

鑑定評価書（令和 4 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, 株式会社山陽総合鑑定. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第 6 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 95,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 75,000 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, 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) 年標準価格.

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 陽史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,200,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 58,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 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) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Designated Standards), (9) 年標準価格等の前年標準価格 (Previous Year Standards), (10) 変動状況 (Fluctuation Status).

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） - 43	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本朋美

鑑定評価額	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	47,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市白浜町字村中丙351番外				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 20 m、北 10 m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路			
	④地域的要因の将来予測	古くからの住宅が建ち並び既成住宅地に存し、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。				交通施設	山陽電鉄白浜の宮駅南東 700m	法令規制	1住居 (60,200)			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,700 円/㎡			形状	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	同一需給圏は概ね市城南東部の山電沿線の住宅地域。近隣地域は古くからの既成住宅地に存し地縁的選好性が強く、需要者は白浜町及びその縁辺の地区内での住み替えや世帯分離等による新規購入が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。最寄駅から徒歩圏内と比較的利便な立地にあるものの、細街路が多く街路条件が劣り需要は弱含みである。中心となる価格帯は250㎡程度の画地で1200万円前後、新築戸建で概ね2500~3000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並び住宅地に存し、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、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 <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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号 姫路 - 1	公示価格 73,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 158.0]	[103.0 / 100]	47,600	交通	0.0	環境	+58.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	行政	0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 48,300 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	市の人口は微減、高齢化率は増加。利便性の高い市街地の住宅需要は堅調であるが、郊外や細街路の多い旧集落は総じて需要は弱い。					
	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 <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]	現時点では建て替えや新規分譲等の目立った動きはなく、価格水準に影響を与えるような特段の地域要因の変動は見当たらない。					
	②変動率		年間	-1.2 %		半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
姫路（県） - 44	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機

鑑定評価額	5,460,000 円	1㎡当たりの価格	44,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市大塩町字浜側665番2				②地積 (㎡)	124	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:2	住宅 W2	一般住宅を中心に店舗併用住宅も散見される既成住宅地域	北5m市道	水道 下水	山陽電鉄大塩 500m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、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 8.0m、奥行 約 16.0m、規模 128㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5m市道	交通施設	山陽電鉄大塩駅東 500m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	店舗も散見される駅徒歩圏の既成住宅地域であるが、地域要因に特段の変動は見られないため、当面の間、概ね現状のまま推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市南東部を中心とする郊外の住宅地域で、需要者の中心は当圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。当圏内においては農地転用による小規模な新規分譲地が散見され、既成住宅地域内の土地の選好性は低下している。地域における需要の中心となる価格帯は、土地は500万円～700万円程度、新築の戸建物件は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	一般住宅を主体とする地域であり、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、近隣地域及び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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +66.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 - 1					44,000					
	公示価格 73,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 166.0]	[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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 住宅投資は底堅い動きとなり、個人消費は持ち直しとなっているが、雇用・経済情勢は総じて厳しい状況となっている。						
	前年標準価格 45,700 円/㎡				[地域要因] 地域要因の変動は特にないが、姫路市郊外にある既成住宅地域で需要はやや弱い。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -3.7%	半年間 %								

鑑定評価書（令和4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, ミント不動産鑑定. Row 1: 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 君憲

