

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 兵庫不動産鑑定所. Includes details for 姫路 (県) - 46, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 秋山 周史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,450,000 円), 1㎡当たりの価格 (66,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 53,000 円/㎡ 倍.

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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (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 details), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 年標準価格等の検討 (Annual standard price review).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, and 鑑定士名. Includes details for 姫路 (県) - 47, 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 (11,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (71,800 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 table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for ①-⑧ and ①-③.

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） - 48, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 塩住 直彦, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,130,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,500 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 4日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (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 (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 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 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） -49 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, 3,230,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 30,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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) 規格外標準地, (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	たかアブレイザルオフィス
姫路（県） -50	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	7,510,000 円	1㎡当たりの価格	56,900 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	姫路市香寺町中仁野字柿ノ木元196番5				②地積 (㎡)	132	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					
	1:1.5	住宅 W2	中、小規模一般住宅の多い住宅地域	南5.4m市道	水道 下水	J R 香呂 750m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 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 9.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 135 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5.4 m 市道	交通施設	J R 香呂 南 750m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域及び周辺地域では中小規模開発が見られるが、当地域はやや古くに分譲された既成住宅地域で、特段の変動要因もないことから、現状を維持して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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市郊外及びその隣接市町であり、中心となる需要者は、同一需給圏内の居住者である。周辺地域に於いては、ミニ開発等による宅地分譲が見られ、土地の価格帯は150㎡前後の土地で1,000万円程度である。また、新築戸建住宅で2,500万円程度である。周辺地域に於いて需要は若干の弱含みであり、取引価格水準は、若干の下落傾向で推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、周辺の利用状況や画地規模等を考慮すると賃貸住宅を想定することは、困難なため収益還元法の適用を断念した。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、下記代表標準地及び、指定基準地価格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 +2.0 交通 +2.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 福崎 -1	公示価格 55,600 円/㎡	[ 99.6 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 99.9 ]	[ 103.0 ] / 100	56,500				
(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 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 +2.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	福崎（県） -3	前年指定基準地の価格 55,800 円/㎡	[ 99.3 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 99.9 ]	[ 103.0 ] / 100	56,600				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		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 57,600 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		[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。						
	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 %								

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 兵庫不動産鑑定所. Includes details for 姫路 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 41,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 33,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定士事務所
姫路（県） - 52	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	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	80,800 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 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡ 倍
(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	
(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	姫路市北夢前台1丁目35番				②地積 (㎡)	185	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	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 5.4km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 45 m、南 60 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 10.0 m、奥行 約 18.0 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	標準方位北6m市道	交通施設	J R 姫路駅 北西 5.4km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地として熟成しており、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	+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,800 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	同一需給圏は概ね市域北西部を中心とする住宅地域。需要者は同一需給圏内に居住する第一次取得者層が大半を占める。近隣地域は夢前川沿いに比較的早期に開発された熟成度の高い住宅団地に存するが、市街地周辺で行われている新規分譲地との競合により、近隣地域内の住宅需要は総じて弱含み傾向にある。中心となる価格帯は180㎡程度の画地で1500万円弱と判断される。									
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地に存し、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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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
	標準地番号 姫路 - 34	公示価格 81,800 円/㎡	[ 98.8 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 100 ]	[ 101.0 ] 100	80,800			
(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	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) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	82,300 円/㎡			③ 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 姫路 - 34	公示価格	81,800 円/㎡			[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。 [地域要因] 住宅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が、周辺の新興住宅地との競合で地価は弱含み傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
	② 変動率	年間	-1.8%	半年間	-1.2%					

