

|           |     |         |     |             |
|-----------|-----|---------|-----|-------------|
| 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） - 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 | 23,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 76,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |            |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点    | 令和7年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和7年7月1日 | (6) 路線価 | [令和7年1月]<br>路線価又は倍率 | 60,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和7年6月26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   | 神戸市垂水区名谷町字賀市3447番1外   |                 |                  |   | ②地積 (㎡)           | 308               | ⑨法令上の規制等                          | 2住居 (60,200)   |                             |  |
|                                  | 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   |                   | (その他)                             |  |                             |  |
| (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 10 m 県道  |                             |  |
|                                  | 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、当面の間はほぼ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  | 76,000 円/㎡      |                  |   |                   |                   |                                   |  |                             |  |
|                                  | 収益還元法   | 収益価格  | 47,800 円/㎡      |                  |   |                   |                   |                                   |  |                             |  |
|                                  | 原価法   | 積算価格  | / 円/㎡           |                  |   |                   |                   |                                   |  |                             |  |
|                                  | 開発法   | 開発法による価格  | / 円/㎡           |                  |   |                   |                   |                                   |  |                             |  |
| (6) 市場の特性                        | 同一需給圏は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やや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、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                        | 街路 -4.0<br>交通 0.0<br>環境 -39.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                                  | 神戸垂水 - 27   | 公示価格  | [ 99.8 ]<br>100 | 100<br>[ 103.0 ] | 100<br>[ 58.6 ]   | [ 100 ]<br>100    | 76,400            |                                   |  |                             |  |
| (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               | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因   | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |  |
|                                  | -   | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]      | 100<br>[ ]       | [ ]<br>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   |   | ③ 価格形成要因の       |                  | [一般的要因] 景気は緩やかに回復しているものの、物価上昇等の影響により先行きはやや不透明である。なお、垂水区の人口は減少傾向にある。 |                   |                   |                                   |  |                             |  |
|                                  | ■継続 □新規   |   | 変動状況            |                  | [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が、需要は回復傾向にある。             |                   |                   |                                   |  |                             |  |
|                                  | 前年標準価格 75,000 円/㎡   |   | [ ]<br>100      |                  | [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 |   | [ ]<br>100  |                 | 100<br>[ ]       |   | [ ]<br>100        |                   |                                   |  |                             |  |
| □代表標準地 □標準地                      |   | [ ]<br>100  |                 | 100<br>[ ]       |   | [ ]<br>100        |                   |                                   |  |                             |  |
| 標準地番号                            |   | [ ]<br>100  |                 | 100<br>[ ]       |   | [ ]<br>100        |                   |                                   |  |                             |  |
| 公示価格                             |   | [ ]<br>100  |                 | 100<br>[ ]       |   | [ ]<br>100        |                   |                                   |  |                             |  |
| ②変動率                             |   | 年間 +1.3 %   |                 | 半年間 %            |   |                   |                   |                                   |  |                             |  |

鑑定評価書（令和7年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,300 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7年1月] 路線価又は倍率, (8) 61,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

|           |     |         |     |             |
|-----------|-----|---------|-----|-------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名  | 業者名 | 山陽不動産鑑定株式会社 |
| 垂水（県） - 4 | 兵庫県 | 兵庫第4分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士 田中 浩 |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 14,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 78,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |            |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点    | 令和7年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和7年7月1日 | (6) 路線価 | [令和7年1月]<br>路線価又は倍率 | 62,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和7年6月26日  | (5) 価格の種類 | 正常価格     |         | 倍率種別                | 倍          |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 |           |          |         |                     |            |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |   |   |                 |                 |                 |   |                   |          |              |             |      |                      |      |             |
|-----------------------------|---|---|-----------------|-----------------|-----------------|---|-------------------|----------|--------------|-------------|------|----------------------|------|-------------|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等   | 神戸市垂水区神和台2丁目8番3   |                 |                 |                 | ②地積 (㎡)   | 186               | ⑨法令上の規制等 | 1低専 (50,100) |             |      |                      |      |             |
|                             | ③形状   | ④敷地の利用の現況   | ⑤周辺の土地の利用の状況    | ⑥接面道路の状況        | ⑦供給処理施設状況       | ⑧主要な交通施設との接近の状況   |                   | (その他)    |              |             |      |                      |      |             |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲   | 東 90 m、西 60 m、南 80 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 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形   |                 |                 |                 | ④地域的特性  | 特記事項              | 特にない     | 街路           | 基準方位北 6 m市道 | 交通施設 | 神戸市営地下鉄名谷駅 南西方 3.3km | 法令規制 | 1低専(50,100) |
|                             | ⑤地域要因の将来予測  | 中規模住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域で、当面の間はほぼ現状のまま推移するものと予測する。駅から距離があるが住環境が良好な住宅地域で、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  |                 | 78,000 円/㎡      |                 |   |                   |          |              |             |      |                      |      |             |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  |                 | / 円/㎡           |                 |   |                   |          |              |             |      |                      |      |             |
|                             | 原価法   | 積算価格  |                 | / 円/㎡           |                 |   |                   |          |              |             |      |                      |      |             |
|                             | 開発法   | 開発法による価格  |                 | / 円/㎡           |                 |   |                   |          |              |             |      |                      |      |             |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏はJR山陽本線、山陽電鉄本線及び市営地下鉄西神・山手線等の各沿線で、概ね神戸市西部の圏域に存する住宅地域。需要者は神戸市内の居住者が中心である。戸建住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域で、駅徒歩圏外であるが住環境が良好なことから需要は回復傾向にあり、地価はやや上昇している。土地は基準地と同規模であれば1500万円前後、新築戸建住宅で3000万円台半ばから後半が中心の価格帯となっている。 |   |                 |                 |                 |   |                   |          |              |             |      |                      |      |             |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自己使用目的の取引が中心な地域であり、周辺において代替性の強い取引事例を多数収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、戸建住宅用に開発された駅徒歩圏外の住宅団地内において、収益物件としての利用は現実的でないため収益価格は試算しなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、下記標準地及び指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。                 |   |                 |                 |                 |   |                   |          |              |             |      |                      |      |             |
| (8) 公示価格とした                 | ①代表標準地  | 標準地   | ②時点修正           | ③標準化補正          | ④地域要因の比較        | ⑤個別的要因の比較   | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳      | 標準化補正        | 街路          | 0.0  | 地域要因                 | 街路   | 0.0         |
|                             | 神戸垂水 - 8  |   | [ 100 ] / 100   | 100 / [ 103.0 ] | 100 / [ 115.0 ] | [ 100 ] / 100   | 77,800            |          | 街路           | 0.0         | 交通   | 0.0                  | 環境   | +15.0       |
| (9) 指定基準地からの検討              | ①指定基準地番号  | 垂水（県） - 17  | ②時点修正           | ③標準化補正          | ④地域要因の比較        | ⑤個別的要因の比較   | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳      | 標準化補正        | 街路          | 0.0  | 地域要因                 | 街路   | 0.0         |
|                             | 前年指定基準地の価格  | 110,000 円/㎡   | [ 102.7 ] / 100 | 100 / [ 100 ]   | 100 / [ 144.9 ] | [ 100 ] / 100   | 78,000            |          | 街路           | 0.0         | 交通   | 0.0                  | 環境   | +38.0       |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討       | ①-1対象基準地の検討   |   | ■継続 □新規         |                 | ③ 変動状況          | [一般的要因] 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  |   | 77,000 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が、需要は回復傾向にある。        |                   |          |              |             |      |                      |      |             |
|                             | 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     |                 |                 | [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             | %               |   |                   |          |              |             |      |                      |      |             |