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 171,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 121,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 96,000 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) 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.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (姫路 (県) -46), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第6分科会), 業者名 (氏名 不動産鑑定士 田中 君憲). Below it, 鑑定評価額 (10,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (76,700 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月5日), (6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 (61,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和4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 rows and columns. (1) 所在地 (姫路市御立中7丁目993番22), (2) 地積 (133 ㎡), (3) 形状 (1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅が建ち並ぶミニ開発の住宅団地), (6) 接面道路の状況 (南7m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道ガス下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (JR姫路6km), (9) 法令上の規制等 (1低専(50,100)). (2) ①範囲 (東20m, 西40m, 南20m, 北15m), ②標準的使用 (戸建住宅地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口約10.0m, 奥行約13.0m, 規模130㎡程度, 形状ほぼ長方形), (4) ④地域的特性 (特記事項: 特にない), (5) ⑤地域要因の将来予測 (近隣地域は一般住宅が建ち並ぶミニ開発の住宅団地であり、当地域に影響を及ぼす特段の要因は認められず、ここ当分の間はほぼ現状を維持して推移するものと予測する。), (3) ④対象基準地の方位 (+3.0), (5) ⑤鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 76,700 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) ⑥市場の特性 (同一需給圏を姫路市市街地北西部を中心とする住宅地域と判定した。需要者は姫路市内に居住する一次取得者が中心で、圏外からの転入は多くないと思料する。周辺には商業施設も存し生活利便性には比較的恵まれているものの、中心市街地からはやや離れていることから、需要はやや弱含んで推移している。需要の中心となる価格帯としては、土地のみで1,000万円前後、新築の戸建物件では2,500~3,500万円程度である。), (7) ⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格を得た。画地規模の観点から経済合理性を有する賃貸住宅経営が困難であると判断したので、収益還元法の適用は断念した。一方、取引市場では自己居住目的の取引が大半で、売買当事者は市場での取引価格を指標として意思決定を行うものと思料する。従って本件では、市場の実情を反映した実証的な価格である比準価格は規範性が高いものと判断して、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) ⑧公示価格 (代表標準地 姫路 -34, 公示価格 78,300 円/㎡), (9) ⑨指定基準地からの検討 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) ⑩対象基準地の前年標準価格 (77,200 円/㎡), ⑪変動率 (年間 -0.6%, 半年間 %).

鑑定評価書（令和 4 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. Row 1: 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 河内谷 順.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 71,300 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, [令和 4 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和4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, 合同会社城下町アプレイザル. Includes address: 姫路（県） - 48 兵庫県 兵庫第6分科会 氏名 不動産鑑定士 長谷川禎典

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,610,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月5日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年7月4日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (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 Prices)

鑑定評価書（令和4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） - 49 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 (19,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (82,200 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 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 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の方位 (Direction), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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/Reasons), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land Review), (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	株式会社田中不動産鑑定
姫路（県） - 50	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機

鑑定評価額	7,300,000 円	1㎡当たりの価格	55,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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 香呂駅南 750m	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	55,300 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	同一需給圏は概ね姫路市郊外及びその隣接市町に位置する住宅地域であり、需要者は地縁関係者や圏域内の一次取得者が中心である。当地域は J R 播但線沿線に位置し、駅近隣では小規模開発等による新規の宅地供給も散見されるが、市郊外部における人口減少等地域の活力は減退しており、既成住宅地域の需要は総じて低調である。周辺における新規の住宅供給については、土地で 800 万円程度、新築の建売住宅で 2,500 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	一般住宅を主体とする地域であり、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、近隣地域及び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	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 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 福崎 -1	公示価格 54,500 円/㎡	[99.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [100.9]	[103.0] / 100	55,000				
(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 56,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 住宅投資は底堅い動きとなり、個人消費は持ち直しとなっているが、雇用・経済情勢は総じて厳しい状況となっている。				
	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 - 公示価格 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、既成住宅地域内の需要は弱い。				
	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。				

鑑定評価書（令和 4 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, 株式会社山陽総合鑑定. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第 6 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,900,000 円, 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, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 4 年 7 月 1 日, 令和 4 年 6 月 27 日, 更地としての鑑定評価, 令和 4 年 7 月 5 日, 正常価格, 33,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和4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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,100 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 62,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした標準地番号, ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳. (9) 指定基準地からの検討. (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, ①-2基準地が共通地点, ②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） - 53	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本朋美

