

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社尼信経営相談所. Includes address: 姫路（県） -1, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 河内谷 順 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (63,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 3日), (6) 路線価 (50,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 21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 table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification), (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 Standard Prices).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with 4 columns: 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

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. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 3日, 正常価格, 58,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (姫路 (県) -3), 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 (18,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (96,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 3日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (所在地, 形状, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的使用, 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), (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), (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 (標準地, 修正, etc.), (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 (変動率)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社尼信経営相談所. Includes address: 姫路（県） -4 兵庫県 兵庫第6分科会 氏名 不動産鑑定士 河内谷 順 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,000 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, (8) 倍率種別, (9) 45,000 円/㎡

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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 姫路不動産建築事務所. Row 1: 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神頭慎太郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,500 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 43,000 円/㎡, 倍率種別, 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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 規格外価格 (Outlier Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
姫路（県） -7	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	13,700,000円		1㎡当たりの価格	65,700円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和元年7月4日	(6) 路線価	[平成31年 1月]	52,000円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年7月2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	姫路市飾磨区加茂東755番2				②地積(㎡)	241 (33)	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) (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 50m、北 50m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 16.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特記がない	街路	基準方位 北 5.5m市道	交通施設	山陽電鉄飾磨駅西方 1.3km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を主とした既成の戸建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	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,700円/㎡		角地		+1.0	
	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	同一需給圏は概ね姫路市を中心とした住宅地域の圏域で、対象地は市の南側中央部に位置する居住環境が中程度の地域。需要者は同一需給圏内の居住者を主とし、市内勤務者など圏外からの転入者も認められる。同一需給圏内には住宅地の新規分譲も行われており、需要も見込まれる。需要の中心は土地では1000万円～2000万円程度、新築の戸建物件は2500万円～3500万円程度であり、住み替え層向けを対象としたより高額な物件もある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について標準地及び指定基準地を規準とした価格との均衡、及び単価と総額について妥当性の検証を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 -75	[98.9]	100	100	[101.0]	65,400					
	公示価格 67,500円/㎡	100	[102.0]	[101.0]	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +3.0 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路（県） -37	[99.9]	100	100	[101.0]	66,000					
	前年指定基準地の価格 88,600円/㎡	100	[100.0]	[135.5]	100						
(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 [一般的] 地方圏における経済情勢は改善の兆しもあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、地域によって違いが見られる。 [地域] 新旧の住宅が混在する地域で、地域要因に特に変動はないが、やや弱含みで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 65,900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 -0.3%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中田不動産鑑定事務所. Includes address: 姫路（県） -8 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, 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Includes date: 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 3日, 令和 元年 6月 12日, 正常価格, 64,000 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: (1) 所在地, (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. (2) ①範囲, ②標準的使用, (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, (3) ④対象基準地の方位, (5) ⑤鑑定評価の手法の適用, (6) ⑥市場の特性, (7) ⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) ⑧規格外標準地, (9) ⑨指定基準地, (10) 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	岡本不動産鑑定士事務所
姫路（県） - 9	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	5,430,000 円	1㎡当たりの価格	27,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	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					
	1:2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地	北5m市道	水道 下水	J R 姫路 11.5km					
(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	標準方位北5m市道	交通施設	J R 姫路駅 北 11.5km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	姫路市北部の郊外にベッドタウンとして開発された住宅団地で、近年はやや人口が減少傾向にあるものの、現時点では特筆すべき大きな地域要因の変動は見られず、当面は現状を維持しつつ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	27,300 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姫路市北部郊外の住宅地域。近隣地域は県道背後の山裾に開発された住宅団地に存し、需要者は姫路市街地及びその近郊に通勤する第一次取得者層が中心となる。近隣地域は市街地への交通利便性が劣り、郊外部における少子高齢化現象も相まって、人口は減少傾向にあり住宅需要も弱含みで推移しており、新規分譲の動きも現時点では見られない。近隣地域における中心となる価格帯は200㎡程度の画地で概ね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	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地に存し、画地条件や市場動向から経済合理性のある賃貸事業の成立は困難であると判断し、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、同一町内の指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示価格を	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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（県） - 23										
	前年指定基準地の価格 20,000 円/㎡	[94.0] / 100	100 / []	100 / [68.6]	[100] / 100	27,400					
(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		③価格変動要因の		[一般的要因] 市の人口は微減。好立地の住宅需要は活発で高値取引も見られるが、縁辺部の集落は需要は弱く、選別化が進んでいる。						
	前年標準価格 27,800 円/㎡		④地域要因		[地域要因] 既存の分譲住宅団地として熟成しており、地域要因に特段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		⑤個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 -1.8 %	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	4,140,000 円	1㎡当たりの価格	15,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	姫路市夢前町苜野字四辻332番4				②地積 (㎡)	276	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					
	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 下水	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	15,000 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が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
	姫路（県） - 23										
	前年指定基準地の価格 20,000 円/㎡	[94.0] / 100	100 / []	100 / [125.3]	[100] / 100	15,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 個人消費は、持ち直しているが、消費者マインドは弱含んでいる。また住宅建設は、概ね横ばいとなっている。						
	前年標準価格 16,000 円/㎡		変動状況		[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。						
	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		[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 -6.3 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (姫路 (県) -11), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫県 第6分科会), 業者名 (氏名), (株) 兵庫不動産鑑定所 (不動産鑑定士 塩住 直彦) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (69,400 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 4日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 24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 table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring 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 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), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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）, 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, 12,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,200 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 20日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 3日, 正常価格, 61,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
姫路（県） - 13	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機 印