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社陰山不動産鑑定. Values: 垂水（県） -5, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 陽史

Table with columns: 鑑定評価額, 8,710,000 円, 1㎡当たりの価格, 132,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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 7 年 1 月] 路線価又は倍率, 105,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 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 table with 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) 規格外価格とした, (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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 7 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, 株式会社陰山不動産鑑定. Values include 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 陽史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 100,000 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 7 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 80,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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

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

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

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (continued).

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) 変動状況.

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 水野不動産鑑定事務所. Row 2: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 34,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 213,000 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7年1月] 路線価又は倍率, 160,000 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, (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) 年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和7年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 水野不動産鑑定事務所. Row 1: 垂水（県）, -9, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 85,000 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7年1月] 路線価又は倍率, 68,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

|            |              |          |             |             |
|------------|--------------|----------|-------------|-------------|
| 基準地番号      | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名         | 有限会社神戸不動産鑑定 |
| 垂水（県） - 11 | 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      | 18,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 135,000 円/㎡ |             |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |             |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和7年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和7年7月2日 | (6) 路線価 | [令和7年1月]<br>路線価又は倍率 | 105,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和7年6月26日  | (5) 価格の種類 | 正常価格     |         | 倍率種別                | 倍           |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 |           |          |         |                     |             |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |  |   |                     |                 |                  |  |        |                                   |     |              |     |                  |     |                |
|-----------------------------|--|---|---------------------|-----------------|------------------|--|--------|-----------------------------------|-----|--------------|-----|------------------|-----|----------------|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等  | 神戸市垂水区千鳥が丘1丁目2251番489<br>「千鳥が丘1-1-11-3」                                     |                     |                 |                  | 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<br>(その他) (70,150) |     |              |     |                  |     |                |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲  | 東 20m、西 0m、南 90m、北 40m  |                     |                 |                  | ②標準的使用   | 戸建住宅地  |                                   |     |              |     |                  |     |                |
|                             | ③標準的画地の形状等   | 間口 約 9.0m、奥行 約 15.0m、規模 135㎡程度、形状 ほぼ長方形                                     |                     |                 |                  | ④地域的特性   | 特記事項   | 特にない                              | 街路  | 基準方位北 8.2m市道 | 交通  | J R 垂水駅北東方 1.5km | 法令  | 1低専(70,150) 準防 |
|                             | ⑤地域要因の将来予測   | 当該地域は成熟した住宅地域で、急速な変化は見込めず、当分現状維持するものと予測する。概ね実需水準程度にあるが、地価は概ね上昇傾向にあるものと予測する。 |                     |                 |                  |  |        |                                   |     |              |     |                  |     |                |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地  |   |                     |                 |                  | (4) 対象基準地の個別的要因  | 方位 0.0 |                                   |     |              |     |                  |     |                |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格  | 135,000 円/㎡         |                 |                  |  |        |                                   |     |              |     |                  |     |                |
|                             | 収益還元法  | 収益価格  | / 円/㎡               |                 |                  |  |        |                                   |     |              |     |                  |     |                |
|                             | 原価法  | 積算価格  | / 円/㎡               |                 |                  |  |        |                                   |     |              |     |                  |     |                |
|                             | 開発法  | 開発法による価格  | / 円/㎡               |                 |                  |  |        |                                   |     |              |     |                  |     |                |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は神戸市内のうち山陽電鉄本線及びJ R 山陽本線沿線の住宅地域。需要者の中心はほぼ神戸市内居住者である。バス圏の既存住宅地域で、供給は主として建売分譲で既存画地の分割による小規模なものが中心となる。一方、実需は概ね安定的に推移している。周辺での一般的な取引は、土地は135㎡前後で2,000万円程度、新築の戸建住宅は、4,500万円前後が中心とみられる。 |   |                     |                 |                  |  |        |                                   |     |              |     |                  |     |                |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | ハイツ等が混在する地域であるが、敷地規模が小さいこと等から共同住宅の想定はやや現実性を欠き、他に賃貸経営上合理的な建物の想定は困難であるため収益価格は試算せず、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、(9)の指定基準地からの検討も併せて行ったものである。                              |   |                     |                 |                  |  |        |                                   |     |              |     |                  |     |                |
