

鑑定評価書（令和 3 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）, 兵庫縣, 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 (22,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (74,000 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 3 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 59,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社神戸不動産鑑定
垂水（県） - 2	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 山下 裕 印

鑑定評価額	20,200,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区桃山台3丁目14番6				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が並ぶ閑静な既成の住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 4.6km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 70 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 14.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	J R 垂水駅北東 4.6km	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	102,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 山陽本線及び市営地下鉄西神山手線沿線で、概ね神戸市垂水区中北部のバス圏の住宅地域。需要者の中心は神戸市内の居住者が多いが、他市からの流入も見られる。街区の整然とした大型住宅団地内にあり一定の需要は認められ、地価動向は概ね安定している。土地は 200 ㎡程度で 2000 万円程度、新築戸建は 3000 万円～3500 万円が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的が中心の戸建住宅地域であり、転勤等に伴う一時的な貸家利用が見られる程度で、賃貸市場が熟成されていないので収益価格は試算しなかった。当該地域は居住の快適性を重視する住宅地域で、取引価格の水準を指標として価格決定されることが支配的であることから、市場の実態を反映する比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、この価額は地価公示標準地価格等との検討結果とも均衡しており妥当なものとする。											
(8) 規格外の公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 神戸垂水 - 32							交通	0.0	環境	+5.0	行政
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		交通	0.0	環境	0.0	行政
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は微減傾向。地勢・駅距離・学区等による偏在化傾向があるも、新型コロナの影響は軽微であり、宅地需給関係は概ね安定的。								
	前年標準価格	102,000 円/㎡			[地域要因] 最寄駅から徒歩圏外に位置し、相対的な利便性はやや劣るが、閑静な既成住宅地域で推移しており、格別な地域要因は認められない。							
	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 3 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, 一般財団日本不動産研究所. Includes details for 垂水 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (75,300 円/㎡).

1 基本的事項

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 3 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 sections: (1) 所在地, (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.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (77,000 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 3 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 8 major sections (1-8) and sub-sections (10). Includes details on location (神戸市垂水区), area (186 ㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 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 印

鑑定評価額	8,650,000 円	1㎡当たりの価格	131,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区福田 1 丁目 6 番 4 「福田 1-1-16」				②地積 (㎡)	66	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200) 準防 (その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 25 m、北 25 m				②標準的使用 戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 70 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	J R 垂水駅北東方 1.8 km	法令規制	1 中専 (70,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	福田川西岸に位置する小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。地域要因に特別の変動はなく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。地価は概ね横ばいと考えられる。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	131,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線の住宅地域で、概ね神戸市垂水区中南部の住宅地域である。需要者の中心は神戸市内の居住者が多いが、他市からの流入も見られる。旧来からの既成住宅地域であり需給は安定している。近年では小規模に区画分割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 ㎡程度で 9 0 0 万円前後で、新築建売住宅は 2 5 0 0 万円～ 3 0 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に賃貸共同住宅も見受けられるが、対象基準地は画地規模から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難なため、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格が求められた。よって、比準価格を中心に、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	標準地番号 神戸垂水 - 13					131,000		交通 0.0	交通 +9.0		
(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 +34.0	行政 -5.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 新型コロナの影響はほとんど無く、取引事例価格に大きな変動はない。地価は総じて横ばいで推移していると考えられる。						
	前年標準価格 131,000 円/㎡	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			[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。						
	標準地番号 -	② 変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円/㎡	年間 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 日 提出
垂水（県） - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 山本総合鑑定	
垂水（県）	-6	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 山本昌生 印

鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	90,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区泉が丘1丁目1616番17 「泉が丘1-7-5」				②地積 (㎡)	141	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150) 準防 (その他) (70, 150)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南4.5m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄東垂水 400m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 100m、南 20m、北 15m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4.5m市道	交通施設	山陽電鉄東垂水駅北東 400m	法令規制	1 中専(70, 150) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い既成住宅地域で、地域要因に変動がなく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。地価は概ね均衡している。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	112,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市の南西部、JR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線の住宅地域である。需要者の中心は圏内の居住者が大半を占める。駅接近性に優れた既成住宅地域であり、需給は概ね安定している。土地は1,500万円～1,800万円程度、戸建の新築物件は3,500万円前後の物件が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格が求められた。よって、本件では比準価格を中心に、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規準とした価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 神戸垂水 -26					112,000		交通 0.0	交通 0.0		
	公示価格 112,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [103.0 / 100]	100 [100 / 100]	[103.0 / 100]	112,000	環境 0.0	環境 0.0			
							画地 +3.0	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
							その他 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 [/ 100]	[/ 100]		環境	環境			
							画地	画地			
							行政	行政			
							その他	その他			
							その他	その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナの影響はほとんど無く、取引事例価格に大きな変動はない。地価は総じて横ばいで推移していると考え。							
	前年標準価格 112,000 円/㎡			[地域要因] 一般住宅地域として熟成しており、最寄り駅から徒歩圏内にあり、地価は均衡している。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 神戸垂水 -26										
	公示価格 112,000 円/㎡										
	②変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%								

鑑定評価書（令和3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 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 96,000 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3年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 76,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 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 印

鑑定評価額	28,700,000 円	1㎡当たりの価格	178,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	140,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区川原 3 丁目 1 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	交通	J R 垂水駅北東方 550m	法令	1 住居 (70,200) 準防						
	⑤地域要因の将来予測	用途の混在は一部見られるものの急速な変化はなく当分の間は現状を維持するものと予測する。J R 垂水駅徒歩圏に位置する地域で相対的希少性は高く、地価は上昇傾向で推移している。																		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	178,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市内のうち山陽電鉄本線及び J R 山陽本線沿線の住宅地域。需要者は神戸市内の居住者が中心である。業務施設等が介在する在来の住宅地域で、供給は小規模な建売分譲が見られる程度である。一方、J R 垂水駅から徒歩圏で、生活利便性に優れることから、需要は堅調である。土地は 150 ㎡前後で 2,500 ~ 3,000 万円程度、新築の戸建住宅は 4,500 ~ 5,000 万円程度の物件が需要の中心となっている。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	利便性が良いこと等から低層のマンションも混在しているが、自用目的の取引が中心である。また、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物を想定することが困難なことから収益還元法は不適用とした。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[100.3] / 100	100 / [100]	100 / [103.0]	[100] / 100	177,000		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 +2.0	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 -7.0	行政 -2.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100.6] / 100	100 / [100]	100 / [87.5]	[100] / 100	178,000		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 -7.0	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。新型コロナの影響は軽微であり、地価は概ね横這い程度となった。																
	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			[地域要因] J R 垂水駅から徒歩圏で、登坂経路がほぼない平坦な地域であり、地価は僅かながら上昇した。																
	②変動率			年間 +0.6 %			半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桑名事務所
垂水（県） - 9	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 桑名 玉樹 印

鑑定評価額	18,300,000 円	1㎡当たりの価格	88,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	71,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	標準方位北 6 m市道	交通施設	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	88,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	54,300 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は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1,800万円前後、新築の戸建住宅は3,000万円～3,500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはマンション等も見られるので共同住宅を想定したが、敷地規模等から容積充足率が低くなるため収益価格はやや低位に試算されたものと判断する。従って、居住の快適性を重視する住宅地域でもあり、収益価格は参考程度に留め、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸垂水 - 17	[99.4] 100	100 [100]	100 [93.0]	[101.0] 100	87,800					
(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 -3.0 交通 +10.0 環境 +99.0 行政 -5.0 その他 0.0
	垂水（県） - 14	[101.7] 100	100 [100]	100 [201.7]	[101.0] 100	88,100					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格変動要因		[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向にある。未だコロナ禍の只中にあるが、不動産実需への影響は、軽微である。地価の2極化傾向は続いている。						
	前年標準価格 89,000 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。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-1.1 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和3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, 一般財団日本不動産研究所. Includes details for 垂水（県）, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 重田尚輝.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (26,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (136,000 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3年1月] 路線価又は倍率, 110,000 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) 所在地, (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 land area, location, and price analysis.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 野島不動産鑑定事務所. Includes details for 垂水（県）, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 野島準一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 128,000 円/㎡.