鑑定評価額	6,350,000 円	1㎡当たりの価格	47,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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) 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										
	1.2:1	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 ほぼ整形														
	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 英賀保駅 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	当地域は既存集落地域であり、将来的にも大きな地域要因の変化は予想し難く、概ね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	47,000 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。近隣地域は既存集落であり、需要が地縁者等に限定される傾向にあることから、価格水準は相対的に低くなることが予想される。周辺では地元不動産会社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1,500万~2,500万円程度、土地建物総額としては3,000万円程度が需要の中心である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存集落であり、後述する理由から収益還元法は適用できなかった。近隣地域においては投資目的での取引はほとんどみられず自用目的での取引が支配的である。したがって、類似地域内の不動産市場で形成された価格から試算され、信頼性の高い比準価格を採用して、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	姫路 - 11	②時点修正	[99.0] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [127.4]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	46,900	⑦内訳	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 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	61,500 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	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 47,900 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 県内の経済・雇用情勢は緩やかに拡大している。個人消費は緩やかに持ち直し、住宅投資は弱めの動きとなっている。								
	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	□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、集落色の強い地域であるため、地価は下落基調で推移している。								
	②変動率	年間	-1.9%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社尼信経営相談所. Includes address: 姫路（県） - 14, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 河内谷 順 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,030,000 円), 1㎡当たりの価格 (67,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 3日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 21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 table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (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 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), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 姫路(県), 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(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	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	76,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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 5 6 番 1 8				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	標準方位北 4 m 市道	交通	J R 姫路駅 西 2.6 km	法令	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		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既存の住宅地域に対する需要はやや弱含み。土地は 1 2 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 2 5 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	街路	0.0	地域要因	街路	+5.0	
	姫路 - 3	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [117.7]	[101.0] / 100	75,900		交通	0.0	環境	+11.0	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	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通		環境		行政	
(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		[一般的な要因] 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。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 77,500 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/㎡				[地域要因] 住宅地域として熟成しており、特に変動はない。									
	②変動率		年間 -1.3 %	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	姫路不動産建築事務所
姫路（県） - 17	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 神頭慎太郎 印

鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	58,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市下手野2丁目305番 「下手野2-11-8」				②地積 (㎡)	297	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 70m、西 70m、南 30m、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 15.0m、奥行 約 20.0m、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 5.5m 市道	交通施設	JR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	周辺で小規模な宅地開発が見られるが、中規模住宅が多い旧来からの住宅地域であり、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 +3.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,500 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西部の住宅地域である。近隣地域は旧街道沿いの古くからの住宅地域であり、需要者の中心は圏内の居住者、地縁関係者が大半を占める。既存住宅地域のため需要は弱含みであるが、周辺地域ではミニ開発による住宅地供給も見られる。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、300㎡程度の画地であれば1500万円~1800万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、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) 規格外価格とした	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 47,900 円/㎡	[98.1] / 100	100 / [101.0]	100 / [82.6]	[103.0] / 100	58,000								
(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		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は回復傾向、人口は微減傾向が続く。住宅地需要は、区画整理地、新興住宅地は堅調であるが、旧来からの既存住宅地域は弱含み。										
	前年標準価格 58,500 円/㎡			[地域要因] 旧来からの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るが、既存住宅地域内の需要は弱い。										
	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 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率	年間 0.0%	半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定士事務所
姫路（県） - 18	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	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	93,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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			
	1:2	住宅 W2	一般住宅の中に営業所等が混在する住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 3.5km			
(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	特にない	街路	基準方位北6m市道	交通施設	J R 姫路駅 北西 3.5km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	路線商業地背後の住宅地にあつて、市街地中心部にも近接する利便性の高い立地にあることから、今後も近隣地域及びその周辺において住宅需要が高まっていくものと予測される。							
(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	93,500 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街地北西部を中心とする住宅地域。需要者は姫路市内に居住する第一次取得者層の他、同一需給圏内での建替え・住み替え需要等が中心である。近隣地域は市街地中心部に近接しており、かつ生活利便性の高い立地にあることから底堅い住宅需要が見込める地域で、周辺では比較的高値での新規分譲も見られる。中心となる価格帯は150㎡程度の画地で1500万円前後、新築戸建住宅で3000万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規模等の画地条件により経済合理性のある賃貸事業の成立は困難であると判断し、収益価格は求めなかった。周辺には賃貸共同住宅も見られるものの、近隣地域における市場の中心は自用目的の戸建住宅用地の取引であり、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標準とし、代表標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 <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		
	標準地番号 姫路 - 34					93,800	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 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳		
	-						標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 市の人口は微減。好立地の住宅需要は活発で高値取引も見られるが、縁辺部の集落は需要は弱く、選別化が進んでいる。				
	前年標準価格 92,200 円/㎡		[100] [101.0]		[地域要因] 近隣の大型商業施設が昨年リニューアルオープンし利便性が向上し、また周辺で比較的高値の新規分譲も見られ、地価は上昇に転じた。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[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	%						
	②変動率	年間 +1.4 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 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 (25,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (57,100 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地, (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 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) 規格外の価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 規格外の価格 (公示価格), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格).

Table with 10 columns: (8) 規格外の価格 (公示価格), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格).

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 変動要因.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, and 鑑定士. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, ミント不動産鑑定, and 田中 君憲.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 85,800 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	姫路不動産建築事務所
姫路（県） - 21	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	4,740,000 円	1㎡当たりの価格	30,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	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					
	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 25m、西 35m、南 0m、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 10.0m、奥行 約 15.0m、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 2.5m 県道	交通施設	高速いえしま真浦港駅 南西 500m	法令規制	対象基準地と同じ		
	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旧来からの住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られないが、景気後退による人口流出や高齢化等による地域の衰退傾向は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	30,000 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の既成住宅地域。漁業と採石業を中心に生活圏を形成する既成住宅地域で、需要者は地縁者に限定され、圏外からの需要はほぼ見込めない。島内は平坦地が少なく、街路も狭いため、住宅地の新規供給は少なく、転居、相続等による中古物件の供給が中心である。島内産業の衰退、人口流出により需給は弱含みで推移している。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せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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採用し、前年標準価格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) 規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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 / []	[] / 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 32,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 景気は回復傾向、人口は微減傾向が続く。住宅地需要は、区画整理地、新興住宅地は堅調であるが、旧来からの既成住宅地域は弱含み。 [地域要因] 旧来からの住宅地域であり、特段の変動要因は認められない。過疎化が進む離島の住宅地域内の需要は弱い。 [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 -6.3%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 陰山不動産鑑定. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (53,500 円/㎡)

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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） -23	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	4,510,000 円		1㎡当たりの価格	18,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和元年7月1日	(6) 路線価	[平成31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年6月28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)		
(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 12.0 m、規模		240㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m 市道	交通施設	J R 姫路駅北方 17km	法令規制	都計外
	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、特段の変動要因は考えられないことから、将来も概ね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		0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,800 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、概ね姫路市夢前町及び隣接市町の在来の住宅地域。需要者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、外部からの転入者は少ない。当地域は一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域であるが、地域はやや衰退傾向にあり需要は弱い。不動産取引も少なく、事情含みの取引も見受けられ、規模等も様々で、取引の中心となる価格帯は見出し難い状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	やや衰退傾向にある旧来からの住宅地域で、賃貸市場は未成熟である。収益を目的とした取引も殆ど無く、自己居住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、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
	公示価格	円/㎡	[]	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	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		③価格変動状況の要因	[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も陰りを見せ、不動産取引価格水準は一部を除きやや弱含みである。					
	[要] 前年標準価格 20,000 円/㎡			[地域] 旧来からの住宅地域で、特段の変動要因はないものの、地価は大きな下落が続いている。					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			[個別] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率		年間	-6.0 %	半年間	%			

