000	円/m	ī	100	L	100]	L	95.1]	100						その	他	0.0		
(9) 指 <i>f</i>	5 \	① 指定基準	地番号		2	時点 修正		票準化 補正		地域要 団の比	⑤個別要因		⊕\$ σ	大象基準 2比準値	基地 西格 ②	標準	街 交		t t	地 街路 域 交通 罗 環境	
治定基準地	b D			-			'	т	剪		比較			(円/1	mi)。訳	標準化補	環		Ī	要	
準地) 対	前年指定基	上淮州の	価格	Г		1	100		100	Г]				正	画			行政	
		마구IIACA	2-1-000	円/m	וֹ בּ'	100	.]]	[]	100						行 その			その他	
		①-1対象基準							[一般	设的要因										等の影響には減少傾向	
(10)	∓ i	■継続 前年標準価 ^持	──新規 各	-	000円/	∕ m [‡]		3			1,1	CIA	` `	1 22.71	1 (0) 00	- 3- 4	○, <u>∓</u>	/\\E_*\/.	Д П Т	\$1947 [SKIP]	100,00
象柱	デの作品	①-2基準地力	が共通地	也点(代表			司一地	価 変格 動	[地垣	或要因]										あり、地域	要因に
準 信	西討	点)である場合		討 □標準均	h			形状成況			特	段の変	変動	はない	が、垂れ	水駅	走歩圏	で需要	は堅調	凋である。	
地の新	年票集価各等からの検討	標準地番号	->15	<u></u> □□1示干□	5	_		形成 要 因		11 6 45 77	اتتار [미나스	HT III)ァボ科	11++11 .						
月 7	٦,	公示価格	<u>\$</u>		1	円/m	ຳ	の	L1回万	削的要因	」 1固.	万月年7月岁	安囚	に変期	はない。						
		②変動率	年間	+5. 1 %	半年間	1	%														

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出 垂水 (里) 空栅-1 - 14

							 	, .
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	务 所		
垂水 (県)	- 14	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士	野島準一		

鑑定評価額 62, 200, 000 円 1㎡当たりの価格 202,000 円/m^{*} 基本的事項 155,000 円/㎡ 「令和6年1月] (1) 価格時点 **令和 6年 7月 1日** (4) 鑑定評価日 **会和 6年 7月 5日** 路 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 正常価格 令和 6年 6月 10日 (5) 価格の種類 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 神戸市垂水区舞子台3丁目15番7 ② 地積 ⑨法令上の規制等 308 「住居表示」等 基 「舞子台3-2-15」 (\mathbf{m}^2) 淮 1 低専 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との 抽 (50, 100)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 北4m市道 住宅 LS2 中規模の一般住宅が 水道 IR無子 850m 建ち並ぶ住宅地域 1:1 5 下水 (2)①範囲 東 80 m、西 20 m、南 20 m、北 ②標準的使用 戸建住宅地 $40 \, \mathrm{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 15.0 m, 奥行 規模 300 m²程度, 20.0 m. 形状 ほぼ長方形 基準方位北 地域 特にない 1 低専(50,100) JR舞子駅北東方 4)地域的特性 特記 交通 法令 4 m市道 事項 路 施設 規制 当該地域は成熟した住宅地域で当分現状維持と予測する。画地規模は大きいが区 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。 画地規模は大きいが区内では生活水準が比較的高位の居住者層が ⑤地域要因の 将来予測 方位. 0.0 (3) 最有効使用の判定 (4) 対象基準地の 百建住字曲 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 202,000 田/㎡ の適用 収益還元法 収益価格 円/m² 原価法 積算価格 円/m³ 開発法による価格 円/m² 同一需給圏はJR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線の住宅地域。需要者の中心はほぼ神戸市内居住者である。既成住宅地域で 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。周辺での取引は、土地は300㎡程度で6,000万円前後、上記 の新規供給による建売分譲は6,000万円前後が中心とみられる。 (6) 市場の特件 周辺にはハイツ等も介在するが、戸建住宅としての利用が主であり、自用目的が支配的な地域である。また、良好な居住環境を志向する実需に支えられ地価形成がなされており、低位な容積率での適用は低めの試算結果しか得られないため収益価格は験証性に乏しい状況にある。したがって、収益価格は試算せず、下記(10)・②の変動内容を吟味のう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。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の (8) ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 標準地 ②時 点 ③標準化 4)地域要 5個別的 標準 街路 街路 0.0 地域要因 0.0⑦内訳 公規 価格 に を ・ 標準地番号 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 0.0 修正 北補 (円/m²) 環境 環境 神戸垂水 -13較 比.較 0.0 0.0 格をた 画地 0.0 行政 0.0 公示価格 [102.5] 100 100 100] 行政 0.0 その他 0.0 202,000 100 197,000 円/mឺ Γ 100] 100 その他 0.0 (9)① 指定基準地番号 ⑥対象基準地 の比準価格 ②時 点 3標準化 ④地域要 ⑤個別的 街路 街路 標準 ⑦内 指か 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 定基準地がらの検討 **十化補正** 訳 較 比較 (円/m²) 環境 環境

(10)		継続
	b	前年標準
-3.	の検	①-2基準
	計	<u>点</u>) であ
地 格		代表
の等前か		標準地番
יט נים		^ -

①-1対象基準地の検討 __新規 集価格

前年指定基準地の価格

192,000 円╱㎡ 地が共通地点(代表標準地等と同一地 る場合の検討

⊞/m²

100

(3)

価格形 動

成 況

愛因

ത

状

100

100

[地域要因]

代表標準地 標進地 標準地番号

- 13 公示価格 197,000 田/㎡ ②変動率 年間 +5.2% 半年間 +2.5%

新築住宅の取得総額は高騰化が目立つが、取引は比較的堅調で素 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 [一般的要因]

根強い人気のある歌敷山中学校区内に位置し、実需は底堅く地価

画地

行政

その他

行政

その他

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

100

は引き続き上昇傾向にあった。

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出 垂水 (目) __ 15 空栅_1

							王小	(215)	10	
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 23,400,000 円 1㎡当たりの価格 244,000 円/m^{*} 基本的事項 (6) 185,000 円/㎡ 「令和6年1月] (1) 価格時点 **令和 6年 7月 1日** (4) 鑑定評価日 **会和 6年 7月 5日** 路 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 正常価格 令和 6年 6月 10日 (5) 価格の種類 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 神戸市垂水区霞ケ丘1丁目1261番6 ② 地積 ⑨法令上の規制等 96 「住居表示」等 基 「霞ケ丘1-2-33」 (\mathbf{m}^2) 淮 1住居 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との 抽 (60, 200)処理施 接近の状況 準防 設状況 (その他) 東4m市道 (70, 160)住宅 W2 中小規模一般住宅が 水道 IR垂水 650m 建ち並ぶ住宅地域 1:2 下水 (2)①範囲 東 20 m、西 15 m、南 20 m、北 ②標準的使用 戸建住宅地 $0 \, \mathbf{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 奥行 規模 形状 長方形 7.0 m. 14.0 m. 100 m2程度. 基準方位北 特記すべき事項はない 1住居(70,160) 地域 JR垂水駅北西方 4)地域的特性 特記 交通 法令 4 m市道 進防 事項 路 施設 規制 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。生活水準が高位な居住者層が 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。 ⑤地域要因の 将来予測 +1.0 方位. (3) 最有効使用の判定 (4) 対象基準地の 百建住字曲 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 244,000 円/㎡ の適用 収益還元法 収益価格 円/m² 原価法 積算価格 円/m³ 開発法による価格 円/m² 同一需給圏はJR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線の住宅地域。需要者の中心はほぼ神戸市内居住者である。既成住宅地域で 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 (6) 市場の特件 500万円程度である。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 周辺にはハイツ等も介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。 評価額の決定の (8) 標準地 ⑥対象基準地 の規準価格 ① □代表標準地 ②時 点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 標準 街路 +2.0 街路 0.0 地域要因 ⑦内訳 公規 価格 に を ・ 標準地番号 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +2.0 修正 北補 較 (円/m²) 環境 環境 神戸垂水 -15比較 0.0 -10.0脳格を した 画地 0.0 行政 0.0 公示価格 [102.5] 100 100 [101.0] 行政 0.0 その他 0.0 244,000 221,000 円/㎡ 100 100] [93.6] 100 その他 0.0 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 ②時 点 3標準化 ④地域要 ⑤個別的 標準 街路 街路 +2.0 0.0 ⑦内 指か 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 -3.0定基準地がらの検討 一化補 垂水 (県) - 24 訳 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 -28.0正 画地 0.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [103.6] 100 100 [101.0] 行政 0.0 その他 0.0 244,000 100 100 100 166,000 円/mឺ 1 [71.2] その他 0.0 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 新築住宅の取得総額は高騰化が目立つが、取引は比較的堅調で素 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。 継続 新規 (10)(3) 対象基準地の対 らの 前年標準価格 230,000 円/㎡ 価格形 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 動 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 の選好度も高く地価は引き続き上昇傾向にあった。 [地域要因] 状 成 況 代表標準地 標準地 愛因 標準地番号 前が

[個別的要因]