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） -53	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	10,100,000円		1㎡当たりの価格	61,000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]	50,000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						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	姫路市勝原区丁字家久田60番13				②地積(㎡)	166	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,100) (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 20m、南 20m、北 40m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 12.0m、規模 150㎡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 7.5m市道	交通施設	JRはりま勝原駅北西 2.3km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を主とした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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,000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を中心とした住宅地域の圏域で、対象地は市の中央西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	0.0	地域要因	-2.0
	標準地番号 姫路 -23	[ 99.1 ]	100	100	[ 103.0 ]	60,800	街路	0.0	街路	-2.0	
公示価格 55,500円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 93.1 ]	100	交通		0.0	交通	-1.0		
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 姫路（県） -41	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/㎡)	環境	0.0	環境	-5.0	
	前年指定基準地の価格 94,000円/㎡	[ 101.1 ]	100	100	[ 103.0 ]	画地	0.0	行政	+1.0		
	94,000円/㎡	100	[ 101.0 ]	[ 158.5 ]	100	行政	0.0	その他	0.0		
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 62,500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] 市街地からやや離れた住宅地域で、地域要因に特に変動は無いが、弱含みで推移している。 [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	-2.4%	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, 株式会社 陰山不動産鑑定. Includes address: 姫路（県） -54 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 (2,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,500 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 4日), (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (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 (Neighboring 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 of Target Standard Land), (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, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の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	たかアブレイザルオフィス
姫路（県） -55	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	35,900,000 円	1㎡当たりの価格	138,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 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	姫路市新在家中の町335番6 「新在家中の町10-5」				②地積 (㎡)	260	⑨法令上の規制等	2中専 (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			
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南4.5m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 2.8km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 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 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 260 ㎡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 北西 2.8km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	良質な中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域として成熟しており、大きな変動要因は見られないが需要は根強く、将来も現状を維持しつつ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	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	138,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	35,900 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部の周辺に位置する中規模住宅地域。需要者は圏内の居住者が大半で、資金的に余裕のある富裕層が中心である。当地域は文教地区に所在する中～上品等の中規模住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、従来より良質な住宅地として名声を保っており、需要は根強いものがある。中心となる価格帯は画地規模にもよるが、土地でおよそ2,500～3,000万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	近隣地域及び、周辺類似地域では自用目的の取引が中心であり、需要者は収益性よりも居住の快適性や生活上の快適性を重視する傾向にあるため、現実の取引市場を反映した比準価格が、収益性を反映した収益価格よりも説得力があり規範性に優れると判断される。従って、比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、また、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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 135,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、個人消費も持ち直している。消費者物価は、このところ緩やかに上昇している。				
	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 姫路 - 36 公示価格 136,000 円/㎡				[地域要因] 地域的な状況変化はなく、特筆すべき変動要因も見られない。				
	②変動率 年間 +2.2% 半年間 +1.5%				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
姫路（県） - 56	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	8,350,000 円	1㎡当たりの価格	58,000 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	46,000 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	姫路市御国野町御着字北代1068番35				②地積 (㎡)	144	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 L S 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	J R 御着 1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 70 m、南 60 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 13.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	J R 御着駅 北東 1km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	昭和50年頃に開発された戸建住宅地域であるが、周辺で宅地開発が進展しているものの、住宅地の総額の値頃感から、地価は概ね横ばい傾向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	58,000 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	同一需給圏は概ね市川以東の姫路市東部を中心とする住宅地域である。需要者の中心は姫路市内の居住者であり、圏外からの転入者は比較的少ない。新規の宅地供給や中心市街地周辺の住宅地の値頃感等から郊外の住宅地の需要は弱含みで推移している。市場の中心となる価格帯は、標準的な規模で、土地で700~1,200万円程度、新築戸建住宅で2,000~2,500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建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、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	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 0.0 環境 -1.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 - 69	[ 99.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 99.0 ]	[ 101.0 ] 100	57,900			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	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] 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 58,200 円/㎡			[地域要因] 周辺で宅地開発が進み、住環境は改善されつつあり、地価は概ね横ばい傾向で推移している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 姫路 - 48	公示価格 58,000 円/㎡							
	②変動率	年間 -0.3%	半年間 0.0%						