鑑定評価額	9,380,000 円	1㎡当たりの価格	56,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市勝原区丁字家久田60番13				②地積 (㎡)	166	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 165 ㎡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7.5 m市道	交通施設	J Rはりま勝原駅北西 2.3km	法令規制	1低専(50,100)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市中西部から南西部にかけての住宅地域。需要者は姫路市内に居住する第一次取得者層の他、同一需給圏内の建替え・住み替え需要等が中心である。近隣地域は最寄り駅から徒歩圏外にあり、交通接近性にやや劣る立地にあり、利便性の高い市街地周辺の新規分譲地との競合から地価は依然として弱含みで推移している。中心となる価格帯は160㎡程度の画地で1000万円前後、新築戸建て概ね2500～3000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地に存し、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、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 -1.0 交通 +5.0 環境 +65.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 姫路 - 24	公示価格 95,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [171.5]	[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	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 57,800 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 市の人口は微減、高齢化率は増加。利便性の高い市街地の住宅需要は堅調であるが、郊外や細街路の多い旧集落は総じて需要は弱い。					
	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 <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] 現時点では建て替えや新規分譲等の目立った動きはなく、価格水準に影響を与えるような特段の地域要因の変動は見当たらない。					
	②変動率		年間 -2.2 %	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4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, 1,920,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,500 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Designated Standard Land), (9) 前年からの検討 (Previous Year Review), (10) 変動要因 (Change Factors).

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 姫路（県）, 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, 35,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 138,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 110,000 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, (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	株式会社山陽総合鑑定
姫路（県） 5-1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 谷野 千晴
鑑定評価額	158,000,000 円	1㎡当たりの価格	590,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	470,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市白銀町43番外				②地積 (㎡)	267	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) 高度地区 駐車場整備地区 (100,600)		
	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 450m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 50 m、北 20 m				②標準的使用	中層事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 275 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	50 m市道	交通施設	J R 姫路駅北 450m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	中層事務所地				(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	616,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	476,000 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はじめ兵庫県南部の都市中心部の商業地域であり、需要者は地元有力企業や全国規模の法人等である。新型コロナウイルスの影響により姫路城への観光客は激減したが、商店街等への地元客は回復傾向にある。又、当地域は姫路駅と姫路城とを結ぶ大手前通りに面しており底堅い需要がある。取引価格は立地条件や規模により様々なため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	市中心部の商業地域における取引事例は少ないものの、比準価格は駅前周辺の取引事例より試算したもので、現実の取引実態を反映している。収益価格は還元利回りの把握等、想定項目を含むことから比準価格に比べて説得性に欠けることは否めない。積算価格は後述の理由により試算できなかった。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量、更に代表標準地との検討を踏まえることにより鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -1.0 環境 -55.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [43.2]	[100] / 100	623,000					
(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]		姫路駅前や路線型地域の需要は安定的であるが旧来の商店街は弱い。飲食店等の客足は回復傾向にありコロナ禍の影響は薄れている。					
	前年標準価格 590,000 円/㎡			[地域要因]		地域要因の変動は特にない。					
	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 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書 (令和 4 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 鑑定評価額 31,900,000 円 and 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) [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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	岡本不動産鑑定士事務所
姫路（県） 5-3	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本朋美

鑑定評価額	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	26,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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 60m、西 60m、南 50m、北 40m			②標準的使用	低層の店舗・事業用地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 25.0m、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	11.5m県道	交通施設	J R 東嵯崎駅北東 13km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	新規店舗等の出店はほとんど見当たらず、商業繁華性は年々低下しており、今後も需要は弱含みの状態で推移するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗・事業用地				(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	26,600 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郊外の商業地域。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を有する事業者・法人等が主体である。近隣地域及びその周辺はかつては旧安富町の中心部であったが、町の統合による相対的な地位の低下、及び少子高齢化等による背後人口の減少により、商業性は年々低下している。同一需給圏内における取引件数は少なく、規模・業種・立地条件等によって価格水準がまちまちで、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及び規範性が高い。なお、対象基準地は商業地に存するものの、郊外部にあって一般的な賃貸市場の形成が未成熟で、収益性を適正に反映した規範性のある賃貸事例の入手が困難であることから、収益価格は求めなかった。以上より、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。													
(8) 公示価格を	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 30,300 円/㎡	[97.4] / 100	100 [108.0]	100 [102.9]	[100] / 100	26,600								
(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 価格形成要因の	[一般的要因] 立地条件の良い商業地においては需要は回復傾向にあるが、インバウンド主体の地域や歓楽街、郊外部の商業地は以前弱含みで推移。										
	前年標準価格 27,300 円/㎡			[地域要因] 町の統合や背後人口の減少等により、商況は年々低下傾向にあり需要は弱含みで推移。										
	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		② 変動率												
公示価格 円/㎡		年間 -2.6%	半年間 %											

