

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 鑑定評価額 11,400,000 円 and 1㎡当たりの価格 66,300 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社三和鑑定
姫路（県） -2	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦一範 印

鑑定評価額	19,400,000 円	1㎡当たりの価格	73,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 4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	姫路市南条1丁目56番				②地積 (㎡)	266	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 110m、南 0m、北 20m				②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.5m、奥行 約 20.0m、規模 270㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北6m市道	交通施設	J R 姫路駅 南 2.5km	法令規制	対象基準地と同じ							
(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	73,000 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	同一需給圏は姫路市中南部の中小規模の一般住宅を主とする住宅地域を包含する圏域。需要者は圏域に居住する者あるいは市内に勤務先があるエンドユーザー等である。供給はミニ開発の住宅団地等が中心であり、土地のみの中心価格帯は総額で1,200~2,000万円である。景気回復への期待もあるが、一般住宅のほか事業所・工場等が混在する地域で、必ずしも居住環境が優れているとは言えず、最寄駅へのアクセスもやや劣るため需要はやや脆弱である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格・積算価格については後述の理由により試算できなかった。比準価格は現実の取引価格に適切に補修正を施して得られた現実の市場性を反映した実証的な価格であり、その規範性は高いものと判断される。自己使用目的の取引が大半を占める地域的特性を鑑みると、比準価格の妥当性は高いと判断した。したがって、比準価格を中心に代表標準地価格からの検討にも十分に留意し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	姫路 -3	②時点修正	[ 99.4 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 123.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	73,100	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	89,900 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡														
(10) 対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 73,200円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 中心部での不動産価格の反転は見られるが、郊外部の不動産市場は未だ低迷しており、先行きの不透明感は根強い。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		区画整然とした同市中心市街地の住宅地域にあって、従前より需要はやや回復傾向にあるが、特段の変動要因は認められない。							
②変動率		年間	-0.3%	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（平成 28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, 氏名. Values include 姫路(県) -3, 兵庫県, 兵庫第6, 株山陽総合鑑定, 谷野 千晴.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 94,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Values include 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 6月 17日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 4日, 正常価格, [平成 28年 1月] 73,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県） -4	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 周史	印
鑑定評価額	10,800,000 円		1㎡当たりの価格	59,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 24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	姫路市飾磨区阿成植木 5 2 4 番 1				②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等	2 中専 (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) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 70 m、南 30 m、北 10 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 13.0 m、規模 190 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 4 m 市道	交通施設	山陽電鉄妻鹿駅 北西 1.1km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	方位側道 +3.0 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,700 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	同一需給圏は姫路市南部、用途の類似地域は戸建住宅地域。旧来からの住宅地域であるため、需要者は同一需給圏内の居住者が中心となる。周辺の区画整理地で、新規の宅地分譲による供給が継続しており、需要も堅調に推移しているが、街路条件や整然性に劣る旧来からの地域に対する需要は若干弱含み。土地は1000万円程度が中心価格帯である。在来地域であるため新築戸建物件の供給は少ない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主とする地域で画地規模等から市場性のある賃貸建物の想定が困難であるため、収益価格は試算できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映するものとして説得性を有する。よって比準価格を標準に、指定基準地価格からの検討を行い、同時に居住快適性に影響を与える価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 51,500 円/㎡	[ 98.1 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 87.2 ]	[ 104.0 ] / 100	59,700					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 姫路市の人口はほぼ横這い、利便性に優る新興住宅地域等の需要は堅調であるが、既存住宅地域に対する需要は総じて弱含みである。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[地域要因] 旧来からの住宅地域で特筆すべき変動はない。							
標準地番号 公示価格 円/㎡		②変動率 年間 -0.5 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	是川不動産鑑定事務所
姫路（県） -5	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 是川 哲明 印
鑑定評価額	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	54,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月6日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年7月5日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市書写字大道326番1				②地積 (㎡)	302	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,100) (その他) (50,100)	
	1:1.2	住宅 W2	田畑に囲まれた農家住宅地域	南西4m市道、東側道	水道、下水	J R余部 2.1km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300㎡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4m市道	交通施設	J R余部駅北東方 2.1km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	周辺で小規模な宅地開発が見られるが、当該地域は古くからの農家住宅を中心とする既成住宅地域であり、変動要因もなく、現状が持続されるものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地	+1.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,000 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	同一需給圏は姫路市北西部の住宅地域である。当該地域は市街化区域の外縁部に当たり需要者の中心は圏内の居住者、地縁関係者が大半を占める。既成住宅地域のため需要は弱含みであるが、周辺地域では田を開発した小規模分譲地も見られる。需要の中心となる価格帯は規模によりまちまちであるが1200万円～1500万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	集落的性格の残る既成住宅地域で、共同住宅等の収益物件は見受けられず賃貸市場は未成熟である。収益目的の取引も無く、当該地域は自己使用目的の取引が中心となっている。よって、比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	標準地番号	[ ]	100	100	[ ]						
	公示価格 円/㎡	100	[ ]	[ ]	100						
(9) 指定基準地の検討	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	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路交通環境行政その他	+1.0
	姫路（県） -13	[ ]	100	100	[ ]			0.0	0.0	0.0	+6.0
	前年指定基準地の価格	[ 98.1 ]	[ ]	[ ]	[ 101.0 ]	53,600	画地	+1.0	行政	0.0	
	51,500 円/㎡	100	[ 101.0 ]	[ 94.2 ]	100		行政	0.0	その他	0.0	
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		③価格変動状況	[一般的要因]	[地域要因]	[個別的要因]	景気は緩やかな回復基調。姫路市の人口は概ね横ばい傾向で推移。区画整理、開発住宅地の需要は堅調、郊外及び農村住宅地は下落傾向。 都心回帰の傾向が見られ、周辺部の既成集落地域の需要は弱含み傾向で、地縁者など限定的である。 個別的要因に変動はない。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 54,500 円/㎡ ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -0.9 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミント不動産鑑定
姫路（県） - 6	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 君憲 印

鑑定評価額	25,600,000 円	1㎡当たりの価格	60,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	姫路市飾磨区中島字池向 7 8 0 番 1				②地積 (㎡)	426	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2 中専 (60, 200) (その他) (60, 180)	
	1:1.5	住宅 R C 2	在来からの中規模住宅が多い住宅地域	南西 4.5m 市道、三方路	水道 ガス 下水	山陽電鉄飾磨 800m		

(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 110 m、南 40 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 16.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 400 ㎡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 4.5 m 市道	交通施設	山陽電鉄飾磨駅 南東 800m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は在来からの中規模住宅が多い住宅地域であり、当地域に影響を及ぼす特段の要因は認められず、ここ当分の間はほぼ現状を維持して推移するものと予測される。						

(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0 三方路 +3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,000 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  
同一需給圏を概ね JR 姫路駅を核とする中心市街地周辺の住宅地域と判定した。主な需要者は姫路市内の居住者であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内において新規の宅地供給もなされるなか、古くからの既成住宅地域である当地域の土地に対する需要は減少傾向にあるものと思料される。市場での中心価格帯は標準的な規模のもので、土地が 1, 000 ~ 1, 500 万円程度、新築戸建住宅では 2, 500 ~ 3, 000 万円程度である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由  
近隣地域及びその周辺の地域では一部に共同住宅等も見られるが、旧来からの住宅地域である当地域では収益物件の建設を想定することは現実的でないため、収益価格の試算は断念した。一方、居住の快適性等が重視される近隣地域では、自己使用目的の取引が大半で、市場参加者は取引価格を指標として意思決定を行うものと思料され、比準価格は規範性が高いものと判断し、比準価格を採用して、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	姫路（県） - 13	[ 98.1 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 87.6 ]	[ 104.0 ] / 100	59,400					
	前年指定基準地の価格										
	51,500 円/㎡										