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） -57	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	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 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	95,000 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	姫路市東延末1丁目89番2				②地積 (㎡)	108	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、併用住宅等が連たんする住宅地域	北8m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 650m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 60 m、南 15 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 12.0 m、規模 108 ㎡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 8 m 市道	交通施設	J R 姫路駅 南西 650m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	姫路駅徒歩圏の住宅地域であるが、特に大きな地域要因の変動はない。利便性に優れ、画地規模も適度であることから需要は旺盛であり地価は若干の上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	125,000 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のほか阪神方面への通勤者を中心とする。当地域は駅や利便施設等へ徒歩圏に位置し、非常に利便性が高いことから根強い需要を擁しており、地価は若干の上昇傾向で推移している。地域に於ける需要の中心価格帯は、土地は1700万円前後、新築の戸建物件は3700万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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見られる。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ため収益価格は試算できなかった。従って、下記代表標準地等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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 -4.0 環境 -25.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 -3	公示価格 88,500 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ / 100 ]	100 [ / 71.3 ]	[ 100 / 100 ]	124,000		
(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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 -4.0 環境 -25.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路（県） -37	前年指定基準地の価格 88,600 円/㎡	[ 99.9 / 100 ]	100 [ / 100 ]	100 [ / 71.3 ]	[ 100 / 100 ]	124,000		
(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	122,000 円/㎡		③ 価格変動要因				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、個人消費も持ち直している。消費者物価は、このところ緩やかに上昇している。				
	公示価格	円/㎡		[地域的要因] 地域的な状況変化はなく、特筆すべき変動要因も見られない。					
	②変動率	年間 +2.5 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県） -58	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	19,000,000 円		1㎡当たりの価格	64,800 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]	52,000 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	姫路市西夢前台1丁目6番				②地積 (㎡)	293	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) (60,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 60 m、北 110 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 25.0 m、奥行 約 12.0 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7m 市道	交通施設	J R余部駅南東方 680m	法令規制	1住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を主体とする住宅地域で、特段の変動要因はなく、将来も当面は現状で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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,800 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を主体とする住宅地域であるが、市街地中心部からやや離れているため、中心部周辺の住宅地域と比べると需要はやや弱みである。中心となる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	周辺地域には賃貸共同住宅も見られるが、採算性に基づくものではなく、共同住宅の想定は困難である。取引市場では、自己居住目的の取引が中心で、収益目的の取引は殆ど無い。本件では比較的規範性の高い取引事例を収集でき、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が認められる。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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -3.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 -34	[ 98.8 ]	100	100	[ 101.0 ]	64,800					
(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 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	[ ]						
(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 64,800 円/㎡	③価格変動要因の 形成要因の	[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みである。 [地域] 中規模一般住宅が多い住宅地域で、特に変動要因はないものの、地価はほぼ横ばいである。 [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 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 兵庫不動産鑑定所. Includes details for 姫路 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (167,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (118,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 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.

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） -60 and company name 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 (79,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for neighboring areas, most effective use, and price adjustment.

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 details for 姫路 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (82,800 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 table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (姫路 (県) 5-1), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫県第6分科会), 業者名 (株式会社 陰山不動産鑑定), 氏名 (陰山 陽史), 印, 鑑定評価額 (152,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (570,000 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 4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 (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 (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, 姫路不動産建築事務所. Includes details for 姫路（県） 5-2, 兵庫県 兵庫第6分科会, 氏名 不動産鑑定士 神頭慎太郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 120,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
姫路（県） 5-3	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	22,300,000 円		1㎡当たりの価格	28,700 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]	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	姫路市安富町安志字龍宮1127番4外				②地積 (㎡)	777	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 60 m、西 0 m、南 20 m、北 40 m		②標準的使用	低層の店舗、事業所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500㎡程度、形状 不整形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	11.5 m 県道	交通施設	J R 東薺崎北東方 13km	法令規制
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗、事業所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,700 円/㎡				0.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市を中心に近隣市町を含む地方郊外の商業施設が立地する地域に存する圏域で、対象地は市の北側西部に位置する商業性が劣る地域。需要者の中心は地元の中小事業者が中心である。商業地の需給に関しては経済状況の影響を強く受け、様々な業種により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 type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	[ ]	100	100	[ ]					
(9) 指定からの検計	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路交通環境行政その他
	姫路（県） 5-16	[ 98.4 ]	100	100	[ 100.0 ]				0.0	0.0
(10) 対年標準価格等の検計	①-1 対象基準地の検計	② 変動率		③ 変動状況						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,200 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検計 <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 -1.7 %	半年間 %	[ 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 ] 地方郊外に位置する商業地域で、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 ] 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	佐伯不動産鑑定事務所
姫路（県） 5-4	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	80,500,000 円		1㎡当たりの価格	193,000 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]	160,000 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						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	姫路市綿町151番外				②地積 (㎡)	417	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	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 m、南 30 m、北 0 m		②標準的使用	中低層の店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	27 m国道	交通施設	J R姫路駅北東方 850m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地近くに位置する商業地域で、堅調な需要から今後も底堅さが維持されていくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	なし		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	197,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	102,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市を中心に近隣市町を含む商業性を有する地域に属する圏域で、対象地は市の中央に位置する商業性が良好な地域。需要者の中心は販売、サービス業などを営む業者が中心である。地方の商業地は旧来の商店街から路線商業地への移行が進んでいる。しかし中心市街地等の立地の良い商業地は店舗の退出让があっても、新たな出店も多い。ただ土地の取得による出店は少なく賃貸形式が主で、需要の中心となる価格帯も特には見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域も含め賃貸等の収益物件も見受けられるが、取引は収益を目的としたものはほとんど無く自用目的の取引が主であり、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて鑑定評価額を上記の通り決定した。なおこれは標準地及び指定基準地を規準とした価格とも均衡しており、また単価と総額の観点からも妥当性を有するものと判断した。							