| (8) 規準とした公示価格               | ①代表標準地 標準地番号   | ②時点修正   | ③標準化補正              | ④地域要因の比較        | ⑤個別的要因の比較        | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)  | ⑦内訳    | 標準化補正                             | 街路  | 交通           | 環境  | 画地               | 行政  | その他            |
|                             | 公示価格 円/㎡   | [ ] / 100   | 100 / [ ]           | 100 / [ ]       | [ ] / 100        |  |        |                                   |     |              |     |                  |     |                |
| (9) 指定基準地からの検討              | ①指定基準地番号   | ②時点修正   | ③標準化補正              | ④地域要因の比較        | ⑤個別的要因の比較        | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)  | ⑦内訳    | 標準化補正                             | 街路  | 交通           | 環境  | 画地               | 行政  | その他            |
|                             | 垂水（県） - 16   | [ 104.8 ] / 100   | 100 / [ 101.0 ]     | 100 / [ 159.1 ] | [ 100 ] / 100    | 135,000  |        |                                   | 0.0 | 0.0          | 0.0 | +1.0             | 0.0 | 0.0            |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等          | ①-1対象基準地の検討<br>■継続 □新規   |   | 前年標準価格 130,000 円/㎡  |                 | ③変動状況<br>価格形成要因の | [一般的要因] 新築住宅の販売総額は相当高額になっているが、依然、実需は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<br>□代表標準地 □標準地  |   | 標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡ |                 |                  | [地域要因] バス圏ながら街路条件等が良好な在来地域で、地価は概ね上昇となった。                               |        |                                   |     |              |     |                  |     |                |
|                             | ②変動率   |   | 年間 +3.8%            | 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7年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 126,000 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7年1月] 路線価又は倍率, 98,000 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on location, area, price, and market conditions.

鑑定評価書（令和7年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (29,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (196,000 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7年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 日 提出  
垂水（県） - 14 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） - 14 | 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 | 29,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 215,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|             |                |           |                |         |              |             |
|-------------|----------------|-----------|----------------|---------|--------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 4 日 | (6) 路線価 | [令和 7 年 1 月] | 160,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 7 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  | 神戸市垂水区舞子台 3 丁目 2 番 1 4<br>「舞子台 3-8-5」  |                   |                 |  | ②地積 (㎡)            | 139             | ⑨法令上の規制等 | 1 低専 (50, 100)<br><br>(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    | J R 舞子 900m     |          |                             |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|                             | 1:1.5  | 住宅 W 2   | 中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 | 西 4m 市道         | 水道<br>ガス<br>下水   |                    |                 |          |                             |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| (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 0.0          |          |                             |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| (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   | / 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。古くからの既存住宅地域で、新規の供給は既存画地の分割による建売分譲が中心である。対象基準地は良好な居住環境下にあり、学区も良く、安定した不動産需要が見込める状況にある。需要の中心となる価格帯は、土地は対象基準地程度で 3, 0 0 0 万円前後で、上記の新規供給による建売分譲は 5, 0 0 0 万円～ 6, 0 0 0 万円が中心とみられる。 |  |                   |                 |  |                    |                 |          |                             |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺には賃貸ハイツ等も見られるが、自己居住用不動産が中心である。また、良好な居住環境を志向する地価形成がなされており、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ため収益価格は採用しなかった。したがって、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、この価額は標準地・基準地との規準化した結果とも均衡を得ており妥当なものと判断する。             |  |                   |                 |  |                    |                 |          |                             |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| (8) 公示価格とした                 | ① 代表標準地 <input 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 +1.0 | 環境 -3.0 | 行政 0.0  | その他 0.0 |
|                             | 標準地番号<br>神戸垂水 - 13   | [ 102.6 ]<br>100   | 100<br>[ 100 ]    | 100<br>[ 98.0 ] | [ 100 ]<br>100   | 215,000            |                 | 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 +1.0 | 交通 +3.0 | 環境 -7.0 | 行政 +3.0 | 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 +1.0 | 行政 0.0  | その他 0.0 | 地域要因    | 街路 +1.0 | 交通 +3.0 | 環境 -7.0 | 行政 +3.0 | その他 0.0 |
|                             | 垂水（県） - 16   | [ 104.8 ]<br>100   | 100<br>[ 101.0 ]  | 100<br>[ 99.7 ] | [ 100 ]<br>100   | 215,000            |                 | 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 +1.0 | 交通 +3.0 | 環境 -7.0 | 行政 +3.0 | 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<br><input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" 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 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。            |                    |                 |          |                             |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|                             | 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<br><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   | %                 | 半年間             | %  |                    |                 |          |                             |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |

鑑定評価書（令和7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, 天海建物株式会社. Row 2: 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 金 甲烈

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 255,000 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7年1月]路線価又は倍率, 195,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 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  | 氏名  | 不動産鑑定士 松崎庄二 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 28,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 217,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|             |                |           |                |         |                      |             |
|-------------|----------------|-----------|----------------|---------|----------------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 3 日 | (6) 路線価 | [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率 | 165,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 7 年 6 月 2 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<br>「五色山 7-9-11」                          |                   |                 |   | ②地積 (㎡)         | 130                                  | 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<br>(その他) (70, 150) |          |                   |        |        |         |
|                             | 1.5:1   | 住宅 W 2  | 中規模一般住宅が多い既成の住宅地域 | 東 4.7m 市道       | 水道<br>ガス<br>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方 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  | 217,000 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あり、駅から徒歩圏の利便性の良好な住宅地域であることから需要は堅調である。土地は 2 5 0 0 万円～3 0 0 0 万円程度、新築戸建物件は 4 5 0 0 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、標準地からの規準を踏まえて、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 - 40   | 公示価格  | [ 102.8 ] / 100   | 100 / [ 103.0 ] | 100 / [ 97.5 ]  | [ 101.0 ] / 100 | 217,000                              |          | 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     | 地域要因   | 街路      |
|                             | 前年指定基準地の価格  | 円/㎡   | [ ] / 100         | 100 / [ ]       | 100 / [ ]   | [ ] / 100       |                                      |          | 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  |   | 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。 |                 |                                      |          |                   |        |        |         |
|                             | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 207,000 円/㎡<br>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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>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 +4.8%          | 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 | 有限会社神戸不動産鑑定 |
| 垂水（県） - 17 | 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 | 22,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 113,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |                                |            |
|-------------|------------|-----------|----------|--------------------------------|------------|
| (1) 価格時点    | 令和7年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和7年7月2日 | (6) 路線価<br>[令和7年1月]<br>路線価又は倍率 | 89,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和7年6月26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   | 神戸市垂水区小東山本町2丁目868番289<br>「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)<br><br>(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  | 神戸市営地下鉄学園都市 3.3km |          |                           |             |      |                        |      |              |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲   | 東 40m、西 40m、南 0m、北 40m  |                  |                  |                | ②標準的使用   | 戸建住宅地             |          |                           |             |      |                        |      |              |
|                             | ③標準的画地の形状等  | 間口 約 13.0m、奥行 約 15.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形                            |                  |                  |                | ④地域的特性   | 特記事項              | 特にない     | 街路                        | 基準方位 北 6m市道 | 交通施設 | 神戸市営地下鉄学園都市 市駅南方 3.3km | 法令規制 | 2住居 (60,200) |
|                             | ⑤地域要因の将来予測  | 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。地域要因に特別な変動はなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価は強含みで推移している。 |                  |                  |                |  |                   |          |                           |             |      |                        |      |              |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地   |   |                  |                  |                | (4) 対象基準地の個別的要因  | 方位 0.0            |          |                           |             |      |                        |      |              |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 113,000 円/㎡      |                  |                |  |                   |          |                           |             |      |                        |      |              |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  | / 円/㎡            |                  |                |  |                   |          |                           |             |      |                        |      |              |
|                             | 原価法   | 積算価格  | / 円/㎡            |                  |                |  |                   |          |                           |             |      |                        |      |              |
|                             | 開発法   | 開発法による価格  | / 円/㎡            |                  |                |  |                   |          |                           |             |      |                        |      |              |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は神戸市営地下鉄西神・山手線、JR山陽本線沿線で垂水区中北部の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は神戸市内の居住者が多いが、他市からの転入も見られる。垂水区北部の住宅地で居住環境も良く、スーパー等の商業施設もあり、需要は堅調に推移しており、価格はやや強含み。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な規模で2000万円乃至2500万円程度、新築の戸建住宅は4500万円程度と見られる。      |   |                  |                  |                |  |                   |          |                           |             |      |                        |      |              |
| (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、地価公示標準地と規準した価格との検討結果を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |   |                  |                  |                |  |                   |          |                           |             |      |                        |      |              |
| (8) 公示価格とした                 | ①代表標準地 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<br>標準化補正      | 街路       | 0.0                       | 地域要因        | 街路   | 0.0                    |      |              |
|                             | 公示価格  | [ 101.7 ]<br>100  | 100<br>[ 103.0 ] | 100<br>[ 106.4 ] | [ 100 ]<br>100 | 113,000  |                   | 交通       | 0.0                       |             | 交通   | 0.0                    | 環境   | +12.0        |
| (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<br>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  | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]       | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100     |  |                   | 交通       | 0.0                       |             | 交通   | 0.0                    | 環境   | 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<br>継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>   |   | ③変動状況<br>価格形成要因の | [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。 |                   |          |                           |             |      |                        |      |              |
|                             | 前年標準価格 110,000 円/㎡  |   |                  | [地域要因]           |                | 一般住宅地域として熟成しており、環境も良好で、徒歩圏外ではあるが、地価は値ごろ感からやや強含みで推移している。        |                   |          |                           |             |      |                        |      |              |
|                             | ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討<br>代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>   |   |                  | [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  | +2.7%            | 半年間              | %              |  |                   |          |                           |             |      |                        |      |              |

|            |     |         |     |                   |
|------------|-----|---------|-----|-------------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名  | 業者名 | 株式会社 六甲アイランド鑑定事務所 |
| 垂水（県） - 18 | 兵庫県 | 兵庫第4分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士 福永美幸       |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 24,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 154,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |             |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和7年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和7年7月1日 | (6) 路線価 | [令和7年1月]<br>路線価又は倍率 | 120,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和7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 |           |          |         |                     |             |

