

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） -1	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	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	64,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 23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	姫路市青山南3丁目1326番10 「青山南3-13-2」				②地積 (㎡)	172	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												
	1:1.2	住宅 L S 1	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	南5m市道	水道 ガス 下水	J R 播磨高岡 3.3km												
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 130 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 12.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 170 ㎡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 5 m 市道	交通施設	J R 播磨高岡駅 西 3.3km	法令規制	対象基準地と同じ									
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として、ほぼ熟成しているため、当面は現状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 +3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,500 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、姫路市西部、用途の類似地域は戸建住宅地域。住宅地域として熟成しているが、市街中心から離れているため、需要者は圏内居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。市街中心部をはじめ、隣接する太子町などでも、新規分譲等による宅地供給が継続しており、このような地域との比較から需要は弱含みである。土地は1100万円程度、新築の戸建物件は2500万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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	姫路 - 34	②時点修正	[99.6] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [132.4]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	64,400	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 +3.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	84,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] 100	③標準化補正	100 []	④地域要因の比較	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格	66,300 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[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。										
	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	-				[地域要因] 住宅地域として熟成しており、特に変動はない。										
	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	-2.7 %	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） - 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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 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						
	1:1.5	住宅 W2	住宅、事業所、倉庫、空地等の混在する区画整然とした地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 2.5km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 110 m、南 0 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 13.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 270 ㎡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 姫路駅 南 2.5km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は住宅のほか事業所等も混在する地域である。将来的には空地の大規模開発を除けば、これ以外に大きな地域要因の変化は予想し難く、当面は概ね現状で推移するものと料する。										
(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 +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) 公示価格としての	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 +1.0 交通 +1.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	姫路 - 3	[99.8] 100	100 [100]	100 [122.4]	[101.0] 100	73,500						
(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 変動状況 価格形成要因の		[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。							
	前年標準価格 73,000 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。							
	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										
	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	（株）山陽総合鑑定
姫路（県） -3	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	18,100,000 円	1㎡当たりの価格	95,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	75,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市手柄 1 丁目 8 1 番 5				②地積 (㎡)	191	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 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 12.0 m、奥行 約 15.0 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、6 m市道	交通施設	J R 姫路駅 南西 1.9km	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	95,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市中心部及び中心部近郊の住宅地域で、需要者は当圏内に居住する第一次取得者層が中心である。当地域は J R 姫路駅及び山陽電鉄手柄駅、更に便利施設等への接近性が良いこと等から比較的選好性は高く、基準地周辺においても新規分譲住宅地による宅地供給が見られる。地域における需要の中心価格帯は、土地は 1, 7 0 0 万円前後、新築の戸建物件は 3, 5 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	住宅地域においては周辺の取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的で、試算された比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例より求めたもので市場を反映した価格である。尚、当地域は共同住宅も見られる地域ではあるが、当基準地は共同住宅を建築するには画地規模が小さいことから収益価格は試算できなかった。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) 公示価格としての価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 -3	[99.8] 100	100 [100]	100 [93.0]	[100] 100	95,700					
(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 94,500 円/㎡		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優る新規分譲住宅地域に対する需要は堅調であるが、既成住宅地域は弱い。					
	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 <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] 小規模の新規分譲住宅地が見られる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率		年間 +0.5 %	半年間 %								

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	10,400,000 円		1㎡当たりの価格	57,500 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 23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 30 m、南 25 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 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	方位角地 +3.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,500 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、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。周辺の区画整理後の地域で、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弱含み。土地は 1 0 0 0 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	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	[] / 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
	前年指定基準地の価格	[97.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [87.2]	[103.0] / 100	57,500					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 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		-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格		円/㎡									
② 変動率		年間 -3.7 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	姫路不動産建築事務所
姫路（県） - 5	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 神頭慎太郎 印

鑑定評価額	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	53,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	43,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 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	姫路市書写字大道 3 2 6 番 1				②地積 (㎡)	302	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 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 4 m 市道	交通施設	J R 余部 北東 2.1 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	53,700 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、古くからの農家集落であり、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	古くからの農家集落である既成住宅地域であり、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。収益目的の取引もなく、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通り決定した。								

(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路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 0.0	地域要因	街路 +1.0
	姫路（県） - 13								交通 0.0	交通 +6.0	環境 -12.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	前年標準価格	54,000 円/㎡						画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0
	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							行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0
	代表標準地 標準地							その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間 -0.6 %	半年間 %								