(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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 姫路 5-24	[100.4]	100	100	[100.0]	193,000	標準化補正	交通 0.0	環境 -25.0	行政 0.0
	公示価格 143,000 円/㎡	100	[100.0]	[74.3]	100		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 姫路（県） 5-13	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 -3.0
	前年指定基準地の価格 220,000 円/㎡	[106.8]	100	100	[100.0]	194,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +18.0	行政 0.0
		100	[105.0]	[115.6]	100		画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対年間の標準地価格の検討	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 191,000 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。						
	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] 商業性の比較的良好な商業地域で、地域要因に特に変動はなく、堅調さを維持している。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %									



鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 兵庫不動産鑑定所. Includes address: 姫路（県） 5-5 兵庫県 兵庫第6分科会 氏名 不動産鑑定士 秋山 周史 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 185,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 222,000 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) 165,000 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: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 兵庫不動産鑑定所		
姫路（県） 5-6	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	52,900,000 円		1㎡当たりの価格	205,000 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]	160,000 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						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	姫路市魚町35番				②地積 (㎡)	258	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		商業 (80,400) 準防 (その他) 駐車場整備地区 (90,400)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 60m、南 30m、北 45m			②標準的使用	中層店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.5m、奥行 約 27.5m、規模 260㎡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	11m市道	交通施設	JR姫路駅 北西 850m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	市街中心の飲食店舗ビルが集積する地域で、既存建物の建て替えが散見されるが、繁華性等に大きな変化はなく、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	中層店舗地					(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	210,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	151,000 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市、用途的な類似地域は商業地域。主な需要者は同一需給圏内の中小企業、投資家であるが、圏外からの購入も想定される。飲食関連のテナントビルが集積する市内随一の歓楽街であり、新規建物の建設や既存建物の改装等の投資も見られ、繁華性は概ね安定していることから需要は概ね堅調に推移している。建物付きの取引が主で規模にもバラツキがあることから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	周辺には収益物件が見られるが、賃貸事例は個別性が強く数も限られることから賃料水準の把握には限界がある。また試算過程において想定要素が多く介在するため収益価格の精度は劣る。取引事例は、本基準地と概ね類似性が見られる実際の取引に基づくもので、比準価格は市場を反映する。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地価格からの検討を行い、同一需給圏周辺の他の基準地との均衡分析を繰り返し、上記の鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格としての価格	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） 5-13	[ 106.8 ] / 100	100 / [ 105.0 ]	100 / [ 109.2 ]	[ 100 ] / 100	205,000							
(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] 集積度の高い姫路駅周辺は、高額取引も散見される。小規模商店街や縁辺部の路線沿道地域等の衰退傾向は継続している。								
	前年標準価格 200,000 円/㎡		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		[地域要因] 飲食ビルを建ち並ぶ商業地域で繁華性等に変動はない。								
	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 +2.5%	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） 5-7	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	53,700,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	105,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25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	姫路市琴岡町288番8内				②地積 (㎡)	413	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		商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 25m、北 50m				②標準的使用	中低層の店舗併用事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 24.0 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	2.7m 国道	交通施設	J R 姫路駅 北西 1.9km	法令規制	商業 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	中低層の店舗併用事務所、マンション等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域で、近年は中小事業者による需要も見られるが、当分の間はほぼ現状を維持して推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗併用事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	132,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	79,100 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 姫路駅前の中心商業地背後の商業地域を中心とする圏域と判定した。需要者は各種事業を展開する個人、法人等が見込まれる。定期借地権の普及により土地売買を伴う新規出店等は減少傾向にあるが、圏域内は自動車利用を前提に生活圏が形成されており、幹線道路沿いの商業地の需要は根強い上に、底値圏にあることから地価は緩やかな上昇傾向で推移している。買手の利用形態等により必要な画地規模は様々で中心となる価格帯は見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当基準地周辺の商業地域では、容積率を十分に消化した建物の賃貸事例は少なく、元本価値に見合う賃料を前提とする適正な賃貸市場は形成されているとは言いがたい、求められた収益価格の規範性がやや低いことは否定できない。一方比準価格は、類似性の高い取引事例を採用して求められた市場の実情を反映した実証的な価格であり、その規範性は高いと判断した。従って本件では、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100									
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 姫路駅周辺では高値取引も散見される反面、立地条件の劣る商業地域では、生活様式の変化等の影響を受け、衰退傾向が継続している。										
	前年標準価格 128,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動は見受けられないが、中心部への接近性に比較的恵まれているので需要は底堅く、地価は緩やかな上昇傾向にある。										
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率		年間 +1.6%	半年間 %											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社三和鑑定. Includes address: 姫路（県） 5-8 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, 31,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,500 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, 60,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (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 prices, ratios, and market characteristics.