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (姫路 (県) -24), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第6), 業者名 (氏名), 榊山陽総合鑑定 (不動産鑑定士 谷野 千晴 印)

Table with 4 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 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 3日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 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

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), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (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 Trial Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (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 Standard Price of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中田不動産鑑定事務所. Includes details for 姫路 (県) -25, 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 (21,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (83,900 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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) 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.

(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、賃貸住宅所有目的の土地売買は殆どない。比準価格は基準地周辺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。検討した標準地、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。

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格, (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, (8) 標準化補正, (9) 地域要因.

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, (8) 標準化補正, (9) 地域要因.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 前年標準価格, (3) 変動状況, (4) 変動率.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, and 印. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, ミント不動産鑑定, and 田中 君憲.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,020,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,100 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) 倍率, (8) 倍率種別, (9) 41,000 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) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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） - 27	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	9,470,000 円	1㎡当たりの価格	74,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	姫路市北平野南の町655番13 「北平野南の町18-64」				②地積 (㎡)	128	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1中専 (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 30 m、南 20 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 11.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 130 ㎡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	標準方位北 5 m 市道	交通施設	J R 姫路駅 北 4.7 km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として概ね熟成した地域で、地域要因に大きな変動は見られず、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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		74,000 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部～北部、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。戸建住宅地域として熟成している地域であるが、街路の入り組んだ既存住宅地域で市街中心部から離れ利便性をやや欠く。また周辺で散見されるミニ開発による新規分譲との競合から需要は弱含み。土地は800万～1000万円程度、再分譲による新築戸建物件は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	戸建住宅を主とする地域にあり、賃貸市場が未成熟で適正な純収益の把握が困難であるため、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			
	姫路（県） - 24	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	73,700								
(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		前年標準価格 75,300 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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 周辺で既存住宅の建て替えが見られる程度で特筆すべき変動はない。								
	②変動率		年間 -1.7 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (姫路 (県) -28), 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 (10,400,000 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 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 3日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, 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 +1.0), (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), (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 (代表標準地, etc.), (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 (変動率)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社三和鑑定. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (83,500 円/㎡)

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 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	たかアブレイザルオフィス
姫路（県） - 30	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	16,500,000 円	1㎡当たりの価格	77,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		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 (52)	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	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	J R 姫路 4.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 20 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 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 208 ㎡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 4.5 m 市道	交通施設	J R 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	当地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、地域要因の大きな変動もなく、現状を維持して推移するものと予測する。地価もほぼ横ばいで推移するものと思料する。									
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,600 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近郊の住宅地域で、需要者は当圏内の居住者が中心である。当地域は街路がやや狭いものの、住宅地域としてはほぼ成熟した既存の住宅団地である。J R 野里駅や利便施設等への接近性に比較的優れているため、地価は安定的に推移している。地域における需要の中心価格帯は、土地は1,500万円程度、新築の戸建物件は3,300万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、利便性及び居住の快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的の取引が支配的であり、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思料する。なお、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、下記指定基準地との検討をも踏まえ、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 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（県） - 24	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	77,400					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		③価格変動要因の		[一般的要因] 個人消費は、持ち直しているが、消費者マインドは弱含んでいる。また住宅建設は、概ね横ばいとなっている。					
	前年標準価格	77,600 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。					
	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		[] / []		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社尼信経営相談所. Includes address: 姫路（県） -31 兵庫県 兵庫第6分科会 氏名 不動産鑑定士 河内谷 順 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,430,000 円), 1㎡当たりの価格 (61,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 3日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (49,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 21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 table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential 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 (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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 姫路不動産建築事務所. Includes details for 姫路 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (76,800 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 table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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） -33	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	15,400,000 円		1㎡当たりの価格	71,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和元年7月1日	(6) 路線価	[平成31年 1月]	58,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和元年6月28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	姫路市書写字土屋ノ段879番143					②地積 (㎡)	217	⑨法令上の規制等	1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	1低専 (60,150) (その他) (60,150)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 30 m、南 60 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 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 215㎡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余部駅北東方 3.5 km	法令規制	1低専 (60,150)	
(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	71,000 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を中心とする住宅地域。需要者は姫路市内の居住者が大半であり、圏外からの転入者は少ない。当地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地で、比較的早期に開発されたものであるため、周辺での新規供給物件が増加するにつれて需要は弱くなってきている。中心となる価格帯は、土地が1,500万円前後、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	戸建住宅用に開発された住宅団地で、賃貸共同住宅の想定は適さない。収益を目的とした取引も殆ど無く、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、又代表標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 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	地域要因 +1.0	
	標準地番号 姫路 -34	[98.8]	100	100	[100.0]	70,600	標準化補正	交通 0.0	環境 +9.0	
(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	画地 +1.0	行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0	環境 +9.0	
(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 73,000 円/㎡	③ 価格変動状況 [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も陰りを見せ、不動産取引価格水準は一部を除きやや弱みである。 [地域要因] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地で、変動要因はないものの、地価は下落傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input 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 -2.7 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (姫路 (県) -34), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 6), 業者名 (氏名), 中田不動産鑑定事務所 (不動産鑑定士 中田 信 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,430,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 58,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 3日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 12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 table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
姫路（県） - 35	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機 印