ਗ਼

%

円/m²

半年間

公示価格

年間

+6.1%

②変動率

個別的要因に変動はない。

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出

垂水 (県) - 16 **宅地-1**

		基準 地番	亏		提出	沈	所属	分科会	第名 :	耒 百名	松崎	小期	生鑑 正月	灯							
	-	垂水(県)		- 16	兵庫	具	兵庫第	第4分和	科会	氏名	不重	力産鑑	定士	松山		=					
鑑知	定評価	額					26, 9	900, 00	0 円	1 ㎡ ≝	たりの	の価格	}						20'	7,000 F	∄∕m²
1		的事項					<u> </u>														
	価格		Ŕ	介和 6年	7月 1	日 (4) 鑑定	評価日		É	う和 6	年 7月	月 3日	(6) 9女	[4	分和 6年	1月]]	16	80,000	円/mឺ
(2)	実地記	周査日	<u></u>	介和 6年	5 6月 3	日 ((5) 価格(の種類		正常	価格			路線価	路約	線価又は				f	吉
(3)	继宁言	平価の条件	重抽と	しての	能宁 亚位	##										倍率種別	jij				
2		〒皿の米円 評価額の決定			<u> </u>	Щ															
(1)	① FIS	在及び地番	t 7 KI - 2	由百市垂	キャマエ	· 岳山 7	丁目2	0.7.0	釆 7					②地	痔	1	30	(の注 :	令上の規	制生
	<u> </u>	「住及び地番」 「住居表示」等	,	「五色山				070	留 (سر m)		(.50)	9/14	11 - 107/81	(1) (1)
基準地	③形	状	④ 敷地σ)利用の	現況	⑤周辺 状況	2の土地	の利用	の ⑥指	接面道路	格の状態		⑦供給	_		交通施	ひと(D		1 低専(60, 150))
						7775						11	処理施 設状況	接	近0.)状況			(7.0	準防	
			住宅				美一般住		東4	.7m市道	鱼		水道		電鉄	霞ヶ丘)他) (70, 150))
		1.5:1	W 2			い既別	対の住宅	地域					ガス 下水	300m							
(2)	(1)範	師	東 4	0m, 🗷	6 1	0 m、 Ī		40 m,	-Hr	40 m	2)	煙進化	り使用	戸建住	:空	Hith					
	-	道 準的画地の刑		間口が		13. 0 r		型行 糸		10. 0 r		規模	1 (2/1)	, ,-		㎡程度、	11/2	状 ほ	ぼE	七形	
近隣地域	_	·华的画地07// !域的特性	特記	特にな	-	10.0 1	''\ '	街	基準力	位北		交通	山陽	電鉄霞			法金	i		専(70, 1	50)
璵		, 2013 1 1	事項					路	4. /	m市道	-	施設	300m	1			規制			準防	
	© til			·). L 1	k#r éπ./	÷	夕、 上京			·: ^	AU J T		<u> </u>	J- 144-47					. 7	lile /m²). L	
	将	!域要因の 来予測	当該地域 向で推移	けると	関一版1 予測す	±モか。 る。	多い収款	% U/C1:	土七地坝	(C、与	仮 もり	兄小八术由	:ffのま	ま推杉			0) 2	丁'侧 9	<u>ం</u>	地価は	
(3)	最有效	使用の判定	戸建住宅	地	1								対象基 個別的)	方位					+1. (
(5)	鑑定評 の適用	価の手法	取引事例	削比較法	比	準価格			207	,000	∄/m²	Î	נים נית ושו	女囚							
,	ルガー	1	収益還元	法	収	益価格			/	F	∄/m	Î									
			原価法		積	算価格			/	<u> </u>	円/mi	i									
			開発法				よる価格		/		<u> </u>										
(6) ī	市場の)特性	同一需給 殆どを占 好な住宅 要の中心	める。 地域で	旧来かり あり、	らの既』 需要は		也域で、	供給は	小規模	な建え	も分譲	が見込	まれる	5程	度である	。駅	から徒	:歩圏	▋の利便₫	生の良
i	・検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	周辺には は試算し を反おり	なかった価格	た。一) が求め	方、比達	準価格に	は、類似	以地域に	おける	多数ℓ	り信頼	[性のあ	る取引	事例	列より求	めた	もので	あり	、市場(の実態
(8) 公示価格を	規 価準 格	① □代表標標準地番号	準地 神戸垂力	標準地	_	時 点	③標 ² 補I		④地域 因の! 較	北 要	別的 因の 比較		対象基準 対象	西格 (7) 力 :	準 化	路 通 境	0. 0 0. 0 0. 0	域要	街路 交通 環境	+2. (+3. (-9. (
価格を	ے ا		1年) ・	<u> </u>	40					ы	J#X		(П/	'		だ 直	地	+3.0	A	行政	+2.0
2	15	公示価格	.99, 000	円/mឺ	. -	102. 7 100	$ \frac{10}{103} $		100 [97. 5	-	01. 0] 1 00		206,	000		行 その	政他	0. 0 0. 0		その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標2	隼化 (4地域要	ē 5個	別的		1象基準	基地	3)		i路	0.0		街路	-1. (
指定基準地	からの	Ē	垂水 (県)	- 1		修正	補工	E	因の比 較		因の 比較	0.)比準値 (円 <i>/</i> ・	曲格 (m²) i	フ 内 訳	16	通境	0. 0 0. 0	安	交通 環境	-2. (+5. (
基 :	の 検 ➡				_								(П/	1117		-	·克 i地	0. 0	Ы	行政	-3. (
ᄪ	可	前年指定基	髪準地の価 92,000		. –	105. 2 100	$\begin{bmatrix} & 10 \\ & 10 \end{bmatrix}$		100 [98.8	-	01. 0]		206,	000		行 その	政他	0.0		その他	0.0
		①-1対象基準	隼 <u>地</u> の検言						- 一般的要	[因]	垂水区	医の人	口は減	少傾向	リにさ	ある。景	気は	緩やか	に回	復して	おり、
(10)	·	■継続 前年標準価	新規 &	107 (000円/	′ m²	(3			毛地	長要は	、堅調で	`、地位	1/はマト	既ね上昇	傾回	で推移	した	-0	
対象:	年の特	①-2基準地力						五変 各動[:	地域要因	3]	地域要	更因に	.特別な	変動に	はない	()					
準 地	华 (使) 価 討 格	点) である場	易合の検討				开 万	多数 [5] [5] [5] [5] [5] [5] [5] [5] [5] [5]		-	. ,,,					-					
の前	年標準価格等からの検討	標準地番号				-		图	個別的要	因]	個別的	勺要因	に変動	はない	١,						
13.3		公示価格		5. 1 %	半年間	円/m ^²	%	ר ו				· ^ 🖂			0						
i		(乙)发:里川空	中间 +	D. 1 1/0	十年間	I	√ 0	- 1													

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名	株式会	会社	山本絲	総合鑑	定						
	Ð	垂水(県)		- 17	兵庫	車県	兵庫	軍第4分	科会	氏	.名	不動	産鑑	定士	山7	本昌	生					
	2評価						21	, 600, 0	00 P	1	m³当7	たりの	価格	\$						110,000	円	∕ m [‡]
		的事項						_							(G)	_	A			07.000		2 2
(1)	価格的	寺点	-	令和 6年	7月 1	. 日	(4)鑑:	定評価日	3		令	和 6年	F 7,	月 4日	(6) 路 線	-	令和 6年 線価又は (87, 000	倍	∕ m
(2)	実地誌	周査日	4	令和 6年	6月 3	3日	(5) 価	格の種類	頁	,	正常值	略			備		倍率種別	J				
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価				1												
		評価額の決定															ı					
(1) 基		在及び地番i 住居表示」等		神戸市到					68番	§289)				②地 (㎡		19	96)	(9	多法令上の	規制	削等
基準地	3形			の利用の	現況	⑤周 i	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路	の状況	7	⑦供給	8主	· 要 <i>t</i>	な交通施設	との		2住	居	
						状況							- 1	処理施	接	近0	の状況			(60, 20)()	
			A-t			H- J	日掛の	фД. /}- -	- <u>-</u> -	北6m市	1首			設状況	₩ =	+ 224	地下鉄学	133 127 -1-		(その他)		
		1:1.2	住宅 W 2				ハ整然	一般住		· LOIII	7,00			水道 ガス 下水	伊戸「 3.3km		地下跃字	·国都巾				
						7.10	攻							1 //								
(2)	①範	囲	東	40 m、₫		10 m.	南	0 m	、北	4	10 m	2標	华的	的使用	戸建信	È宅	地					
近隣地域	3標	準的画地の刑	沙状等	間口 : 特にな		13.0	m,	奥行		15. 準方位	.0 m	, , , ,	規模	1			㎡程度、	形状		ぼ長方形	000	2)
地域	④地	域的特性	特記	払にな	. V '			街		m市道		;	交通	市駅	南方	1下	鉄学園都	法令		2住居(60	, 200))
			事項	1				路	1			:	施設	3. 3k	m			規制				
		域要因の					ぶ住宅	已地域。	地域	要因に	特別な	よ変動	はな	:く、今	後も芽	狀	のまま推	移する	もの	と予測する	5.:	地価
(2) <u>=</u>		来予測 使用の判定	戸建住年	yで推移 		<u>ం</u>							(4)	対象基	淮地布		方位					0.0
		価の手法		^{上地} 例比較法	: H	準価格				110, 00)() III	/m²		個別的		,						
0	適用	 	収益還			上画记 益価格				/		∕ m²										
			原価法			———— 算価格						∕ m ^t										
			開発法		開	発法に	よる値	格		/	F.	∕m [*]										
(6) 市	方場の	特性	戸市内の	り居住者 要は堅調	が多い に推移	が、他 してお	市からり、信	っの転入 5格はそ	も見や強	られる 含み。	。垂フ	(区北	部の	住宅地	で居住	:環	境も艮く、	、スー	バー	需要者の 等の商業 2000	施設	もあ
(7) ≣:	お質価	i格の調整		建住宅							組占す	\6 #:	同住	:字:た相	完する	, ,	レが非钼	主的でき		ため、収	大価	枚卍
·	·検証	及び鑑定	試算した 引価格の 踏まえ、	かか準を	型当該 指標に を反映	地域がいた比	光自己決定者	と使用している。 と使用ることをもっている。 となるとっている。	がとて、	の取引 一般的 鑑定評	既が中心である	かで、従る。従れ	居ってと	で快通、地別の地域の地域の一次の一次の一次の一次の一次の一次の一次の一次の一次の一次の一次の一次の一次の	性・利金)便表:	性等が重標準地と	視される規準した	の 住 た 価	宅地域で 格との検	あり、対結	、取果を
(8) 公 ‡	目価	①■代表標	準地	標準地	也 ②	時点		票準化	_	也域要	⑤個:			対象基準 D規準価	地版格	⑦ 内	標街		0.0	地街域		0.0
公示価格を	見価	標準地番号	神戸垂	水 -	32	修正	1	甫正		因の比	安l 比	因の 皎		ノ死 平皿 (円/r	ที) ที)	为 沢	標 街 準 交 化 環		0.0	域 交	_	0. 0 +11. 0
格を	- -	公示価格			Г	101. 7	1	100		100	Γ 10	00]					正画	_	3. 0	行	攺	-5.0
			18,000	円/mi	. -	100	- -	03.0]	_	05. 5	10			110,	000		行: その [:]		0.0	その	也	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		_	時点	_	票準化	_	域要	⑤個;			対象基準 D比準価	地	7)	標街			地街		
指定基準地	ָ ס			-		修正	1	甫正	医較]の比 E	要比	因の 皎	0.	ノルギル (円/r	ทึ่)	7) 内 訳	標 街 準 交 化 環			地 街 域 交 因 環		
準 地	矣 寸	前年指定基	上淮州の	価枚	Г]	100		100	Г]			_		正 画	地		— 行i	攺	
		加十日定在	\$- ∓ -16071	四/m	, L	100]	[]	10	00					行: その [:]			その	也	
		①-1対象基準	集地の検 新規						[一般	的要因										横ばい。 いては弱い		
(10) 対 を	Ε'n	■ 終			000円/	⁄ m³		3 # **				ある		加女は	JEV 7	``	/ ·/ ·[E] •//	JL- L1+61		((1444)	IT.	-1.20
象基	票検	①-2基準地が点) である場	が共通地	点(代表	長標準地		司一地	価 変格 動	[地域	【要因]										で、徒歩 している。		では
準 位	手票 進価各等い	代表標準	-	標準地	Ŀ			格形成要因 動状況			δ	ソロル	、 <u>ル</u>	川に利田	こつ恐	¥173	ウベベ畑	ログ (1	比1夕	している。		
前が	子	標準地番号 公示価格	<u>\$</u>			- 円/m	ว้	包の	[個別	的要因	1] 作	國別的	要因	に変動	はない	١,						
	ŀ		-	+2 8 %	坐在問		0/6	1														