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, 岡本不動産鑑定士事務所, 姫路（県） 5-9, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 岡本朋美, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 28,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,000 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] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (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, (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 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) 公示価格を標準地とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
姫路（県） 5-10	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	9,960,000 円	1㎡当たりの価格	53,000 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	43,000 円/㎡ 倍
(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	
(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	姫路市網干区新在家字戊亥576番				②地積 (㎡)	188	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) (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	店舗・住宅 W1	小売店舗が建ち並ぶ商業地域	南東5m市道	水道 下水	山陽電鉄山陽網干 850m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 15 m、南 25 m、北 20 m			②標準的使用	低層店舗併用住宅地				
	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 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 5 m市道	交通施設	山陽電鉄山陽網干駅 南 850m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は小売店舗が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特段の変動はなく、当分の間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	低層店舗併用住宅地				(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	53,000 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郊外の商業地域等の存する圏域と判定した。需要者は圏域内に営業拠点等を設けようとする事業者等が中心になる。小売店舗が多い地域であるが、旧来型の商店街の売上不振、店主の高齢化、後継者不足等を起因とする宅地供給がみられるが需要は弱含んでいる。付近の不動産取引は少なく、取引がある場合においても、様々な価格帯での取引がみられることから、需要の中心となる価格帯を一様に見出すのは難しい。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小売店舗が多い地域であるが、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、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(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
	姫路（県） 5-12	[ ] 100	100 [ ]	100 [ 134.6 ]	[ ] 100	53,100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+7.0 -1.0 +21.0 +5.0 0.0	
(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変動率	年間	-1.5%	半年間	%				
	前年標準価格	53,800 円/㎡			③価格形成要因の	[一般的要因] 県内の経済情勢は緩やかに拡大している。市中心部の商業地需要は堅調であるが、周辺部の繁華性の劣る商業地需要は低調である。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因]	地域要因に特段の変動は認められないが、顧客は大型店舗に流れている。			
						[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） 5-11 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, 39,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 98,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 79,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details 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, (株)兵庫不動産鑑定所. Includes details for 姫路 (県) 5-12, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 塩住 直彦.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,360,000 円, 1㎡当たりの価格, 71,500 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, 57,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (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 Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Previous Year's Standard Land).