(10) 対標準地の前	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の	[一般的要因]	直近 5 年間の市内の総人口は微減、高齢化率は約 4 % 上昇。H 27 年の対前年土地取引件数は約 7 % 増加し、取引価格は下落傾向にある。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 62,200 円/㎡			[地域要因]	近隣地域は旧来から中規模一般住宅が多い住宅地域で、特筆すべき地域要因の変動は認められない。
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間 -3.5 %	半年間 %		

鑑定評価書（平成 28 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 池田不動産鑑定所. Includes details for 姫路 (県) -7, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 池田富美夫, 印. Also includes 鑑定評価額 13,800,000 円 and 1㎡当たりの価格 66,200 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. Includes dates like 平成 28年 7月 1日 and 平成 28年 7月 4日, and values like 53,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

Table (8) 公示価格としての標準価格: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の標準価格, ⑦内訳. Includes values like 姫路 -3, 89,900 円/㎡, and 66,400.

Table (9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳. Includes values like -, 100, and 100.

Table (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, ②変動率, ③価格形成要因. Includes values like 66,500 円/㎡, -0.5%, and 0.5%.

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (80,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 64,000 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) 基準地, (2) 地積 (254), (3) 法令上の規制等, (4) 形状, (5) 敷地の利用の現況, (6) 周辺の土地の利用の状況, (7) 接面道路の状況, (8) 供給処理施設状況, (9) 主要な交通施設との接近の状況.

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

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法).

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

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした (代表標準地, 標準地), (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした (公示価格, 修正, 補正, 比較, 要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格, 内訳, 標準化補正).

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 修正, 補正, 比較, 要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格, 内訳, 標準化補正).

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (対象基準地の検討, 変動状況, 一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県） -9	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	5,830,000 円		1㎡当たりの価格	29,300 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月4日	(6) 路線価 [平成28年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成28年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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	姫路市夢前町宮置字北山396番71				②地積 (㎡)	199	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現況	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	都計外 (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 80 m、北 50 m		②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北5m 市道	交通施設	J R姫路駅北方 11.5km	法令規制	都計外
(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	29,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は夢前町を中心とした概ね姫路市郊外の住宅地域である。需要者は姫路市内に勤務する者が大部分を占める。中心部の価格帯との比較で利便性にやや劣る当地域の需要は低調である。当夢前町では平成初期の頃に住宅開発が多数行われたが、いまだ売れ残りも有り、価格は弱含みである。中心となる価格帯は、土地500万円前後、中古の土地建物で1000万円前後のものが多い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の住宅団地であるため、転居に伴う賃貸を除き賃貸市場が無く、収益を目的とした取引は皆無で、自己居住目的の取引が殆どである。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力を認めることができる。以上により、比準価格を標準に、又指定基準地からの検討を踏まえ、単価と総額との関係をも考慮し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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他	
	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 姫路（県） -23	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 25,000 円/㎡	[ 94.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 80.8 ]	[ 100.0 ] 100	29,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 -4.0 -15.0 0.0 0.0	
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 30,200 円/㎡	③ 価格変動要因の [一般的] 姫路市の人口は微減傾向で推移している。不動産取引は総体的に低調で、取引価格水準はやや弱含みである。 [地域] 概ね成熟した住宅団地であり、変動要因はないものの、地価は弱含みである。 [個別] 個別的要因に変動はない。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
②変動率	年間 -3.0 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアブレイザルオフィス
姫路（県） - 10	兵庫県	兵庫県第6分科会	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重 印

鑑定評価額	5,020,000 円	1㎡当たりの価格	18,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	姫路市夢前町助野字四辻3 3 2番 4				②地積 (㎡)	276	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	都計外 (その他)			
	1.5:1	住宅 L S 3	在来住宅を中心に、小売店舗も混在する農村集落地域	西10m県道	水道	J R 余部 14km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 30 m、南 170 m、北 100 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 20.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 280 ㎡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	交通施設	J R 余部駅 北 14km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いの農村集落地域で、特段の変動要因は見られないが、地域はやや衰退傾向にあり、将来も当面この傾向が続くものと予測する。								
(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	18,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね姫路市及び隣接市町の農家集落地域。当該地域に対しては、近隣居住者の建て替え需要や世帯分離の需要が中心で、外部からの転入需要は殆どない。特に利便性に劣る郊外型の住宅地域は、市内中心部に比して価格の下落は依然として大きい。不動産取引については、公共事業に係るものか縁故関係のものが殆どで、需給ともに低調である。取引件数が少ないために中心となる価格帯は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の農家集落で、共同住宅等の収益物件は殆ど見られず、賃貸市場は著しく未熟である。収益目的の取引も殆どなく、自己使用目的の取引が中心である。本件では規範性の高い取引事例を豊富に収集できたとは言いが、市場参加者との適合性の観点からは、現実の取引市場を反映した比準価格には説得力を認めることができる。以上により、比準価格を標準に、指定基準地からの検討を踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	標準化補正	街路交通環境画地行政その他		
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	姫路（県） - 23	[ 94.0 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 129.3 ]	[ 100 ] / 100	18,200	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いているが、個人消費は概ね横ばいである。消費者物価は、このところ上昇テンポが鈍化している。						
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規			[地域要因] 地域的な状況変化はなく、特筆すべき変動要因も見られない。						
	前年標準価格 19,300 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない						
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討										
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
標準地番号										
公示価格										
②変動率		年間	-5.7 %	半年間	%					

鑑定評価書（平成 28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, 岡本不動産鑑定士事務所. Includes details for 姫路 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (70,200 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. Includes details on location (姫路市網干区北新在家150番), area (278㎡), and surrounding conditions.

Table (8) comparing standard prices. Columns include: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の規準価格, 公示価格, 公示価格 (70,400 円/㎡), 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (9) comparing previous year's standard prices. Columns include: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の比準価格, 前年指定基準地の価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (10) regarding price fluctuations. Includes sections for ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, and ②変動率. Also includes a section for ③ 価格形成要因の状況 with general, regional, and individual factors.

鑑定評価書（平成 28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, 株式会社資産評価研究所. Includes details for 姫路 (県) - 12, 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 眞鍋健二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (77,200 円/㎡), 1 基本的事項, and other evaluation details.

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等.

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

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした.