1 基本的事項

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 details table with multiple rows and columns. Includes sections for (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準地とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (115,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 92,000 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 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 data on location, area, and price analysis.

鑑定評価書（令和3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）, 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, 24,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 163,000 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3年1月] 路線価又は倍率, 130,000 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) 指定基準地からの検討, (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.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 野島不動産鑑定事務所. Includes details for 垂水（県）, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 野島準一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 54,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 176,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 140,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和3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. Row 1: 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 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 208,000 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3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 table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 日 提出
垂水（県） - 16 宅地-1

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

鑑定評価額	23,800,000 円	1㎡当たりの価格	183,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区五色山 7 丁目 2 0 7 0 番 7 「五色山 7-9-11」				②地積 (㎡)	130	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 150) 準防 (その他) (70, 150)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1.5:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	東 4.7m 市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄霞ヶ丘 300m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 40m、北 40m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4.7m 市道	交通施設	山陽電鉄霞ヶ丘駅西 300m	法令規制	1 低専 (70, 150) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い成熟した住宅地域で、今後も現状維持のまま推移していくものと予測する。地価は上昇傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	183,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR 山陽本線及び山陽電鉄沿線で概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が殆どを占める。旧来からの既成住宅地域で、供給は小規模な建売分譲が見込まれる程度である。駅から徒歩圏の利便性の良好な住宅地域であり、需要は堅調である。土地は 2000 万円～2500 万円程度、新築戸建物件は 3500 万円～4000 万円程度が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、画地規模等から賃貸経営上合理的な賃貸建物の想定が困難なため、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格が求められた。よって、比準価格を中心に、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +3.0 環境 -11.0 行政 +2.0 その他 0.0
	神戸垂水 - 40		[100.6] 100	100 [103.0]	100 [95.4]	[101.0] 100	182,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +3.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	垂水（県） - 14	[101.7] 100	100 [100]	100 [96.9]	[101.0] 100	183,000						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向にある。新型コロナの市場への影響は軽微であり、地価は概ね横這い程度となった。							
	前年標準価格 181,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +1.1 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 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 印

鑑定評価額	20,200,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		[令和 3 年 1 月]	路線価又は倍率
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区小東山本町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 13.0 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 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。地価は概ね均衡している。																		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	103,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市営地下鉄西神・山手線、JR山陽本線沿線で垂水区中北部の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は神戸市内の居住者であるが、他市からの転入も見られる。垂水区北部の住宅地で居住環境も良く、スーパー等の商業施設もあり、需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な規模で2000万円前後、新築の戸建住宅は4000万円前後と見られる。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は一部見られるが、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。当該地域は、自己使用目的での取引が中心で、居住の快適性・利便性等が重視される住宅地域であり、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的である。従って、地価公示代表標準地と規準した価格との検討結果を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 規準とした価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 +9.0	行政 -5.0	その他 0.0
	標準地番号 神戸垂水 - 32	公示価格 109,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [103.0]	100 [103.6]	[100] 100		103,000	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 +9.0	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 +9.0	行政 -5.0	その他 0.0
	-	[] 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 +9.0	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		[一般的要因] 新型コロナの影響はほとんど無く、取引事例価格に大きな変動はない。地価は総じて横ばいで推移していると考えられる。															
	前年標準価格	103,000 円/㎡			[地域要因] 一般住宅地域として熟成しており、環境も良好で、徒歩圏外ではあるが、地価は値ごろ感から均衡している。															
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
	標準地番号	-																		
	公示価格	円/㎡																		
	②変動率	年間 0.0%	半年間	%																

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (144,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 5 日), (6) 路線価, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 (115,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 3 年 6 月 22 日), (5) 価格の種類 (正常価格), 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices).