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） 5-13	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	72,900,000 円	1㎡当たりの価格	235,000 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	180,000 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	姫路市紺屋町6番外				②地積 (㎡)	310	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 駐車場整備地区 (90,400)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 50 m、南 80 m、北 110 m			②標準的使用	中低層事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 310 ㎡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	1.5 m市道	交通施設	J R 姫路駅 北東 600m	法令規制	商業 (90,400) 準防 駐車場整備地区		
(3) 最有効使用の判定	中低層事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	240,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	136,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、姫路市内の商業地域。需要者は、同一需給圏内の中小法人、個人事業者等である。駅周辺整備の波及効果も一部認められ周辺においてホテルやマンションの建設も散見される。多様な用途の需要が見込まれるため、需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、取引される価格は規模・用途により様々であり、見出しがたい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	事務所ビルが多い地域であるが、比準価格は、類似地域内の取引事例を適正に補正して求めた価格で、実証的で信頼性は高いと判断した。一方、収益価格は賃貸事務所ビルを想定して求めたが、業種・業態の多様性等から適正な建物想定や賃料水準等の把握には限界があり、実証性や客観性に劣る。したがって、本件については、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量することにより、標準地との均衡にも留意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 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 +2.0 交通 +1.0 環境 +5.0 行政 +10.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 5-2	公示価格 261,000 円/㎡	[ 100.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 119.0 ]	[ 105.0 ] / 100	231,000				
(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 220,000 円/㎡		③ 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 -		[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。姫路市中心部の商業地に対する需要は堅調に推移している。						
	標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 姫路駅周辺の商業性は高まっており、マンション適地等の希少性がある物件は高値での取引も見られる。						
②変動率	年間 +6.8%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミント不動産鑑定
姫路（県） 5-14	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	48,100,000 円		1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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	90,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市勝原区熊見字三反長68番6外				②地積 (㎡)	356	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200)  (その他) 地区計画等					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 40m、南 20m、北 80m			②標準的使用	中低層店舗兼事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 350 ㎡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	2.2 m 市道	交通施設	J R はりま勝原駅 南西 150m	法令規制	近商 (80,200) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	当基準地は J R はりま勝原駅前に存し、周辺にはスーパーその他の商業施設もあり利便性が高いことから、将来的には現在は駐車場として利用されている土地の有効活用が進んで行くものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	137,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	89,200 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市内一円の商業地域を中心とする圏域と判定した。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人、法人等の事業者が中心である。近隣地域は新駅開業後、背後地の新興住宅地を商圏として徐々にではあるが商業地として熟成しつつあり、店舗、病院、学習塾等の需要が期待出来る地域と見られる。取引される価格水準は規模や立地条件等によってまちまちで、需要の中心となる価格帯を一概に指摘することは困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の市場実態を反映した取引事例を採用して求められたもので、その規範性は高い。近隣地域及びその周辺の地域では賃貸用不動産も見られるものの、価格形成の指標となるような収益物件は少なく、求められた収益価格は理論的ではあるが、比準価格に比べその規範性はやや低い。従って本件では、規範性が高いと認められる比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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 -2.0 交通 -8.0 環境 -30.0 行政 +10.0 その他 0.0		
	①代表標準地 公示価格	[ 99.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 69.4 ]	[ 100 ] 100	137,000							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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] 姫路駅周辺では高値取引も散見される反面、立地条件の劣る商業地域では、生活様式の変化等の影響を受け、衰退傾向が継続している。									
	前年標準価格 135,000円/㎡			[地域要因] 当地域には中低層の店舗、事務所、駐車場等が存するが、駅前という立地条件や背後地の動向に基づき、地価は安定的に推移している。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号		-											
公示価格 円/㎡													
②変動率		年間 0.0%	半年間 %										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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) 5-15, 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, 176,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 94,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 75,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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	株式会社 兵庫不動産鑑定所		
姫路（県） 5-16	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	21,900,000 円	1㎡当たりの価格	31,700 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] 路線価又は倍率	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		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下新田 1 1 7 3 番 1				②地積 (㎡)	691	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) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 50 m、北 40 m			②標準的使用	低層店舗地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 700 ㎡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	8.7m 県道	交通施設	J R 姫路駅 北 17km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	幹線沿いであるが集積度の低い商業地域で、当面は現状で推移するものと予測される。夢前スマート I C 開通の影響は今のところ見られない。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +8.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,700 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及び隣接する神崎郡等、用途的な類似地域は商業地域。需要者は同一需給圏内の事業者が中心であるが、立地条件や規模によっては、圏外からの需要も考えられる。周辺に路線店舗等も見られるが、各画地が雑然と配置し、西の夢前川で地域の連たん性も分断されるため店舗等の集積度は市街の幹線沿道の地域に比べ低く、需要も弱含みで推移している。用途が多様な地域で、需要者の業種業態も様々であることから、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	自用の不動産を中心とする郊外の商業地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算できなかった。取引事例も収集範囲が広域となり、類似性が充分なものばかりではないが、実際の取引に基づく比準価格は市場実態を反映する。よって、比準価格を標準に、収益性に影響を与える価格形成要因の変動状況を勘案の上、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			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 姫路駅前地域等、繁華性の高い地域では、高額取引も見られるが、郊外や旧来からの駅前地域等については衰退傾向が継続している。										
	前年標準価格 32,200 円/㎡			[地域要因] 低層店舗を主とする商業地域で、繁華性、集積度に変動はない。										
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
② 変動率		年間 -1.6 %	半年間 %											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社三和鑑定. Includes address 姫路（県） 5-17 and company name 有限会社三和鑑定.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (280,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1,450,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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） 5-18 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 (17,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (95,100 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