鑑定評価額	16,000,000 円	1㎡当たりの価格	60,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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) (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	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	J R 英賀保 500m				
(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	標準方位 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	60,500 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の居住者である。当地域は居住環境は概ね良好な住宅地域ではあるが、規模が大きい画地で構成されること、周辺地域における土地区画整理事業による宅地供給が増加していること等により需要はやや弱い。近年では細分割した宅地供給も散見される。需要の中心となる価格帯は、土地は1,500万円程度、新築の戸建住宅で3,500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、後述する理由から収益還元法は適用できなかった。近隣地域においては投資目的での取引はほとんどみられず自用目的での取引が支配的である。したがって、類似地域内の不動産市場で形成された価格から試算され、信頼性の高い比準価格を採用して、代表標準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 姫路 - 3	公示価格 88,500 円/㎡	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [149.9]	[103.0] / 100	60,700	交通 0.0	環境 +53.0	交通 -3.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	-	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		交通 0.0	環境 0.0	交通 -3.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 県内の経済・雇用情勢は緩やかに拡大している。個人消費は緩やかに持ち直し、住宅投資は弱めの動きとなっている。					
	前年標準価格 62,200 円/㎡		変動状況		[地域要因] 区画が整った住宅地域であるが、区画整理地内の新規供給が継続して見られ、地価は需給バランスから下落基調となっている。					
	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		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 -2.7%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定
姫路（県） - 36	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	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	38,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 21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734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					
	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 20m、西 30m、南 120m、北 120m			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 4m 市道	交通施設	J R御着駅 北 980m	法令規制	1住居 (60,160)		
	⑤地域要因の将来予測	古くからの既成住宅地域として成熟しており、今後とも現状を維持するものと予測する。需要者が地縁者主体の地域での需要は弱く、地価水準は下落傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,500 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J R山陽本線沿線を主体とする姫路市東部の住宅地域。需要者の中心は圏内の居住者、地縁関係者である。集落色が濃い住宅地域で選好性が劣り、宅地需要は弱含みである。宅地供給は小規模開発の住宅地が主体で、土地は1,000万円程度、新築の戸建物件は2,000万円後半の物件が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 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 +43.0 行政 0.0 その他 0.0
	基準地番号 姫路 - 48	[99.9] 100	<u>100</u> [101.0]	<u>100</u> [145.8]	[<u>100</u>] 100	39,300					
(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
	-	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	[] 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 39,500 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の		[一般的要因] 人口は微減傾向。景気は緩やかな回復傾向を基調とするが、所得が伸び悩む中、宅地需要は二極化がより鮮明である。 [地域要因] 周辺部の既成集落地域の需要は地縁者などが主体である。特に変動要因はなく、地価は下落傾向である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 基準地番号 - 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -2.5 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社尼信経営相談所. Includes address: 姫路（県） -37 兵庫県 兵庫第6分科会 氏名 不動産鑑定士 河内谷 順 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (88,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 3日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (71,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 21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 table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (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 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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.)