(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	54,000 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	景気は回復基調。姫路市の人口は微減傾向で推移。区画整理地、開発住宅地等の需要は堅調であるが郊外及び農村地域は下落傾向である。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 標準地				[地域要因]	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。
	標準地番号	-			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。	
	公示価格	円/㎡					
	② 変動率	年間 -0.6 %	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	24,400,000 円	1㎡当たりの価格	57,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	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, 180)				
(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	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 三方路 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,300 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 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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	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	[97.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [88.6]	[104.0] / 100	57,200					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の		[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 28 年の対前年土地取引件数は増加したが、取引価格は下落傾向にある。						
	■継続 □新規		前年標準価格 60,000 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		□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 -4.5 %	半年間 %								

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
姫路（県） -7	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史 印

鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	66,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	姫路市飾磨区加茂東755番2				②地積 (㎡)	241 (33)	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 30 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 250 ㎡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 5.5 m市道	交通施設	山陽電鉄飾磨駅 西 1.3km	法令規制	2中専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅の多い既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動がないことから、当該地域は当面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	方位角地		0.0 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,100 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	同一需給圏は姫路市南部の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者が大半である。付近では新規の宅地供給も散見されるが、集落色が濃い住宅地域で、駅から遠くやや生活利便性が劣り、宅地需要は弱含みである。周辺における新規の住宅供給については、土地で1,000万円前半、新築の建売住宅で2,000万円後半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	アパート等の収益物件が周辺に若干認められるものの、自用目的の取引が支配的で、賃貸需要が乏しく経済合理的に住宅の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。従って、自用目的の取引が主で信頼性のある取引事例により求め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通り決定した。													

(8) 公示価格としての標準地	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 +2.0
	標準地番号 姫路 -3					65,800		交通 0.0	環境 +30.0	行政 0.0	その他 0.0
公示価格 89,200 円/㎡		[99.8 / 100]	[100 / 100]	[100 / 136.6]	[101.0 / 100]		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 +2.0
	-							交通 0.0	環境 +30.0	行政 0.0	その他 0.0
前年指定基準地の価格 円/㎡		[/ 100]	[100 /]	[/]	[/ 100]		行政 0.0	その他 0.0			

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因]	人口は微減傾向。景気回復傾向が認められるが、先行不透明感により消費動向は慎重で、需要は二極化がより鮮明である。	
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 66,200 円/㎡			[地域要因]	地域要因に特に変動はないが、周辺に農地等も残る既成市街地に位置し選好性が劣るため、地価は弱含みで推移している。	
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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 -0.2 %	半年間 %			

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） -8	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信 印
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

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市飾磨区今在家2丁目19番外				②地積 (㎡)	254	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 40 m、南 25 m、北 25 m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 250 ㎡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5m市道	交通施設	山陽電鉄西飾磨駅 南東 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 +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心市街地の住宅地域で、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1,500~2,500万円程度、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。近隣地域は居住環境は概ね良好であるも、画地規模がやや大きく総額が相対的に高む。また飾磨区内、山陽電鉄沿線との価格牽連性がやや強い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅中心の住宅地域であり、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。比準価格査定においては同区内の類似地域に存する事例より試算した。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	①代表標準地 標準地番号	姫路 -3	②時点修正	[99.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [112.4]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	80,000	⑦内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 交通 +1.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	89,200 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) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格	80,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 中心部等、利便性の良いエリアに対する需要は安定的であるが、郊外の住宅団地や既存住宅地域に対する需要は弱く選別化が顕著である。								
	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 □代表標準地 □標準地	標準地番号	-			[地域要因] 戸建住宅中心の地域であり別段の変動要因は認められない。但し、周辺で高値取引も散見され、需要の回復傾向が見受けられる。								
②変動率	年間	0.0 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

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	5,670,000 円		1㎡当たりの価格	28,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月3日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成29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)				
(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		
	⑤地域要因の将来予測	旧姫路市に隣接するベッドタウンとして造成された団地で、変動要因は見受けられず、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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,500 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
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
(9) 指定基準地	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	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	23,500 円/㎡	[92.8]	100	100	[100.0]	28,300			0.0	0.0
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		③価格変動状況	[一般的] 姫路市の人口は微減傾向で推移している。景気は緩やかな回復基調にあるものの、不動産取引価格水準は一部を除きやや弱含みである。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,300 円/㎡			[地域] 概ね熟成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。							
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		[個別] 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		年間	-2.7 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 29 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）, 兵庫県, 兵庫県第6分科会, たかアブレイザルオフィス, 小畑 敬重.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,720,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,100 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 29 年 7 月 1 日, 平成 29 年 6 月 15 日, 更地としての鑑定評価, 平成 29 年 7 月 7 日, 正常価格, [平成 29 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Valuation Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (9) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices), (10) 変動要因 (Change Factors).