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県） 5-19	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	26,800,000 円		1㎡当たりの価格	65,800 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]	52,000 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	姫路市大塩町汐咲1丁目21番外				②地積 (㎡)	408	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) (60,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 160 m、西 30 m、南 60 m、北 30 m		②標準的使用	低層の店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 19.5 m、奥行 約 21.0 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	9 m市道	交通施設	山陽電鉄大塩駅南西方 200m	法令規制	1住居 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	なし					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	28,400 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を中心に高砂市も含む商業地域。需要者は圏域内に地縁を持つ中小事業者、個人が大半である。当地域は駅にほど近い区画整理済みの比較的新しい商業地域で、現在駅周辺整備事業も決定しているため、新たな需要が見込まれ、今後の活性化が期待される。商業地で取引も少なく、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	自用不動産を主とする地域で一部収益物件も見受けられるが、賃貸市場の成熟の程度は低い。商業地ということもあり取引も少ないが、収益目的はあまり無く自用目的の取引が中心である。よって、市場参加者との適合性の観点から現実の取引市場を反映した比準価格の方がより説得力が高いと認められる。以上により、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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) 指定からの検討	① 指定基準地番号	姫路（県） 5-12	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	71,500 円/㎡	[ 100.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	65,800			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も陰りを見せ、不動産取引価格水準は一部を除きやや弱気みである。						
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規		[要] 因		[地域] 駅にほど近い商業地域で、変動要因はないものの、地価は横ばいが続いている。						
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		[要] 因		[個別的] 個別的要因に変動はない。							
□代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[要] 因									
標準地番号											
公示価格											
円/㎡											
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和 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) 5-20, 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, 69,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 89,900 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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 72,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアブレイザルオフィス
姫路（県） 5-21	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	127,000,000 円	1㎡当たりの価格	98,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	78,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 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	姫路市飾磨区構4丁目143番外				②地積 (㎡)	1,291	⑨法令上の規制等	準住居 (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 30 m、西 0 m、南 120 m、北 50 m			②標準的使用	低層の店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,250 ㎡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	2.5 m 市道	交通施設	山陽電鉄亀山駅 西 1.2km	法令規制	対象基準地と同じ	
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗地				(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	98,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	59,900 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の幹線道路沿いの商業地域で、需要者は地元法人のほか、全国展開を行う法人を中心とする。路線商業地帯は全国チェーンの店舗等が連担しているものの、大型商業施設や他の路線との競合、背後地の状況等による選別化も見られる。取引は規模や事情等により様々なえ定期借地による出店も多いこと等から需要の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引価格から試算されており市場を反映した実証的な価格である。当地域は、幹線道路沿いの商業地域ではあるが、賃貸市場の成熟の程度がやや低いため、適正な純収益を把握し難いことから収益価格の精度は、やや劣ると判断される。従って、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、さらに下記代表標準地等との均衡にも留意することにより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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 姫路 5-18	公示価格 95,200 円/㎡	[ 99.9 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 97.5 ]	[ 100 ] / 100	97,500	交通 0.0	交通 +4.0	
(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 -2.0
	姫路（県） 5-18	前年指定基準地の価格 95,500 円/㎡	[ 99.6 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 97.5 ]	[ 100 ] / 100	97,600	交通 0.0	交通 +4.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 企業収益は高い水準で底堅く推移しており、雇用情勢は着実に改善しているが、企業の業況判断は慎重さが見られる。					
	前年標準価格 98,000 円/㎡		④地域要因		[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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 姫路 5-18		公示価格 95,200 円/㎡		⑥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） 5-22	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	97,900,000 円	1㎡当たりの価格	136,000 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	110,000 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	姫路市増位新町2丁目25番				②地積 (㎡)	720	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) (その他)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 姫路 3.9km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 40 m			②標準的使用	中低層店舗併用事務所地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 36.0 m、規模 720 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	20 m 市道	交通施設	J R 姫路駅 北東 3.9km	法令規制	対象基準地と同じ								
	⑤地域要因の将来予測	周辺で図書館等の公共施設の整備や分譲マンションの新築が行われ、今後は徐々に繁華性・利便性が高まっていくものと予測される。															
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗併用事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	137,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	76,900 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市内の商業地。需要者の中心は圏内に地縁性を有する事業者・法人等を中心に、一部全国展開する企業の店舗等も見られる。周辺には大型複合商業施設や大規模遊戯施設の他に、図書館等の公共施設が入る商業施設や分譲中の新築マンションも見られ、近年、地域の繁華性は徐々に高まりつつある。なお、近隣地域及びその周辺の取引は、規模や立地条件、業種等によって取引価格水準はまちまちで、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近時の同一需給圏内の市場実態を良く反映しており信頼度が高い。収益価格は、賃貸借契約の個性性により、価格形成の指標となり得る賃貸事例の収集がやや困難で、想定収益に基づき求められた収益価格は理論的ではあるが、比準価格に比べると実証性・客観性にやや劣る。以上より、規範性の高い比準価格を標準に、検証手段となり得る収益価格とも比較考量を行いこれを参照して、指定基準地の価格との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を	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	[ ] / 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/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	姫路（県） 5-7	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ 96.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	137,000	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 0.0 交通 +2.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	128,000 円/㎡		[ 101.6 ] / 100		100 / [ ]											
(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		前年標準価格		135,000 円/㎡		③ 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		-		[一般的要因] 市内中心部で高額取引が見られる等、市街地の商業地の市場は概ね回復傾向にあるが、縁辺部の既存商業地の需要は低調である。								
	公示価格		円/㎡						[地域要因] 近隣でマンションと商業施設の複合再開発が行われ、地域の利便性と繁華性の向上が見込まれ、地価は引き続き上昇傾向にある。								
②変動率		年間	+0.7%	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, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 兵庫不動産鑑定所. Includes address: 姫路（県） 9-1 兵庫県 兵庫第6分科会 氏名 不動産鑑定士 秋山 周史 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,500 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. Includes date: 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 4日, 令和 元年 6月 24日, 正常価格, 15,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 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. Includes details on location, area, and price determination.