## 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<br>「西舞子5-12-5」                                     |                       |   |                 | ②地積 (㎡)            | 157             | ⑨法令上の規制等 | 1低専 (60,150) 準防<br><br>(その他) (70,150) |         |
|                             | ③形状   | ④敷地の利用の現況  | ⑤周辺の土地の利用の状況          | ⑥接面道路の状況  | ⑦供給処理施設状況       | ⑧主要な交通施設との接近の状況    |                 |          |                                       |         |
|                             | 1:2   | 住宅 L S 2   | 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域 | 南西5m市道  | 水道<br>ガス<br>下水  | 山陽電鉄西舞子600m        |                 |          |                                       |         |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲   | 東 40 m、西 40 m、南 15 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 9.0 m、奥行 約 18.0 m、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 5 m市道    | 交通施設               | 山陽電鉄西舞子駅北西 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、やや上昇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   | 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、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。土地は規模のもよるが、2,000万円から2,500万円程度、新築戸建は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 | 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、代表標準地を規準とした価格との均衡に留意し、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) 公示価格を規準とした              | 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            | 街路 0.0   | 地域要因                                  | 街路 +1.0 |
|                             | 標準地番号<br>神戸垂水 - 33  |  |                       |   |                 | 154,000            | 交通 0.0          | 環境 0.0   | 行政 -3.0                               | 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 +1.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡   |  |                       |   |                 |                    | 標準化補正           | 交通 0.0   | 環境 0.0                                | 行政 -3.0 |
| (10) 対象基準地の前年の検討            | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規  | 前年標準価格 151,000 円/㎡   |                       | ③ 価格変動要因  |                 |                    |                 |          |                                       |         |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地  | 標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡  |                       | [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、物価高騰等による懸念はあるが宅地需要は概ね堅調。<br>[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成住宅地域で、当該地域の宅地に対する需要は強含みである。<br>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |                 |                    |                 |          |                                       |         |
|                             | ② 変動率   | 年間 +2.0 %  | 半年間 %                 |   |                 |                    |                 |          |                                       |         |

鑑定評価書（令和7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, 38,000,000 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, [令和7年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 135,000 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) 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.



|            |             |          |            |             |
|------------|-------------|----------|------------|-------------|
| 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） - 20 | 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      | 8,890,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 88,000 円/㎡ |             |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |            |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点    | 令和7年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和7年7月2日 | (6) 路線価 | [令和7年1月]<br>路線価又は倍率 | 70,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和7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   | 神戸市垂水区舞子坂4丁目5番6<br>「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<br>(その他) 居住誘導区域内 (70, 150) |       |              |     |                 |    |                   |
| (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 ㎡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  | J R 舞子駅北方 2.2km | 法令 | 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/㎡       |                  | (4) 対象基準地の個別的要因   |                  |                   |  |       |              |     |                 |    |                   |
|                             | 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。垂水区の住宅地は一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) 公示価格とした                 | ①代表標準地  | 標準地番号   | ②時点修正            | ③標準化補正           | ④地域要因の比較  | ⑤個別的要因の比較        | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳  | 標準化補正 | 街路           | 0.0 | 地域要因            | 街路 | -2.0              |
|                             | 神戸垂水 - 31   | 公示価格  | [ 99.1 ]<br>100  | 100<br>[ 103.0 ] | 100<br>[ 90.0 ]   | [ 101.0 ]<br>100 | 88,000            |  | 街路    | 0.0          | 交通  | 0.0             | 環境 | -10.0             |
| (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           | 0.0 | 地域要因            | 街路 | 0.0               |
|                             | 前年指定基準地の価格  | 151,000 円/㎡   | [ 102.0 ]<br>100 | 100<br>[ 101.0 ] | 100<br>[ 175.5 ]  | [ 101.0 ]<br>100 | 87,800            |  | 街路    | 0.0          | 交通  | 0.0             | 環境 | +61.0             |
| (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] 人口は微減傾向。地勢・駅距離・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。 |                  |                   |  |       |              |     |                 |    |                   |
|                             | ■継続 □新規   |   | 前年標準価格 88,000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。                         |                  |                   |  |       |              |     |                 |    |                   |
|                             | 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7年地価調査）

|            |     |         |     |             |
|------------|-----|---------|-----|-------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名  | 業者名 | 山陽不動産鑑定株式会社 |
| 垂水（県） - 21 | 兵庫県 | 兵庫第4分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士 田中 浩 |

