

令和 8年 7月 7日 提出
垂水 (県) 一 1 宅地-1

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		神戸市垂水区名谷町字賀市3 4 4 7番1 外				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		2 住居 (60, 200) (その他)	
	1:1.2	事務所兼住宅 S 3	アパート、住宅、事 業所等が混在する住 宅地域	北西10m県道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄名谷 2km			
(2) 近隣 地域	①範囲	東 70 m、西 100 m、南 70 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北 1 0 m 県道	交通 施設	神戸市営地下鉄名谷駅 南西方 2km	法令 規制	2 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測	アパートや住宅のほか事業所等が混在する地域であり、当面の間は現状のまま推移するものと予測する。駅徒歩圏外であるが周辺には生活利便施設も見られ、地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。							

(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の 個別的要因	方位	0.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	77,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	49,400 円/㎡			
	原価法	積算価格	／ 円/㎡			
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡			

(6) 市場の特性	同一需給圏はＪＲ山陽本線、山陽電鉄本線及び地下鉄西神・山手線等の各沿線で、概ね神戸市西部の圏域に存する住宅地域。需要者は神戸市内の居住者や地元不動産業者等が中心である。アパート、戸建住宅、事業所等が混在する住宅地域で、駅徒歩圏外であるが相対的に割安であることから地価は緩やかな上昇傾向で推移している。土地は取引される規模によって総額がまちまちであるため単価の価格帯については把握し難い。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が中心的な地域であり、周辺において代替性の強い取引事例を多数収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、周囲には収益物件も見られるものの規範性のある賃貸事例等は少なく、これを基礎に求めた収益価格の相対的信頼性は劣ると判断する。よって、収益価格は参考にとり止め、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、標準地からの規準を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
------------------------------------	---

[illegible]

(9) からの検討 指定基準地	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/㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100						

(10) 対象基準地の前年標準価格等 この検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 76,000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。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 □代表基準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因]	アパート、住宅、事業所等が混在する住宅地域で、周辺環境に特に変化はない。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+1.3%	半年間		%	

(1) 基準地	①所在地番並びに「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			
	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)			
	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 6 m 市道		交通施設		J R 須磨駅北西方 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、当面の間はほぼ現状のまま推移するものと予測する。駅接近性に劣る住宅地域で、地価の推移は横ばい乃至小幅の上昇に止まるものと予測する。													
(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		77,300 円/㎡										
		収益還元法		収益価格		/ 円/㎡										
		原価法		積算価格		/ 円/㎡										
		開発法		開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は J R 山陽本線、山陽電鉄本線等の各沿線で、概ね神戸市西部の圏域に存する住宅地域。需要者は周辺居住者等の地縁者が中心である。中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、需給は概ね均衡していることから、地価はほぼ横ばいで推移している。土地は基準地と同規模であれば 1 5 0 0 万円前後が中心的価格帯となっている。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自己使用目的の取引が中心的な地域であり、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、経済合理的な賃貸経営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。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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸垂水 - 41		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 0.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 80,000 円/㎡		[100.3] 100		100 [100]		100 [104.0]		[100] 100		77,200					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 垂水 (県) - 25		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 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 104,000 円/㎡		[100] 100		100 [103.0]		100 [131.0]		[100] 100		77,100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 77,300 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況		[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。									
	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] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特別な変動はなく、需給はほぼ均衡している。									
							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率		年間 0.0 %				半年間 %									

令和 8年 7月 7日 提出
垂水 (県) - 4 宅地-1

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 5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					

(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
	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)
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄名谷 3.3km		(その他)

(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	79,000 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/㎡			

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅地域で、戸建賃貸住宅が存在しても転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業は成り立つ地域ではない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、比準価格を標準に、標準地及び指定基準地価格からの検討を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	--

(9) からの検討 指定基準地	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
	垂水（県） - 17							交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	+39.0
								画地	0.0		行政	+5.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
	前年指定基準地の価格 113,000 円／㎡	[101.8] 100	100 [100]	100 [146.0]	[100] 100	78,800						