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 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 印

鑑定評価額	32,400,000 円	1㎡当たりの価格	150,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 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8丁目1263番23 「舞子台8-10-7」	②地積 (㎡)	216	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 160)				
	③形状 1.2:1	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	⑥接面道路の状況 南西4m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 舞子 1.3km			
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 60 m、南 60 m、北 40 m		②標準的使用 低層住宅地						
	③標準的画地の形状等 間口 約 16.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性 特記事項	特にない	街路 基準方位北 4 m 市道	交通施設 J R 舞子駅北 1.3km	法令規制 1 中専 (70, 160) 準防				
	⑤地域要因の将来予測 当該地域は中規模一般住宅が多い成熟した住宅地域であり、今後とも現状の住環境を維持するものと思われる。地価は上昇傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	150,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	95,900 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、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、需要は根強いものがある。土地は 200 ㎡前後で総額 30000 ~ 35000 万円程度が取引の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸マンション等の収益物件も見られるが、自用目的での取引が中心である。また、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、取引市場の実態をより反映する実証的な比準価格を重視し、収益価格を参考として、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地から規準を、指定基準地から検討を行ったが均衡している。								
(8) 公示価格としての標準価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 神戸垂水 - 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 +6.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 144,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [97.3]	[101.0] / 100	149,000			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 垂水（県） - 10	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 交通 0.0 環境 -8.0 行政 -5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 135,000 円/㎡	[100.7] / 100	100 / [101.0]	100 / [90.0]	[101.0] / 100	151,000			
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 149,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向にある。新型コロナの市場への影響は軽微であり、地価は概ね横這い程度となった。					
	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] 地域要因に特別な変動はない。					
	②変動率 年間 +0.7 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和3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, 9,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 91,000 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 73,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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.

鑑定評価書（令和3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）, 兵庫縣, 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, 24,200,000 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 80,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (1) 基準地, (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 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 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 印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区西脇 1 丁目 1 3 0 2 番 7 「西脇 1 - 1 - 2 1」				②地積 (㎡)	101	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 150)											
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)													
	1:1.2	住宅 W 2	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	北東 6m 市道	水道 ガス 下水	J R 舞子 2.7km														
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																		
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	J R 舞子駅北方 2.7km	法令規制	1 低専 (60, 150)											
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅、マンション等が混在する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。地価はやや下落傾向で推移するものと予測する。																		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R 山陽本線、山陽電鉄本線及び市営地下鉄西神山手線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域。需要者は、神戸市の居住者が大半を占める。周辺には競合する住宅団地も多く、需要は弱含み傾向にある。土地は 9 0 0 万円程度、新築戸建は 2, 5 0 0 ~ 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) 公示価格としての	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -3.0	交通 0.0	環境 +4.0	行政 -3.0	その他 0.0
	神戸垂水 - 30	公示価格	[99.2] 100	100 [100]	100 [97.9]	[100] 100	89,900	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						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	垂水（県） - 28	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 +22.0	行政 -3.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	109,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [103.0]	100 [118.3]	[100] 100	90,300	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						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の	①-1 対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 変動状況	[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向にある。新型コロナウイルスの市場への影響は軽微であり、地価は概ね横這い程度となった。														
	前年標準価格		91,300 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。競合する住宅団地が多く、当該地域の宅地に対する需要は弱含みである。														
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。														
	標準地番号		-																	
	公示価格		円/㎡																	
	②変動率	年間	-1.4 %	半年間	%															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野島不動産鑑定事務所
垂水（県） - 23	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 野島準一 印