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	12,800,000 円		1㎡当たりの価格	28,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和元年7月1日	(6) 路線価	[平成31年 1月]	23,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年6月28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	28,300 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
	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
	前年指定基準地の価格	39,500 円/㎡	[97.5]	100	100	[100.0]	28,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		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。景気は緩やかな回復基調も陰りを見せ、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 28,800 円/㎡				[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、地価はやや下落が続いている。			
①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		[個別]	[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	-1.7 %	半年間	%

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株) 兵庫不動産鑑定所. Includes address 姫路（県） - 39 and name 氏名 不動産鑑定士 塩住 直彦.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,760,000 円), 1㎡当たりの価格 (42,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, and 鑑定士. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, ミント不動産鑑定, and 田中 君憲.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,600 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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.

Table with 4 columns: (2) 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 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, (8) 標準化補正, (9) 地域要因.

Table with 10 columns: (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, (7) 内訳, (8) 標準化補正, (9) 地域要因.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 1-1対象基準地の検討, (2) 変動状況, (3) 変動率.

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） - 41	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	21,600,000 円	1㎡当たりの価格	95,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和元年7月3日	(6) 路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年6月28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	姫路市勝原区熊見字箱山317番3				②地積 (㎡)	227	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 150) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 90 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	特にない	街路	標準方位北6m市道	交通施設	JRはりま勝原駅 南西 450m	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 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	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南西部を中心とする住宅地域。需要者は姫路市や周辺市町に居住する第一次取得者層の他、同一需給圏内での建替え・住み替え需要等が中心である。近隣地域は最寄駅から徒歩圏内にあり、スーパー等の商業施設に近接し、生活利便性が高く底堅い住宅需要が見込める立地であることから、比較的高値の売土地事例も見られる。中心となる価格帯は、200㎡程度の画地で2000万円前後、新築戸建住宅で3000～4000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ分譲住宅地に存し、経済合理的な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、代表標準地価格との検討も踏まえて、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 <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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 姫路 - 24	公示価格 94,000 円/㎡	[101.1] 100 [100]	100 [101.0] [100]	[101.0] 100 [100]	95,000		交通	0.0	環境	0.0	行政
(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		地域要因	街路	
	-							交通		環境		行政
(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 <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	街路		地域要因	街路	
	前年標準価格 94,000 円/㎡							交通		環境		行政
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	年間 +1.1 %	半年間 +1.1 %	③ 価格形成要因の		<p>[一般的要因] 市の人口は微減。好立地の住宅需要は活発で高値取引も見られるが、縁辺部の集落は需要は弱く、選別化が進んでいる。</p> <p>[地域要因] 熟成した分譲住宅地であり、地域要因に特段の変動は見られないが、周辺で建替えや更地化して売却等の動きが散見される。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>						
代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>												
標準地番号 姫路 - 24												
公示価格 94,000 円/㎡												

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社三和鑑定. 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 (13,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (50,000 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. Includes date: 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 3日, 令和 元年 7月 1日, 正常価格, 更地としての鑑定評価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 41,000 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: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text about land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (姫路 (県) -44), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第6), 業者名 (氏名 不動産鑑定士 谷野 千晴), 印刷 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (50,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 3日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Optimal use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 justification), (8) 規格外価格 (Outlier prices), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
姫路（県） -45	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	8,590,000円		1㎡当たりの価格	35,800円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和元年7月4日	(6) 路線価	[平成31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年7月2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
	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) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	①範囲	東 160m、西 160m、南 80m、北 80m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 18.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 7m市道	交通施設	J R余部駅北西方 4.5km	法令規制
(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	35,800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及び近隣市町の市街化調整区域内の住宅地域の圏域で、対象地は市の北側中央部に位置する居住環境が中程度の地域。ただし地縁的選好性が強い傾向がある。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で、転入者はほとんどない。従来より宅地の需給に関しては際だった大きな変化はなく、また需要の中心価格帯といえる相場も希薄なのが実情である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について標準地及び指定基準地を規準とした価格との均衡、及び単価と総額について妥当性の検証を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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 +10.0 環境 -45.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 -2	[98.0]	100	100	[100.0]	35,400					
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 姫路（県） -26	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +3.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 51,500円/㎡	[97.3]	100	100	[100.0]	36,000					
(10) 対年標準価格の検討	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 36,600円/㎡	③ 価格変動状況 [一般的] 地方圏における経済情勢は改善の兆しもあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、地域によって違いが見られる。 [地域] 市街地からかなり離れた住宅地域で、利便性にも劣り、地域要因に特に変動はないが、弱含みで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	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 -2.2%	半年間 %									