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の變動状況	【一般的要因】	垂水区の人口は減少傾向にある。景気は緩やかに回復しており、宅地需要は堅調で、地価は概ね上昇傾向で推移した。
	前年標準価格 78,000 円/㎡					【地域要因】	中規模戸建住宅が建ち並ぶ成熟した住宅地域であり、特段の地域要因の変動はみられない。
	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	+1.3%	半年間	%		

(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]	人口は微減傾向。経済が回復する中、地価は全体的に上昇傾向だが、バス圏等利便性の劣る地域については一部弱い住宅地もある。
	前年標準価格 132,000 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 ☐ 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	%		

(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 100,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は微減傾向。経済が回復する中、地価は全体的に上昇傾向だが、バス圏等利便性の劣る地域については一部弱い住宅地もある。	
	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] 住宅団地として熟成しており、特筆すべき変動はない。	
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	

(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11番2「川原3-1-22」				②地積(㎡)	161()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1住居(60,200)準防 (その他)(70,200)					
	1:3	住宅W2	一般住宅、アパートのほか業務用地が混在する住宅地域	北5.8m市道	水道 ガス 下水	J R 垂水550m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 30m、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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 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	基準方位北5.8m市道	交通施設	J R 垂水駅北東方550m	法令規制	1住居(70,200)準防				
	⑤地域要因の将来予測	用途的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	227,000 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3,500万円程度、新築の戸建住宅は5千万円台後半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) 公示価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸垂水 - 7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0	
	公示価格 225,000 円/㎡	[102.6] 100	[100] 100	[102.0] 100	[100] 100	226,000		交通	0.0		交通	0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 垂水(県) - 24	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境	0.0		環境	+1.0	
	前年指定基準地の価格 180,000 円/㎡	[103.9] 100	[100] 100	[82.8] 100	[100] 100	226,000		画地	0.0		行政	0.0	
(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 213,000円/㎡			③ 変動形成要因の検討	[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 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] J R 垂水駅から徒歩圏で、登坂経路がほぼない平坦な地域であり、地価は上昇傾向にある。								
	②変動率 年間 +6.6% 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	株式会社ミエコーカンテイ
垂水（県） ー9	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 金子 修二
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 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 8年 1月]	68,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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

(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	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200) (その他)	
	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 5m、西 40m、南 30m、北 65m				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	特にない		街	基準方位北 6m市道		交通	J R 垂水駅北方 2.4km		法令	1 住居 (60, 200)
		事項			路			施設			規制	
	⑤地域要因の 将来予測		丘陵地に造成された成熟住宅団地であり、今後も閑静な住環境を維持すると予測する。中古住宅の取引は低位安定的で、地価は横ばいへ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		85,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		45,400 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の沿線に広がる神戸市西部の住宅地域の範囲であり、需要者は市内居住者が大半を占める。学校、日用品店舗等、生活インフラが充足しており、良好な利便性を背景に建て替え需要や周辺での分譲地開発がみられるなど、子育て世帯に選好され需給は安定している。一方、最寄駅からバス圏に位置するため、駅徒歩圏の住宅地域に比べ需要者層はやや限定される。市場の中心となる価格帯は土地で1, 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		中小規模の一般住宅、マンションが混在する住宅地域である。周辺に共同住宅が見られるものの収益目的の取引は少なく、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。比準価格は典型的な需要者の取引実態の観点から、代替性のある事例を基礎に算定されており、市場性を反映した信頼性の高い価格である。よって、収益価格は参考に留めて、標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 価格 とした 価格を	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸垂水 -17	公示価格 80,000 円/㎡		$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96.0}$	$\frac{101.0}{100}$		84,600			
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 85,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 の 変 動 率 の 検 討	[一般的要因] 県平均を上回る高齢化・人口減少を背景に地域間の二極化がみられる一方、取引・着工件数は安定し市況は総じて堅調に推移している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 0.0%	半年間 %									

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲	東 20 m、西 0 m、南 90 m、北 40 m				②標準の使用	戸建住宅地		
③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 135 m ² 程度、		形状 ほぼ長方形	
④地域的特性	特記	特にない		街路	基準方位北 8. 2 m市道	交通 J R 垂水駅北東方 1. 5km	法令 1 低専(70, 150) 準防	
	事項					施設	規制	
⑤地域要因の将来予測	当該地域は成熟した住宅地域で、急速な変化は見込まず、当分現状維持するものと予測する。概ね実需水準程度にあり、地価は緩やかな上昇傾向にあるものと予測する。							