鑑定評価書（平成 29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) - 11, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 岡本朋美, 印. Also includes 鑑定評価額 19,400,000 円 and 1㎡当たりの価格 69,800 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. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 15日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 7日, 正常価格, [平成 29年 1月], 56,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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） -12	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信 印

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

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 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	姫路市飾磨区高町1丁目118番5				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	1 中専 (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	住宅 W2	中規模一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域	南4m私道	水道 ガス 下水	J R 英賀保 800m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 150 m、南 30 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 12.5 m、奥行 約 13.0 m、規模 160 ㎡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4m私道	交通施設	J R 英賀保 東 800m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	当地域は一般住宅を中心とする住宅地域として成熟しており、将来的には老朽化建物の建替え以外、特段大きな地域要因の変化は予想し難く、概ね現状で推移するものと思料する。地価は概ね横ばいで推移している。							
(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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,200 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	同一需給圏は姫路市中心市街地の住宅地域で、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 1,500 ~ 2,500 万円程度、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。近隣地域は戸建住宅中心の住宅地域で総額面での市場性にも優れるが、行き止まり路に接面している点がマイナス要因として指摘できる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅中心の住宅地域であり、近隣地域内での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想定し難い。比準価格査定においては同区内の類似地域に存する事例より試算した。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地	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	地域要因
	姫路 -3	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [118.6]	[103.0] / 100	77,300	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	街路 +7.0 交通 -1.0 環境 +12.0 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	地域要因
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況						
	前年標準価格	77,200 円/㎡	[一般的要因] 中心部等、利便性の良いエリアに対する需要は安定的であるが、郊外の住宅団地や既存住宅地域に対する需要は弱く選別化が顕著である。						
	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、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。						
	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 0.0 %	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	6,640,000 円	1㎡当たりの価格	49,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 15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	姫路市苫編字敷ノ下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	49,200 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内等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 +28.0 行政 +1.0 その他 0.0
	姫路 -11	[99.0] 100	100 [103.0]	100 [126.7]	[101.0] 100	49,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 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の一部の地価はやや上昇しているが、多くの住宅地の地価は景気先行き不透明感から下落基調である。							
	前年標準価格 50,500 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 -2.6%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

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	6,120,000 円		1㎡当たりの価格	68,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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					

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93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					
	1:1.5	住宅 W2	区画された街区に小規模一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	南西4.5m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 3.5km					
(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4.5m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		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、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	68,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね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600~1000万円程度、新築の戸建住宅は2100~2500万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 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 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 - 3	[99.8] 100	100 [100]	100 [132.6]	[101.0] 100	67,800					
(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 継続 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 姫路市は総人口が若干の減少傾向、生産年齢人口が減少傾向にあり、住宅地の地価の二極化が進んでいる。						
	前年標準価格	68,500 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。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 標準地番号		[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	%							

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	6,500,000 円		1㎡当たりの価格	28,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 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 (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 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 余部駅 北 7.5 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	28,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市郊外の住宅地域で、需要者は当圏内に地縁性を有する個人が中心である。夢前町は姫路市郊外の都市計画区域外に位置し、利便性がやや悪く、又、市中心部を始め市街化区域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。夢前町内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、土地は600万円前後、新築の戸建物件は2,000万円前後である。										
(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	[92.8]	100	100	[101.0]	28,000				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	②変動率		③ 価格形成要因の変動状況							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 28,800 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/㎡	年間	-2.8 %								

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	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	79,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		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) (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					
	1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅を中心とする住宅地域	南西4m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 2.6km					
(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	特になし	街路	基準方位北 4 m 市道	交通施設	J R 姫路駅 西 2.6km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として、ほぼ熟成しているため、当面は現状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	79,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(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1200万円程度、新築の戸建物件は2500万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 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 +1.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 - 3	[99.8] 100	100 [100]	100 [114.5]	[101.0] 100	78,500					
(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 ■継続 □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 80,000 円/㎡		[] 100		[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 □代表標準地 □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	年間 -1.3 % 半年間 %								

鑑定評価書（平成 29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, 印. Values include 姫路(県) -17, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 岡本不動産鑑定士事務所, 不動産鑑定士 岡本朋美, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,600 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 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 15日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 7日, 正常価格, 47,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Justification), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (9) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices), (10) 変動状況 (Change in Situation).

