

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

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) 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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes details for 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 (20,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (102,000 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) 倍率.

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 元年地価調査）

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. Row 1: 垂水（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第4, 氏名, 不動産鑑定士 重田尚輝, 印

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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 60,000 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) 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, (10) 範囲, (11) 標準的画地の形状等, (12) 地域的特性, (13) 地域要因の将来予測, (14) 最有効使用の判定, (15) 鑑定評価の手法の適用, (16) 市場の特性, (17) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (18) 公示価格, (19) 指定基準地, (20) 対象基準地の検討

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,500 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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 64,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 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	株式会社協同鑑定所
垂水（県） - 5	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	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 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	105,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 17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)				
(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 特にない				
	④地域的特性	特記事項	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				
(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70㎡程度で900万円前後で、新築建売住宅は2500万円～3000万円程度である。											
(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	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	環境
(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	画地	0.0	行政	-5.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							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] 垂水区の人口は微減傾向。景気は緩やかな回復基調にあり、利便性の優る地域の地価は上昇傾向、それ以外は横這い乃至下落傾向。								
	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、土地需要は安定傾向である。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								
	標準地番号 円/㎡	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 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 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	90,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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								
(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 11.0m、奥行 約 13.0m、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 北東方 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) 規格外価格を公示価格とした	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 0.0			
	標準地番号 神戸垂水 -26	公示価格 112,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [100]	[103.0] / 100		112,000	交通 0.0	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 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	[]		交通 0.0	環境 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] 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。								
	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。			[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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地													
標準地番号 神戸垂水 -26		②変動率		年間 0.0%	半年間 0.0%									
公示価格 112,000 円/㎡														

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
垂水（県） - 7 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） - 7	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	19,700,000 円	1㎡当たりの価格	95,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 17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	神戸市垂水区松風台1丁目1778番153 「松風台1-13-4」				②地積 (㎡)	207	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況								
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 100m、南 80m、北 30m				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 17.0m、規模 220㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6m市道	交通	J R 垂水駅 北東方 3.8km	法令	1低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は熟成した住宅団地であり大きな変動要因はなく、地価は横ばい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	95,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ねJ R 山陽本線、山陽電鉄本線沿線で、神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は神戸市の居住者が大半を占める。周辺では大規模分譲住宅団地が競合し、新規分譲住宅等の供給圧力もあるが、名谷ICやジェームス山の商業施設が近く、比較的利便性が高い地域であることから需要は安定している。土地は2, 100万円程度、新築戸建住宅は3, 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動等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸住宅が成り立つ地域ではないことから収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格が求められた。よって、本件では比準価格を中心に、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0			
	神戸垂水 - 44	[100] 100	100 [101.0]	100 [107.0]	[100] 100	94,400								
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 +12.0 行政 0.0 その他 0.0			
	垂水（県） - 30	[100] 100	100 [103.0]	100 [112.0]	[100] 100	94,500								
(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] 垂水区の人口は微減傾向。景気は緩やかな回復基調にあり、利便性の優る地域の地価は上昇傾向、それ以外は横這い乃至下落傾向。										
	前年標準価格 95,000 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。										
	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 0.0%	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） - 8	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	28,300,000 円	1㎡当たりの価格	176,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 3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	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					
	1:3	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	標準方位 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現状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強含みにある。									
(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	176,000 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。業務施設等が介在する在来住宅地域で、供給は小規模な建売分譲が見込まれる程度である。一方、実需はJ R「垂水」駅から徒歩圏にある立地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150㎡前後で2,500万円程度、新築の戸建住宅は4,500万円程度が中心となる価格帯とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート、小売店舗等が混在する地域であるが、敷地の間口は狭く共同住宅等の想定は非現実であり、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	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸垂水 - 7	[100.6] 100	100 [100]	100 [101.0]	[100] 100	176,000					
(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 -4.0 環境 -7.0 行政 -2.0 その他 0.0
	垂水（県） - 24	[100] 100	100 [100]	100 [87.5]	[100] 100	176,000					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 区域北部の既成団地内等で地価の下落がみられたが、人気学区内等上昇が続いた地域もあり区内全体としては概ね横這い傾向となった。 [地域要因] 「垂水」駅から徒歩圏で、登坂経路がほぼない平坦部エリア内の地域は人気が高く品薄状態にあり地価は僅かながら上昇した。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	175,000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/㎡									
	②変動率	年間	+0.6%	半年間	%						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 18,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 90,000 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, [平成31年1月]路線価又は倍率, 72,000 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 (1-10) 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 元年地価調査）

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. Values include 垂水（県）, 兵庫県, 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, 25,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 133,000 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) 倍率.