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 姫路（県） 5-4, 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, 84,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 195,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 155,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社城下町アプレイザル
姫路（県） 5-5	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川禎典

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

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月4日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市東延末3丁目26番2外				②地積 (㎡)	834	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) (100,400)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	2:1	事務所 S3	中低層の事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域	南20m市道、東側道	水道 ガス 下水	J R 姫路 750m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 130 m、南 0 m、北 60 m			②標準的使用	中層の事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 850 ㎡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	20 m市道	交通施設	J R 姫路駅南 750m	法令規制	商業 (90,400) 準防 駐車場整備地区	
	⑤地域要因の将来予測	事務所ビルを中心とした姫路駅南の商業地域であったが、近年、周辺ではホテルやマンション等が増えつつあり、用途に多様性が見え始めている。地価水準は横這いで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	227,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	140,000 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中央部に位置する商業地域と判定した。需要者は、市内の中小法人のほかに、大規模画地や収益物件については圏外資本の参入も考えられる。駅周辺整備事業による中心商業地の活性化により、駅北地域には劣るものの駅南地域においても継続的な投資が認められ、需給動向に大きな変化は見られない。需要者の資本規模や業種業態は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	取引事例については、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た。他方、収益価格は、賃貸事例からの賃料水準の把握に限界があり、試算過程において想定要素を多く含むことから比準価格に比べ説得力に欠ける。従って、代表標準地との検討を踏まえ、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 0.0 交通 +1.0 環境 +10.0 行政 +10.0 その他 0.0
	標準地番号	姫路 5-2	[100] 100	100 [100]	100 [122.2]	[101.0] 100	222,000			
	公示価格	269,000 円/㎡								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
	円/㎡									
(10) 対年標準価格等の前	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] 新型コロナウイルス感染症による市場の停滞が認められたが、商業地域における地価への影響は、エリアや用途、物件により様々である。				
	前年標準価格	222,000 円/㎡		[地域的要因] 駅南地区の商業地域として熟成しており、地域要因に特段の変動は見られない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	-								
	公示価格	円/㎡								
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社三和鑑定
姫路（県） 5-6	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦一範
鑑定評価額	48,000,000 円		1㎡当たりの価格	186,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月14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	姫路市魚町35番				②地積 (㎡)	258	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) (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	J R 姫路 850m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 30 m、北 45 m			②標準的使用	中層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.5 m、奥行 約 27.5 m、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 11 m 市道	交通施設 J R 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、当面は現状で推移してくものと予測される。										
(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	192,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	150,000 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中心部の飲食系テナントビルが見られる商業地が存する範囲。主な需要者は個人法人を問わず中小の投資家である。魚町はソシアルビルが集積する播磨地域随一の歓楽街で、風俗営業法上の場所的制約も相俟って風営法店舗のニーズは底堅い。コロナ禍による客足の減少は確かにあったが協力金等で乗り切った店舗も多い。価格時点現在では客足も回復傾向にあり、収集された取引事例は比較的堅調で地価下落を示す材料は見当たらなかった。											
(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のうえ、代表標準地価格からの検討も行って、上記の鑑定評価額を決定した。											
(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	街路	+4.0
	標準地番号 姫路 5-2					186,000		交通	0.0	交通	+2.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	環境	+24.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地	0.0	行政	+10.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	② 変動率	年間	0.0 %	半年間	%	行政	0.0	その他	0.0		
	前年標準価格 186,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	その他	0.0	街路	+4.0		
	③ 変動状況	[一般的要因] コロナ禍は経済に打撃を与えたが、各種給付金、超低金利等が功奏して地価への明確な影響はまだまだ見えない。										
		[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。										
		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 姫路（県） 5-7, 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, 53,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 130,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月]路線価又は倍率, 105,000 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) 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山陽総合鑑定
姫路（県） 5-8	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 谷野 千晴
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