(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ＪＲ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。バス圏の既成住宅地域で、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、資料豊富で信頼性が高い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、(8)の代表標準地からの検討も併せて行ったものである。
-----------------------------	---

(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〕	住宅の販売価格などは相当高額になっており、需要がやや低調気味となっている。地価は横ばいまたは緩やかな上昇傾向で推移している。
		前年標準価格 135,000 円/㎡			〔地域要因〕	バス圏ながら街路条件等が比較的良好な在来地域で、地価は緩やかな上昇となった。
		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地			〔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 +2.2 %	半年間 %		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
垂水（県） - 12 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） - 12	兵庫県	兵庫第 4	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二
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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	100,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市垂水区西舞子8丁目376番274 「西舞子8-5-26」				②地積 (㎡)	(134)	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (60, 150) 準防 (その他) (70, 150)			
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域		北6m私道	水道 ガス 下水	J R 朝霧 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 80m、南 15m、北 15m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 6m私道	交通施設	J R 朝霧駅北東方 1.1km		法令 規制	1 低専(70, 150) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域で、当面現状のまま推移するものと思われる。地価水準はやや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 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、J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、神戸市南西部の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者が多い。新規分譲の供給圧力もあるが、値頃感から需要は安定している。土地は1, 700万円程度、新築戸建住宅で3, 500万円から4, 500万円程度の物件が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	戸建住宅用に開発された住宅団地で、戸建賃貸住宅が存在しても転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないことから収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格である。本件では、指定基準地及び標準地との検討を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を 標準とした 価格	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 神戸垂水 - 4 公示価格 158,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [102.0]	100 [120.8]	[100] 100	129,000						
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0	
	垂水（県） - 18 前年指定基準地の価格 154,000 円/㎡	[102.6] 100	100 [101.0]	100 [120.4]	[100] 100	130,000						
(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 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動 要因の 形成要因	[一般的要因] 垂水区の人口は減少傾向にある。景気は緩やかに回復しており、宅地需要は堅調で、地価は概ね上昇傾向で推移した。							
	前年標準価格 126,000 円/㎡				[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特に変化はない。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +3.2 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
垂水（県）－13 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）－13	兵庫県	兵庫第 4	氏名	不動産鑑定士 松崎庄二
鑑定評価額	31,300,000 円		1㎡当たりの価格	206,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	155,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 5 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		神戸市垂水区旭が丘1丁目2242番141「旭が丘1－10－62」				②地積(㎡)	(152)	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専(60, 150) 準防 (その他) (70, 150)				
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅、共同住宅が混在する閑静な住宅地域		南6m市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 750m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 80 m、南 70 m、北 60 m				②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、		奥行 約 13.0 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	J R 垂水駅北方 750m		法令規制	1 低専(70, 150) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅や共同住宅等が見られる住宅地域で、当面の間は現状のまま推移するものと予測する。垂水駅徒歩圏の住宅地域で、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3. 0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 206, 000 円／㎡											
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡											
	原価法	積算価格 / 円／㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 山陽本線及び山陽電鉄本線等の各沿線で、概ね神戸市西部の圏域に存する住宅地域。需要者は神戸市内の居住者が中心となっている。中規模の一般住宅が主体の住宅地域で、J R 垂水駅の徒歩圏に位置することから需要は堅調である。土地は基準地と同規模であれば 3 1 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 5 0 0 0 万円台が中心の価格帯と目される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が中心的地域であり、周辺において代替性の強い取引事例を多数収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、戸建住宅用に開発された住宅地域内にあって、賃貸用不動産の建設を想定することが現実的でないため収益価格は試算しなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	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 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	地域要因	街路 -1. 0 交通 -2. 0 環境 -3. 0 行政 0. 0 その他 0. 0		
	標準地番号 神戸垂水 - 2 公示価格 184, 000 円／㎡	[102. 5] 100	100 [100]	100 [94. 1]	[103. 0] 100	206, 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			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 垂水区の人口は減少傾向にある。景気は緩やかに回復しており、宅地需要は堅調で、地価は概ね上昇傾向で推移した。								
	前年標準価格 196, 000 円／㎡				[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はないが、垂水駅徒歩圏で需要は堅調である。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡												
	②変動率	年間 +5. 1 %	半年間 %										