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	
姫路（県） -18	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史	印
鑑定評価額	16,100,000 円		1㎡当たりの価格	92,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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) (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 20 m、西 25 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 170 ㎡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 6 m 市道	交通施設	J R 姫路駅 北西 3.5km	法令規制	2中専 (60,200)		
(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	92,200 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	同一需給圏は姫路市北西部の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者が大半である。生活利便性に優れる住宅地域であり、付近では新規の宅地供給も散見され、宅地需要は比較的安定的である。土地は1,500万円程度、新築の戸建物件は3,000万円程度の物件が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模がやや小さいため共同住宅等の想定は困難であり、又経済合理的に戸建住宅の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い。快適性を重視し、収益になじみにくい戸建住宅地域であることから、自用目的で取引され、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に認められるので、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) 公示価格としての価格	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 -34	[99.6] 100	100 [101.0]	100 [90.2]	[100] 100	91,800		その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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 価格変動要因の		[一般的要因] 人口は微減傾向。景気回復傾向が認められるが、先行不透明感により消費動向は慎重で、需要は二極化がより鮮明である。						
	前年標準価格	92,800 円/㎡	[] 100		[] 100	[地域要因] 生活至便な住宅地域であり、格別の地域要因の変動はないが、一般的要因等により下落の程度は小幅に止まっている。					
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②変動率		[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	-0.6 %	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） - 19	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	26,000,000 円	1㎡当たりの価格	59,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 15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	姫路市辻井5丁目71番 「辻井5-11-17」				②地積 (㎡)	437	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) (60,180)	
	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	旧集落を中心とする住宅地域	西4.5m市道	水道ガス下水	J R姫路 3.7km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 450 ㎡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 北西 3.7km	法令規制	1住居 (60,180)	
	⑤地域要因の将来予測	画地規模の大き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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,500 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西部に位置する住宅地域。近隣地域は在来の住宅地域に存し、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、圏外からの転入者は少ない。又、近隣地域内は規模が大きな画地が多く総額が高くなることから需要者が限定される傾向にあり、市場競争力が相対的に低く住宅需要は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400～500㎡程度の画地で概ね2500～3000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの戸建住宅を主体とする地域で、対象基準地の街路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	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		標準化補正	街路交通環境画地行政その他		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	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 50,500 円/㎡	[97.4] / 100	[100] / [101.0]	[100] / [82.4]	[100] / 100	59,100	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 +3.0 -20.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 62,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[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。				
	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] 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。				
	②変動率		年間 -4.0 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	メント不動産鑑定
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	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	87,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	69,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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1075番76 「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						
(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 4.1 km	法令規制	1低専 (50,100) 土砂災害警戒区域			
(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	87,400 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。当地域への需要は利便性の高い住宅地域との比較において、若干弱含んで推移している。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ため、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	公示価格 84,000 円/㎡	[99.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [95.9]	[101.0] / 100		87,200				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	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 公示価格 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。H28年の対前年土地取引件数は増加したが、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 -0.7%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県） - 21	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	5,530,000 円		1㎡当たりの価格	35,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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	姫路市家島町真浦字小川1259番2				②地積 (㎡)	158	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) 土砂災害警戒区域		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパートが混在する住宅地域	南2.5m県道、背面道	水道 下水	高速いえしま真浦港 500m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 35 m、南 0 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 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 県道	交通施設	高速いえしま真浦港 南西 500m	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅の混在が見られる在来の住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られないが、人口流出や高齢化による地域の衰退傾向は、今後も継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 +3.0 二方路 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,000 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、家島本島、坊勢島を中心とする家島町内。用途的な類似地域は在来住宅地域、市街から離れた島嶼部の在来住宅地域で需要者は地縁者が多数を占め、圏外からの需要はほとんど無い。島特有の地形で平坦地が少なく、転居、相続等による中古物件が主で供給は限られるが、都心部への人口流出、少子高齢化により、町内の土地需要は減少傾向にある。前記のとおり、地縁者間の取引が中心で、取引件数も極めて少ないため、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	家島町の在来地域で、賃貸市場が未成熟なことから、収益価格は試算できなかった。取引事例は補修正の値が大きいものも含むが、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し、説得性を有する。よって比準価格を標準に、家島町及び市域縁辺部の他の基準地価格とのバランスを考慮し、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	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	[] 100				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 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。					
	前年標準価格 39,000 円/㎡				[地域要因] 島内でも比較的内陸部の在来住宅地域で特筆すべき変動はない。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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 -10.3 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定	
姫路（県） -22	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史	印