②変動率 年間 +2.0% 半年間

%

	14 110	~ 1	. , ,	0 1-	1/4
垂水	(県)	_	- 18	宅	地-1

																悪小 ((年)	— 1	o -t	5 JUC - 1
		基準地番	·号		提出	出先	所属	分科会	名業	者名	水野	不動	産鑑定事	務所						
	3	垂水(県)		-18	兵庫	車県	兵庫第	第4分科	外会 F	氏名	不動	産鑑	定士	水野	雅一					
鑑定	評価	i額					23, 7	700, 000	円	1 ㎡当	たりの	の価格	Ż					151,0	000 F]/m²
1	基本的	的事項																		
(1)	価格田	诗点		令和 6年	三7月 1	.日((4) 鑑定	評価日		f	介和 6	年 7	月 5日	(6) [路路	令和 6年 S線価又は			120,	000 F 倍	9∕m² ,
(2)	実地記	調査日		令和 6年	- 6月 4	目 ((5) 価格(の種類		正常	価格			路路路	倍率種				16	1
(3)	濫定詞	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	D要旨																
(1) 生	···	f在及び地番s 「住居表示」等		神戸市銀	€水区西 ←5 − 1	.,		88番	3					②地積 (㎡)	(157) 9)法令_	上の規	制等
基準地	③形			の利用の		I _	」 辺の土地	の利田	の 6 接	而 省28	外が	П	⑦供給		` な交通施	設との	,	1	低専	
쁘	Θ /12	<i>-</i> -DC	953.2 0	054-171105	12000	状況	<u> </u>	, c j (j · p c j	0)	ᄪᄺᄱ	3077/7		処理施 設状況		の状況	п х С 07), 150) 準防	
			0.4			-L- 1 11	D 1#* ~	45.0.4	南西	5m市道	<u>.</u>			1 111 25 1	ul and from a		(その他 (7)	<u>1</u>)), 150)	
		1:2	住宅 LS2				見模の一 ら並ぶ閑 或			OIII 1 13 XE	<u>-</u>			山陽電頭 600m				(1)	, 100)	
(2)	①範	5囲	東	40 m、置		10 m、i		15 m、	dr.	40 m	②#	亜 進 A	り使用	戸建住宅	≅₩					
		- E 準的画地の		間口:		9.0 r		10 、 具行 約		8. 0 r		規模	712/13		ープロー m [*] 程度、	形針	# 1=1	ぼ長方	形	
近隣地域	- "	过域的特性	特記	特にな				街街	基準方位	立北		交通	山陽電		···· ································	1	1		(70, 15	50)
域	4)1	349(月71年1王	事項					路	5 m市ì	直		施設	方 600m			規制	į	<u> 1</u>	售防	
		域要因の					住宅が建	と かが が かん	関静な信	E宅地	域で、	今後	も現状の	のまま推	移するも	のと思	思われる	る。地	価は、	やや
(3) 標		子来予測 	上昇傾	句にある を地	と予測	する。						(4)	対象基準	生地の	方位					+1.0
		価の手法		」。 例比較法	- Hz	準価格			151 (000 F	 ∃∕m³	+ ' '	個別的	-						
O, yı	適用		収益還			上岡旧 益価格			101, \		<u>√ '''</u> ∃∕m²									
			原価法			一一 算価格					 ∃∕m²	_								
			開発法		開	発法に	よる価格	<u></u>	/	F	¶∕m [°]									
(6) 市	 ī場の)特性	くを占と	める。駅	にも比	較的近	く利便性	ŧのある	旧来から	らの住	宅地域	なで、	需要は	安定的で	宅地域。 である。土 中心とな	:地は2	2, 0	戸市の 00万	居住者円から	音が多 5 2,
P	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	件鑑定記	半価にお	いては、	、画地	規模等カ	いら賃貸	P経営上台	}理的	な建物	7の想	定が困	離である	目的の取っため、収 を を に に に に に に に に に に に に に に に に に	【益価格	とは算:	定せず	'、代表	ó。本 長標準
(8) 公 为 示 ^注	見価性 1	① ■代表標標準地番号	漢 地	標準地	- -	時 点 修 正	③標 ² 補I		④地域要 因の比	_	別的 因の		対象基準 D規準価		:#	ī路 E通	0.0	地域要因	街路 交通	+1. 0 -4. 0
が価格し	111		神戸垂	水 -	33				較	比	較		(円/n	1) 訳	_	境		因	環境	+5.0
を f			146, 000	円/mi	. -	101.8] 10		100 [98. 8		01.0]		150,	000	<u> </u>	可地	+1. 0 0. 0 0. 0	そ	行政の他	-3. 0 0. 0
(9)		① 指定基準	地番号		(2)	時 点	3標2	集化 4	〕地域要	⑤個	別的	€	対象基準	地。		路		地	街路	
指定基準地	,			-	_	修正	補工		因の比較	要	因の		り比準価 (円/n	格内内	準 3	₹通 環境		域 要 因	交通環境	
连 村地 言	É T	前年指定基	主海州の		Г] 10	10	100	г]				正 匪	可地			行政	
	•	的午日足名	5年1607	iiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiii	, L_	100][]] -	100				イ その	ī政 D他		7	の他	
(4.6)		①−1対象基準継続	隼地の検 ──新規					[-	-般的要[急な回況は堅		見込め	ないもの	の垂水区		江地の:	地域で	は不動	加産市
(10) 対 호	ΕĠ	■ 継続 前年標準価			000円/	′mื		3			ν ₀₁ Φ ±	- H√130								
対象基準地の前生機準備権等が	票検討	①-2基準地が 点)である ⁵ 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	長標準地]一地 柞	各 動 [出 杉 状 龙 況	也域要因]						い。駅かける需要				既成信	E宅地
心のも	ゴ 手)	標準地番号 公示価格		1示华.贝		- 円/㎡	3	安 日	固別的要[因]	個別的	更医	に変動	まない 。						