令和 8年 7月 7日 提出
垂水 (県) - 14 宅地-1

1 基本的事項

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3丁目2番14 「舞子台3－8－5」				②地積 (㎡)		139 ()		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)		
	1:1.5	住宅 W2	中規模の一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域		西4m市道	水道 ガス 下水	J R 舞子 900m					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 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 10.0 m、 奥行 約 14.0 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 m市道	交通 施設	J R 舞子駅北東方 900m		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。地域要因に特別の変動はないので、今後も戸建住宅地域として現状のまま推移するものと予測する。地価は需給関係から強含みで推移するものとする。										
(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 				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	天海建物株式会社
垂水（県） ー15	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 金 甲烈
鑑定評価額	25,700,000 円		1㎡当たりの価格	268,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	205,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市垂水区霞ヶ丘1丁目1261番6「霞ヶ丘1-2-33」				②地積 (㎡)		96	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 160)		
	1:2	住宅 W 2		中小規模一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域		東4m市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 650m				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 20m、西 15m、南 20m、北 0m				②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 7.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位北 4 m市道		交通施設	J R 垂水駅北西方 650m		法令 規制	1 住居 (70, 160) 準防
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は熟成した住宅地域で、急速な変化は見込めず、当分現状維持するものと予測する。生活水準が高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。									
(3) 最も有効使用の判定		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		268,000 円／㎡						
		収益還元法		収益価格		／ 円／㎡						
		原価法		積算価格		／ 円／㎡						
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏はJ R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線の住宅地域。需要者の中心はほぼ神戸市内居住者である。既存住宅地域で画地規模には幅があるが、供給は既存画地の分割による小規模な建売分譲が見られる程度である。一方、実需は良好な居住環境にあることから常に安定して見込める状況にある。周辺での一般的な取引は、土地は2, 500万円前後、新築の戸建住宅は5, 000万円～6, 000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定 の理由		周辺にはハイツ等も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。										
(8) 公示 価格 を した	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸垂水 - 15		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 +2.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 239,000 円／㎡		[102.0] 100	100 [100]	100 [91.6]	[101.0] 100	269,000					
(9) 指定 基準 地 の 検 討	① 指定基準地番号 垂水 (県) - 24		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 -3.0 環境 -29.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 180,000 円／㎡		[103.9] 100	100 [100]	100 [70.2]	[101.0] 100	269,000					
(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 前年標準価格 255,000円／㎡				③ 価 格 形 成 要 因 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。						
	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] 希少な垂水駅徒歩圏の立地に加え、進学熱の高い霞ヶ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。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率		年間 +5.1%	半年間 %								

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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]	景気は緩やかに回復しているものの、物価上昇等の影響により先行きはやや不透明である。なお、垂水区の人口は減少傾向にある。
	前年標準価格 217,000 円／㎡					[地域要因]	駅徒歩圏内の住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、需要は比較的堅調である。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+4.6 %	半年間	%		

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 113,000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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 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。
			[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。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間 +1.8% 半年間 %	

(10)対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 154,000 円/m ² 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/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているものの、物価上昇等の影響により先行きはやや不透明である。なお、垂水区の人口は減少傾向にある。 [地域要因] 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地で、地域要因に特段の変動はなく、需要は底堅い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 +2.6 % 半年間 %		

