

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 山陽不動産鑑定株式会社. Row 1: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 59,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月8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)		
	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)		
	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り、今後も現状の住環境を維持すると予測する。地価は横這い傾向にあると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	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JR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。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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸垂水	- 41	[100 / 100]	100 [100]	100 [103.0]	[100 / 100]	76,200				
(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 +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 +31.0 行政 0.0 その他 0.0	
	垂水（県） - 25	[100 / 100]	100 [103.0]	100 [131.0]	[100 / 100]	76,300					
(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 76,300 円/㎡		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] 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、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。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡								
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月7日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	62,000 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		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)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 60m、南 80m、北 60m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 15.0m、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 6m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ものの、供給に見合う需要は存し、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1500万円前後、新築戸建住宅で3000万円台半ば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駅徒歩圏外の住宅団地内において、収益物件としての利用は現実的でないため収益価格は試算しなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、下記標準地及び指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	神戸垂水 - 8		[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [116.0]	[100] / 100	77,200		環境	0.0	行政	+16.0	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） - 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	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	107,000 円/㎡	[102.8] / 100	100 / [100]	100 / [142.8]	[100] / 100	77,000		環境	0.0	行政	+36.0	行政	+5.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[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。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 77,000 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] 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。									
②変動率		年間	0.0%	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） - 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 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	105,000 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		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)				
	1:2	住宅 W 2	小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北 6m 市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 1.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 25 m、北 25 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 70 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	J R 垂水駅北東方 1.8km	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。									
(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 5 0 0 万円前後の物件が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に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					131,000		交通 0.0	交通 +9.0		
	公示価格 197,000 円/㎡	[102.5] / 100	100 / [100]	100 / [153.7]	[100] / 100		環境 0.0	環境 +53.0			
							画地 0.0	行政 -5.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	-							交通	交通		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		環境	環境			
							画地	行政			
							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 <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/㎡			[地域要因] 垂水区内における住環境・生活の利便性は中庸程度の住宅地域であり、土地需要は安定で推移している。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 桑名事務所. Values include 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 桑名 玉樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (99,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, comparison methods, market characteristics, and price adjustments. Includes sub-tables for comparison methods and regional factors.

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） - 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	32,500,000 円	1㎡当たりの価格	202,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(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 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	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		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区川原 3 丁目 1 番 2 「川原 3-1-22」				②地積 (㎡)	161	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200) 準防 (その他) (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											
	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	202,000 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 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	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 0.0	環境 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
	神戸垂水 - 7	[102.3] / 100	100 / [100]	100 / [104.0]	[100] / 100	201,000		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 0.0	環境 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 -4.0	環境 -9.0	行政 -2.0	その他 0.0
	垂水（県） - 24	[103.6] / 100	100 / [100]	100 / [85.6]	[100] / 100	201,000		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 0.0	交通 -4.0	環境 -9.0	行政 -2.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③変動状況	[一般的な要因] 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 192,000 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。																
	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 +5.2 %	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） - 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	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	85,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(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8日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	基準方位北 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	85,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	46,800 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、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	[99.7] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [94.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	84,800	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 0.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	79,200 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	[105.2] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [240.2]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	84,900	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 +137.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	192,000 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 □新規		前年標準価格		86,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向、高齢化率は上昇傾向にある。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[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。				
	②変動率		年間	-1.2%	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	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	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(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) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区千鳥が丘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。概ね実需水準にあるが、区内の実需の動向を受け地価は僅かながら上昇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	130,000 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 <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 +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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	神戸垂水 - 18				130,000						
	公示価格	124,000 円/㎡	[101.0] / 100	100 [102.0]	100 [94.1]	[100] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	垂水（県） - 14	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 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 +58.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	192,000 円/㎡	[105.2] / 100	100 [100]	100 [155.8]	[100] / 100	130,000					
(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 128,000円/㎡		③ 価格形成要因の		[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。					
	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] バス圏ながら街路条件等が良好な在来地域で、地価は僅かながら上昇に転じた。					
	②変動率		年間 +1.6%	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6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）, -12, 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, 16,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 122,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 95,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