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） 9-2 and company name 氏名 不動産鑑定士 塩住 直彦.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 59,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 31,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 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), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (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, Verification, and Reason for Determination of Estimated 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).

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） 9-3	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	48,600,000 円	1㎡当たりの価格	33,800 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]	28,000 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						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	姫路市網干区新在家字五本松 1 2 8 3 番 3 外				②地積 (㎡)	1,439	⑨法令上の規制等	工業 (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	工場	中規模工場が連たんする工業地域	北6m県道	水道、下水	山陽電鉄山陽網干 1.1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 0 m		②標準的使用	中規模工場地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 県道	交通施設	山陽電鉄山陽網干駅南東方 1.1km	法令規制	工業 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中規模工場を主とした工業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	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	なし			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,800 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を中心に近隣市町を含む工場が立地する地域に存する圏域で、対象地は市の南側西部に位置する中規模工場を主とした地域。需要者の中心は地元の中小事業者が中心である。工場地の需給に関しては経済状況の影響を強く受け、様々な業種により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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 姫路 9-6	[ 99.8 ]	100	100	[ 100.0 ]	33,900	標準化補正	交通 0.0	環境 +25.0	行政 0.0
	公示価格 43,700 円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 128.8 ]	100		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(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	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	姫路（県） 9-2	[ 101.5 ]	100	100	[ 100.0 ]	33,600	標準化補正	交通 0.0	環境 +11.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 39,400 円/㎡	100	[ 101.0 ]	[ 117.7 ]	100		画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対年間の標準地価格の検討	①-1対象基準地の検討	③ 価格変動要因		[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。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 35,000 円/㎡	[地域] 中規模工場を主とした工業地域で、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] 個別的要因に変動はない。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	②変動率		年間 -3.4 % 半年間 %						
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 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） 9-4 and company name 有限会社三和鑑定.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (307,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections like (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格.