鑑定評価額	19,800,000 円	1㎡当たりの価格	96,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	神戸市垂水区神陵台9丁目84番「神陵台9-12-20」				② 地積 (㎡)	206	⑨ 法令上の規制等	1 低専 (50, 100) (その他)		
	③ 形状	④ 敷地の利用の現況	⑤ 周辺の土地の利用の状況	⑥ 接面道路の状況	⑦ 供給処理施設状況	⑧ 主要な交通施設との接近の状況					
	1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	J R 朝霧 3.2km					
(2) 近隣地域	① 範囲	東 50m、西 70m、南 50m、北 50m			② 標準的使用	戸建住宅地					
	③ 標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 14.5 m、規模 200 m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 6m市道	交通施設	J R 朝霧駅北東方 3.2km	法令規制	1 低専 (50, 100)		
	⑤ 地域要因の将来予測	当該地域は熟成した住宅地域で、当分現状維持するものと予測する。また、区内北部では近年、大規模団地開発が相次ぎ、大量の新規分譲があり、当該新興地域との競合から地価は弱含みで当面微落傾向であると予測する。									
(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	+2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	96,300 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	同一需給圏は神戸市内のうち J R 山陽本線及び市営地下鉄西神線沿線の住宅地域。需要者の中心はほぼ神戸市内居住者である。開発後相当期間経過した団地内の地域で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、実需は新興団地地域への志向が強く当該地域との選別化の影響でやや低下傾向にある。周辺での一般的な取引は、土地は200㎡程度で2,000万円前後、新築の戸建住宅は3,500万円程度が中心とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ大規模開発団地内で、戸建賃貸住宅が存在しても転勤等特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸住宅が成り立つ地域ではなく、自用目的の取引が中心とみられ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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	神戸垂水 - 25	[99.9] 100	100 [103.0]	100 [100]	[102.0] 100	95,900				
	公示価格	96,900 円/㎡									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	垂水（県） - 28	[100.9] 100	100 [103.0]	100 [113.0]	[102.0] 100	96,400					
	前年指定基準地の価格	109,000 円/㎡									
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 区内ではコロナ禍の影響はみられず取引は堅調で、地価は総じて安定的に推移し、人気学校区内等では引き続き上昇傾向となった。						
	前年標準価格		96,500 円/㎡		[地域要因] 北部既存団地内の地域で、上記のとおり新興地域との競合から地価は僅かながら下落した。						
	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	-0.2%	半年間	%						

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 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 印

鑑定評価額	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	156,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 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	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (60, 150) 準防 (その他) (70, 150)					
	2:1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	北東 5.2m 市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 950m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 40 m、北 40 m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 9.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5.2 m 市道	交通施設	J R 垂水駅北東方 950m	法令規制	1 低専 (70, 150) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	周辺地域においては敷地の細分化も見受けられるが、今後とも良好な住環境を維持していくものと予測する。閑静な住宅地域であり、地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	156,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、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給は比較的安定している。土地は 2,000 万円～2,500 万円程度、新築の戸建物件は 4,000 万円程度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	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 神戸垂水 - 2					156,000		標準化補正	交通	0.0	交通	0.0
	公示価格 155,000 円/㎡	[100.6] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100		環境	0.0	環境	0.0	行政	0.0
							画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路		地域要因	街路	
	-							標準化補正	交通		交通	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		環境		環境		行政	
							画地		行政		その他	
							その他					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的な要因] 垂水区の人口は微減傾向にある。新型コロナウイルスの市場への影響は軽微であり、地価は概ね横這い程度となった。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 155,000 円/㎡			[地域要因] 特に大きな地域要因の変動は認められない。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 神戸垂水 - 2 公示価格 155,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間 +0.6 %	半年間 +0.6 %									