鑑定評価額	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	56,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	姫路市広畑区東夢前台4丁目30番				②地積 (㎡)	319	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 25 m、西 25 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 12.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 320 ㎡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 6.5 m 市道	交通施設	J R 播磨高岡 西 1.7 km	法令規制	2 中専 (60, 200)		
(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	56,200 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	同一需給圏は姫路市西部の住宅地域。需要者の中心は姫路市に居住する一次取得者が中心である。市中心部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、夢前川左岸堤防下に形成された郊外既成住宅団地に対する選好性は低下傾向にあり、需要は弱含みで推移している。周辺における新規の住宅供給については、土地は 1,000 万円程度、新築販売住宅は 2,500 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	対象基準地は戸建住宅用に開発された住宅地域に所在し、戸建住宅の経済合理的な賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用は断念した。自用目的の取引が支配的であり、居住の快適性及び利便性を重視する住宅地域であるため、信頼性の高い取引事例により求め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。なお、代表標準地とは均衡が保たれているものと思料する。										
(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
	姫路 -34					56,000		交通 0.0	環境 +48.0	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
(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] 人口は微減傾向。景気回復傾向が認められるが、先行不透明感により消費動向は慎重で、需要は二極化がより鮮明である。							
	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	前年標準価格 57,800 円/㎡		[地域要因] 区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特別の変動はないが、郊外の画地規模がやや大きい既成住宅地域への選好性は低下している。							
	標準地番号 公示価格	[] / 100 [] / 100 [] / 100 [] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率	年間 -2.8 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 29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) -23, 兵庫県, 兵庫県第6分科会, たかアブレイザルオフィス, 不動産鑑定士 小畑 敬重.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,230,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,800 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. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 15日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 7日, 正常価格, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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） - 24	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	17,200,000 円		1㎡当たりの価格	87,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	姫路市八代字富士才730番7				②地積 (㎡)	218 (22)	⑨法令上の規制等	2中専 (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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 70 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 11.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 187 ㎡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、4 m私道	交通施設	J R 姫路駅 北東 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	87,500 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心部及び中心部近郊の住宅地域で、需要者は当圏内に居住する第一次取得者層が中心である。当地域は利便施設への接近性や居住環境が比較的良好なこと等から選好性は高く、潜在的な需要があるものの、既成市街地であること等から新規供給は少ない。地域における需要の中心価格帯は、土地は1,500万円前後、新築の戸建物件は3,500万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺地域に存する比較的規範性の高い豊富な事例から試算でき、試算された価格は市場を反映した実証的な価格である。尚、周辺には共同住宅が見られるものの、当基準地は画地規模がやや小さく経済合理的な共同住宅を想定することが困難であるので収益価格は試算できなかった。従って、他の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	■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 +6.0 交通 0.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 - 15		[100.2] / 100	100 / [100]	100 / [114.5]	[101.0] / 100	88,300					
(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		③ 価格形成要因の		[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優る新規分譲住宅地域に対する需要は堅調であるが、既成住宅地域は弱い。							
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 中心市街地に近く、需要は安定的に推移している。							
前年標準価格 87,500 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		[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	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	21,900,000 円	1㎡当たりの価格	85,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	69,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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	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 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	特になし	街路	基準方位北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	85,700 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見られる。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嵩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。比準価格は基準地周辺、野里エリアの取引事例より規範性ある価格を試算した。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
	姫路 - 24	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	85,600					
(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 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 86,700 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 中心部等、利便性の良いエリアに対する需要は安定的であるが、郊外の住宅団地や既存住宅地域に対する需要は弱く選別化が顕著である。					
	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		□ 代表標準地 □ 標準地			[地域要因] 戸建住宅中心の地域であり、需要は総じて回復傾向にあるが、別段の地域要因の変動は認められない。					
	標準地番号 公示価格 円/㎡		- /			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率	年間	-1.2 %	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	9,500,000 円		1㎡当たりの価格	52,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月3日	(6) 路線価 [平成29年 1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成29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)			
(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)	
(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	52,800 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 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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 54,500 円/㎡	③価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 姫路市の人口は微減傾向で推移している。景気は緩やかな回復基調にあるものの、不動産取引価格水準は一部を除きやや弱みである。							
	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/㎡		[地域要因] 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	-3.1 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（平成 29 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 details for 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, 9,790,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,500 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, [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率, 62,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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） -28	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	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 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	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 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	特になし	街路	基準方位北6m市道	交通施設	J R 網干駅 東 220m	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 山陽本線沿線の住居者であるが、山陽電鉄沿線など圏内の広域から需要が見込まれる。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画地の分譲が中心である。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・税金対策的なものを中心と見られ、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	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 -24					80,200		交通 0.0	交通 -1.0		
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 +17.0	行政 +1.0	行政 +1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況 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の一部の地価はやや上昇しているが、多数の住宅地の地価は景気先行き不透明感から下落基調である。							
	前年標準価格 80,000 円/㎡			[地域要因] 駅に近い利便性の良い住宅地域に対する底堅い需要が持続している。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 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	84,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 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 B 2	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 20 m、西 20 m、南 20 m、北 85 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 7.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	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	84,000 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) 公示価格としての	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			
(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
	姫路 - 24	[]	100	100	[]	101.0		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 <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] 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 84,500 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。						
	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 -0.6 %	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） - 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	77,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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	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			
	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 40 m、南 10 m、北 60 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 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4.5 m私道	交通施設	J R 姫路駅 北東 4.4 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	77,800 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 J R 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	[] / 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	[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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格		78,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 姫路市は総人口が若干の減少傾向、生産年齢人口が減少傾向にあり、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		-			[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	-0.3 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	公示価格				円/㎡						