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

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, ③価格形成要因の変動状況, ①-2基準地が共通地点である場合の検討

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 山陽不動産鑑定株式会社. Includes details for 垂水（県） and 兵庫第4分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (28,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (186,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対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） - 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/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(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) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区舞子台3丁目15番7「舞子台3-2-15」				②地積 (㎡)	308	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1低専 (50,100) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 20m、南 20m、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 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北4m市道	交通施設	JR舞子駅北東方850m	法令規制	1低専(50,100)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	202,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線の住宅地域。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。										
(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、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検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。										
(8) 公示価格を	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[102.5] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	202,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 192,000円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況 [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。 [地域要因] 根強い人気のある歌敷山中学校区内に位置し、実需は底堅く地価は引き続き上昇傾向にあった。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地		標準地番号 神戸垂水 - 13 公示価格 197,000円/㎡								
	②変動率	年間 +5.2%	半年間 +2.5%								

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 野島不動産鑑定事務所. Includes details for 垂水（県） and 兵庫第4.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (244,000 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6年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for (3) 最有効使用の判定 and (8) (9) 公示価格/指定基準地からの検討.

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） - 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	21,600,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(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 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	87,000 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		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	110,000 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が多いが、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4500万円前後と見られる。																			
(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	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 +11.0	行政 -5.0	その他 0.0
	標準地番号 神戸垂水 -32	公示価格 118,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [103.0]	100 [105.5]	[100] 100		110,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 +11.0	行政 -5.0	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	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 +11.0	行政 -5.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		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 +11.0	行政 -5.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的な要因] 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 107,000 円/㎡				[地域要因] 一般住宅地域として熟成しており、環境も良好で、徒歩圏外ではあるが、地価は値ごろ感からやや強含みで推移している。															
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
	標準地番号	公示価格																		
	② 変動率	年間 +2.8%	半年間	%																

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 水野不動産鑑定事務所. Row 1: 垂水（県）, -18, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 151,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 120,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (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

Table with 8 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

Table with 10 columns: ①-1対象基準地の検討, ③価格形成要因の, ④地域要因, ⑤個別的要因, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

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	36,300,000 円	1㎡当たりの価格	168,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	130,000 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		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区舞子台 8 丁目 1 2 6 3 番 2 3 「舞子台 8 - 1 0 - 7」				②地積 (㎡)	216	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 160)					
	1.2:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	南西 4m 市道	水道 ガス 下水	J R 舞子 1.3km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 60m、南 60m、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 16.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4m 市道	交通施設	J R 舞子駅北 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	168,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	108,000 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) 公示価格とした価格	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 -16.0 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 [91.7]	[101.0] 100	167,000					
(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 -13.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	148,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [101.0]	100 [90.4]	[101.0] 100	167,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 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 160,000 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] 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 +5.0%	半年間	%								

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 六甲アイランド鑑定事務所, 氏名, 不動産鑑定士 福永美幸

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 88,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 山陽不動産鑑定株式会社. Row 1: 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 浩.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 98,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 78,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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	9,490,000 円	1㎡当たりの価格	94,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(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 3 日	(6) 路線価 [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	74,000 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		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区西脇1丁目1302番7「西脇1-1-21」				②地積 (㎡)	101	⑨法令上の規制等 1 低専 (60, 150) (その他) 居住誘導区域内						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 舞子 2.7km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 6 m 市道	交通	J R 舞子駅北方 2.7km	法令	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	94,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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 1 0 0 0 万円前後、新築戸建は 3, 0 0 0 万円程度の物件が需要の中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、収益性よりも居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的となっている。本件鑑定評価においては、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難であるため、収益価格は試算せず、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、現実の市場性を反映する事例より求めた実証的な比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	公示価格	神戸垂水 - 30	[100.4] 100	100 [100]	100 [96.0]	[100] 100	93,700		街路	0.0	交通	0.0	環境	+2.0
(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	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	107,000 円/㎡	[102.8] 100	100 [100]	100 [117.3]	[100] 100	93,800		街路	0.0	交通	0.0	環境	+15.0
(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 92,000 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
② 変動率		年間 +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	25,600,000 円	1㎡当たりの価格	172,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(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 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	135,000 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		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 神戸市垂水区高丸 2 丁目 2 2 4 5 番 1 7 4 外 「高丸 2 - 4 - 2 8」	②地積 (㎡)	149	⑨法令上の規制等					
	③形状 2:1	④敷地の利用の現況 住宅 W 2	⑤周辺の土地の利用の状況 中小規模の一般住宅が多い住宅地域	⑥接面道路の状況 北東 5.2m 市道					
		⑦供給処理施設状況 水道 ガス 下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 J R 垂水 950m	1 低専 (60, 150) 準防 (その他) 居住誘導区域内 (70, 150)					
(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	172,000 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 2,600 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 標準地 標準地番号 神戸垂水 - 2	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 169,000 円/㎡	[101.9] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	172,000			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 166,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向にある。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。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 神戸垂水 - 2 公示価格 169,000 円/㎡			[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は認められない。					
	② 変動率 年間 +3.6% 半年間 +1.8%			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和6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. Values include 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫県第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 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6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 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price determination factors.