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	姫路市青山西1丁目1242番3外「青山西1-9-9」				②地積 (㎡)	418	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		準住居 (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 50m、南 50m、北 40m			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 25.0m、奥行 約 18.0m、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	2.2m国道	交通施設	JR余部駅南西 2.7km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	国道2号沿いの路線商業地域で通行量は比較的多い。新規出店はほとんど見られないものの土地利用は安定的で、地価水準は横這い傾向で推移しているものと予測する。												
(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	76,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	40,500 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周辺市町の路線商業地域で、需要者は広域的展開をしている各種店舗や営業所等の法人が中心である。当地域はスーパーマーケットやドラッグストア等郊外型の店舗を中心とする地域で、通行量も比較的多く不動産需要は安定している。しかしながら、取引は規模や事情等により様々なえ借地利用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	比準価格は街路条件等が類似する取引事例から試算したもので市場を反映した価格である。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く、純収益の把握にやや難があることから収益価格の精度は比準価格に比較するとやや低いと思考する。尚、積算価格は後述する理由により試算できなかった。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量、更に代表標準地との検討結果を踏まえることにより鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	姫路 5-18	公示価格	[99.5] 100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[124.7]}$	$\frac{[100]}{100}$	74,200	標準化補正	交通	0.0	環境	+6.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境	0.0	行政	+8.0		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		画地	0.0	行政	+10.0	その他	0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		③価格形成要因の	[一般的要因] 姫路駅前や路線型地域の需要は安定的であるが旧来の商店街は弱い。飲食店等の客足は回復傾向にありコロナ禍の影響は薄れている。									
	前年標準価格	74,500 円/㎡			[地域要因]	地域要因に変動はない。								
	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		[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 4 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. Row 1: 姫路（県） 5-9, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 陽史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 28,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,200 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, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 姫路（県） 5-10, 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, 9,460,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,300 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 41,000 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, (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	ミント不動産鑑定
姫路（県） 5-11	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 君憲
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

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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	姫路市南条字前田528番外				②地積 (㎡)	400	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		準住居 (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 20m、南 50m、北 90m			②標準的使用	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 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	3.6 m 県道	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は姫路バイパス出入口にも近く店舗、事務所等が存する幹線道路沿いの商業地域であるが、繁華性等に影響を及ぼす特段の要因は認められないことから、当面は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	低層の店舗兼事務所地				(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	100,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	57,700 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その周辺市町内の路線商業地域等と判定した。主な需要者としては地元個人や法人事業者等が想定される。当地域は圏域内の他の地域と比べ店舗等の集積度が高いとはいえないが、姫路バイパス出入口に近いことから需給は安定している。近隣地域類似の商業地は敷地面積、交通量、商業繁華性等の相違により需要にばらつきが認められ、取引の中心となる価格帯を一概には見出すことは難しい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替性を有する取引事例を採用して求めており、現実の取引市場の実態を反映した実証的な価格であることから、その規範性は高いものと判断した。一方周辺には賃貸用不動産も見られるが、収益力が指標となって取引価格が形成されている地域とは言えず、自己使用目的の取引が占める割合が高いと認められる。従って本件では、比準価格を重視して収益価格を比較考量し、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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 130,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [133.3]	[100] / 100	97,500					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 地価は姫路駅周辺の一部地域で下落、路線商業地域等では横ばい傾向である反面、旧来型の商業地域への需要は減退傾向が継続している。						
	前年標準価格 98,500 円/㎡				[地域要因] 当地域の地域要因に特段の変動は見受けられないが、市街地周辺の路線商業地域等に対する需要は底堅く、地価は横ばい傾向にある。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号				②変動率		年間 0.0% 半年間 %					
公示価格 円/㎡											