鑑定評価書（平成 29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) -31, 兵庫県, 兵庫県第6分科会, たかアブレイザルオフィス, 小畑 敬重.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,480,000 円, 1㎡当たりの価格, 61,900 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. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 15日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 7日, 正常価格, [平成 29年 1月], 50,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 年間の標準価格等の検討 (Review of Annual Standard Prices, etc.).

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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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く、J R はりま勝原駅周辺の新規分譲地等に比べ、値頃感もあるため需要は比較的堅調に推移している。土地は 1 0 0 0 万円程度、新築戸建物件は 2 5 0 0 万～3 0 0 0 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 <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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	姫路 -24					75,900		交通 0.0	交通 +5.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 +19.0	行政 0.0	行政 0.0
	-							画地 +1.0	行政 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	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	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	前年標準価格 76,500 円/㎡							その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	② 変動率	③ 変動状況	[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。 [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。							
	標準地番号 -	年間 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 29 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 (16,100,000 円), 1㎡当たりの価格, 74,100 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.

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) 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.

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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の前年標準価格.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の前年標準価格.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の前年標準価格.

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	7,770,000 円	1㎡当たりの価格	61,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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) (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 15 m、西 30 m、南 15 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 14.0 m、規模 125 ㎡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5m市道	交通施設	J R御着駅 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	61,200 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。近隣地域は圏域内では利便性が相対的に劣り、需要はやや弱い。											
(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周辺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 +1.0 交通 +4.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 -48	公示価格	[99.7] 100	100 [101.0]	100 [94.5]	[100] 100	61,100					
(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	
	-	[] 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		③ 変動状況		[一般的要因] 中心部等、利便性の良いエリアに対する需要は安定的であるが、郊外の住宅団地や既存住宅地域に対する需要は弱く選別化が顕著である。							
	[継続] 前年標準価格 63,000 円/㎡		[新規] 前年標準価格 63,000 円/㎡		[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。							
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 変動状況		[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		代表標準地 標準地番号										
公示価格		公示価格										
②変動率	年間	-2.9%	半年間	%								

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (姫路 (県) -35), 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 4 columns: 鑑定評価額 (16,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (64,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 29 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (平成 29 年 7 月 7 日), (6) 路線価 (52,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 29 年 6 月 15 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

Main evaluation reasoning table with 9 columns: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用の現況, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, etc.), (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, etc.), (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...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は基準地と最寄駅を同じくする住宅地域の取引事例より導かれた価格で...)

Table (8) 公示価格: ① 代表標準地 (姫路 -3), ② 時点修正 [99.8/100], ③ 標準化補正 [100/100], ④ 地域要因の比較 [100/142.1], ⑤ 個別的要因の比較 [103.0/100], ⑥ 対象基準地の規準価格 (64,500), ⑦ 内訳 (標準化補正: 街路 +1.0, 交通 -3.0, 環境 +45.0, etc.)