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出

垂水 (県) - 19 宅地-1

		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	松崎	不動	産鑑定	折							
	3	垂水(県)		- 19	兵	車県	兵庫	車第 4:	分科会	氏	名	不重	力産鑑	定士	松山		==					
鑑5	它評価	額					36	5, 300,	000 P	9 1	m³当	たりの	の価料							168,	000	円/mឺ
1	基本总	的事項														1						
(1)	価格田	寺点		令和 6年	三 7月 :	1日	(4)鑑5	定評価	日		f	6和 6	年 7.	月 3日	(6)路線価		令和 6年 線価又は			130		円/m ^² 倍
(2)	実地記	周査日		令和 6年	三 6月 3	3日	(5) 価材	格の種	類		正常	価格			備		倍率種別	IJ				
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基準地		在及び地番s 住居表示」等		神戸市5				1 2 6	3番2	2 3					②地 (mi		2	16)	9法令	上の	現制等
华地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	川用の	⑥接面	面道路	子の状:		⑦供給 処理施 設状況			な交通施言 の状況	殳と 0	D	(その	1 中導 60, 20 準防 他)	戸 0)
		1.2:1	住宅 W 2				模一般 成の住			南西4	m市道	1		水道 ガス 下水	J R 🕯 1. 3km		•			(70, 16	0)
(2)	①範	囲	東	60 m, E	西	60 m.	南	60 n	n、北	4	40 m	2	標準的	的使用	低層信	主宅	地					
近隣	3標	準的画地の服	杉状等	間口:	約	16.0	m,	奥行	約	14	.0 r	n,	規模		22	20	㎡程度、	形	状 ほ	ほぼ長え	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			往		準方位 m市道			交通	J R 1. 3k	舞子馬	円北		法名	र्न	1中国	專(70, 準防	160)
			事項					足	各				施設	ž				規制	刮			
		域要因の 来予測		域は中規 推移する			多いが	え熟した	た住宅	地域で	あり	、今後	後とも	現状の	住環境	きを	維持する	もの	と思え	つれる。	地位	iは上昇
(3) {	· 長有効	使用の判定	低層住?	宅地									(4)	対象基	.準地の)	方位					+1.0
-		価の手法		例比較法	E Lt.	準価格	ξ			168, 00	00 F	 ¶∕mُ	i	個別的	要因							
(の適用		収益還			益価格	-			108, 00												
			原価法			算価格				/		 ¶∕mắ										
			開発法				:よる個	柄格				 ¶∕mĺ										
(6) т	市場の	特性	同一需 大半を	給圏は、	 J R 山 垂水区	陽本線 の住宅	見及び↓ と地は全	」陽電銀 上般的に	こ人気	で概ねが高く	神戸、ま	市の圏 た当記	圏域に 亥地垣	以は相対	生宅均 ・的に利	地域可便	である。 性に優る	需要ため	—— 者は神 、需要	申戸市I 要は堅I	力の居調であ	性者がある。土
1	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	る。比違られた。	準価格は 、一方、	、類似 収益価	地域に 格は、	おける 土地価	う多数(5格に!	の信頼 [・] 見合う	性のあ 賃料水	る取準が	引事例 形成さ	列より されて	求めた おらず	もので、低位	ごあ	れるが、 り、市場 試算され のとおり	の実 た。	態を反 よって	え映し	た価格	が求め
(8) 公示価値	規準とした	① □代表標標準地番号	準地 神戸垂	■標準± ************************************)時 点 修 正		票準化 甫正	E	地域要 因の比 竣	要	別的 因の :較		対象基準 の規準値 (円 <i>/</i> I	≛地 西格 ㎡)	⑦ 内 訳	準 化 環	境	0.0	地域要因	街路 交通 環境	5 +7.0 € -16.0
格をフ	し た	公示価格	53, 000	円/m	. -	101. 0 100	- 1 -	100 02. 0		100 91. 7		01.0]	I	167,	000		正 _画 行 その	政	+2. 0 0. 0 0. 0)	行政 その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号 垂水(県	,) –)時 点 修 正		票準化	_	域要 の比 t	要	別的 因の .較		対象基準 の比準値 (円 <i>/</i> i	格	⑦ 内 訳	標準化補工	通 境	0.0	地域要因	街路 交通 環境	+4.0 5 -13.0
华地	討	前年指定基		価格 円/m	. -	102. 0 100	- 1 -	100 01. 0		100 90. 4	I -	01.0]	1	167,	000		正 画 行 その	政	+1. 0 0. 0 0. 0)	行政その化	
(10) 対象基準地の前	年票集画格等か	①-1対象基準 継続 前年標準価が ①-2基準地が点)で表標準 で表標準地番号 公示価格	■新規格 格 が共通地 場合の検 単地	160, 160, 1点(代表 討 □標準地	<u>t</u>	也等と「 - 円/n	- n [*]	③ 価格形成要因の変重状況	[地域	设的要区 成要因〕	:	宅地需地域 地域 要	専因に		変動に	はな	ある。 景 概ね上昇 い。					おり、
		②変動率	年間	+5.0%	半年間	1	%															

令和 6年 7月 9日 提出

		基準地番	:号		提出	出先	亨	「属分科	会名	業	者名	株式	会社	六甲:	アイラ	ンド	鑑定事務	所			
	1	垂水(県)		- 20	兵	車県	兵	庫第4分	}科会	氏	名	不重	加産鑑?	定士	福力	ì美:	幸				
鑑足	它評価	額						8, 890,	000 F	円 1	m³当	たり	の価格						{	38, 000	円/mឺ
1	基本區	的事項	1																		
(1)	価格	寺点		令和 6年	三 7月 1	1日	(4) 鑑	定評価	日		令	和 6	年 7月	5日	(6) 路		和 6年			71, 000	
(2)	実地記	周査日		令和 6年	三 6月 8	3日	(5) 価	格の種	類		正常(西格			線価		泉価又は(倍率種別				倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番s 住居表示」等		神戸市野 「舞子り				5番6							②地 (㎡		(01	9注	令上の規	見制等
华地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周 状況		:地の利	用の	⑥接面	面道路	の状態	Ą	⑦供給 処理施 役状況			交通施設 状況	没との	(7-	1 低専 (60, 150 準防 の他)	
		1:1.5	住宅 W 2				い傾余	の一般住 料地の住		東5.5	m市道		7	k道 ガス 下水	J R 参 2. 2km					(70, 150)
(2)	(1)範	通	東	50 m, ī	西 :	20 m,	南	40 n	າ、北	. 4	40 m	(2)	票準的	使用	戸建信	E宅b	 也		1		
近隣	3標	準的画地の肝	形状等	間口	約	8. 0	m,	奥行	約	12.	.0 m	١,	規模		10	00 n	n 程度、	形状	ほぼ!	長方形	
脚 域	4地	!域的特性	特記	特にな	211			往		基準方位 5. 5 m			交通	J R 2, 2k	舞子駅	北		法令	1 (氐専(70, 準防	150)
			事項					路	Š				施設					規制			
		!域要因の 来予測		- 或は、中 推移する			设住宅2	が多い値	須斜地	也の住宅	地域	であり)、今	後も現	状の自	E環境	竟を維持、	すると	予測す	る。地価	は下落
(3) {	」 最有効	使用の判定	戸建住9	字 批									(4)	基象 校	準地 σ) J	方位				+1.0
					E H	進压地	tz .			99 00	00 [1 / m²	- 1	個別的							
	温定計の適用	[፤] 価の手法 	収益還	例比較法 一は		,準価格 .益価格				88,00	00 F	ı / m] / mắ									
			原価法			. 無 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1						ı / '''] / mُ									
								エ+々					_								
(G) =	市場の	\#±##	開発法				こよるイ		1.7H Æ	→ 分4-3/1、4泊]/m [*]		 	ナナフ	· A-c	5- 1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1	± フ	東亜北	ひ 神 二 士	
(0) 1	117多02	/1寸1土	住者がた	大半を占	める。	垂水▷	₹の住賃	宅地はst	全般的	りに人気	が高い	ハが、	当該	地域は	相対的	りに禾	日地域で 対便性に 犬況にあ	劣り、	需要有 地勢が	は神戸市 劣るため	、需要
I	・検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	かった。	快適性	を重視 と認め	する信	E宅地	或である	ること	から、	自用	目的で	ごの取	引が中	心で、	取引	爿価格の:	水準を	指標に	価格は試 価格が決 鑑定評価	定され
(8) 公示価:	準格し	① □代表標標準地番号	準地 神戸垂	■標準: 水 -	地 31)時 点 修 正		標準化 補正	١	地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の	0	象基準 規準値 (円/)	基地 価格 m [*])	カカ沢 村当 イギ	票 集 文 環 環 下 両	通	0.0 地 0.0 域要 0.0 因	街路 交通 環境	+2.0
·格 を 7	た	公示価格	83, 000	円/m		98. 7 100	_ .	100 103. 0	1 [100 92.0 1		1.0]		87,	300	1	止 画: 行i その ⁴	政	3. 0 0. 0	行政 その他	
(9)		① 指定基準)時 点		標準化			⑤個	別的	⑥対	象基準	直地	_ #			0.0 0.0 地	街路	0.0
指定基準地	から の	<u> </u>	垂水(県) –		修正	_	補正	Ø	因の比		因の	0	比準値	西格 〔	カカ沢 本	集 化 诺 環	通	0.0 域 0.0 因	交通環境	+9.0
準 地 i	検 討	前年指定基			_ -	102.0	_ .	100		100		1.0]		87	700	Ī	E 画: 行i		1. 0 0. 0	行政 その他	
		①-1対象基準		:討	1	100	L	101.0		172.2] 设 的要 医]]] /	00 人口に	は微減を	傾向。	地勢・	駅間	その 巨離・学術	校区等	0.0 による 地震要	遍在化傾 は堅調に	向があ
(10)	- -	■継続 前年標準価	新規 &		000 円 /	∕m²		3				ている		ナトリノ心	いいりょか	10011	1*19X4×12-1	/ 1 / / - /	心而女	⇒宝岬(⊂	1圧1夕 し
対象基準地の	年漂隼画洛等からの検討	①-2基準地点)である ⁵	が共通地 場合の検	点(代ā	長標準 地		同一地	価格形成要因	īΓŧŧbta	或要因]				地の住 はない		らい何	類斜地の1	住宅地	域であ	り、地域	要因に
前が	፣ ያ	標準地番号 公示価格	友			- 円/r	- n²	因の	[個別	別的要因	a] (固別的	的要因	に変動	はない	١.					
				-1. 1 %	半年間		¹¹ %														
		シスガナ	1 1111	1.1 /0	1 TIF	-1	/0														

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出

_			у <u>ш</u> ЛС		0 —			垂水 (県)	- 21	宅地-1
	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 m³当たりの価格 98,000 円/m³