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） -11	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	19,400,000 円	1㎡当たりの価格	131,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 3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3丁目2251番161 「千鳥が丘3-1-39」				②地積 (㎡)	148	⑨法令上の規制等	1低専 (60,150) 準防 (その他) 土砂災害警戒区域 (70,150)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	南東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 0m、西 20m、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 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	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 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は成熟した住宅地域で、急速な変化は見込めず、当分現状維持するものと予測する。概ね実需水準にあり地価は当面横這い傾向にあるものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(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150㎡前後で2,000万円程度、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	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	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	神戸垂水 -18						交通 0.0	交通	-3.0	
	公示価格	[100] / 100	100 [102.0]	100 [95.0]	[102.0] / 100	131,000	環境 0.0	環境	+1.0	
	124,000 円/㎡						画地 +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	街路 0.0	地域要因	街路 -5.0
	垂水（県） -14						交通 0.0	交通	+7.0	
	前年指定基準地の価格	[101.2] / 100	100 [100]	100 [132.1]	[102.0] / 100	131,000	環境 0.0	環境	+34.0	
	168,000 円/㎡						画地 0.0	行政	-3.0	
							行政 0.0	その他	0.0	
							その他 0.0			
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討	③価格変動要因の		[一般的要因] 区域北部の既存団地内等で地価の下落がみられたが、人気学区内等上昇が続いた地域もあり区内全体としては概ね横這い傾向となった。						
	■継続 □新規	前年標準価格 131,000円/㎡		[地域要因] バス圏ながら街路条件等が良好な地域で、概ね実需水準とみられ地価は横這いとなった。						
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	□代表標準地 □標準地									
	標準地番号									
	公示価格									
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8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	株式会社協同鑑定所
垂水（県） - 12	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	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	157,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 17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 神戸市垂水区野田通2 1番7 「野田通7-17」	②地積 (㎡) 91	⑨法令上の規制等 1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 180)					
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域					
		⑥接面道路の状況 北4.5m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 1.1km						
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 20 m、南 60 m、北 20 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 4.5m市道					
			交通施設 J R 垂水駅 北東方 1.1km					
			法令規制 1 中専(70, 180) 準防					
	⑤地域要因の将来予測 中小規模一般住宅を主とする古からの住宅地域で大きな変動要因はなく、地価は安定的に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 157,000 円/㎡	個別的要因					
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡						
	原価法	積算価格 / 円/㎡						
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね J R 山陽本線、山陽電鉄本線沿線で、神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は神戸市の居住者が大半を占める。旧来からの住宅地域であり、規模が小さい画地が多く、総額が低廉となることから需要は安定している。土地は1, 600万円程度、新築の戸建物件は3, 000万円～3, 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	画地規模等から、経済的に賃貸事業が成り立つ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、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 神戸垂水 - 20	② 時点修正 [100.6] 100	③ 標準化補正 100 [100]	④ 地域要因の比較 100 [111.4]	⑤ 個別的要因の比較 [100] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 157,000	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +4.0 環境 +5.0 行政 +1.0 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） - 24	② 時点修正 [100] 100	③ 標準化補正 100 [100]	④ 地域要因の比較 100 [97.9]	⑤ 個別的要因の比較 [100] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 157,000	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +2.0 環境 -4.0 行政 -1.0 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 前年標準価格 157,000 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。景気は緩やかな回復基調にあり、利便性の優る地域の地価は上昇傾向、それ以外は横這い乃至下落傾向。				
	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] 古からの住宅地域で、周辺では建物の取り壊しや画地の細分化による再分譲も見られる。				
	② 変動率 年間 0.0 % 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (24,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (159,000 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) 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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 印