|       |              |          |            |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 23,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 98,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |          |            |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|------------|
| (1) 価格時点    | 令和7年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和7年7月1日 | (6) 路線価 | [令和7年1月] | 78,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和7年6月26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  | 神戸市垂水区千代が丘1丁目2252番1090<br>「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<br>(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      | J R 垂水駅北方 1.8 km | 法令     | 1 中専 (70, 160) 準防 |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測   | 中規模一般住宅が多い住宅地域であり、当面の間はほぼ現状のまま推移するものと予測する。駅徒歩圏外の住宅地域で、地価は概ね横ばいで推移するものと予測する。 |                |   |                  |                   |         |                                      |          |             |         |                  |        |                   |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 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  | 59,100 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。中小規模一般住宅が多い駅徒歩圏外の住宅地域で、需給はほぼ均衡していることから地価は横ばいで推移している。土地は基準地と同規模であれば 2500 万円前後が中心的価格帯と見られる。                                 |   |                |   |                  |                   |         |                                      |          |             |         |                  |        |                   |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自己使用目的の取引が中心な地域であり、周辺において代替性の強い取引事例を多数収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、周囲には賃貸住宅等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、収益価格は参考止め、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、下記標準地及び指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。 |   |                |   |                  |                   |         |                                      |          |             |         |                  |        |                   |  |
| (8) 公示価格としての標準価格            | 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 0.0           | 行政 0.0 | その他 0.0           |  |
|                             | 神戸垂水 - 54  | [ 100.9 ]<br>100  | 100<br>[ 100 ] | 100<br>[ 130.1 ]  | [ 103.0 ]<br>100 | 98,300            |         | 街路 0.0                               | 交通 +2.0  | 環境 +25.0    | 行政 +2.0 | 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           |  |
|                             | 垂水（県） - 16   | [ 104.8 ]<br>100  | 100<br>[ 100 ] | 100<br>[ 228.2 ]  | [ 103.0 ]<br>100 | 97,900            |         | 街路 +1.0                              | 交通 +11.0 | 環境 +112.0   | 行政 -4.0 | 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] 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。 |                  |                   |         |                                      |          |             |         |                  |        |                   |  |
|                             | ■継続 □新規  |   |                | [地域要因] 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、地域要因に特段の変動はなく、需給はほぼ均衡している。         |                  |                   |         |                                      |          |             |         |                  |        |                   |  |
|                             | 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   |   |                | [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 | 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 | 9,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 95,000 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |            |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点    | 令和7年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和7年7月4日 | (6) 路線価 | [令和7年1月]<br>路線価又は倍率 | 76,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和7年7月1日   | (5) 価格の種類 | 正常価格     |         | 倍率種別                | 倍          |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 |           |          |         |                     |            |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |   |   |                      |                  |                     |                 |                   |                  |   |                |                   |                   |        |       |   |   |  |  |
|----------------------------|---|---|----------------------|------------------|---------------------|-----------------|-------------------|------------------|---|----------------|-------------------|-------------------|--------|-------|---|---|--|--|
| (1) 基準地                    | ①所在及び地番並びに「住居表示」等   | 神戸市垂水区西脇1丁目1302番7「西脇1-1-21」   |                      |                  |                     | ②地積 (㎡)         | 101               | ⑨法令上の規制等         | 1低専 (60,150)<br><br>(その他) 居住誘導区域内                               |                |                   |                   |        |       |   |   |  |  |
|                            | ③形状   | ④敷地の利用の現況   | ⑤周辺の土地の利用の状況         | ⑥接面道路の状況         | ⑦供給処理施設状況           | ⑧主要な交通施設との接近の状況 |                   |                  |   |                |                   |                   |        |       |   |   |  |  |
|                            | 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<br>ガス<br>下水      | J R 舞子<br>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<br>6 m市道     | 交通施設            | J R 舞子駅北<br>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、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3000～3300万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  | 標準地番号   | 神戸垂水 - 30            | ②時点修正            | [ 100.3 ]<br>100    | ③標準化補正          | 100<br>[ 100 ]    | ④地域要因の比較         | 100<br>[ 95.0 ]   | ⑤個別的要因の比較      | [ 100 ]<br>100    | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 95,100 | ⑦内訳   | 標準化補正   | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因   | 街路 -3.0<br>交通 0.0<br>環境 +1.0<br>行政 -3.0<br>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） - 17  | ②時点修正                | [ 102.7 ]<br>100 | ③標準化補正              | 100<br>[ 100 ]  | ④地域要因の比較          | 100<br>[ 119.3 ] | ⑤個別的要因の比較   | [ 100 ]<br>100 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 94,700            | ⑦内訳    | 標準化補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因  | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 +17.0<br>行政 +2.0<br>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 94,000 円/㎡   |                 | ③価格形成要因の          |                  | [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 -<br>公示価格 円/㎡ |                 | [地域要因]            |                  | 地域要因に特別の変動はない。  |                |                   |                   |        |       |   |   |  |  |
|                            | ②変動率  |   | 年間 +1.1 %            |                  | 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 7 年地価調査）