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, (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, (10) 対象基準地からの検討.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地からの検討, including price change rate (変動率) and reasons for price change (価格形成要因).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社依藤不動産鑑定事務所
姫路（県） -13	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 依藤栄一 印
鑑定評価額	6,820,000 円	1㎡当たりの価格	50,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	姫路市苦編字藪ノ下501番1				②地積 (㎡)	135	⑨法令上の規制等	2低専 (60,150) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	東4.5m市道	水道 下水	J R 英賀保 800m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 10 m、北 90 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域	街路	基準方位北4.5m市道	交通施設	J R 英賀保 北東 800m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	J R 駅から概ね徒歩圏内にあるものの、集落的色彩が強い既成住宅地域に存し、近接する区画整理事業区域や周辺の新興住宅地域との競合により需要は弱含みで推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市南部に位置する住宅地域。近隣地域は J R 英賀保駅を最寄とする既成住宅地で、取引は地縁的選好性が高く、需要者は地区内での住み替え・建て替え等が大半を占める。近隣地域一帯は古くからの住宅が多く見られ、周辺の区画整理事業区域等内の新興住宅地との競合により需要はやや弱含みの傾向にある。中心となる価格帯は規模によりばらつきがあるが、140㎡程度の画地で700万円前後と判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は既成集落地域に存し、経済合理性のある賃貸需要が見られないため収益価格は求めなかった。市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や快適性及び価格水準などを重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を採用し、標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +27.0 行政 +1.0 その他 0.0
	姫路 -11	[ 99.0 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 125.7 ]	[ 101.0 ] 100	50,400					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気回復によって姫路市内の商業地域の一部の地価はやや上昇しているが、全般的には景気の先行き不透明感から地価は下落基調である。						
	前年標準価格 51,500 円/㎡				[地域要因] 集落的色彩の強い住宅地域であり、周辺の良好な住宅地の供給から当該地域の宅地需要は低迷している。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	公示価格									
	②変動率	年間 -1.9%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
姫路（県） - 14	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 山崎誠 印

鑑定評価額	6,170,000 円	1㎡当たりの価格	68,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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	姫路市町坪字釋迦屋敷9 3 番 4				②地積 (㎡)	90	⑨法令上の規制等	2低専 (60, 150)  (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 30 m、北 25 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.5 m、奥行 約 12.0 m、規模 90 ㎡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 4.5 m 市道	交通施設	J R 姫路駅 南西 3.5km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	68,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市中南部の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏の居住者又は地縁を有する者であり、圏外からの転入者は少ない。当該地域は区画整然とした住宅地域であるが、最寄り駅からやや離れており、周辺地域において区画整理等による宅地供給が多く見られる中で、需要は弱含みで推移している。価格帯は土地のみで6000~10000万円程度、新築の戸建住宅は2200~2500万円程度の需要が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、取引市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性は高い。収益価格は、当該基準地が所在する地域は自己目的での取引が中心であり、また敷地面積の点からも経済合理的な賃貸住宅の建築が困難であることから試算しなかった。本件については、比準価格を採用し、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +2.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 - 3	公示価格 89,900 円/㎡	[ 99.6 / 100 ]	100 / [ 100 ]	100 / [ 131.5 ]	[ 101.0 / 100 ]		68,800			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	100 / [ ]	100 / [ ]	[ / 100 ]	[ / ]					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 69,500 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 姫路市は総人口はほぼ横ばいであるが、生産年齢人口が減少しており、住宅地の地価の二極化が進んでいる。					
	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		前年標準価格 円/㎡			[地域要因] 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域であり、地域要因に特別の変動はみられない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡						
	②変動率	年間	-1.4 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)山陽総合鑑定	
姫路（県） - 15	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 谷野 千晴	印
鑑定評価額	6,680,000 円		1㎡当たりの価格	28,800 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 17 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	姫路市夢前町寺字反田 1 5 2 番 4 5				②地積 (㎡)	232	⑨法令上の規制等	都計外
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)	
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	東6m市道	水道 ガス	J R 余部 7.5km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 50 m、北 100 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 15.0 m、規模 225 ㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	J R 余部 北 7.5km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	姫路市郊外の住宅団地で、特に大きな変動要因はないことから現状を継続するものと予測する。地価水準は、価格形成要因等より弱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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市郊外の住宅団地で、需要者の中心は当圏内に居住する第一次取得者層である。夢前町は姫路市郊外に位置することから利便性がやや悪く、又、市中心部の価格が低下したこと等もあり需要は弱くなりつつある。当町での宅地開発は減少傾向にある。地域における需要の中心価格帯は、土地 6 0 0 万円前後、新築の戸建物件は 2, 0 0 0 万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内における自己使用を目的とする取引事例から試算されたもので市場を反映した実証的な価格である。尚、当地域は郊外に位置しており経済合理的に賃貸事業が成り立たないため収益価格は試算できなかった。従って、指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	姫路（県） - 23	[ 94.0 ]	100	100	[ 101.0 ]	29,100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	② 変動状況		[一般的要因] 姫路市の人口は微減傾向にある。利便性や居住快適性等の差による不動産の選別化が見られ、地価の二極化がより顕著になっている。							
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	29,800 円/㎡	[地域要因] 概ね成熟した住宅団地で地域要因の変動は特にないが、郊外に位置すること等から需要はやや弱い。							
	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	③ 価格形成要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-								
	公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間	-3.4 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県） - 16	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 塩住 直彦	印
鑑定評価額	12,600,000 円		1㎡当たりの価格	80,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 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	姫路市西庄字上柳甲56番18				②地積 (㎡)	157	⑨法令上の規制等	1 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) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 50 m、南 30 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 15.0 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 4 m 市道	交通施設	J R 姫路駅 西 2.6 km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	80,000 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	同一需給圏は姫路市中央～南部、用途の類似地域は戸建住宅地域。周辺では新規の分譲が盛んであるが、住宅地域として熟成しているため、新規供給はこれらの地域に比べ少なく、需要者も同一需給圏内の居住者が中心となり、転入者は少ない。街路条件や整然性に優る新規分譲地域との競争から需要はやや弱含み。土地は1300万円程度、新築の戸建物件は3000万円程度が中心価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする地域で収益物件の想定が適さないため収益還元法は適用を断念した。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準とし、代表標準地価格からの検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を繰り返し、さらに価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 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 +5.0 交通 +1.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 - 3	[ 99.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 113.5 ]	[ 101.0 ] 100	79,700					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格変動状況		[一般的要因] 区画整理地域や新規分譲地域に需要が集まる中、旧来からの地域への需要は弱含みで、2極化が継続している。						
	前年標準価格 80,300 円/㎡		[地域要因] 住宅地域として熟成しており、特に変動はない。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[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 -0.4 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定士事務所
姫路（県） -17	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本朋美 印

鑑定評価額	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	58,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	姫路市下手野 2丁目 305番 「下手野 2-1-1-8」				②地積 (㎡)	297	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の多い古くからの住宅地域	南5.5m市道	水道ガス下水	J R 姫路 4.5km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 70 m、南 30 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 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 5.5 m市道	交通施設	J R 姫路駅 北西 4.5km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	中規模住宅が多い旧来からの住宅地に存し、特段の地域要因の変動は見られないことから、当面は現状を維持しつつ推移していくものと思料する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市中西部に位置する住宅地域。近隣地域は旧街道沿いに位置する既成住宅地域にあって、需要者は概ね同一需給圏内での建替え・住み替え等を目的とする層が中心で、周辺の新規分譲地と比べると圏外からの転入者は少なく、住宅需要は若干の弱含みで推移している。近隣地域における中心となる価格帯は 300 ㎡程度の画地で概ね 1800 万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの戸建住宅を主体とする地域で、対象基準地の画地条件等からも経済合理的な賃貸事業が成り立ち難いと判断されるため、収益価格は求めなかった。市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。								