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

	塩定評価の余件		20(0)	<u>ш</u> ЛС П	lm													
2	鑑定評価額の決定	の理由の	の要旨										ı					
(1) 基 準	①所在及び地番 「住居表示」				F代が丘 1 - 3 − 2 9		2 2	5 2番	109	0			②地積 (m³)	(244	9法	令上の規	制等
地	③形状	④敷地	の利用の)現況	⑤周辺0 状況	の土地	の利	用の(⑥接面	道路の状況	況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通の状況	施設との	(70	1 中専 (60, 200) 準防 の他)	
	1:1.5	住宅 W2			中小規格が多い信			宅	南4m市	道		水道 ガス 下水	JR垂 1.8km	水			(70, 160)	
(2)	1範囲	東	70 m、 E	5 2	20 m、南	•	60 m	、北	2	0 m 2 t	票準日	的使用	低層住宅	芒地				
近隣	③標準的画地の	形状等	間口:	約	12.0 m	、 §	2000年	約	20.	0 m.	規模	į	240	㎡程度	. 形状	ほぼ長	麦方形	
近隣地域	④地域的特性	特記	特にな	:11			街		準方位: n市道	北	交通	J R 1.8k	垂水駅1mm	Ľ	法令	1 中	□専(70, 1 準防	60)
		事項					路	i			施討	殳			規制			
	⑤地域要因の 将来予測				住宅地域 するもの				引はほり	ぼ現状のま	ミま扌	隹移する	ものとう	予測する	。駅徒歩	圏外の信	主宅地域で	で、地
	と 有効使用の判定)対象基 個別的		方位				+3.0
(5) 鎦 <i>σ</i> .	έ定評価の手法)適用		例比較法		準価格				- 1	0 円∕m [*]		10///-						
		収益還原価法	,-,		益価格 算価格				-	0 円/㎡ 円/㎡	-							
			昇価倍 発法によ	ス価は	タ				_									
(7) 訂	5場の特性 は算価格の調整 検証及び鑑定	居住者にばいで	が中心と 性移して 田目的の	なって いる。 	いる。中 土地は基 中心的な	小規札 準地。	莫一般 と同規 であり	は住宅が 見模であ	が多い!!! あれば!! 	駅徒歩圏外 2 5 0 0 万 	トの信 ア円前	主宅地域 前後が中 ーーーー 毎い取引	だで、需約 中心的価格 	合はほほ 各帯と思 多数収集	住宅地域。 は物して は料される。 し、実証・ 基礎に求	いること 的かby	とから地値 <u></u>	面は横 ま質 1
部理	価額の決定の出	信頼性	は劣ると との検討	判断すを踏ま	る。よった	で、単評価額	収益価 須を上	格は参記の追	参考に」	止め、市場 定した。	最の 多	実勢を反	映したと	上準価格	基礎に求	、下記	票準地及で	が指定
(8) 公示価格をした	① 二代表榜 見 価 標準地番号 :	漂準地 神戸垂	■ 標準 :水 -	- -	時 点 修 正	3標:			の比	⑤個別的 要因の 比較		対象基準の規準値 (円/)	格内	標準化補正	交通 環境	0.0 地域要因 0.0 以	街路 交通 環境	0. 0 +2. 0 +23. 0
		121,000	円/m	_ -	100.9		00]		00 8.0]	[103.0] 100		98,	200		行政 一の他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	+2. 0 0. 0
(9) 指定基準地	① 指定基準	.) –)時 点 修 正	3標:		④地 [±] 因(較	域要 の比	⑤個別的 要因の 比較	6	対象基準 の比準値 (円/)	西格 少	標準化補正		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		0. 0 +9. 0 +101. 0	
地言	前年指定基	_ -	105. 2]		00]		00 2.5]	100 100		97,	900		行政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	-3. 0 0. 0		
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準 前年標準価 (①-2基準地対 点)で表標準 一個で表標等 一個で表標等 一個で表標等 一個で表標等 一個で表標等 一面で表 一面で 一面で 一面で 一面で 一面で 一面で 一面で 一面で	□新規格 格 が共通地 場合の検	見 98, 9 !点(代表			-地 ¹	③ 価格形成要因	[地域}	的要因 要因] 的要因	行きに 中小規 因に料	はや ³ 見模- 身段 <i>0</i>	や不透明 一般住宅 D変動は	である。 が建ちi	なお、	の、物価 垂水区の	人口は派 宅地域で	載少傾向に であり、♭	こある。
ע ניאן //	ムが画1	各 年間	0.0%	半年間	円/m [*] 引	%	の	山山力川	н у ЖО	」 凹方り耳)	J女L	コに交男	ハヤ/ナ / ,º					

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 9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	 上県	兵庫	第49	分科会	В	氏名	不動	産鑑	定士	大家	通孝						
鑑定	2評価	額					9,	490, (000 P	9 -	1 ㎡当 <i>†</i>	こりσ)価格	ř						94,	000 P	∃∕m [*]
1	基本总	的事項																				
(1)	価格田	寺点		令和 6年	三 7月 1	日	(4) 鑑定	2評価	日		令	和 6年	手 7月	3日	(6)	[令和	6年	1月]		74	, 000 F	∄∕mื
(2)	宇州=	周査日		令和 6年	= 6日 o		(5) 価格	なの話	米百		正常個	T-t/2			路。	各線価	区は	倍率			任	5
							(J) Wf	ゴリが生き	块		正布ル	1111			1Ш	倍	率種別	IJ				
l .		平価の条件		としての	鑑定評値	西																
	_	評価額の決定				****									@ U. 14	- 1				^	1040	4.164
(1) 基準地		f在及び地番s f住居表示」等		神戸市野	垂水区凸 1 − 1 −		目13	3 0 2	番 7						②地積 (m [*])	(10	01)	法行	企の規	制寺
华地	3形	状	④敷地	の利用の)現況		辺の土地	也の利	用の	⑥接瓦	面道路(の状況	兄 (⑦供給	⑧主要	な交	通施設	ひとの			1 低専 60, 150)	
						状況								の理施 没状況	接近	の状	況				00, 100,	
										小中	3m市道									その	他) 誘導区 ^均	武力
		1:1.2	住宅 W 2			一般信ン等が	主宅、^ が混在~	マンシ する住	宇宅	北米は	加川垣		7	水道 ガス	JR舞 2.7km	子			,	古江	 两等区。	以下1
						地域								下水								
(2)	(1)範	· ·	東	50 m, E	布 2	0 m,	柚	50.~	າ、北		30 m	②#	要進む かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんし]使用	戸建住	之掛						
		:四 準的画地の 		間口		9.0					1.0 m		規模	را (کا ر	-	m³稻	建	比आ	t 1516	ř長-	方形:	
近隣地域	_			特にな		0.0			<u></u> 基	準方位	文 北			IR	舞子駅は		EIX		1 -	-	事(60, 1	50)
域	4)1	!域的特性	特記					往	6	m市道	道		交通	2. 7k		L		法令	1 1 1 1			
			事項					路	<u> </u>				施設					規制	i 1 1 1			
	⑤地域要因の 将来予測		当該地	- 域は、一 昇傾向で	般住宅、推移する	、マン	ション と予測	等が進する。	昆在す	る成熟	ぬした自	E宅地	域で	、今後	も現状の	の住環	境を	維持す	つるもの	のと.	思われる	5。地
(3)		使用の判定	戸建住		711127		_ , ,,						(4)	対象基	準地の	方位	Ĺ.					0.0
(5) 舒	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				94, 0	000 円	∕ m ^²	١.	個別的	要因							
	の適用		収益還			· 益価格						<u>∕</u> m²										
			原価法			一 算価格						<u>∕</u> m²	-									
			開発法			発法に		i格					_									
(6) T	方場の)特性		<u></u> 給圏は、					 上線及	-				線沿線	で. 概え	は神戸	市の	圏域に	存する	る住	字 地域。	需要
(-, -,	. 23 - 4		者は、:	神戸市ので推移し	居住者	が大半	を占め	る。周	ヨ辺に	は競合	する信	E宅団	地も	多いが	、値頃原	惑から	一定	の需要	はあ	り、	地価はタ	やや上
			77 194117	(1年4夕)) _L,FE	1410	0 0 7	נימנוכ	IX \ N	1767 12	E1& 0	, 0	0 0 /3	17任/文。	210011	77 · ma :	女・フィ	, , , ,	<i>ه</i> ک	(000	
		i格の調整 及び鑑定		域は、収 定評価に																		
Ē	平価額	の決定の	及び指	定基準地	との検	計を踏	地が疾まえ、	現実の	の市場	性を反	え映する	多事例	より	志足が 求めた	実証的7	な比準	■ (M)	をもっ	って、銀	濫定	評価額を	を上記
(8)	里由	1		決定した ■標準		n± ±	②+#	F:任 //。	(A)	ᅭᆂᅲ		211 44	@±	4色甘油	± 1.1b	+#5	4+ =	D/7	0 0	Lih	4-10 ₽	0.0
	見価	① 代表標標準地番号	华地	■保华	- 0	時 修 正		標準化 開正	_	也域要 因の比	_	別的		†象基準)規準値		標準化補正	街 交:		0.0	吧 域	街路 交通	-3. 0 0. 0
示さ	集格	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	神戸垂	水 -	30	.> —		-		交	比輔			(円/1	m ⁱ) 訳	化補	環		0.0	域 要 因	環境	+2.0
公示価格を	ر -	公示価格			г	100. 4	1 1	100		100	Γ 10	nn 1				正	画:	_	0.0		行政	-3.0
			89,600	円/m		100. 4	- 1 -	100	_	96. 0		00]		93,	700		その		0. 0		その他	0.0
(9)		 1) 指定基準 			2	時 点	_ ③#		<u>(4)</u> ##	域要	5個5	의 6선	€\$ 5	象基準	£ t+h	擂	街		0.0	Hh	街路	0.0
指点	j۱					修正		証	_	の比	_	因の		比準個		標準化補	交:		0.0	域画	交通	0. 0
基基	D D	Ī	垂水 (県	(,) –	17				戟	ξ	比韩	詨		(円/r		補	環		0.0	域 要 因	環境	+15.0
指定基準地	矣 寸	前年指定基	非維他の	価格	Г	102. 8	1 1	100		100	[10	00]				正	画:		0.0		行政	+2.0
			.07, 000		.	100		100]		17. 3	T			93,	800		行っその		0.0		その他	0.0
		①_1対象基準							[一般	的要因					減傾向に		。景	気は緩	きやかり		復してお	さり、
(10)		■継続	新 封			, 2		3			自	E環境	の良	好な住	宅地域の	の地価	は上	昇傾向	で推和	多し	た。	
対象を	まら 票の	前年標準価準値である。			000 円/ 		1+uh	価 変格 動		e atte			(III)~	柱ロロケ	亦私心	٠ ١ د ا						
基準	集検	<u>点</u>) である [‡]	易合の検	討		守C旧	1 - TE	竹形成 别状况	上地理	读因]	耳	L収安	·M(C	付別(/)	変動はた	T. N ,º						
対象基準地の前	A 车	一代表標準	基地	標準均	t			格形成要因 動状況														
前力)\	標準地番号	各			- 四/mi		因の	[個別	的要	因] 個	国别的	要因	に変動	はない。							