令和 7 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 | 松崎不動産鑑定所    |
| 垂水（県） - 24 | 兵庫県 | 兵庫第 4  | 氏名  | 不動産鑑定士 松崎庄二 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 26,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 180,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|             |                |           |                |                                    |             |
|-------------|----------------|-----------|----------------|------------------------------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 3 日 | (6) 路線価<br>[令和 7 年 1 月]<br>路線価又は倍率 | 140,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 7 年 6 月 2 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<br>1 低専 (60, 150) 準防<br>(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    | J R 垂水 950m |  |        |              |        |                 |    |                   |
| (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 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 | 法令 | 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   | 180,000 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 |                 |    |                   |
|                             | 公示価格  | [ 102.9 ] / 100  | 100 / [ 100 ] | 100 / [ 100 ]  | [ 100 ] / 100 | 180,000            |             | 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 0.0 | 地域要因         | 街路 0.0 |                 |    |                   |
|                             | 前年指定基準地の価格  | [ ] / 100  | 100 / [ ]     | 100 / [ ]  | [ ] / 100     |                    |             | 街路 0.0   | 交通 0.0 | 環境 0.0       | 行政 0.0 | その他 0.0         |    |                   |
| (10) 対象基準地の前年の検討            | ①-1 対象基準地の検討<br>■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。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。 |               |                    |             |  |        |              |        |                 |    |                   |
|                             | 前年標準価格 172,000 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<br>■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 - 2   |               |  |               |                    |             |  |        |              |        |                 |    |                   |
| 公示価格                        |   | 175,000 円/㎡  |               |  |               |                    |             |  |        |              |        |                 |    |                   |
| ②変動率                        |   | 年間 +4.7%   | 半年間 +2.9%     |  |               |                    |             |  |        |              |        |                 |    |                   |

|            |     |         |     |             |
|------------|-----|---------|-----|-------------|
| 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7年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和7年7月2日 | (6) 路線価<br>[令和7年1月]<br>路線価又は倍率 | 82,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和7年6月20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)<br>(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 12.5 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) |        |        |
| (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の思路される。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  | 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 - 28  |  |              |  |                 | 103,000           |                 | 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  | 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 0.0 | 環境 0.0 |
|   | 前年指定基準地の価格 円/㎡   |  |              |  |                 |                   |                 | 画地 +3.0              | 行政 0.0      | 行政 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<br>■継続 □新規   | ③ 変動状況                                     |              | [一般的要因] 人口は微減傾向にあるが、地勢・駅距離・学区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 103,000円/㎡  | ④ 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<br>■代表標準地 □標準地 | 標準地番号 神戸垂水 - 28  | ⑤ 個別的要因                                    |              | 個別的要因に変動はない。   |                 |                   |                 |                      |             |        |        |
|   | 公示価格 103,000円/㎡  |  |              |  |                 |                   |                 |                      |             |        |        |
| ②変動率  | 年間 +1.0%   | 半年間 +1.0%                                  |              |  |                 |                   |                 |                      |             |        |        |

鑑定評価書（令和7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, 株式会社陰山不動産鑑定. Values include 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 陽史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 121,000 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7年1月] 路線価又は倍率, (8) 96,000 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 rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 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 | 32,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 216,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|             |                |           |                |         |              |             |
|-------------|----------------|-----------|----------------|---------|--------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 4 日 | (6) 路線価 | [令和 7 年 1 月] | 165,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 7 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  | 神戸市垂水区歌敷山 3 丁目 1 7 1 5 番 3 0<br>「歌敷山 3-5-6」 |  |                  |  | ②地積 (㎡)          | 152               | ⑨法令上の規制等<br>1 低専 (60, 150) 準防<br>(その他) (70, 150) |                   |          |        |         |
|                             | ③形状  | ④敷地の利用の現況                                   | ⑤周辺の土地の利用の状況   | ⑥接面道路の状況         | ⑦供給処理施設状況  | ⑧主要な交通施設との接近の状況  |                   |  |                   |          |        |         |
|                             | 1.2:1  | 住宅 W2                                       | 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域   | 南5m市道            | 水道<br>ガス<br>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 北<br>5 m 市道   | 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 |          |        |         |
| (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  | 216,000 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, 300 万円前後で、建売住宅で 5, 000 万円～6, 000 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見られる。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) 公示価格とした                 | ①代表標準地   | 標準地番号                                       | ②時点修正  | ③標準化補正           | ④地域要因の比較   | ⑤個別的要因の比較        | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳  | 標準化補正             | 街路 0.0   | 地域要因   | 街路 -1.0 |
|                             | 公示価格   | 神戸垂水 - 23                                   | [ 101.8 ]<br>100   | 100<br>[ 103.0 ] | 100<br>[ 94.1 ]  | [ 103.0 ]<br>100 | 216,000           |  | 交通 0.0            | 環境 -1.0  | 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） - 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   | 地域要因   | 街路 0.0  |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 172,000 円/㎡                                 | [ 104.7 ]<br>100   | 100<br>[ 100 ]   | 100<br>[ 85.7 ]  | [ 103.0 ]<br>100 | 216,000           |  | 交通 0.0            | 環境 -16.0 | 行政 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  |   | ③ 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。<br>[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。<br>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |                  |                   |  |                   |          |        |         |
|                             | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 207,000 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡ |                  |  |                  |                   |  |                   |          |        |         |
|                             | ②変動率   | 年間 +4.3 %                                   | 半年間 %  |                  |  |                  |                   |  |                   |          |        |         |

|           |     |         |     |                   |
|-----------|-----|---------|-----|-------------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名  | 業者名 | 株式会社 六甲アイランド鑑定事務所 |
| 垂水（県） 5-1 | 兵庫県 | 兵庫第4分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士 福永美幸       |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 10,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 258,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |             |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和7年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和7年7月1日 | (6) 路線価 | [令和7年1月]<br>路線価又は倍率 | 205,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和7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 |           |          |         |                     |             |