(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 51,500 円/㎡	[ 98.1 ] / 100	[ 100 ] / [ 101.0 ]	[ 100 ] / [ 88.7 ]	[ 103.0 ] / 100	58,100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 59,500 円/㎡		③ 変動状況						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因]	市の人口は微減、高齢化率は増加。好立地の住宅需要は活発だが、集落は需要は弱く選別化が進んでおり、全体の地価は若干の下落傾向。					
	② 変動率		年間 -1.2 %	半年間 %	[地域要因]	旧来からの戸建住宅地に存し、現時点では建替えや新規分譲等の動きは見当たらず、地域要因に特段の変動は見られない。					
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 池田不動産鑑定所	
姫路（県） -18	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 池田富美夫	印
鑑定評価額	16,200,000 円		1㎡当たりの価格	92,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	姫路市北今宿1丁目326番8 「北今宿1-5-9」				②地積 (㎡)	175	⑨法令上の規制等	2中専 (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 20 m、西 25 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.5 m、奥行 約 19.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	県道沿いの路線商業地域の東側背後至近に位置する	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	J R姫路駅 北西方 3.5km	法令規制	2中専 (60,200)
(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	92,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市北西部の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が大半を占める。利便性良好な住宅地域であるが最寄駅徒歩圏外であり、需要はやや弱含みである。市場での需要の中心となる価格帯は土地は1,500万円程度、新築の戸建物件は3,000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は画地規模も小さいことから経済合理的な賃貸住宅を想定することは困難なため収益還元法の適用は断念した。快適性を重視する住宅地域であることから自己使用目的での取引が殆どを占める。したがって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 姫路 -34					92,700		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
公示価格 84,800 円/㎡		[ 99.6 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 90.2 ]	[ 100 ] / 100		画地 +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	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
	-							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		画地	行政	その他		

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因]	姫路市の人口は微減傾向にある。概ね景気は緩やかな回復基調が続いているが、住宅地の需要は全般的には堅調とは言い難い状況にある。
	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			[地域要因]	利便性良好な住宅地域であり、特に大きな地域要因の変動は見られない。
	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 -0.7 % 半年間 %					

鑑定評価書（平成 28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, 氏名, 岡本不動産鑑定士事務所, 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 不動産鑑定士, 岡本朋美, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 62,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 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	ミント不動産鑑定
姫路（県） -20	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 君憲 印

鑑定評価額	17,200,000 円	1㎡当たりの価格	88,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	69,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	姫路市田寺山手町1 0 7 5 番 7 6 「田寺山手町6-23」				②地積 (㎡)	196	⑨法令上の規制等	1 低専 (50,100)  (その他) 土砂災害警戒区域			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1	住宅 W2	区画整然とした中規模住宅団地	東5m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 4.1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 30 m、南 80 m、北 90 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.5 m、奥行 約 14.0 m、規模 203 ㎡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 5 m市道	交通施設	J R 姫路駅 北西 4.1km	法令規制	1 低専(50,100) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	当地域は区画整然とした中規模住宅団地であり、特段の地域要因の変動は見受けられないので、今後も概ね現状のまま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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏を概ね姫路市中心部の住宅地域であると判定した。需要者の中心は姫路市内の居住者で、市外からの転入は少ないものと思料する。当地域への需要は良好な住環境を反映して安定的に推移している。新規の住宅供給は小規模開発によるものが中心であり、標準的な規模のもので、土地は1,500~2,000万円程度、新築戸建住宅では3,500~4,000万円程度が価格帯の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域等では自己居住目的の取引が大半であることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格は規範性が高いものと判断した。一方、対象基準地は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、共同住宅に係る賃貸事例が乏しく、また戸建住宅による賃貸経営が成り立つ地域ではないと判断したので、収益価格の試算は断念した。従って本件では比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 姫路 -34					88,100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 88,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 円/㎡		[一般的要因] 直近5年間の市内の総人口は微減、高齢化率は約4%上昇。H27年の対前年土地取引件数は約7%増加し、取引価格は下落傾向にある。 [地域要因] 近隣地域は区画整然とした中規模住宅団地であり、特筆すべき地域要因の変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 0%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県） -21	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	6,160,000 円		1㎡当たりの価格	39,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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		姫路市家島町真浦字小川1259番2				②地積 (㎡)	158	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現況	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	都計外 (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 0 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模		150㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北2.5 m 国道	交通施設	高速いえしま真浦港南西 500m	法令規制	都計外
(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			二方路	0.0		
	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、家島本島を中心とした家島町内の住宅地域。需要者は圏域内の居住者、地縁・血縁者で、外部からの転入は殆どない。家島本島では平坦地に分譲する余地は無く、かつては山林を開発した分譲地もあったが、新規供給は見られず、転居等に伴うものが中心である。本島の人口、主要産業等は縮小傾向が続き、土地需要は弱い。近年、不動産取引も少なく、公共用地買収、競売物件が見られる程度で、中心となる価格帯を把握することは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	家島部の既存住宅地域で、共同住宅等の収益物件は僅かに散見される程度で、賃貸市場は未成熟である。収益目的の取引も殆ど無く、自己使用目的の取引が中心である。本件では規範性の高い取引事例を豊富に収集することが出来ず4事例での試算となったが、市場参加者との適合性の観点からは現実の取引市場を反映した比準価格には説得力を認めることができる。以上により、比準価格を標準に、単価と総額との関係をも考慮し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 <input type="checkbox"/> 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他
	標準地番号		[ ]	100	100	[ ]	100	標準化補正	地域要因
(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	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]	100	標準化補正	地域要因
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		③価格変動状況	一般的 家島本島では主要産業である砕石・海運業の縮小、人口の減少・市内1位の高齢化率の大きさが目立つ。需要は極めて弱く取引は少ない。					
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規			地域 真浦地区に位置する既存の住宅地域であり、変動要因はないものの、需要は弱く地価は下落傾向にある。					
	前年標準価格 43,200 円/㎡			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		②変動率							
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		年間	-9.7 %	半年間	%				
標準地番号									
公示価格		円/㎡							

鑑定評価書（平成 28 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 池田不動産鑑定所. Includes details for 姫路 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,800 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地 details, (2) 近隣地域 details, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table (8) 公示価格としての標準地. Includes columns for 代表標準地, 標準地, 修正, 補正, 比較, 要因, 個別的要因, 対象基準地の標準価格, 内訳, 標準化補正, 地域要因, 行政, その他.

Table (9) 指定基準地からの検討. Includes columns for 指定基準地番号, 修正, 補正, 比較, 要因, 個別的要因, 対象基準地の標準価格, 内訳, 標準化補正, 地域要因, 行政, その他.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes columns for 1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 変動率, 変動状況, 一般的要因, 地域要因, 個別的要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアブレイザルオフィス
姫路（県） -23	兵庫県	兵庫県第6分科会	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重 印
鑑定評価額	5,640,000 円	1㎡当たりの価格	23,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	姫路市夢前町前之庄字椽ヶ本1 1 2 2番5				②地積 (㎡)	240	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	都計外 (その他)		
	台形 2:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅、店舗併用住宅が混在する住宅地域	北東4m市道	水道	J R 姫路 17km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 10 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 20.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北4m 市道	交通施設	J R 姫路駅 北 17km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	夢前町の中心部に近い旧来からの住宅地域で、特段の変動要因は見られないことから将来も概ね現況を維持して推移して行くものと予測する。							
(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	23,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね姫路市及び隣接市町の既存の住宅地域。当該地域に対しては、近隣居住者の建て替え需要や世帯分離の需要が中心で、外部からの転入需要は殆どない。当該郊外型の住宅地域は、市内中心部や新興住宅地域に比して需要は弱く、価格の下落は依然として大きい。不動産取引については、公共事業に係るものか縁故関係のものが殆どで、需給ともに低調である。取引件数が少なく、規模も様々で、中心となる価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の既存住宅地域で共同住宅等の収益物件は殆ど見られず、賃貸市場は著しく未熟である。収益目的の取引も殆どなく、自己使用目的の取引が中心である。本件では規範性の高い取引事例を豊富に収集できたとは言いが、市場参加者との適合性の観点からは、現実の取引市場を反映した比準価格には説得力を認めることができる。以上により、比準価格を標準とし、同一需給圏の他の基準地価格との均衡分析を繰り返し、上記をもって鑑定評価額と決定した。								
(8) 公示価格としての標準価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	地域要因
(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	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	地域要因
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 25,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因]	景気は緩やかな回復基調が続いているが、個人消費は概ね横ばいである。消費者物価は、このところ上昇テンポが鈍化している。			
	②変動率		年間	-6.0 %	半年間	%	[地域要因]	地域的な状況変化はなく、特筆すべき変動要因も見られない。	
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない		