鑑定評価額	52,400,000 円	1㎡当たりの価格	170,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 3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	1低専 (50,100) (その他)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北4m市道	水道 ガス 下水	J R 舞子 850m				
(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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 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 4m市道	交通施設	J R 舞子駅 北東方 850m	法令規制	1低専 (50,100)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は成熟した住宅地域で当分現状維持と予測する。画地規模は大きい区区内では生活水準が比較的高位の居住者層が多い地域で、実需もある程度見込めるため地価は未だ上昇余地があるとみられる。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	170,000 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。周辺での取引は、土地は300㎡程度で5,000万円前後、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 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 0.0
	神戸垂水 - 13						交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0	
	公示価格	[100.6] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	170,000	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
	169,000 円/㎡						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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-						交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
	円/㎡						その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 168,000円/㎡		③ 価格変動要因の			[一般的要因] 区域北部の既存団地内等で地価の下落がみられたが、人気学区内等上昇が続いた地域もあり区内全体としては概ね横這い傾向となった。				
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 神戸垂水 - 13 公示価格 169,000円/㎡		③ 価格変動要因の			[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上昇傾向にあった。				
	②変動率		③ 価格変動要因の			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	年間	+1.2%	半年間	+0.6%						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes address and professional details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (200,000 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) 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 detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sections for 'Basic Site', 'Nearby Area', 'Most Effective Use', 'Market Characteristics', 'Price Adjustment', and 'Annual Review'.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 179,000 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 140,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Reasons), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods, Prices), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment/Verification/Reasons), (8) 公示価格 (Public Prices, Comparison), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 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 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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 13.0 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、画地規模等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。当該地域は、自己使用目的での取引が中心である。居住の快適性・利便性等が重視される住宅地域で、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 <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 - 32					103,000		交通 0.0	交通 0.0		
	公示価格 109,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [103.0]	100 [102.6]	[100 / 100]		環境 0.0	環境 +8.0			
							画地 +3.0	行政 -5.0			
							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 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		環境	環境			
							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 <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。						
	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 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	水野不動産鑑定事務所
垂水（県） - 18	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅一 印

鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	142,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 18日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区西舞子5丁目288番3「西舞子5-12-5」				②地積 (㎡)	157	⑨法令上の規制等							
	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) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 15m、北 40m			②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 18.0m、規模 160㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5m市道	交通施設	山陽電鉄西舞子駅 北西方 600m	法令規制	1低専(70,150)準防	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、やや強含み傾向にあると予測する。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	142,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域。需要者は神戸市の居住者が多くを占める。駅にも比較的近く利便性のある旧来からの住宅地域で、需要は安定的である。土地は2,000万円から2,300万円程度、新築戸建は3,500万円から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	当該地域は、収益性よりも居住の快適性、利便性が重視される住宅地域で、自己使用目的の取引が支配的となっている。本件鑑定評価においては、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難であるため、収益価格は算定せず、代表標準地との検討を踏まえ、現実の市場性を反映する事例より求めた比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 -4.0	環境 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
	標準地番号 神戸垂水 - 33	公示価格 133,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [94.1]	[101.0] / 100		141,000	街路 0.0	交通 0.0	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	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[]		街路	交通	環境	行政	その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <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] 景気、雇用情勢は改善傾向。個人消費に持ち直しの兆しがみられる。垂水区の立地の良い地域では、不動産市況は堅調に推移している。										
	前年標準価格 141,000 円/㎡		[] / 100		[地域要因] 地域要因に特別の変動はない。駅からさほど遠くない既存住宅地域で、当該地域の宅地に対する需要は強含みである。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
標準地番号 -		公示価格 円/㎡													
②変動率		年間 +0.7%	半年間 %												

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 32,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 148,000 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 115,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple 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 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,390,000 円, 1㎡当たりの価格, 93,000 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 74,000 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
垂水（県） - 21	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄 印