## 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<br>「平磯4-4-14」  |                     |                |   | ②地積 (㎡)           | 42   | ⑨法令上の規制等       | 近商 (80,300) 準防<br><br>(その他) (90,300)                      |      |   |
|                             | ③形状   | ④敷地の利用の現況  | ⑤周辺の土地の利用の状況        | ⑥接面道路の状況       | ⑦供給処理施設状況   | ⑧主要な交通施設との接近の状況   |      |                |   |      |   |
|                             | 1:2   | 店舗兼事務所 S4  | 小売店舗、雑居ビル等が多い駅前商業地域 | 西5m県道          | 水道<br>ガス<br>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  | 特記事項   | 特にない                | 街路 5 m 県道      | 交通施設  | J R 垂水駅南東方 70m    | 法令規制 | 近商 (90,300) 準防 |   |      |   |
|                             | ⑤地域要因の将来予測  | 当該地域の利用状況には目立った変化はないが、垂水駅前の再開発事業の進捗状況等から周辺一帯は発展への期待感が増しており地価は当面上昇傾向にあると予測する。 |                     |                |   |                   |      |                |   |      |   |
| (3) 最有効使用の判定                | 中層店舗住宅併用地   |  |                     |                | (4) 対象基準地の個別的要因   | ない                |      |                |   |      |   |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 260,000 円/㎡         |                |   |                   |      |                |   |      |   |
|                             | 収益還元法   | 収益価格   | 212,000 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。当該地域は供給に限られる「垂水」駅周辺の立地にあり、その希少性から一定の実需は認められるが、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、隣接区の商業地を含めた価格から把握される市場実態を反映した実証性のある試算価格である。本件では、商業地域ではあるが比準価格をより重視し、公示標準地を規準とした価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |  |                     |                |   |                   |      |                |   |      |   |
| (8) 公示価格を規準とした              | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +1.0<br>交通 -2.0<br>環境 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 標準地番号   | 神戸須磨 5-7   |                     |                |   | 257,000           |      |                |   |      |   |
|                             | 公示価格  | 248,000 円/㎡  | [ 102.6 ]<br>100    | 100<br>[ 100 ] | 100<br>[ 99.0 ]   | [ 100 ]<br>100    |      |                |   |      |   |
| (9) 指定基準地からの検討              | ① 指定基準地番号   | ②時点修正  | ③標準化補正              | ④地域要因の比較       | ⑤個別的要因の比較   | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳  | 標準化補正          | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                       |
|                             | -   |  |                     |                |   |                   |      |                |   |      |   |
|                             | 前年指定基準地の価格  | [ ]<br>100   | 100<br>[ ]          | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100  |                   |      |                |   |      |   |
|                             | 円/㎡   |  |                     |                |   |                   |      |                |   |      |   |
| (10) 対象基準地の前年の検討            | ①-1対象基準地の検討<br>■継続 □新規  |  | ③ 価格変動要因の           |                | [一般的要因] 物価高騰等による個人消費は依然足踏みの状態にはあるが、区内の商業地の地価は総じて安定的に推移した。 |                   |      |                |   |      |   |
|                             | 前年標準価格  | 243,000 円/㎡  |                     |                | [地域要因] 地域要因に変動はないが商況に特段の変化はないものの、再開発事業が進行中である。            |                   |      |                |   |      |   |
|                             | 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  |  |                     |                | [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 +6.2 %  | 半年間 %               |                |   |                   |      |                |   |      |   |



# 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 日 提出  
垂水（県） 5-2 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） 5-2 | 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 | 42,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 440,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

## 1 基本的事項

|             |                |           |                |         |                         |             |
|-------------|----------------|-----------|----------------|---------|-------------------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 4 日 | (6) 路線価 | [令和 7 年 1 月]<br>路線価又は倍率 | 340,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 7 年 6 月 2 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<br>ガス<br>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 ㎡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   | 452,000 円/㎡             |                  |   |                   |                   |          |  |   |   |   |
|                             | 収益還元法  | 収益価格   | 375,000 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譽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) 規準とした公示価格               | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因  | 街路 +3.0<br>交通 -4.0<br>環境 -22.0<br>行政 +10.0<br>その他 0.0 |
|                             | 神戸須磨 5-3   |  | [ 102.6 ]<br>100        | 100<br>[ 100 ]   | 100<br>[ 84.8 ]   | [ 100 ]<br>100    | 440,000           |          |  |   |   |   |
| (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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因  | 街路 +2.0<br>交通 0.0<br>環境 +12.0<br>行政 +5.0<br>その他 0.0 |   |
|                             | 須磨(県) 5-3  | [ 102.1 ]<br>100   | 100<br>[ 103.0 ]        | 100<br>[ 120.0 ] | [ 100 ]<br>100  | 438,000           |                   |          |  |   |   |   |
| (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<br>■継続 □新規   |  | ③ 変動状況<br>価格形成要因の       |                  | [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。          |                   |                   |          |  |   |   |   |
|                             | 前年標準価格 415,000 円/㎡   |  |                         |                  | [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。 |                   |                   |          |  |   |   |   |
|                             | 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<br>□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 -<br>公示価格 円/㎡  |  |                         |                  |   |                   |                   |          |  |   |   |   |
|                             | ②変動率   | 年間 +6.0 %  | 半年間 %                   |                  |   |                   |                   |          |  |   |   |   |