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 [100/100], ③ 標準化補正 [100/100], ④ 地域要因の比較 [100/100], ⑤ 個別的要因の比較 [100/100], ⑥ 対象基準地の比準価格 (-), ⑦ 内訳 (標準化補正: 街路 +1.0, 交通 -3.0, etc.)

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 (継続), 前年標準価格 (66,500 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 (代表標準地), 標準地番号 (-), 公示価格 (-), ② 変動率 (年間 -3.5%, 半年間 %), ③ 変動状況 (一般的要因: 姫路市の人口は微減傾向にある... 地域要因: 宅地を細分割した建売住宅も散見される... 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	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	41,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 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	姫路市御国野町国分寺字細田 7 3 4 番 1				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)		
	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)				
	1.5:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	西4m市道	水道 ガス 下水	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		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ既存集落の住宅地域であり、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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,000 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。総じて既成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) 公示価格としての標準地	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -1.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 -48	[99.7] 100	100 [101.0]	100 [140.7]	[100] 100	41,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 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 42,500 円/㎡		[] 100		[地域要因] 既成住宅地域であり、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 <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	年間 -3.5 % 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	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	71,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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						
(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 南東 400m	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 二方路 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,000 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	[99.8] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	89,000						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[] 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 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 89,500 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。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 変動率	年間 -0.6 %	半年間 -0.2 %								
	姫路 - 3 公示価格 89,200 円/㎡											

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	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	29,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月3日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	24,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成29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249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)			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅、農家住宅が多いやや集落的色彩のある古くからの住宅地域で、変動要因は見受けられず、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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,500 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	
	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	-1.0
	前年指定基準地の価格	42,500 円/㎡	[96.5]	100	100	[100.0]	29,400			0.0	+2.0	
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 30,300 円/㎡		[一般的] 姫路市の人口は微減傾向で推移している。景気は緩やかな回復基調にあるものの、不動産取引価格水準は一部を除きやや弱含みである。 [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	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	41,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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	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	1低専 (50,100) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 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	特にない	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	41,200 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
	姫路 - 36	[96.5] / 100	[100] / [100]	[100] / [99.8]	[100] / 100	41,100					
(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] 姫路市は総人口が若干の減少傾向、生産年齢人口が減少傾向にあり、住宅地の地価の二極化が進んでいる。						
	前年標準価格	42,700 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。					
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		[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	年間	半年間							
		円/㎡	-3.5 %	%							

鑑定評価書（平成 29 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 details like 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 株式会社 陰山不動産鑑定.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,000 円/㎡. Section 1: 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. Section 2: 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨.

Table with 6 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.

Table with 6 columns: (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 with 6 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 6 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) 変動要因.

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） - 41	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	21,300,000 円	1㎡当たりの価格	94,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市勝原区熊見字箱山3 1 7 番 3				②地積 (㎡)	227	⑨法令上の規制等	1 中専 (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					
	1:1.2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	東6m市道、背面道	水道ガス下水	J R はりま勝原 450m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 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 14.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 220 ㎡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 6 m 市道	交通施設	J R はりま勝原駅 南西 450m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした既成住宅地域内にあり、当面は現状を維持するものと予測する。なお周辺ではミニ開発による宅地分譲も多く見受けられる状況にある。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 二方路 +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	94,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市南西部を中心とする J R 山陽本線沿線の住宅地域であり、中心となる需要者は同一需給圏内の居住者で姫路市街や神戸方面への通勤者等である。駅や商業施設等が徒歩圏内にあり、利便性の高い住宅地域であり、需要は堅調に推移している。周辺地域における土地の価格帯は多様であるが、一定の住環境を保持していれば、2, 0 0 0 万円前後であり、新築戸建住宅で 3, 5 0 0 万円～、ハウスメーカーによっては 4, 5 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	戸建住宅を主とする住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟であり、画地条件からも賃貸建物の想定が困難なため収益還元法の適用を断念した。一方、取引事例比較法における取引事例は自用目的のものが中心であり、比準価格は市場性を反映した実証的な価格と判断される。従って、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 <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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 - 24	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [100]	[101.0] 100	94,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 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 変動状況		[一般的要因] 姫路市の人口は概ね横ばいであるが、高齢化率は上昇傾向である。土地の取引価格水準は立地条件により二極化している。						
	前年標準価格 92,900 円/㎡		[] 100		[地域要因] 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見受けられない。						
	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		[] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 変動率									
	姫路 - 24	年間 +1.2 %	半年間 +0.5 %								
	公示価格 93,500 円/㎡										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	姫路不動産建築事務所
姫路（県） -42	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 神頭慎太郎 印