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 印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区青山台1丁目19番5「青山台1-19-5」				②地積 (㎡)	166	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1低専(50,100) (その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 60m、南 30m、北 40m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 12.0m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ正方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	J R 垂水駅北東 3.3km	法令規制	1低専(50,100)								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	103,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏はJ R山陽本線・山陽電鉄本線沿線で、神戸市の圏域に存する中規模住宅地である。需要者は神戸市内の居住者が大半であり圏外からの需要は少ない。最寄駅から遠くバス圏に位置するため生活利便性がやや劣る。また北向き下がり緩傾斜の住宅地域であるため需要はやや伸び悩みの状態にある。土地は中規模画地で1,500~2,000万円程度、新築建売住宅は3,500万円前後の物件が需要の中心となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が多い区画整然とした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。しかし、地価水準は若干下落し始めており、今後も同じように微減で推移するものと予測する。																
(8) 規準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	神戸垂水 - 28	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	[100] / [100]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	103,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	103,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	[] / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 104,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 人口は微減傾向。地勢・駅距離・学区等による偏在化傾向があるも、新型コロナの影響は軽微であり、宅地需給関係は概ね安定的。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地		標準地番号 神戸垂水 - 28 公示価格 103,000 円/㎡				[地域要因] 最寄り駅からバス圏内に位置し、相対的な利便性はやや劣る住宅地域であるが、特に大きな地域要因の変動は認められない。										
②変動率		年間	-1.0%	半年間	0.0%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 日 提出
垂水（県） - 26 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 山本総合鑑定	
垂水（県） - 26	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士	山本昌生 印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	94,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区城が山 1 丁目 1 5 4 5 番 5 6 「城が山 1 - 1 4 - 1 2」				②地積 (㎡)	202	⑨法令上の規制等 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 W 2	中規模一般住宅が多い利便性のよい住宅地域	東 6m 市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄滝の茶屋 350m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 20m、南 50m、北 50m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 16.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 6m 市道	交通施設	山陽電鉄滝の茶屋駅北 西方 350m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅を中心とする住宅地域で、地域要因に特別の変動はなく、今後も現状維持のまま推移するものとする。地価水準は、地域の居住環境・利便性等から安定している。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	118,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	70,700 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は JR 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね垂水区南部の駅徒歩圏の圏域である。需要者の中心は、神戸市内の居住者が大半を占める。旧来からの既成住宅地域で、周辺からのアクセス路等街路条件がやや劣るが、最寄駅徒歩圏内、また、利便性・居住環境が良好なことから地価は、堅調に推移している。土地は 2000 万円～2500 万円程度、新築販売住宅は 3500 万円～4000 万円程度の需要が中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸用共同住宅もみられるものの、近隣地域内には価格水準の形成を主導する収益物件はなく、収益目的の取引はほとんど見受けられない。居住の快適性・利便性に着目した自用目的の土地取引が中心となっていることから、本件は市場の実態をより反映する比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、代表標準地と規準した価格との検討結果を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規準とした価格	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	地域要因	街路 -2.0
	神戸垂水 - 26	公示価格	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [93.2]	[101.0] / 100	118,000		交通 0.0		交通 -1.0
		112,000 円/㎡						環境 0.0	環境 -2.0		行政 -2.0
								行政 0.0	行政 0.0		その他 0.0
								その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 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	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		環境	環境			
	円/㎡						画地	画地			
							行政	行政			
							その他	その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナの影響はほとんど無く、取引事例価格に大きな変動はない。地価は総じて横ばいで推移していると考えられる。							
	前年標準価格 118,000 円/㎡			[地域要因] 一般住宅地域として熟成しており、居住環境も良好で、駅徒歩圏で利便性も良く、実需も堅調につき、地価は均衡している。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %								

鑑定評価書（令和3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. Row 1: 垂水（県）, -27, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 堂瀬 さゆり 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 180,000 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3年1月] 路線価又は倍率, 140,000 円/㎡, 正常価格, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和3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. Row 1: 垂水（県）, -28, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 堂瀬 さゆり, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 110,000 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3年1月] 路線価又は倍率, 87,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格とした (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Designated Standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standards and Changes)