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
姫路（県） 5-12	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 河内谷 順
鑑定評価額	7,300,000 円	1㎡当たりの価格	70,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	姫路市飾磨区天神宇天神町29番				②地積 (㎡)	103	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 (80,300) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 10m、南 50m、北 40m			②標準的使用	低層の店舗兼事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 10.0m、規模 100㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.2m国道		
	⑤地域要因の将来予測	大型商業施設の影響などにより地域の繁華性は低下傾向にあるものの、特段の変動要因は現状見当たらず当面は現況の推移を維持するものと見られる。										
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼事務所地				(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	71,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	57,800 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市内の商業地域である。需要者の中心としては、地縁性を有する個人事業者や中小規模の法人である。旧来からの商業地域であり、周辺における大規模店舗等の影響もあり集積度や繁華性には低下がみられるなど需要はやや弱含みの状況にある。取引の件数は少なく、需要の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	事務所利用などの収益物件が見られるなか、市場参加者としては地縁性を有する事業者等であり取引にあたっては収益性のほか取引相場等の市場性を重視するものと判断される。以上により、取引市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考にして、地価公示価格との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	姫路 5-27					70,400	標準化補正	交通	0.0	環境	+5.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	画地	+4.0	行政	-5.0	
	-						標準化補正	行政	0.0	その他	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	③変動状況		[一般的要因] 景況感に不透明さがみられるなど、商業地における今後の店舗やオフィスに対する需要の動向が注視される。								
	前年標準価格 71,100 円/㎡	[100] / 100		[100] / [104.0]	[100] / [147.6]	[100] / 100	[地域要因] 住宅や個人商店なども散見される旧来からの商業地域であり特段の変動要因はない。					
	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	[100] / 100		[100] / []	[] / 100	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	-0.3%	半年間	%							

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 姫路（県） 5-13, 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 中田 信

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 75,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 242,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 195,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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

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

Table with 2 columns: (6) ⑥市場の特性

Table with 2 columns: (7) 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) ⑧規格外価格とした, (9) ⑨指定基準地からの検討

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

Table with 4 columns: (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	株式会社田中不動産鑑定
姫路（県） 5-14	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	93,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市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	近商 (80,200) (その他) 地区計画等		
	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					
	1:1.2	診療所 S1	中低層の店舗、事務所、駐車場等が存する駅前商業地域	北西22m市道	水道 ガス 下水	JRはりま勝原 150m					
(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 17.5m、奥行 約 20.0m、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	2.2m 市道	交通施設	JRはりま勝原駅南 150m	法令規制	近商(80,200) 地区計画等		
(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	93,900 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及び隣接市町を含む圏域内の商業地域等と判定した。需要者は圏域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、学習塾等の需要が安定して見込めることから地価は横ばい傾向で推移している。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樣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	駅前の商業地域であるが、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、収益価格は店舗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、代表標準地との均衡にも留意した上で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	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 -31.0 行政 +10.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 5-18	[99.5] 100	100 [100]	100 [68.4]	[100] 100	135,000					
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 路線商業地や背後地人口に支えられた駅前商業地等の需給は安定しているが、旧来型の商店街等では衰退傾向が継続している。						
	前年標準価格 135,000 円/㎡				[地域要因] 立地条件や背後地人口に支えられ、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号										
	公示価格										
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	姫路不動産建築事務所
姫路（県） 5-15	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 神頭慎太郎
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