円/㎡

%

公示価格

②変動率 年間 +2.2% 半年間

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出

垂水(県) **-** 24 **宅地−1**

		基準 地番	亏		提口	比先	PITI	曳 分科	 会名	耒	百名	休八	会住	筋问鑑)	正川							
	of the	垂水(県)		- 24	兵庫		兵庫	第4	分科会	B	名	不重	力産鑑	定士	大劉	家通	孝					
鑑定	?評価	額					25,	600, 0	000 円] 1	l ㎡当	たりの	の価格	<u> </u>						172	2,000	円/㎡
		的事項					-															
	西格田		ŕ	う和 6年	- 7月 1	日	(4) 鑑定	評価	日		?	3和 6	年 7月	3日	(6)	[4	今和 6年	1月]		13	5,000	円/㎡
(2)	実地記	周査日	-	今和 6年	- 6月 3	日	(5) 価格	の種	類		正常	価格			路線価	路網	線価又は 倍率種類					倍
(3) \$	濫定言	平価の条件	更地と	しての	鑑定評	価											口午性	ניו				
		評価額の決定			<u> </u>	<u> </u>																
(1)	①所	在及び地番	なびに オ	神戸市ヨ	E水区高	封.2-	「目22	2 4 5	番17	4外					②地	積	1	49	(9	9)法:	令上の規	見制等
		住居表示」等		「高丸2						-7,					(m²		()	J		
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況		辺の土地	也の利	用の	6接面	面道路	の状	況	⑦供給	8主	要な	よ交通施	ひとの)		1 低専 (60, 150	
						状況							- 1	処理施 設状況	接	近の	O状況				準防	')
			() ÷					4π. /Δ		北東5	. 2m †	行 首				T. I.)他) :誘導区	'試内
		2:1	住宅 W 2				規模の- ハ住宅5		:毛	10/00	,. 2mm	, /LE		水道ガス	J R∃ 950m						(70, 150)	
														下水								
(2)	①範	·····································	東 4	10 m, Z	5 4	0 m,	南	40 m	n、北		40 m	2	標準的	使用	戸建信	主宅	地					
近隣	3標	準的画地の刑	/	間口:	約	16. 0	m、 :	奥行	約	9	0.0 r	n,	規模		15	50 I	m²程度、	形:	状 ほ	ぼ長	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			往	基 5	準方位 . 2 n	北北		交通	J R 950m	垂水馴	桃	東方	法令	Ì	1 低	専(70, 準防	150)
-34			事項	i 1 1 1 1 1				路					施設	1	1			規制	il)		7-197	
	(5)#	は要因の	周辺地域	ひとない	てけ動	地の細	分化も			スが	会 後	レモ	も <i>fエス ナ</i> さ	· 住厝僧	お雑ね	年) 、	ていくも	のと	予測す	・ス	関語な	住宅地
	将	来予測	域であり	、地価	は上昇	傾向で	推移し	ていく	くもの。	と予測	する	01	××1,4		2.亿小庄1、				J 183 7	ەرە.	MHI, 4	
(3) 最	有效	使用の判定	戸建住宅	三地										対象基 個別的)	方位					0. (
	に 注定評 の 適用	価の手法 I	取引事例		比	準価格				172, 0	00 F	9/m	Î	נים נינג ושו	女凸							
	~	•	収益還え	法	収	益価格					F	9/m	1									
			原価法			算価格					F	9/m	Ì									
			開発法				よる価			/		9/m										
(6) 市	「場の	特性	同一需給 の居住者 万円程度	計圏は、 計が大半 €、新築	JR山 を占め の戸建	陽本線 る。高 物件は	及び山 台の閑 4,5	陽電銀 静な信 0 0 7	佚本線? 主宅地5 万円程』	沿線で 域であ 度の物	、概 り、 g件が	ね神戸 居住野 需要の	ョ市の 環境に り中心	圏域に 優れる となっ	存する ことか ている	ら住?	宅地域で 需要は堅	ある。調で	。需要 ある。	土地	中心は 1は2,	神戸市 600
· 部	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	中小規模 つ建物の 取引事例 からの個	英一般住)想定が 別より求 面格の変	宅を難でいる。	心 と る で う し る し る し る し る し る し る し る し る し る し	るとり、 生ら市定	地域で 収益遺 場の写	であり、 還元法に 実態を上 預を上	、自用 は非適 反映し 記のと	目別により	の取引した。格が対象を	川が中 一方	心であ 、比準 れた。	る。 運価格に よって	が地域に、	規模等か 類似地域 本件では	ら経におけ に準	済的に ける多 価格を	賃貸数の	事業の 信頼性 いに、1	成り立 のある 月1日
(8)	= /TT	①■代表標	準地	標準地	_	時 点	3標	準化	④ 地	地域要	⑤個	別的		才象基準	崖地	7)	標街	路	0.0	地	街路	
公示価格をした	植格	標準地番号	地戸垂-	·l.c		修正	補	正	巨	の比		因の	0.)規準値 グロック		ク 内 訳	標準化補 交 環 画		0.0	域要 医	交通	
価と	-		神戸垂れ	水 -	2				#>	Χ.	ш	較		(円/	111)		畑 正 画	境 地	0.0	囚	環境 行政	
を <i>t</i> :	=	公示価格	CO 000	П / má		101. 9	-	00		100	.	.00]	l	172,	000		行	政	0.0		その他	
(9)			69, 000	円/m		100		.00]		100		00	@±				その		0.0	Lil.	/+- nb	
	`	① 指定基準	地番号			時点 修正		準化 正	④ 地		_	別的因の		才象基準)比準位	声地 西格	⑦ 内 訳	標 準 化 補 環	路 诵		地域要	街路 交通	
指定基準地				-		, <u> </u>			較			較		(円/	m³)			境		要 因	環境	
準格地	ŧ	前年指定基	† 淮 州 のほ	∓. ∤∕2	г] 1	00		100	г		1					地			行政	
		刊十刊化名	5年1607世	^{ਘ1亩} 円╱mi̇́	i L_	100	·] [-] - 1	00	!				行 その				その他	•
		①-1対象基準	集 <u>地</u> の検討						[一般	的要因	<u> </u>	垂水区	工の人	口は微	減傾向		ある。景	気は	緩やか	に回	復して	おり、
(10)		継続	新規			. 2		3			,	住環境	意の良	好な住	宅地填	見の :	地価は上	昇傾	向で推	移し	た。	
対年	ミ ら	前年標準価格			000円/			価変数		- E CO 1		4+) - J	L. 3r. 3c.	44411	in a d	e a⊊L.)	.L⊐π\1 ≥	10 400				
基準	€ 検 15 討	①-2基準地点)である場			x保华地	;च⊂ा	山一地	格形成	[地域	安囚」		付にブ	くさな	地ッ安	四の多	ご野(は認めら	オレス	V 1 ₀			
対象基準地の前	Z	代表標準	_	標準地			0	格形成要因 動状況														
前力	``	標準地番号公示価格		申戸垂か 1	(69, 000			因 の	[個別	的要因	<u>[</u>]	個別的	勺要因	に変動	はない	٥,						
				1			. 8 %															

②変動率

年間

0.0% 半年間

0.0%

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出

垂水 (胆) 空栅-1 - 25

					土水(水)	20	٠. ٠.
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			
Art		4 - 4 0 0 0 0 0		1 11 6 11 14			

103,000 円/m² 鑑定評価額 17,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 基本的事項 82,000 円/㎡ 「令和 6年 1月] (1) 価格時点 **会和 6年 7月 1日** (4)鑑定評価日 令和 6年 7月 5日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 6年 6月 28日 (5) 価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 神戸市垂水区青山台1丁目19番5 ②地積 ⑨法令上の規制等 166

「住居表示」等 「青山台1-19-5」 (m²) 1 低専 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との 抽 (50, 100)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 南6m市道 一般住宅が多い区画 整然とした高台の住 宅地域 水道ガス JR垂水 3.3km 住宅 W2 1:1 下水 ①範囲 東 40 m、西 60 m、南 30 m、北 ②標準的使用 戸建住宅地 $40 \, \mathrm{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 12.5 m. 奥行 約 12.0 m, 規模 150 ㎡程度、 形状 ほぼ正方形 特にない 基準方位 北 J R垂水駅北東 3.3km 1 低専(50,100) 法令 4. 地域的特性 特記 徘 交通 6m市道 事項 施設 規制 路 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。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 +3.0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 103,000 円/mi の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 円/m² 原価法 看質価格 開発法 開発法による価格 円/mi 同一需給圏はJR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1,500万円~2,000万円程度、新築建売住宅は4,000万円前後の物件が需要の中心となっている。 (6)市場の特性 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思料される。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 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 計し、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 ① ■代表標準地 標準地 2 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 0.0 待路 街路 地 0.0 域 が 規 準 と ・ の規準価格 標準地番号 修正 要因の 交诵 交诵 補正 因の比 内訳 0.0 0.0 下化補 示価格を 神戸垂水 較 比較 環境 0.0 闰 環境 - 28 (円/m²) 0.0 した ΤĒ 画地 +3.0行政 0.0 100] 100 100 公示価格 103.0] 行政 0.0 その他 0.0 103,000 円/m^{*} [103.0] 103,000 100 100 ٦ 100 その他 0.0 (9)① 指定基準地番号 3標準化 ⑥対象基準地 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 街路 指定基準地 の比準価格 域 要因の 修 正 補正 因の比 内訳 交通 交通 化補 較 比較 (円/m³) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m² 100 100 その他 人口は微減傾向にあるが、地勢・駅距離・学校区% があるため、地価の変動状況は区々となっている。 (1)-1対象基準地の検討 [一般的要因] 地勢・駅距離・学校区等による選好性 継続 ___新規 (10)(3) 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 103,000 円╱㎡ 価格形成 変動状況 らの ①-2基準地が共通地点 点)である場合の給計 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 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。 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 相対的な利便性はやや劣る住宅 である場合の検討 ル成要因の 代表標準地 標準地 標準地番号 神戸垂水 - 28 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ത 103,000 円╱㎡ 公示価格