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (姫路 (県) -24), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第6), 業者名 (株山陽総合鑑定), 氏名 (谷野 千晴), 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (17,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (87,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 28年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 28年 7月 4日), (6) 路線価 (70,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 28年 6月 17日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Table with 9 columns: (1) 基準地 (①所在及び地番並びに「住居表示」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, ⑨法令上の規制等), (2) 近隣地域 (①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は概ね姫路市中心部及び中心部近郊の住宅地域で、需要者の中心は当圏内に居住する第一次取得者層である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (居住快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で周辺における取引価格の水準を指標に価格水準を決定するのが一般的と見られる。)

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳), (9) 指定基準地からの検討 (①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳), (10) 対象基準地等からの検討 (①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率)

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳), (9) 指定基準地からの検討 (①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳), (10) 対象基準地等からの検討 (①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
姫路（県） - 25	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信 印

鑑定評価額	22,100,000 円	1㎡当たりの価格	86,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	70,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 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	姫路市野里上野町1丁目734番2「野里上野町1-8-6」				②地積(㎡)	255	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居(60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 20 m、南 30 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 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北6m市道	交通施設	J R 姫路駅 北東 2.7km	法令規制	対象基準地と同じ			
(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	86,700 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	同一需給圏は姫路市中心やや北東部の住宅地域で、需要者は地元居住のサラリーマン層が中心である。周辺では地元不動産開発デベロッパー等による新築住宅の供給が散見される。土地総額は規模や立地によりバラつきが見られるが、総額1,500万円前後まで、土地建物総額としては3,000万円前後が需要の中心である。近隣地域に関しては同市中心部との位置関係は良好であるが、画地規模がやや大きく総額が相対的に高むことから需要がやや弱い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅中心に事業所も見られる住宅地域であり、取引は自用目的が主で、賃貸住宅所有を目的とする土地売買は殆どない。比準価格は周辺の画地規模の類似する事例より規範的ある価格を試算し得た。収益価格は求めなかったが、需要者の意思決定は周辺取引価格水準が基礎であり、比準価格はかかる需要者行動を強く反映していることから、十分説得力がある。検討した指定基準地との均衡性も保たれており、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	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 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 -6.0 交通 0.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 87,500 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	86,300						
(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 87,400 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 人口は微減、高齢化率は県平均よりもやや低い。土地取引件数はやや増加傾向も見られるが、立地の相違による価格差がより顕著である。 [地域要因] 戸建住宅中心の地域であり、需要は回復傾向にあるが、別段の地域要因の変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 -0.8%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県） -26	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印

鑑定評価額	9,810,000 円	1㎡当たりの価格	54,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	44,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成28年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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	姫路市城見台2丁目1111番272				②地積 (㎡)	180	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	「調区」(60,200) (その他)		
	1:1.5	住宅 LS2	中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な分譲住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	J R野里 2.8km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 110 m、南 110 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 11.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 180㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北6m市道	交通施設	J R野里駅東方 2.8km	法令規制	「調区」(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	姫路市のやや郊外に造成された住宅団地で住宅地域として熟成しており、変動要因はなく、将来も現状が持続するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市北部の住宅地域。需要者は圏域内の居住者が中心であるが、転入者も見られる。当地域は中心市街地のやや郊外に位置する中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅団地であるが、近年、利便性に優る市街地中心部周辺の住宅地域や平坦地の住宅地域と比べると需要は弱くなっている。中心となる価格帯は、中古の土地建物で1,000万円前後のものが多い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地内で、賃貸共同住宅の想定は困難であり、賃貸市場が無いに等しい。収益を目的とした取引も無く、自己居住目的の取引が中心である。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力を認めることができる。以上により、比準価格を標準に、単価と総額との関係をも考慮し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 <input type="checkbox"/> 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正			
	公示価格 円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		その他			
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正			
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		その他			
(10) 対年標準価格等の	①-1対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 56,300 円/㎡		③ 価格変動状況 [一般的要因] [地域要因] [個別的要因]	姫路市の人口は微減傾向で推移している。不動産取引は総体的に低調で、取引価格水準はやや弱みである。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			熟成した住宅団地であり、変動要因はないものの、地価は下落気味である。						
	②変動率 年間 -3.2% 半年間 %			個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所神戸支所. Includes address: 姫路（県） - 27, 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 山崎誠, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,960,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 63,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	是川不動産鑑定事務所
姫路（県） -28	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 是川 哲明 印
鑑定評価額	10,400,000 円		1㎡当たりの価格	80,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月6日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年7月5日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市網干区和久字岩ヶ坪4 2 3 番5 2				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	2 中専 (60, 200) (その他) (60, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 20 m、北 20 m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 126 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	J R 網干駅北側で土地区画整理事業施行中	街路	基準方位北6 m市道	交通施設	J R 網干駅東方 220m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	J R 網干駅に近く利便性の高い戸建住宅地域として成熟しており、今後とも現状のまま推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,000 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	同一需給圏は姫路市南西部の住宅地域である。需要者の中心は J R 山陽本線沿線の居住者であるが、山陽電鉄沿線など圏内の広域からの需要が見込まれる。駅への利便性が高いため周辺地域では宅地開発も進んでいるが当該地域は小規模なものが中心である。需要の中心となる価格帯は土地で 1 0 0 0 万円～1 2 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等もあるが資産活用・税金対策的なものが中心と見られ、また当該地域は画地規模も小さく賃貸物件の想定は困難なため収益価格は試算しない。自己使用目的の取引が支配的で、取引価格の水準を指標として価格決定されるのが一般的である。よって、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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	街路 0.0	街路 0.0
	標準地番号 姫路 -24	[ 100.0 ]	100	100	[ 101.0 ]	81,000	標準化補正	交通 0.0	交通 -2.0
公示価格 92,900 円/㎡	100	[ 101.0 ]	[ 114.7 ]	100	環境 0.0		環境 +17.0	画地 0.0	行政 0.0
(9) 指定からの検討	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	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	標準化補正	交通 0.0	交通 0.0	環境 +17.0
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 80,000 円/㎡	③価格変動要因の [一般的] 景気は緩やかな回復基調。姫路市の人口は概ね横ばい傾向で推移。区画整理、開発住宅地の需要は堅調、郊外及び農村住宅地は下落傾向。 [地域] 駅に近い住宅地域として成熟しており、特に地域要因の変動はない。 [個別] 個別的要因に変動はない。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社三和鑑定
姫路（県） -29	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦一範 印
鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	84,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 4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	姫路市増位本町2丁目269番16 「増位本町2-5-9」				②地積 (㎡)	126	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)  (その他) (60,160)		
	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					
	1:2.5	住宅 B2	一般住宅とアパート等が混在する既成住宅地域	東3.5m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 20m、北 85m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 17.0m、規模 120㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 3.5m市道	交通施設	J R 姫路駅 北 4km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	低層でやや小規模な一般住宅が見られる住宅地域である。住宅地としてほぼ熟成した地域であり、地域要因にも大きな変化は認められない。当面は現状のまま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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,500 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	同一需給圏は姫路市中北部の小規模の一般住宅を主とする住宅地域を包含する圏域と判定した。需要者は圏域に居住する者もしくは市内に勤務先を有する者等が見込まれる。宅地の新規供給はミニ開発の住宅団地等が中心であり、新築建売住宅の価格水準は2,500~3,500万円前後が中心である。近隣には利便施設も多く、バス利用により姫路駅へのアクセスも良好な地域であり、底値感から価格水準は徐々に下げ止まり傾向にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格・積算価格については後述の理由により試算できなかった。比準価格は現実の取引価格に適切に補修正を施して得られた現実の市場性を反映した実証的な価格であり、その規範性は高いものと判断される。自己使用目的の取引が大半を占める地域的特性を鑑みると、比準価格の妥当性は高いと判断した。また総額の観点からも特に割高感は認められないことから、比準価格を中心に指定基準地価格からの検討にも十分に留意し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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	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 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 +2.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 87,500 円/㎡	[ 100 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 104.1 ]	[ 101.0 ] / 100	84,100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 85,000円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 中心部での不動産価格の反転は見られるが、郊外部の不動産市場は未だ低迷しており、先行きの不透明感は根強い。				
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 既成の住宅地として概ね熟成しており、地域要因に格別の変動は見られない。				
	②変動率		年間 -0.6%	半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
姫路（県） -30	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 山崎誠 印