鑑定評価額	24,600,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	81,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 20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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 20 m、南 60 m、北 20 m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m市道	交通 施設	J R 垂水 北 1.8 km	法令 規制	1 中専 (70, 160) 準防
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中小規模一般住宅が建ち並ぶ雑然と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。最寄り駅からやや遠く、かつ街路条件の劣る雑然とした地域であり、地価は弱含みで推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	101,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	61,700 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 J R 山陽本線及び山陽電鉄本線の沿線で、概ね神戸市西部の住宅地域を包含する圏域。需要者は神戸市内の居住者が中心となっている。最寄り駅からやや遠く、かつ街路条件の劣る雑然とした住宅地域であり、土地需要はやや弱含みで推移している。市場の中心となる価格帯は 240 ㎡程度の標準的な規模の土地で 2,500 万円程度、新築の戸建住宅は 4,000 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、本件は市場の実情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、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [120.7]	[103.0] / 100	101,000		標準化補正	交通	0.0	環境	+16.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	前年指定基準地の価格	[101.2] / 100	100 / [100]	100 / [174.5]	[103.0] / 100	100,000		標準化補正	交通	0.0	環境	+9.0		
(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 価格形成要因の	[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向、世帯数は横ばい傾向で推移している。垂水駅徒歩圏等の人気エリアを除き、地価は横ばい傾向で推移している。										
	前年標準価格 102,000 円/㎡			[地域要因] 最寄り駅からやや距離がある雑然とした住宅地域であり、相対的な競争力の低下を反映し、需要は弱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 □ 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 -1.0 %	半年間 %											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,340,000 円), 1㎡当たりの価格 (1m²当りの価格), 92,500 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) 倍率.

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, usage, and valuation methods. Includes sub-tables for (8) 公示価格, (9) 指定基準地, and (10) 年標準価格.

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	20,000,000 円	1㎡当たりの価格	97,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	78,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 3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LS2	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	JR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	JR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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	97,000 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JR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 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	神戸垂水 -25	[100] 100	100 [103.0]	100 [99.0]	[102.0] 100	97,400				
	公示価格	97,400 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 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	垂水（県） -30	[100] 100	100 [103.0]	100 [112.0]	[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		前年標準価格 97,500円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 区域北部の既存団地内等で地価の下落がみられたが、人気学区内等上昇が続いた地域もあり区内全体としては概ね横這い傾向となった。				
	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]		北部既存団地内の地域で地価は引き続き下落傾向にあった。				
	②変動率		年間 -0.5%	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 元年地価調査）

令和 元年 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	22,900,000 円	1㎡当たりの価格	154,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	125,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 17日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 神戸市垂水区高丸2丁目2245番174外 「高丸2-4-28」	②地積 (㎡)	149	⑨法令上の規制等					
	③形状 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) (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 J R 垂水駅 北東方 950m					
	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、地価は概ね横這い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	154,000 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居住環境に優れ、従来は邸宅街であったが、近年は画地の細分化が進み、値頃感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4,000万円程度が中心価格帯である。								
(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 154,000 円/㎡	[100 / 100]	100 / [100]	100 / [100]	[100 / 100]	154,000			
(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 154,000 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。景気は緩やかな回復基調にあり、利便性の優る地域の地価は上昇傾向、それ以外は横這い乃至下落傾向。					
	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 154,000 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 0.0% 半年間 0.0%			[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	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	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	86,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27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				
	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。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。				街路		基準方位 北 6m市道				
(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		105,000 円/㎡		收益還元法		收益価格 / 円/㎡				
	原価法	積算価格		/ 円/㎡		開発法		開発法による価格 / 円/㎡				
	公示価格		[99.1] / 100		[103.0] / 100		[103.0] / 100		105,000			
	前年指定基準地の価格		[] / 100		[] / 100		[] / 100					
(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、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見られる。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	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
	① 指定基準地番号	神戸垂水 - 28	[99.1] / 100	100 / [103.0]	100 / [100]	[103.0] / 100	105,000	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	
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		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	
(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] 人口減少傾向。緩やかな景気回復基調の継続。大規模団地分譲、人気学校区への人口移動等の偏在化傾向もあるが概ね宅地需要は堅調。							
	■継続 □新規		前年標準価格 107,000 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り、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 - 28		公示価格 106,000 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間	-1.9%	半年間	-0.9%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 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 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	94,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 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	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	特にない	街路 基準方位 北 6m市道	交通 山陽電鉄滝の茶屋駅 北西方 350m	法令 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・利便性等からやや強含みと考える。									
(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	66,700 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。旧来からの既存住宅地域で、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強含みである。土地は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) 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					118,000		交通 0.0	交通 -1.0	環境 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	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 -2.0
	-							交通 0.0	交通 -1.0	環境 0.0	環境 -2.0
(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		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。							
	前年標準価格 117,000円/㎡			[地域要因] 周辺地域において小規模開発による宅地の供給が見受けられる、需要は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 □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									
	②変動率	年間 +0.9%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社. Includes details for 垂水（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (26,800,000 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) [平成 31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 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) 規準とした公示価格, (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 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 135,000 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 105,000 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の方位 (Direction), (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 (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 Standard Prices).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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）, 兵庫縣, 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 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の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (109,000 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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 87,000 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 8 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed text for location, area, and market characteristics.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 20,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 106,000 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. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 27日, 令和 元年 7月 2日, 正常価格, [平成 31年 1月], 86,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Optimal 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) 公示価格とした (Official price), (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).