(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8丁目1263番23「舞子台8-10-7」				②地積(㎡)		216	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専(60, 200) 準防 (その他)(70, 160)			
	1. 2:1	住宅W 2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	南西4m市道	水道 ガス 下水	J R 舞子1. 3km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 60 m、南 60 m、北 40 m			②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 16. 0 m、奥行 約 14. 0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4 m市道	交通施設	J R 舞子駅北方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) 最も有効使用の判定		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 183, 000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 117, 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。垂水区の住宅地は全般的に人気が高く、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200㎡前後で総額35000～40000万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規準等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	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 +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 -21. 0 行政 0. 0 その他 0. 0
	標準地番号 神戸垂水 - 4					183, 000					
		公示価格 158, 000 円/㎡	$\frac{101. 0}{100}$	$\frac{100}{[102. 0]}$	$\frac{100}{[86. 2]}$	$\frac{101. 0}{100}$					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0. 0 交通 0. 0 環境 0. 0 画地 +1. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	地域要因	街路 +2. 0 交通 +4. 0 環境 -17. 0 行政 -2. 0 その他 0. 0
	垂水 (県) - 18					183, 000					
		前年指定基準地の価格 154, 000 円/㎡	$\frac{102. 6}{100}$	$\frac{100}{[101. 0]}$	$\frac{100}{[86. 3]}$	$\frac{101. 0}{100}$					
(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 176, 000 円/㎡			③ 価変動形成要因の	[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、地価はやや上昇傾向で推移している。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。						
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	年間 +4. 0 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		神戸市垂水区舞子坂4丁目5番6「舞子坂4-2-38」				②地積 (㎡)	101 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (60, 150) 準防 (その他) (70, 150)				
	1:1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅 が多い傾斜地の住宅 地域	東5.5m市道	水道 ガス 下水	J R 舞子 2.2km						
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50m、西 20m、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 8.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 100 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	基準方位北 5.5m市道	交通 施設	J R 舞子駅北方 2.2km		法令 規制	1 低専(70, 150) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は、中小規模の一般住宅が多い傾斜地の住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持すると予測する。地価は横ばい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	88,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、J R山陽本線及び山陽電鉄沿線で概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市内の居住者が大半を占める。垂水区の住宅地は全般的に人気が高いが、当該地域は相対的に利便性に劣り、地勢が劣るが、相対的に安値感があるため一定の需要は存する。取引される画地規模は様々で需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺にマンション等も見られるが、画地規模等から賃貸経営上合理的な賃貸建物の想定が困難なため、収益価格は試算しなかった。快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的での取引が中心で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、地価公示標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 標準 価格 とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸垂水 - 31	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +2.0 -8.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 80,500 円/㎡	[99.4] 100	100 [100]	100 [92.0]	[101.0] 100	87,800		その他 0.0				
(9) 指定 基準 地 からの 検討	① 指定基準地番号 垂水 (県) - 18	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +9.0 +66.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 154,000 円/㎡	[102.6] 100	100 [100]	100 [180.9]	[101.0] 100	88,200		その他 0.0				
(10) 対象 基準 地の 前 年の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 88,000円/㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 人口は微減傾向。地勢・駅距離・学校区等による偏在化傾向があり、物価上昇の懸念はあるが概ね区内の宅地需要は堅調に推移している。							
	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] 中小規模画地の住宅が多い傾斜地の住宅地域であり、地域要因に特別な変動はない。							
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコーカンテイ	
垂水（県）	ー21	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 金子 修二
鑑定評価額	23,900,000 円		1㎡当たりの価格	98,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	78,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		神戸市垂水区千代が丘1丁目2252番1090 「千代が丘1-3-29」				②地積 (㎡)		244	⑨法令上の規制等			
	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)			
	1:1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅 が多い住宅地域		南4m市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 1.8km						
(2) 近隣 地域	①範囲		東 60 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用		低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位北 4 m市道		交通	J R 垂水駅北方 1.8km		法令	1 中専(70, 160) 準防	
		事項			路			施設			規制		
⑤地域要因の 将来予測		高台の既存住宅地域であり、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。中古住宅の取引は個別性の影響が大きく取引価格にはばらつきがみられる。地価は横ばい乃至緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因		方位		+3.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		98,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		56,300 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の沿線に広がる神戸市西部の住宅地域の範囲であり、需要者は市内居住者が大半を占める。学校、日用品店舗等、生活インフラが充足しているものの、高低差を伴う地勢条件等から住宅地としての選好性はやや劣り、需要者による選別がみられる。市場の中心となる価格帯は土地で2, 400万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		中小規模の一般住宅が多い住宅地域である。周辺に共同住宅が見られるものの収益目的の取引は少なく、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。比準価格は典型的な需要者の取引実態の観点から、代替性のある事例を基礎に算定されており、市場性を反映した信頼性の高い価格である。よって、収益価格は参考に留めて、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示 価格	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 の標準価格 (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 - 54								交通 0.0	交通 +2.0			
公示価格		[100.8] 100		100 [100]	100 [132.1]	[103.0] 100	98,200	環境 0.0	環境 +27.0				
125,000 円/㎡								画地 0.0	行政 +2.0				
								行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
(9) 指定 基準 地	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 +3.0	
	垂水 (県) - 25								交通 0.0	交通 -1.0			
前年指定基準地の価格		[100] 100		100 [103.0]	100 [105.8]	[103.0] 100	98,300	環境 0.0	環境 +7.0				
104,000 円/㎡								画地 +3.0	行政 -3.0				
								行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 98,000円/㎡				③ 価 変 動 形 成 要 因 の	[一般的要因] 県平均を上回る高齢化・人口減少を背景に地域間の二極化がみられる一方、取引・着工件数は安定し市況は総じて堅調に推移している。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。							
	②変動率					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	年間	0.0%	半年間	%									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
垂水（県） - 22 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桑名事務所
垂水（県） - 22	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	9,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	96,000 円／㎡
-------	-------------	-----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	76,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 15 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