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	24,000,000 円	1㎡当たりの価格	119,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(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 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	95,000 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		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1545番56 「城が山1-14-12」				②地積 (㎡)	202	⑨法令上の規制等 1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (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						
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い利便性のよい住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄滝の茶屋 350m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 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・利便性等からやや上昇している。											
(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	119,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	70,900 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やや強含みである。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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号 神戸垂水 -26					119,000		交通	0.0	交通	-1.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	環境	-1.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100.9] 100	100 [103.0]	100 [94.1]	[101.0] 100			画地	+3.0	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 <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。				⑦ 内訳	行政	0.0	その他	0.0
	前年標準価格 118,000 円/㎡			[地域要因] 一般住宅地域として熟成しており、居住環境も良好で、駅徒歩圏で利便性も良く、実需も堅調につき、地価はやや強含み。					その他	0.0		
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号	公示価格										
	② 変動率	年間 +0.8%	半年間 %									

鑑定評価書（令和6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, 31,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 207,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 160,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, 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） 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	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	243,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(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) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	195,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区平磯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 5.0m、奥行 約 10.0m、規模 50㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m県道	交通施設	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	251,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	194,000 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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	神戸須磨 5-7				243,000					
	公示価格	236,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100]	100 [99.0]	[100] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	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		[一般的要因] 個人消費は依然足踏みの状態にはあるが、区内での客足の流れ等に目立った変化はなく、地価は総じて安定的に推移した。						
	前年標準価格	228,000 円/㎡			[地域要因] 上記のとおり商況に特段の変化はないものの、主として再開発事業により駅前周辺が発展することへの期待感から地価は上昇した。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 +6.6%	半年間 %								

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

鑑定評価額	40,300,000 円	1㎡当たりの価格	415,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(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) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	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		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	神戸市垂水区神田町111番4外「神田町2-10」				②地積 (㎡)	97	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,400) 防火 (その他) (100,400)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 0m、北 0m				②標準的使用	中層店舗付事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 10.0m、規模 100㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9m市道	交通施設	J R 垂水駅北 70m	法令規制	近商 (100,400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は垂水区内の中心商業地域で、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	416,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	354,000 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が進捗中であり、期待感から実需は旺盛だが、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、収益価格も充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) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0		
	神戸須磨 5-3	[102.4] 100	100 [100]	100 [85.9]	[100] 100	412,000		交通	0.0		交通	-4.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境	0.0	地域要因	環境	-21.0		
	須磨 (県) 5-3	[102.9] 100	100 [103.0]	100 [124.2]	[100] 100	414,000		画地	0.0		行政	+10.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		③変動状況	[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。金利の影響は今のところ限定的である。									
	前年標準価格	390,000 円/㎡			[地域要因] 駅前の客足の流れも安定的な商業地域で、地域要因に変動はないが、再開発事業が進行している。									
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号 -		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	公示価格	円/㎡												
	②変動率	年間	+6.4%	半年間	%									