鑑定評価額	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	78,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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	姫路市西中島字高町300番10				②地積(㎡)	264 (55)	⑨法令上の規制等	1住居(60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅を中心に倉庫・工房が混在する地域	東4.5m私道	水道ガス下水	JR姫路4.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 40m、南 10m、北 60m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 16.0m、規模 210㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4.5m私道	交通施設	JR姫路駅北東4.4km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅を中心とした住宅地域であり、特別な変動要因もないので、今後も概ね現状のまま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 +1.0					
(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	同一需給圏は姫路市の中央部から北東部を中心とした住宅地域。需要者の中心は姫路市居住者であり、圏外からの転入者は少ない。当該地域はJR野里駅から近くに位置するものの、姫路市内において小規模開発による宅地供給が多く見られる中で、選好は低下気味であり、需要は弱含みで推移している。価格帯は土地のみで1500~2000万円程度、新築戸建て3000~3500万円程度の需要が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、取引市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性は高い。収益価格は、当該基準地が所在する地域は戸建住宅を中心とした住宅地域で経済合理的な賃貸住宅の建築が困難であることから試算しなかった。本件については、比準価格を採用し、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	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 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 +2.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 87,500 円/㎡	[ 100 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 112.1 ]	[ 101.0 ] / 100	78,100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 78,500 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 姫路市は総人口はほぼ横ばいであるが、生産年齢人口が減少しており、住宅地の地価の二極化が進んでいる。					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 中規模一般住宅を中心とした住宅地域であり、地域要因に特別の変動はみられない。					
	②変動率		年間 -0.6%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアプレイザルオフィス
姫路（県） - 31	兵庫県	兵庫県第6分科会	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重 印

鑑定評価額	8,560,000 円	1㎡当たりの価格	62,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	51,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市砥堀字宮ノ下632番14				②地積 (㎡)	137	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 20 m、南 20 m、北 40 m			②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 10.5 m、規模 135 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 5.5 m市道	交通施設	J R 砥堀駅 北東 500m	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	62,500 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	同一需給圏は姫路市内の播但線沿線の圏域に存する中小規模住宅地域。需要者の中心は姫路市居住者が多く、同一需給圏からの転入者は少ない。既成市街地で需給は、経済不況が長引いたことに起因し、郊外に存する土地への有効需要の減少から弱含み状態が続いている。土地は900万円程度、新築の戸建住宅は2500円程度の物件が中心である。近隣地域は姫路市の北部に位置し、旧香寺町にも近い同一需給圏内では競争力は弱いと考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外型戸建住宅地域内にあり、画地規模も小さく収益性が見込める建物想定も困難であるため、収益還元法は適用を断念した。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場の実態を反映した実証性の高い価格であり、規範性は高いと判断される。よって、比準価格を標準とし、代表標準地及び、指定基準地価格からの検討も行い、上記の如く鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 姫路 - 48					62,500		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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	姫路（県） - 56					62,500		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 63,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 個人消費は、消費者マインドに足踏みがみられる中、概ね横ばい傾向にある。また住宅建設は、このところ持ち直しの動きが見られる。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域的な状況変化はなく、特筆すべき変動要因も見られない。					
	②変動率		年間 -1.6 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所		
姫路（県） -32	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 周史	印	
鑑定評価額	10,600,000 円		1㎡当たりの価格	76,500 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 24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	姫路市広畑区小松町1丁目63番36				②地積 (㎡)	139	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 120 m、西 65 m、南 15 m、北 0 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 11.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 140 ㎡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 8 m 市道	交通施設	山陽電鉄広畑駅 北 700m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,500 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	同一需給圏は姫路市南部～南西部、用途的な類似地域は戸建住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占める。土地区画整理事業後の住宅地域として概ね熟成しており、街路条件や整然性についても付近の分譲地域に比べ遜色はないが、利便性の高いJRはりま勝原駅周辺を中心に宅地供給が継続しており、供給数に対し需要は若干弱含みで推移している。土地は1000万円程度、新築戸建物件は2500万～3000万円程度が中心価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主とする地域で画地規模等から市場性のある賃貸建物の想定が困難であるため、収益価格は試算できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映するものとして説得性を有する。よって比準価格を標準に、代表標準地価格からの検討を行い、同時に居住快適性に影響を与える価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +5.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 120.4 ]	[ 100 ] / 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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 姫路市の人口はほぼ横這い、利便性に優る新興住宅地域等の需要は堅調であるが、既存住宅地域に対する需要は総じて弱含みである。					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 周辺においての新規分譲地も見られるが、特筆すべき変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28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, 岡本不動産鑑定士事務所. Includes details for 姫路 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (74,800 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (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.

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

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法).

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 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (continued).

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした (公示標準地, 公示価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳, 地域要因).

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 内訳, 地域要因).