(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		
	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) (その他)				
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、マンション等が混在する住宅 地域	北東6m市道	水道 ガス 下水	J R 舞子 2.7km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、 奥行 約 11.0 m、 規模 100 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	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。地価は強含みで推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	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	基準価格 96,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡									
	原価法	積算価格 / 円／㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R山陽本線、山陽電鉄本線及び市営地下鉄西神山手線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域。需要者は、神戸市の居住者が大半を占める。周辺には競合する住宅団地も多いが、値頃感から一定の需要はあり、地価はやや上昇傾向で推移している。土地は1000万円前後、新築戸建は3000～3500万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規準等を踏まえ、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) 公示価格を標準地とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 +1.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格 神戸垂水 - 30 90,600 円／㎡		[100.3] 100	100 [100]	100 [95.0]	[100] 100	95,700				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	垂水（県） - 17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +17.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 113,000 円／㎡		[101.8] 100	100 [100]	100 [119.3]	[100] 100	96,400				
(10) 対象基準地等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 垂水区の人口は減少傾向にある。景気は緩やかに回復しており、宅地需要は堅調で、地価はやや上昇傾向で推移している。						
	前年標準価格 95,000 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。						
	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 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
垂水（県）－24 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社神戸不動産鑑定
垂水（県）－24	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 山下 裕
鑑定評価額	27,900,000 円		1㎡当たりの価格	187,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	145,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 16 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市垂水区高丸2丁目2245番174外 「高丸2-4-28」				②地積 (㎡)		149	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況	1 低専 (60, 150) 準防 (その他) (70, 150)				
	2:1	住宅 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	特にない		街	基準方位北 5.2m市道	交通	J R 垂水駅北東方 950m	法令	1 低専(70, 150) 準防	
		事項			路		施設		規制		
	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、地価は概ね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		187,000 円／㎡							
	収益還元法	収益価格		／ 円／㎡							
	原価法	積算価格		／ 円／㎡							
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は 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2,700万円程度、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 の標準価格 (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 184,000 円／㎡		[101.6] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100		187,000			
(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 の標準価格 (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 の前の 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]		住宅の販売価格などは相当高額になっているが、駅徒歩圏など、生活上の利便性等に優れる地域では、地価は概ね堅調に推移している。			
	前年標準価格 180,000 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 代表標準地 標準地 標準地番号 神戸垂水 - 2 公示価格 184,000 円／㎡					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。			
	②変動率		年間 +3.9 %	半年間 +1.6 %							