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出

垂水(県) — 26 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名	株式	会社	山本絲	総合鑑定			E// (.	- 1 */			
	Ē	垂水(県)		- 26	兵	車県		第45			名	不動	か産鑑	定士	山本]生						
	評価						24	, 000, 0	000 F	9 1	m³当	たりの	の価格	各						119	9,000 F	∃∕m [*]
		的事項		A			(4) ATT -		_				<u> </u>		(6)	· /	- 05				95, 000 P	□ /m²
(1)1	価格的	寺点		令和 6年	- 7月]	lН	(4)鑑え	E評価 E	=		节	7和 64	年 7.	月 4日	路		^{16年} 5マは			č	·3,000 F 倍	
(2)	実地記	周査日		令和 6年	6月 3	3日	(5) 価村	各の種類	領		正常	価格			備	倍	率種別					•
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																
	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	D要旨																		
(1) #		f在及び地番ュ - 住居表示」等		神戸市野「城が」		,	•	154	5番5	5 6					②地積 (㎡)	(2	02) (9法	令上の規	制等
基準地	3形			の利用の		1		地の利	用の	⑥接面	道路	の状況	況	⑦供給	8主要	な交	诵施言	没との			1 住居	
75	Ų		<u>-</u>			状況								処理施 設状況	接近					(その	(60, 200) 準防 つ他)	
•		1:1.2	住宅 W2			中規制 い利は 地域	莫一般 ^を 更性の	住宅が よい住	多 宅	東6m市	道			水道 ガス 下水	山陽電纸 350m	鉄滝(の茶屋	1			(70, 200)	
(2)	①範	囲	東	60 m、	5 :	20 m,	南	50 m	、北	5	50 m	2 t	漂準的	内使用	低層住名	芒地						
近隣地域	3標	準的画地の刑	彡 状等	1	約	12.5	m,	奥行			.0 n		規模	:	200	m⁴∄	呈度、	形状	さ ほ	ぼ長	:方形	
地域	④地	域的特性	特記	特にな	:11			街	· 基	準方位 m市道	北		交通	山陽 西方	電鉄滝の)茶唇	 尼駅北	法令	 	1住	居(70,20 準防	00)
			事項					路	;				施設	350m				規制				
		!域要因の !来予測		- 或は、中 る。地価											動はなく	: , <i>=</i>	今後も	現状維	持の	まま	推移する	らもの
(3)	是有效	使用の判定	低層住名	宅地									(4)	対象基	準地の	方位	立					+1.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	,準価格	•			119,00	00 P	∃∕mื	1	個別的	要因							
0.	適用	l	収益還	元法	収	益価格	i			70, 90	00 P	∃∕mื	•									
			原価法		積	算価格	i .			/	P	∃∕m [*]	1									
(A) -1	-18-0	44.14	開発法			発法に			66.34	/		∃⁄m [*]			de les		- 1		*-l			- 1. I
(6) 市	1場()	特性	の居住れて、また	給圏はJ 者が大半 た、利便 円程度、	を占め 性・居	る。旧 住環境	来からが良好	の既成	え住宅・から	地域で、地価は、	、周. ややi	辺から 強含み	っのア ゝでぁ	プクセス うる。十	路等街路地は20	各条作) () n	‡がや n³程度	。需要 や劣る の物件	者の が、 =で2	中心 最零 2 0 0	かは、神戸 野り駅徒歩) O 万円へ	市内 長圏内 ~ 2 5
· 評	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	ほとんの実態を	ど見受け	られな 映する	い。居 比準価	住の快 i格を重	:適性・	利便	性に着	目し:	た自用	月目的	りの土地	取引が中	小户名	となっ	ている	こと	から	佐目的の耶 の、本件に 見を踏まえ	は市場
(8) 公 規	見価	① ■代表標標準地番号	準地	標準均	也 ②	時 点 修 正		標準化 排正	_	地域要 因の比		別的 因の		対象基準 の規準価	格 ⑦	標準化補	街 交		0.0	地域要因	街路 交通	-2. 0 -1. 0
公示価格をした	- 10		神戸垂	水 -	26				#	蛟	比	較		(円/r		補正	環 画		0. 0 +3. 0	茵	環境 行政	-1. 0 -2. 0
をた	É	公示価格 1	13,000	円/m	_	100. 9	-	100 03.0]	[-	100 94. 1		1.0] 00		119,	000		画 行 その	政	0. 0		その他	0. 0
(9)		① 指定基準	地番号		(2	時 点	3棋	標準化	④ 地	域要	5個	別的	6 5	付象基準	地	標		路	0.0	地	街路	
指定と)\			_		修正	袝	龍正		の比		因の	0	の比準値	<u> </u>	標準化補	交			地域要因	交通	
指定基準地) 食								較	ζ	比	較		(円/r	n) 訳	補正	環 画			因	環境 行政	
地言	1	前年指定基	準地の	価格 円/m	Î [100	.] [_	100]		100	[1	00					行 その	政			その他	
		①-1対象基準							[一般	设的要因]]						るが世	帯数は			が。駅待	
(10) 対 年 象 標	F らの	■継続 前年標準価格 ①-2基準地が		118,	000円/ 長標準は		3一地	③ 価変動	计批计	找要因]		もある	5.								ては弱い住 子で、駅待	
対象基準地の前	≝ 検 動 討	点)である場合	場合の検	i討 □標準地		- r		形成要因	0~	-241					実需も重							-/ E
の領前が	j N	標準地番号 公示価格	<u>\$</u>			- 円/m	ำ	因の	[個別	 的要因	1] 1	固別的	勺要因	旧変動	はない。							

②変動率 年間 +0.8% 半年間

%

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出 垂水(県) - 27 **宅地-1**

							/3 - (/11/	
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) -27	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
 31,500,000 円
 1 m³当たりの価格
 207,000 円/m³

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 1日	(6)路線	[令和 6年 1月]	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格	緑価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

	温定計画の来件 濫定評価額の決定	1		<u> </u>															
(1) 基準:	①所在及び地番: 「住居表示」:	並びに			:敷山 3 T — 6 J	「目 1	171	5番3	0				②地積 (㎡)	(152)	9法令_	Lの規f	制等
準地	③形状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺の 状況	の土±	也の利	用の	⑥接面	道路の状	況	⑦供給 処理施 設状況		な交通 の状況	通施設と <i>0</i>		(60	低専), 150) 準防 L)	
	1.2:1	住宅 W 2			中規模しち並ぶん			建	南5m市	道		水道 ガス 下水	山陽電銀 800m	洪霞ヶ	fi.), 150)	
	①範囲	東	50 m、 ₺	5 3	0 m、南		20 m	、北	1	5 m 2	標準	的使用	戸建住名	と地					
近隣地	③標準的画地の	形状等	間口:	約	15.0 m	. :	奥行	約	10.	0 m,	規模	į	150	m²程原	度、 形	状 長	方形		
地域	④地域的特性	特記	特記す	べき事	項はない	١	街		準方位 m市道	北	交通	鱼 以 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	電鉄霞ヶ	- 丘駅‡	lk 法令	À	1 低専	(70, 15 些防	50)
		事項					路				施討	殳			規制	刮			
	⑤地域要因の 将来予測	中規模-	ー般住宅 周が継続	が多い(している	主宅地域 る。今後	とし も当	て熟成面の間	しては現場	おり、i 伏のまる	当面は現ま	上 伏維‡ てい <	寺で推移 くものと	するもの 予測する	シ シ シ シ シ シ シ シ ラ シ ラ シ ラ シ ラ シ ラ シ ラ ・ ラ ・	則する。	選好性	生も強く	、地征	fは
, ,	も有効使用の判定	戸建住写	芒地								(4)対象基個別的		方位					+3.0
	定評価の手法 適用		例比較法		準価格					0 円/m	_	ر با زرز تجاا	ДЦ						
		収益還:	元法		益価格					円/m	_								
		原価法 開発法			算価格 発法によ					円/m 円/m	_								
(7)討 •	は は 算価格の調整 検証及び鑑定 を 存価額の決定の 2 eta	の居住るすることを対象を表現である。	者が大半 	を占める 需要は加 	る ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	外土 で参加 一で参加	らの需 は基準 り、 経 ま り、 ほ し、 し 、 し 、 し 、 し る し る し る し る し る し る	要も記述と (注) (∶	認められ 司程度 に 賃貸 格を指	申戸市の れる。住民 の規模で新 事業が成 事業に指定 及び指定。	環総の対象を	ら良好で 3,20 つ地域で けるのが	生活利係	更性に優 前後が記 - め収記 : 思料さ	憂れ、選 需要の中	好性の 心であ 試算し よって	O強いエ かる。 なかっ な、 と 、 と 、 と 、 と 、 と 、 と 、 と 、 と 、 と 、	リアに <u></u> た。取 価格を	:存 !引 :も
(8)	① □代表樹標準地番号 格 :	漂準地 神戸垂	■標準b	- -	時 点修 正		準化 注 正		の比	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/I	格内	標準化補	街路 交通 環境	0. 0 0. 0 0. 0	域要	街路 交通 環境	-1. 0 -4. 0 0. 0
格しをた		193, 000	円/㎡	-	101.9	_	00 3.0]	_	100 5.0]	103.0]	207,	000	Œ	画地 行政 その他	+3. 0 0. 0 0. 0	そ	行政 の他	0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準	地番号 垂水(県) - :	1	時 点修 正		準化	4)地 因 較	の比	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円 <i>/</i> ၊	格 内	標準化補正	街路 交通 環境	0. 0 0. 0 0. 0	域 要 因		0. 0 +2. 0 -15. 0
地記		基準地の 166,000		_	103.6		00		100 6. 7	103.0]	204,	000		画地 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0	そ	行政 の他	0.0
(10) 対象基準地の前 年標準価格等が	①-1対象基 前年標準地 前の検討 一型機構準地 一型機構準地 一型機構準地 一型機構準地 一型機構 一工機 一工機 一工機 一工機 一工機 一工機 一工機 一工機	──新規格 が共通地場合の検 りません 「	! 197,(点(代表	1		-地	③ 価格形成要因	[地域	的要因 要因] 的要因	生活変動に変動に	利便性	生に優れ `。			駅周辺は 好で需要				
İ	②変動率		+5. 1 %	半年間		%													