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格等の対前年標準価格の増減率 (対前年標準価格の増減率, 変動要因).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
姫路（県） -34	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信 印
鑑定評価額	8,000,000 円	1㎡当たりの価格	63,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	51,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1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	姫路市飾東町庄字二反田135番12				②地積 (㎡)	127	⑨法令上の規制等	1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 15m、西 30m、南 15m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 14.0m、規模 125㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北5m市道	交通施設	JR御着北 3.3km	法令規制	対象基準地と同じ			
(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	63,000 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	同一需給圏は姫路市中心市街地郊外の住宅地域で、特に市川東岸の住宅地域との価格牽連性が強い。需要者は地元居住のサラリーマン層が中心である。周辺では地元不動産開発デベロッパー等によるミニ開発が見られるが散発的である。土地総額は規模や立地によりバラつきが見られるが、総額1,500万円程度まで、土地建物総額としては3,000万円前後が需要の中心である。近隣地域は利便性が相対的に劣り、需要がやや弱い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅地域であり、取引は自用が殆どで、比準価格査定にあたっては最寄駅を共通とする類似地域より規範性を有する事例を収集し得た。収益価格は求めなかったが、需要者の意思決定は周辺取引価格水準が基礎であり、求められた比準価格はかかる需要者行動を強く反映していることから、十分説得力があるものと判断した。検討した代表標準地との均衡性も保たれており、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 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 +4.0 環境 -11.0 行政 -1.0 その他 0.0
	姫路 -48	公示価格	[ 99.3 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 92.6 ]	[ 100 ] / 100	62,900					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	[ ]						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は微減、高齢化率は県平均よりもやや低い。土地取引件数はやや増加傾向も見られるが、立地の相違による価格差がより顕著である。								
	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			[地域要因] 戸建住宅中心の地域であり、別段の地域要因の変動は認められない。需要は依然低調といえる。								
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	代表標準地	標準地番号	前年標準価格	65,000 円/㎡								
	標準地番号	公示価格	- 円/㎡									
	年間	-3.1%	半年間	%								

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)山陽総合鑑定	
姫路（県） -35	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 谷野 千晴	印
鑑定評価額	17,600,000 円		1㎡当たりの価格	66,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 17日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	姫路市飾磨区富士見ヶ丘町10番5				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等	2低専 (60,150)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 120 m、南 150 m、北 300 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	J R 英賀保駅 北西 500m	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	66,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市中南部の住宅地域で、需要者の中心は当圏内に居住する第一次取得者層である。当地域は居住環境の優る住宅地域ではあるが、画地規模がやや大きく総額が高むことから、近年の経済情勢等により需要はやや弱い。近年では細分化した宅地供給も散見される。当地域における需要の中心価格帯は、土地は1,700万円前後、新規の戸建物件では3,700万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例より導かれた価格で不動産の取引市場を反映している。尚、収益価格は経済合理的に戸建住宅の賃貸経営が成り立たない地域であること等から試算できなかった。従って、代表標準地との検討も踏まえ比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	姫路 -3	[ 99.6 ]	100	100	[ 103.0 ]	66,500		街路 0.0	交通 -2.0	環境 +40.0	行政 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 +1.0
	-	[ ]	100	100	[ ]			街路 0.0	交通 -2.0	環境 +40.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		姫路市の人口は微減傾向にある。利便性や居住快適性等の差による不動産の選別化が見られ、地価の二極化がより顕著になっている。					
	前年標準価格 69,000 円/㎡			[地域要因]		周辺地域では土地区画整理事業が進捗中である。					
	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 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号										
	公示価格										
	②変動率	年間 -3.6 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社三和鑑定
姫路（県） -36	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦一範 印

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	42,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 4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	姫路市御国野町分寺字細田 7 3 4 番 1				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) (その他) (60, 160)		
	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 御着 980m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 120 m、北 120 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 20.0 m、奥行 約 15.0 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 4 m 市道	交通施設	J R 御着駅 北 980m	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	42,500 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	同一需給圏は姫路市東部の既存集落の住宅地域が存する圏域。需要者は御国野町に地縁・血縁等の選好性を持つ者が中心、二次的に市内に勤務先を有するエンドユーザー等が見込まれ、圏外からの転入者は少ない。総じて既存住宅地域は敬遠されがちで、当地域もこれを反映して有効需要は脆弱である。ただし、最寄駅にも徒歩圏であり相応の需要は認められる。需要の中心となる分譲土地の価格帯は、土地のみで 1, 200 万円程度で価格水準は未だ下落傾向にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、取引市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性は高い。収益価格は、当該基準地が所在する地域は自己目的での取引が中心であり、また経済合理的な賃貸住宅の建築が困難であることから試算しなかった。本件については、比準価格を採用し、前年標準地価格等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 中心部での不動産価格の反転は見られるが、郊外部の不動産市場は未だ低迷しており、先行きの不透明感は根強い。							
	前年標準価格 44,000 円/㎡			[地域要因] 既存住宅地域であり、地域要因に特別の変動は見られないが、郊外の既存集落地域に対する選好は低下傾向にある。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 -3.4 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 兵庫不動産鑑定所
姫路（県） -37	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 塩住 直彦 印

鑑定評価額	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	89,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 28年 1月] 路線価又は倍率	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市飾磨区都倉1丁目503番5				②地積 (㎡)	182	⑨法令上の規制等 1住居 (60,200) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	西7m市道、背面道	水道 ガス 下水	山陽電鉄亀山 400m		

(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 50 m、北 80 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 20.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 7 m 市道	交通施設	山陽電鉄亀山駅 南東 400m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として概ね熟成しており、今後もほぼ現況が維持され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 二方路	0.0 0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,500 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	同一需給圏は姫路市南部、用途の類似地域は戸建住宅地域。周辺の土地区画整理後の地域では、新規の分譲等が盛んであるが、住宅地域として熟成しているため、新規供給はこれらの地域に比べ少なく、需要者も同一需給圏内の居住者が中心となり、転入者は少ない。駅に近く利便性があり、周辺環境にも大きな変化はないが、周辺の新規分譲地域との競争から需要はやや弱含み。土地は1500万円程度、新築の戸建物件は3000万円程度が中心価格帯である。				
-----------	---	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする地域で収益物件の想定が適さないため収益還元法は適用を断念した。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準とし、半年毎の変動率の比較検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を繰り返し、更に価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。				
-----------------------------	---	--	--	--	--

(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 -3					89,500		
	公示価格	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 100 ]}$			
	89,900 円/㎡							

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-							
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$			
	円/㎡							

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	【一般的要因】	区画整理地域や新規分譲地域に需要が集まる中、旧来からの地域への需要は弱含みで、2極化が継続している。
	前年標準価格 90,200 円/㎡			【地域要因】	最寄駅徒歩圏の熟成した住宅地域で特に変動はない。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	標準地番号	姫路 -3			
	公示価格	89,900 円/㎡			
	②変動率	年間 -0.8%	半年間 -0.4%		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県） -38	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	13,700,000円		1㎡当たりの価格	30,300円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	25,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	姫路市四郷町見野字門ノ坪2 4 9番5外					②地積 (㎡)	452	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現況	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) (その他) (60, 180)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 150 m、南 70 m、北 150 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 19.5 m、奥行 約 23.0 m、規模 450㎡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4.5 m市道	交通施設	J R御着駅南方 1.6km	法令規制	1 中専 (60, 180)		
(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	30,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市東部に位置する既存集落地域を含む住宅地域。需要者は地縁関係者や圏域内の居住者が中心であり、圏外からの転入者は少ない。当地域は中規模一般住宅、農家住宅が多い古くからの住宅地域であるため、新興住宅地域に比べると需要は弱含みである。中心となる価格帯は規模により様々であるが、周辺における新規分譲地では土地が1,000万円程度、土地建物では2,500万円程度のものが多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域も含め共同住宅等の収益物件は殆ど見受けられず賃貸市場は未成熟で、収益を目的とした取引は無く、自己居住目的の取引が中心である。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力を認めることができる。以上により、比準価格を標準に、又指定基準地からの検討を踏まえ、単価と総額との関係をも考慮し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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	姫路（県） -36	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	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	44,000 円/㎡	[ 96.6 ]	100	100	[ 100.0 ]	30,300			0.0	0.0
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 31,100 円/㎡		③ 価格変動要因の [一般的] 姫路市の人口は微減傾向で推移している。不動産取引は総体的に低調で、取引価格水準はやや弱含みである。 [地域] 中規模一般住宅、農家住宅が多い既存の住宅地域で、変動要因はないものの、地価は下落気味である。 [個別] 個別的要因に変動はない。								
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -2.6 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所	
姫路（県） - 39	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 山崎誠	印

鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	42,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	35,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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	姫路市四郷町東阿保字百万遍1379番1				②地積 (㎡)	393	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1低専 (50,100) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 70 m、北 70 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 19.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 6.5 m 市道	交通施設	J R 姫路駅 南東 2.6km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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 台形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,700 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	同一需給圏は姫路市東部を中心とした住宅地域。需要者の中心は姫路市居住者であり、圏外からの転入者は少ない。当該地域は農地もみられる住宅地域で利便性が劣り、姫路市内において小規模開発による宅地供給が多く見られる中で、選好は低下気味であり、需要は弱含みで推移している。価格帯は250㎡程度の規模の土地で、土地のみで900～1300万円程度、新築戸建てで2400～2800万円程度の需要が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、取引市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性は高い。収益価格は、当該基準地が所在する地域は戸建住宅のほか農地もみられる住宅地域で経済合理的な賃貸住宅の建築が困難であることから試算しなかった。本件については、比準価格を採用し、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 44,000 円/㎡	[ 96.6 / 100 ]	100 [ / 100 ]	100 [ / 99.8 ]	100 [ / 100 ]	42,600					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 44,300 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 姫路市は総人口はほぼ横ばいであるが、生産年齢人口が減少しており、住宅地の地価の二極化が進んでいる。					
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 中規模一般住宅のほか農地も見られる住宅地域であるが、地域要因に特別の変動はみられない。					
	②変動率		年間 -3.6 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 28 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 池田不動産鑑定所. Includes details for 姫路 (県) - 40, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 池田富美夫.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,400 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (3) ②地積 (㎡), (4) ③形状, (5) ④敷地の利用の現況, (6) ⑤周辺の土地の利用の状況, (7) ⑥接面道路の状況, (8) ⑦供給処理施設状況, (9) ⑧主要な交通施設との接近の状況, (10) ⑨法令上の規制等.

Table with 5 columns: (1) 近隣地域, (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) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 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（平成 28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, 株式会社資産評価研究所. Includes details for 姫路 (県) - 41, 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 眞鍋健二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 92,900 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 形状, (5) 敷地の利用の現況, (6) 周辺の土地の利用の状況, (7) 接面道路の状況, (8) 供給処理施設状況, (9) 主要な交通施設との接近の状況.

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

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

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

Table with 2 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格, (11) 変動率, (12) 変動状況.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格, (11) 変動率, (12) 変動状況.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格, (11) 変動率, (12) 変動状況.

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中田不動産鑑定事務所. Includes details for 姫路 (県) - 42, 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 中田 信 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,900 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 56,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等.

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

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

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は姫路市中心市街地南部の住宅地域で、需要者は地元居住のサラリーマン層が中心である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域であり、周辺は自用不動産が殆どである。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

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

Table with 4 columns: (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③変動状況.

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社三和鑑定. Includes address: 姫路（県） -43 兵庫県 第6分科会 氏名 不動産鑑定士 三浦一範 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (54,000 円/㎡)

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社依藤不動産鑑定事務所
姫路（県） -44	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 依藤栄一 印
鑑定評価額	7,010,000 円	1㎡当たりの価格	56,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1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	姫路市大塩町字浜側 6 6 5 番 2				②地積 (㎡)	124	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 70 m、南 20 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 8.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北5m市道	交通施設	山陽電鉄大塩駅東 500m	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,500 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	同一需給圏は姫路市の南西部に位置する住宅地域で、需要者は地元居住のサラリーマン層が中心である。周辺では地元不動産開発デベロッパー等による新規供給が散見され、土地総額は規模や立地によりバラつきが見られるが、総額 700～900万円程度まで、土地建物総額としては 2,300～2,500万円前後が需要の中心である。近隣地域は最寄駅への接近性は概ね良好であるが、需要が地縁者中心と見られ、市場競争力は相対的に弱い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの既成市街地であり、周辺は自用不動産が殆どである。比準価格査定に当たっては価格牽連性の強い山陽電鉄沿線の取引事例を高砂市を含め収集して試算した。収益価格は求められなかったが、需要者の意思決定は周辺取引価格水準が基礎であり、求められた比準価格はかかる需要者行動を強く反映していることから、十分説得力があると判断した。検討した代表標準地との均衡性も保たれており、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) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -7.0 交通 +2.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 -53	[ 98.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 75.9 ]	[ 100 ] 100	56,800					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格変動状況 変動要因の		[一般的要因] 景気回復によって姫路市内の商業地域の一部の地価はやや上昇しているが、全般的には景気の先行き不透明感から地価は下落基調である。							
	前年標準価格 59,000 円/㎡	[ ] 100		[地域要因] 比較的古い街並みが続く住宅地域であることから、需要者は地元地縁者が中心になっており、価格も下落傾向にある。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	[ ] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡	年間 -4.2 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアプレイザルオフィス
姫路（県） - 45	兵庫県	兵庫県第6分科会	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重 印

鑑定評価額	9,340,000 円	1㎡当たりの価格	38,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	姫路市白鳥台2丁目1344番201 「白鳥台2-15-22」				②地積 (㎡)	240	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200)  (その他) 土砂災害警戒区域		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 160 m、西 160 m、南 80 m、北 80 m			②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 18.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域	街路	基準方位 北7m市道	交通施設	J R余部駅 北西 4.5km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	38,900 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	同一需給圏は姫路市郊外の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者等が中心であるが、他地域からの転入者も見られる。同一需給圏内において近年の景気低迷の影響から全国的に需給関係は弱含みで推移しており、特に利便性に劣る住宅地域の土地価格低下に伴い、当該地域のような郊外の住宅団地の地価の下落は依然として大きい。地積等により幅があるが、当該地域については土地は700~1,500万円程度が需要の中心と判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅用に大規模開発された住宅団地で、駅からの距離もあることから共同住宅等の想定は非現実的であり、収益価格の試算は断念した。また、戸建住宅建築等の自用目的での取引が中心の地域であることから、取引価格の水準を指標として価格が決定されていることが一般的であると認められる。従って、下記指定基準地との検討も踏まえ、比準価格を以って決定することが妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	姫路（県） - 26	[ 96.8 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 137.4 ]	[ 100 ] / 100	38,900					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 40,500 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡								
	②変動率		年間	-4.0 %	半年間	%	[一般的要因] 個人消費は、消費者マインドに足踏みがみられる中、概ね横ばい傾向にある。また住宅建設は、このところ持ち直しの動きが見られる。 [地域要因] 地域的な状況変化は特にないが、利便性の高い住宅地域と比して選好性の低下が窺える。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない				
	③価格形成要因の変動状況										