鑑定評価額	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	70,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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					

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	姫路市白浜町寺家1丁目194番				②地積 (㎡)	154	⑨法令上の規制等 2中専 (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	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西5m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄白浜の宮 650m		

(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 40m、南 60m、北 40m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 15.0m、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5m 市道	交通施設	山陽電鉄白浜の宮駅 北東 650m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、特筆すべき変動要因もなく、当面は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	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,200 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	同一需給圏は姫路市南東部の住宅地域である。いわゆる浜手の住宅地域であり、需要者の中心は圏内の居住者、地縁関係者及び市内への通勤者等である。周辺地域では田を開発した小規模分譲地も見られ、立地条件や規模によりばらつきは見られるが、中心の価格帯は総額2000万円程度まで。土地建物総額としては3000万円から3500万円が中心価格帯である。居住環境は良好であり、市場競争力は高い。			
-----------	---	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を主体とする住宅地域で、賃貸需要も乏しく、経済合理的に住宅の賃貸需要が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用は断念した。当該地域は、自用目的での取引が中心であり、取引価格の水準が指標となり価格決定されることが一般的である。従って、市場性を反映した規範性の高い比準価格を標準とし、代表標準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。			
-----------------------------	--	--	--	--

(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	姫路 -53	②時点修正	[98.3] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [62.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	67,100	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -7.0		
	公示価格	42,300 円/㎡												交通 0.0	交通 +2.0	環境 0.0	環境 -34.0	行政 0.0	行政 -1.0

(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 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 0.0	地域要因	街路 0.0		
	前年指定基準地の価格	円/㎡												交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 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	■継続 □新規	前年標準価格	69,900 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	景気は回復基調。姫路市の人口は微減傾向で推移。区画整理地、開発住宅地等の需要は堅調であるが郊外及び農村地域は下落傾向である。	
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	■代表標準地 □標準地	標準地番号	姫路 -1		[地域要因]	戸建住宅地域であり、特段の変動要因は認められない。周辺で新規供給も散見され、需要は回復傾向で推移している。	
	公示価格	69,900 円/㎡			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。		
	②変動率	年間 +0.4%	半年間 +0.4%					

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） - 43	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	13,900,000 円	1㎡当たりの価格	52,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 29 年 1 月]	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 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	姫路市白浜町字村中丙351番外				②地積 (㎡)	264	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, 192)							
	不整形 1:1.2	住宅 LS 2	中小規模の一般住宅が多い旧来からの住宅地域	南4.8m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄白浜の宮 700m									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 20 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 19.0 m、規模 280 ㎡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4.8m市道	交通施設	山陽電鉄白浜の宮駅 南東 700m	法令規制	対象基準地と同じ						
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ既存集落の住宅地域であり、地域要因に格別の変化はないが、中心部との相対的な比較で競争力に陰りが見受けられ、当面この傾向が持続すると見込まれる。													
(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 +3.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,500 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東部の既存集落内の住宅地域が存する圏域。需要者は白浜町に地縁・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、最寄駅にも近く一定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1,200~1,500万円前後で価格水準は下落傾向である。														
(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・積算価格は試算できなかった。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。地縁の選好性が強く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ないことから、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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	姫路 - 1	②時点修正	[100.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [137.7]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	52,500	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 +35.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	69,900 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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	54,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の										
	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]	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。									
	②変動率	年間	-2.8 %	半年間	%	[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、郊外の住宅地域に対する選好は低下傾向にある。								
						[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	6,760,000 円	1㎡当たりの価格	54,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 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	特にない	街路	基準方位北 5 m 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	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	近隣地域は既成住宅地域に存し、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、代表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 <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 0.0 交通 0.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	姫路 -1	[100] / 100	100 / [100]	100 / [128.0]	[100] / 100		54,600			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 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		前年標準価格 56,500 円/㎡		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の一部の地価はやや上昇しているが、多数の住宅地の地価は景気先行き不透明感から下落基調である。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>			[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。					
	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 29 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) -45, 兵庫県, 兵庫県第6分科会, たかアプレイザルオフィス, 小畑 敬重.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 15日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 7日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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