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 7日 提出
垂水（県） - 25 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	天海建物株式会社																			
垂水（県） -25		兵庫県	兵庫第4分科会		氏名	不動産鑑定士 金 甲烈																			
鑑定評価額		17,300,000 円			1㎡当たりの価格		104,000 円/㎡																		
1 基本的事項																									
(1) 価格時点		令和 8年 7月 1日		(4) 鑑定評価日		令和 8年 7月 1日		(6) 路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率		83,000 円/㎡														
(2) 実地調査日		令和 8年 6月 20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)												
	1:1		住宅 W2		一般住宅が多い区画整然とした高台の住宅地域		南6m市道		水道 ガス 下水		J R 垂水 3.3km														
(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 12.5 m、奥行 約 12.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ正方形																						
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位 北 6m市道		交通施設		J R 垂水駅北東方 3.3km		法令規制		1低専(50,100)								
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が多い区画整然とした高台の住宅地域として熟成しており、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお、今後の地価動向については、若干の上昇傾向で推移すると考える。																						
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0																
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格			104,000 円/㎡																		
		収益還元法		収益価格			/ 円/㎡																		
		原価法		積算価格			/ 円/㎡																		
		開発法		開発法による価格			/ 円/㎡																		
(6) 市場の特性		同一需給圏は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1千万円台後半から2千万円前半、新築建売住宅は4,000万円までの物件が需要の中心となっている。																							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しなかった。取引は自己使用目的が中心で、市場参加者は取引価格を指標に価格決定するのが一般的と思考される。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討し、市場性を反映している実証的な比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。																							
(8) 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 -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	
	公示価格		104,000 円/㎡		[100] 100		100 [103.0] [100]		100 [103.0] [100]		[103.0] 100		104,000												
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		-		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因		街路 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		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					③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口は微減傾向にあるが、地勢・駅距離・学校区等による選好性があるため、地価の変動状況は区々となっている。																	
	前年標準価格 104,000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。																	
	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 神戸垂水 -28 公示価格 104,000円/㎡																								
②変動率		年間 0.0%		半年間 0.0%																					

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 121,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口は微減傾向。経済が回復する中、地価は全体的に上昇傾向だが、バス圏等利便性の劣る地域については一部弱い住宅地もある。
	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]	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。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	+2.5 %	半年間	%			

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
垂水（県）－27 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）－27	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	34,000,000 円		1㎡当たりの価格	224,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	175,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市垂水区歌敷山3丁目1715番30 「歌敷山3－5－6」				②地積 (㎡)	152 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (60, 150) 準防 (その他) (70, 150)		
	1. 2:1	住宅 W 2		中規模一般住宅が建ち 並ぶ住宅地域		南5m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄霞ヶ丘 800m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 15 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 15.0 m、		奥行 約 10.0 m、		規模 150 ㎡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 5 m市道	北	交通 施設	山陽電鉄霞ヶ丘駅北方 800m	法令 規制	1 低専(70, 150) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変動なく、今後も現状維持で推移するものと予測する。選好性も強く地価は強含み。今後もしくはは同様の傾向で推移するものとする。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +3. 0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 224,000 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。需要者は神戸市及び明石市の居住者が大半を占めるが、圏外からの需要も認められる。住環境も良好で学区が良く、生活利便性に優れ、選好性の強いエリアに存することから、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地は基準地と同程度の規模で総額 3, 0 0 0 万円～3, 5 0 0 万円で、建充分譲で 5, 0 0 0 万円～6, 0 0 0 万円が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、戸建賃貸住宅が存在していたとしても転勤等に伴う特殊な事情に基づくものがほとんどで、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。よって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地及び指定基準地から検討した価格とも均衡を得ていると判断した。											
(8) 公示価格を標準とした	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 -1.0 交通 -4.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸垂水 - 23	[101.5] 100		100 [103.0]	100 [94.1]	[103.0] 100	224,000					
(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 0.0 交通 +2.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	垂水（県） - 24	[103.9] 100		100 [100]	100 [85.7]	[103.0] 100	225,000					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 216,000 円／㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 垂水区内の人口は微減傾向。駅徒歩圏内の住宅地の需要は堅調である。徒歩圏外では新規の住宅分譲により、供給過多の団地も見られる。						
	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] 近隣地域はやや高台地に位置するが、最寄駅徒歩圏内に位置し、神戸市東部3区の物件と比較して値ごろ感から地価は強含み。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +3.7 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
垂水（県） 5－1 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） 5－1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 浩
鑑定評価額	11,400,000 円		1㎡当たりの価格	271,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	215,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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