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） 5-1	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	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 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	175,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27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	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	各種の複合ビルが建ち並ぶ駅に近い商業地域であるが、繁華性はやや乏しい状況で推移しており、この状況は今後も継続すると予測する。地価は概ね横這いで推移していくものと予測する。												
(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	215,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	163,000 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本線沿線で、概ね神戸市及び隣接市の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を持つ事業者がほとんどである。景気の持ち直しを背景に需給は安定しつつあり、地価は概ね横ばい傾向にあると思われる。取引される画地規模や価格帯はまちまちで、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自用目的の店舗等と賃貸物件が混在する商業地域である。収益価格は商業地においては指標とすべき価格であるが、試算の過程に多くの想定要素を含み、規範性にやや欠ける。取引事例については同一需給圏内の類似地域等に存する多数の事例を収集し得、比準価格は信頼性の高いものと思料される。よって、下記標準地との検討を踏まえた上、市場性を反映して実証的な比準価格を中心に、収益価格を関連づけて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(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	+1.0	
	標準地番号	須磨 5-7	[100]	100	[100]	[104.9]	210,000		交通	0.0		交通	-2.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境	0.0	地域要因	環境	+6.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	100		画地	0.0		行政	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 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少傾向。緩やかな景気回復基調の継続。大規模団地分譲、人気学校区への人口移動等の偏在化傾向もあるが概ね宅地需要は堅調。									
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] J R垂水駅・南側の商業地域は、小売店舗、雑居ビル等が多い地域で推移している。特に大きな地域要因の変動は認められない。									
	前年標準価格 210,000 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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
□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	野島不動産鑑定事務所
垂水（県） 5-2	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	33,500,000 円	1㎡当たりの価格	345,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	270,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 3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	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						
	1:1	店舗兼作業場兼住宅 RC5	中層の店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	南9m市道	水道 ガス 下水	JR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 10.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 100 m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	JR垂水駅 北方 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、市場での選考度も高く地価は上昇傾向にあるものと予測する。										
(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	362,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	294,000 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。希少性の高い「垂水」駅前の立地から実需は常に見込める状況にあるが、供給は限られるため市場では売手優位で地価形成されるものと思われる。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	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あるものと思われる。したがって、市場実態に副った価格検証の観点から、商業地域ではあるが比準価格を十分に考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、決定額は若干比準価格寄りとなったが収益価格との乖離幅も妥当な範囲内と判断した。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	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 -18.0 行政 +10.0 その他 0.0
	標準地番号	須磨 5-3	[100.6] 100	100 [100]	100 [89.2]	[100] 100	347,000					
	公示価格	308,000 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	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 +33.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	須磨（県） 5-3	[101.4] 100	100 [103.0]	100 [142.4]	[100] 100	344,000						
	前年指定基準地の価格	498,000 円/㎡										
(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 価格変動要因の		[一般的要因] 区内商業地域は総じて安定的に推移したが、マイナス金利による収益物件の高騰化等の影響から一部上昇傾向にある地域もみられた。 [地域要因] 上記のとおり客足の流れも安定的で、市場の選好性が高い地域とみられることから地価は上昇傾向にあった。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	334,000 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/㎡										
	②変動率	年間 +3.3%	半年間	%								