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 印

鑑定評価額	8,820,000 円	1㎡当たりの価格	210,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	神戸市垂水区平磯4丁目10番2 「平磯4-4-14」				②地積 (㎡)	42	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 30m、北 30m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.0m、奥行 約 10.0m、規模 50㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m県道	交通施設	JR垂水駅南東方70m	法令規制	近商(90,300)準防								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	221,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	162,000 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市及び明石市のうち山陽電鉄本線、JR山陽本線及び市営地下鉄西神山手線沿線の商業地域。需要者の中心は地縁性をもつ法人または個人が想定される。客足の流れは若干劣る地域ではあるが、供給に限られる「垂水」駅周辺の立地で、希少性から一定程度の実需は見込める状況にある。当該市場の状態から取引は稀で典型的な需要者を前提とした中心となる価格帯を指摘できる状況にはない。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内の利用状況を勘案のうえ店舗兼共同住宅を想定し収益価格を求めたが、新築物件が少ない在来地域で、想定内容はやや説得性を欠く状況にある。一方、比準価格は背後住宅地域等を含めた価格体系から相場把握される市場実態から実証性のある試算結果である。そこで、商業地域ではあるが比準価格をより重視し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、当該評価額は下記(8)の規準結果との均衡を得ている。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	神戸須磨 5-7	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [105.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	210,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	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	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	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) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	210,000 円/㎡	③価格変動要因の	[一般的要因] コロナ禍により飲食店の稼働状況は低下したが、商況への影響は都市部に比し軽微で区内の地価は総じて横這い傾向となった。 [地域要因] 上記のとおり商況に特段の変化はなく、概ね適正水準とみられ地価は横這いとなった。 [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	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 印

鑑定評価額	34,100,000 円	1㎡当たりの価格	352,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月1日	(6) 路線価	[令和3年1月]	280,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区神田町111番4外「神田町2-10」				②地積 (㎡)	97	⑨法令上の規制等	近商 (80,400) 防火 (その他) (100,400)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 垂水 70m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 0m、北 0m				②標準的使用	中層店舗付事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 10.0m、規模 100㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 9m市道	交通施設 J R 垂水駅北 70m	法令規制 近商 (100,400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は垂水区内の中心商業地域で、商況に目立った変化はなく当分現状維持するものと予測する。駅前に位置し客足の流れも安定的な地域である。今後は駅前再開発事業の進捗に留意が必要である。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	354,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	305,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市及び明石市のうち山陽電鉄本線、J R 山陽本線及び市営地下鉄西神山手線沿線の商業地域。需要者の中心は地縁性をもつ法人または個人が想定される。希少性の高い「垂水」駅前の立地という優位性、周辺の再開発事業の進捗により、実需は旺盛だが、供給は限定的である。以上の当該市場の状態から取引は稀で典型的な需要者を前提とした中心となる価格帯を指摘できる状況にはない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の利用状況等を踏まえ収益価格を求めたが、上記のとおり希少性の高い立地で名聲の価値も織り込んだ地価水準あり、市場参加者は、現実の取引価格も指標にするものと思われる。したがって、商業地域ではあるが市場実態を反映した比準価格を中心に、収益価格も十分に考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、当該評価額は下記(8)の規準結果との均衡を得ており、(9)の検討も併せて行った。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -4.0 環境 -17.0 行政 +10.0 その他 0.0
	神戸須磨 5-3	[100 / 100]	100 [100]	100 [90.3]	[100 / 100]	349,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +31.0 行政 +5.0 その他 0.0
	須磨（県） 5-3	[100 / 100]	100 [103.0]	100 [140.3]	[100 / 100]	349,000					
(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価格変動要因		[一般的要因] 垂水駅前および駅周辺の再開発事業が進行中。新型コロナウイルスの区内商業地の不動産市場への影響は今のところみられない。							
	■継続 □新規 前年標準価格 348,000 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、今後は再開発事業の進捗に留意が必要である。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地	②変動率		年間 +1.1% 半年間 %							
標準地番号	-										
公示価格	円/㎡										