(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)						
	1:2	店舗兼事務所 S 4		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 20 m、西 20 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用		中層店舗住宅併用地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 5.0 m、		奥行 約 10.0 m、		規模 50 ㎡程度、		形状 長方形									
	④地域的特性		特記		特にない		街 5 m 県道		交通 J R 垂水駅南東方 70m		法令 近商(90,300) 準防							
	事項				路		施設		規制									
⑤地域要因の将来予測		小売店舗、雑居ビル等が多い駅前商業地域であり、当面の間はほぼ現状のまま推移するものと予測する。垂水駅前再整備による周辺発展の期待性等から、地価は引き続き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		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		277,000 円／㎡												
		収益還元法		収益価格		225,000 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、山陽電鉄本線等の各沿線で、概ね神戸市及び明石市の商業地域又は住商混在地域。需要者は地縁を有する個人事業者や中小法人が中心となる。垂水駅に近接して小売店や雑居ビルが見られる商業地域で、駅前再整備による周辺一帯の発展への期待性等から地価は上昇傾向で推移している。土地は取引される規模によって総額がまちまちであるため中心的価格帯の把握はやや困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		中小規模の小売店舗等が多い駅前商業地域であり、同一需給圏内における代替性の強い取引事例を多数収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、周辺には収益物件も見られるものの規範性のある賃貸事例等は少なく、これを基礎に求めた収益価格の相対的信頼性は劣ると判断する。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、下記標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	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 +1.0	
	標準地番号 神戸須磨 5-7										(円／㎡) 272,000			街路 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 -2.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因の 比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[100] 100		[100] 100		[100] 100		[100] 100		(円／㎡)			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 ☒ 継続 ☐ 新規		前年標準価格 258,000 円／㎡		③ 変動状況 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。									
	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						[地域要因]		小売店舗、雑居ビル等が多い駅前商業地域であり、駅前再整備等の影響により、需要は堅調である。									
	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 +5.0 % 半年間 %																	

令和 8年 7月 7日 提出
垂水 (県) 5-2 宅地-1

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		神戸市垂水区神田町 1 1 1 番 4 外 「神田町 2 - 1 0」				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)	
	1:1	店舗兼作業場兼住宅 RC 5		中層の店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域		南9m市道		水道 ガス 下水	J R 垂水 70m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 0 m、北 0 m				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 10.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記	特にない		街	9 m市道		交通	J R 垂水駅北方 70m		法令	近商 (100, 400) 防火	
		事項			路			施設			規制		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、垂水駅前の中心商業地域である。垂水駅周辺では神戸市や民間開発業者による再開発事業及び再整備事業が進んでおり、地価は強含みで、今後もしばらくは上昇傾向と予測する。										
(3) 最も有効使用の判定		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		473,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		345,000 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 山陽本線沿線の駅周辺の商業地域である。需要者の中心は地縁性ある法人または個人である。駅至近の立地の希少性・優位性、また、周辺での再開発事業等が進行中で、これらの要因によるプラスの影響に期待する需要に比し、物件の供給がほとんどなく、このような状況から地域内での取引は稀である。また、あっても近親者間の特殊な事情を含む取引に限定されるため、中心となる価格帯の把握は難しい。											
(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的価値も織り込んだ地価水準にあり、市場参加者は、現実の取引価格も指標にするものと考えている。したがって、商業地域ではあるが市場の実態を適切に反映した比準価格を中心に、収益価格を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) 公示価格を規準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 神戸須磨 5-3		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 0.0	街路 +3.0		
	公示価格 382,000 円/㎡		[102.2] 100	100 [100]	100 [84.8]	[100] 100	460,000		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 須磨 (県) 5- 3		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 0.0	街路 +2.0		
	前年指定基準地の価格 541,000 円/㎡		[102.4] 100	100 [103.0]	100 [117.8]	[100] 100	457,000		交通 0.0	交通 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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 440,000 円/㎡				[一般的要因] 垂水駅前および駅周辺の再開発事業及び再整備事業が進行しつつある。金利上昇の影響は今のところ限定的である。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡												
	②変動率 年間 +4.5 % 半年間 %				[地域要因] 地域要因に特別の変動はなく、商況は安定している。周辺での再開発事業等の進行具合によっては地域要因に影響を与える可能性がある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								