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名	野島	不動	産鑑定	事務所							
	3	垂水(県)		5-1	兵原	車県	:	兵庫第	4	氏	名	不動	力産鑑	定士	野島	準一						
鑑別	と評価	額					10	, 200, 0	000 F] 1	m³当	たりの	の価格	支						243	, 000	円/mឺ
1	基本总	的事項																				
(1)	価格	寺点		令和 6年	7月 1	L日	(4)鑑5	を評価 に	Ħ		令	和 6	年 7,	月 5日	(6) 路 線		1 6年			19		円/㎡
(2)	実地記	周査日	ŕ	合和 6年	6月 10)日	(5) 価村	各の種類	類	:	正常信	西格			線価		価又は F率種別					倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基		在及び地番3 住居表示」等		神戸市事				0番2							②地和 (㎡)		4	12)	9法=	浄上の 規	見制等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況		要なる 丘のv	を通施記 状況	没との			近商 (80, 30) 準防))
		1:2	店舗兼 S4	事務所		小売等が域	店舗、 多い駅	雑居ビ 前商業	ル地地	西5m県	【道			水道 水道 ガス 下水	JR垂 70m	水				(その)他) (90, 300)))
(2)	①範	进	東	20 m、	5 :	20 m.	南	30 m	、北	3	30 m	2	標準的	勺使用	中層店	舗住	宅併用	地				
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口:	約	5.0	m,	奥行	約	10.	. 0 m	١,	規模		50) m²	程度、	形物	大 長	方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	(1)			街	5 ī	m県道			交通	JR 70m	垂水駅	南東	方	法令		近兩	朝(90,3 準防	00)
			事項	 				路	}				施設					規制				
		域要因の 来予測	当該地口おり	域の利用 地価は当	状況に 面上昇	は目立 傾向に	こった変 こあると	で 化 は た 予 測す	よいが、 トる。	、垂水	駅前の	の再開	発事	業の進	涉状況	等か	ら周辺	一帯に	は発展	~O	期待感	が増し
(3)	最有效	使用の判定	中層店舗	舗住宅併	用地								(4)		準地の	な	()					
(5)	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	ξ.			251,00	00 F]/mُ	2	個別的	要因							
(の適用		収益還	元法	収	益価格	Ž			194, 00	00 F]/mُ	2									
			原価法		積	算価格	Š			/	F]/mُ	2									
			開発法		開	発法に	よる個	格		/	F]/mُ	2									
(6) ī	市場の	特性	心は地流立地で、	給圏は神 縁性をも 、希少性 る価格帯	つ法人 から一	または定程度	個人が	が想定さ は見込	される。	本線、 。客足 状況に	JRI の流れ ある。	山陽オ れはオ 当調	は は は に に に は た に り は た れ り し れ り れ り れ り れ り れ り れ り れ り れ り り り り	び市営労る地域	地下鉄ではあいら取	西神るが、引は	山手線 、供給 稀で典	沿線の が限り 型的な)商業 られる な需要	地域) 「垂 手者を	。需要 水」駅 前提と	者の中 問辺の した中
į	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	や説得しある試	の利用状 性を欠く 算結果で 額は下記	状況に ある。	ある。 そこて	一方、 *、商業	比準値 地域で	断格は	背後住るが比	宅地地	或等を	と含め	た価格	体系か	ら相:	場把握	される	5市場	実態	から実	証性の
(8) 公示価格	規準とした	① □代表標標準地番号	準地 神戸須	■標準5 「磨 5-)時 点 修 正	-	票準化 捕正		地域要 図の比 交	⑤個 要 比	因の		対象基準 D規準値 (円/I	格	1 1	街 交 環	路通境	0. 0 0. 0 0. 0	地域要因	街路 交通環境	-2. (c
で を	た	公示価格	236, 000	円/mi	. -	102. 0	_ _	100		100 99. 0		00]		243,	000	-		地 政 他	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	
(9) 指: 定	から	① 指定基準	地番号	_	2	時 点修 正	_	票準化 輔正	因	の比		因の		対象基準 D比準値	格	標準化補正		路 通		地域要因	街路交通	į
指定基準地	の 検 討	前年指定基	基準地の		[]]	100	較	100	[]		(円/၊	m [*])	補正	ш	境 地 政		因	環境 行政 その他	[
		@ 411 # ± :	# til = 1.	円/mi		100	L]	L]		00		/I. ht =	nut	115.72	その					\d_2 - **
(10)		①-1対象基準	準地の検 新規						L一般	的要因		固人消 こ目ご	肖費は とった	:依然足 :変化は	踏みの なく、	状態! 地価!	にはあ は総じ	るが、 て安定	区内 E的に]での _推移	客足の した。	流れ等
	年標準価格等からの検討	前年標準価/ ①-2基準地が 点)である ^は □代表標準	格 が共通地 場合の検	- 228, e点(代表			司一地	③ 価格形成要因	[地域	要因]	_	上記の	りとお	おり 商況	に特段	の変	化はな	いもの	つの、	主と	して再	開発事 昇した。
前:	が	標準地番号 公示価格 ②変動率		+6. 6 %	半年間	- 円∕n	- n [*]	因の	[個別	的要因	1] (固別的	的要因	に変動	はない	o						
		少久划竿	十申	· U. U %0	<u>++1</u> F	1)	70															

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 9日 提出 垂水(県) 5-2 **宅地-1**

							至力	(211)	U	4	
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 40,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 415,000 円/㎡

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 1日	(6)路線	[令和6年1月]	320,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•			

	監定評価の余件		20(0)	<u> </u>	щ													
	鑑定評価額の決定 ②ミカスグルデ			c L									@ tal. #+		0.7	@ · ·	·	#11 <i>**</i> *
(1) 基	①所在及び地番5 「住居表示」		明町11 0」	1 1番4外					②地積 (m³)	(97	93	⑨法令上の規制等					
基準地	③形状	④敷地	の利用の	⑤周辺0 状況)土地の利用の			⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通施設との の状況		(7	近商 (80, 400) 防火 (その他)			
	1:1	店舗兼 RC5	作業場兼	住宅	中層の店舗付事務所 ビル等が建ち並ぶ駅 前の商業地域							水道 ガス 下水	JR垂水 70m				(100, 400)	
(2)	①範囲	東	20 m、置	5 2	0 m、南		0 m	、北		0 m 2	標準	的使用	中層店舗	補付事務	所地			
近隣	③標準的画地の研	杉状等	間口:	約	10.0 m	, <u>j</u>	奥行	約	10.	0 m,	規模	ŧ	100	㎡程度	、形状	: ほぼ፤	E方形	
近隣地域	④地域的特性	特記事項	特にな	:11			街路		m市道		交通施証	70m	垂水駅非	Ľ	法令規制	1 1 1 1 1	商(100,40 防火	00)
-			成は垂水	区内の「	中心商業	地域*		ļ.	駅前再	罪発事業:			の整備は	進んで		1 1 1	 有する駅i	mに
	将来予測				定的な地			,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	11 1 1:11 / (6:)11)L T /K•	,000) ig/()-q/c	T-> TE VIII (7.270 (, 00 111	<i>></i> 14.6	11 / 60 10/(1.	,,,,,
(3) 最	者効使用の判定	中層店舗	浦付事務	所地	1)対象基 個別的		ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用			例比較法		比準価格				416,000 円∕m [*]				女囚	XE				
		収益還:	元法	益価格					000 円/m ²									
		原価法	算価格	,				_										
					開発法による価格 円/㎡ 及び明石市のうち山陽電鉄本線、JR山陽本線及び市法人または個人が想定される。希少性の高い「垂水」													
(b) th	5場の特性	トイド馬兄ほ	ヨ辺の憨	備が准ね	非中であ	n 1	助待属	えから	宝雲け	JR山陽 少性の高 旺盛だが 指摘でき	(世)	合け限定	さかである	977円手 也という 3。以上	線沿線の 優位性、 の当該市	商業地 周辺の i場の状	咳。需要で 再開発事態 態から取る	者の 業お 引は
· 評	は算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 計由	市場参加価格を開	加者は、 中心に、	現実のI 収益価	まえ収益 取引価格 各も充分 り、(9	も指札に考え	票にす 量のう	^るも) え鑑	のと思 定評価	われる。 額を上記	希少性しただのとは	生の高い いって、 おり決定	立地で名 商業地域 した。ま	名声的価 ば ではあ また、当	i値も織り るが市場 該評価額	込んだ: 実態を iは下記	地価水準を 支映したよ (8)の対	あり、 北準 規準
(8)	① □代表標	準地	標準地	- -	時 点		準化	_		⑤個別的		対象基準の担策を	基地 (7)	標準	街路	0.0 地	街路	+3.0
公示	提供 標準地番号 格	加三須	麻 -		修正	補	正		因の比	要因の 比較	' '	の規準値 (円/	囚	標準化補	交通 環境	0.0 域 0.0 因	交通 環境	-4. 0 -21. 0
性した	公規価格格をた公示価格をた公示価格		神戸須磨 5-3					00 100 [10		11年X		(円/1	m) = N	正直行	^{現現} 画地	0.0		+10.0
	346, 000 円∕㎡			. -	102. 4] [100]		100]	412,	000	行政 の他		0. 0 0. 0	その他	0.0	
(9) 指定基準地	① 指定基準	定基準地番号 須磨(県) 5-3			時 点 修 正			_	地域要 図の比 で	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/)	西格 少	標準化補正		0.0 地域要因	街路 交通 環境	+2. 0 0. 0 +16. 0
地言		前年指定基準地の価格 515,000 円/㎡			102.9] 100 100 [103.0]				100]	414,	000			+3. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	+5. 0 0. 0	
(10) 対 年	①-1対象基準 ■継続 ■ 前年標準価	新規	000円/	3			のところ			駅前は ころ[前および駅周辺の再開発事業が進行中。金利の影響は今 ろ限定的である。							
対象基準地の前	【 の 1 →2基準地 点)である ¹	2が共通地点(代表標準地等と 場合の検討 準地 □標準地 }			等と同一	-地	価格形成要因6変動状況	[地域要因]		駅前いが	の客景、再開	足の流れ 開発事業	も安定的 が進行し	地域で、	地域要	因に変動に	はな	
地質が	【 一代表標準 標準地番号 公示価格				- 円/㎡				削的要因]要因] 個別的		因に変動	かはない。					
	②変動率	年間	+6.4%	半年間		%												