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市花田町一本松字正年36番1外				②地積 (㎡)	1,862	⑨法令上の規制等	準工 (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	J R 御着 1.4km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 280 m、南 180 m、北 80 m		②標準的使用	低層営業所又は店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 65.0 m、規模 1,950 ㎡程度、形状 長方形		④地域的特性	特記事項	街路	1.2 m 国道	交通施設	J R 御着駅北西 1.4km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	低層の営業所や店舗が連たんする通行量の多い路線商業地域で安定的な土地利用がなされていることから、地価水準は概ね横這いで推移するものと予測する。									
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	96,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法	収益価格	42,600 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周辺市町の路線商業地域で、需要者は広域的展開をしている各種店舗や営業所等を営む様々な規模の法人が中心である。当地域は自動車関連の営業所を中心に、自動車学校や多種の量販店等が建ち並ぶ自動車通行量が非常に多い地域で、不動産需要は安定している。しかしながら、取引は規模や事情等により様々なうえ借地利用も多いこと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	周辺地域では一部に賃貸用不動産も見られるが、収益性を基礎とした価格形成がなされていない地域と判断されることから収益価格はやや説得力に劣る。一方、比準価格は取引市場の実態を反映した実証的な価格であり、幹線道路沿いに存する自己利用目的の取引事例を中心に試算された価格であり規範性が高い。以上により、比準価格を中心とし、収益価格を参考として、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 <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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +4.0 環境 -15.0 行政 +10.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 5-18	[99.5] 100	100 [100]	100 [99.2]	[100] 100	93,300					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動状況 変動要因		[一般的要因] コロナ禍の影響が顕著な地域もあるが、各種政策の効果もあり、個人消費に回復も見られ、全体的に商業地地価は堅調に推移している。						
	前年標準価格 94,300 円/㎡		[地域要因]		店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域であり、地域要因の変動は特に見られない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
標準地番号 円/㎡		②変動率		年間 0.0 %		半年間 %					

鑑定評価書（令和4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） 5-16, 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, 20,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,500 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. Includes values like 令和4年7月1日, 令和4年7月7日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の標準価格, ⑦内訳. (9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の標準価格, ⑦内訳. (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (姫路 (県) 5-17), 提出先 (兵庫県 兵庫第6分科会), 所属分科会名 (氏名), 業者名 (株式会社 陰山不動産鑑定 不動産鑑定士 陰山 陽史). Includes 鑑定評価額 (262,000,000 円) and 1㎡当たりの価格 (1,360,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 4 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 4 年 7 月 6 日), (6) 路線価 (令和 4 年 1 月), (2) 実地調査日 (令和 4 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 reasoning table with 10 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) 年標準価格等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） 5-18	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本朋美

鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	92,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市広畑区東新町1丁目34番				②地積 (㎡)	183	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) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 90 m、南 20 m、北 40 m			②標準的使用	中低層店舗共同住宅併用地				
	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	18 m市道	交通施設	山陽電鉄広畑駅北東 400m	法令規制	商業 (80,400)	
(3) 最有効使用の判定	中層店舗共同住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	51,100 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	同一需給圏は概ね姫路市南部・南西部の商業地域。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を有する事業者・法人等が主体となっている。近隣地域は山電広畑駅に近接する幹線沿道の近隣商業地であるが、近年は周辺の大規模店舗へと顧客が流出し、需要はやや弱含みである。なお、同一需給圏内における取引件数は少なく、規模・業種・立地条件等によって価格水準がまちまちで、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、最有効使用に基づく想定収益から求めており理論的であるが、賃貸借契約の個別性により、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、比準価格に比べると実証性・客観性に劣る。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酌して、周辺公示地・基準地価格とのバランスも考慮し鑑定評価額を決定した。									
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 5-18	公示価格 93,000 円/㎡	[99.5 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 100]	[100 / 100]	92,500			
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 立地条件の良い商業地においては需要は回復傾向にあるが、インバウンド主体の地域や歓楽街、郊外部の商業地は以前弱含みで推移。					
	前年標準価格 93,300 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 地域の状況については特段の変動は見られないが、大型店舗への顧客の流出の影響で地価は弱含みで推移している。						
	標準地番号 姫路 5-18	②変動率 年間 -0.9% 半年間 -0.5%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	公示価格 93,000 円/㎡									

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） 5-19	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗
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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月7日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	53,000円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月4日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市大塩町汐咲1丁目21番外				②地積(㎡)	408	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 30m、西 30m、南 30m、北 30m		②標準的使用	低層の店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 21.0m、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	9m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)
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地からかなり離れた、駅周辺に位置する商業地域で、今後も現況が維持されていくものと予測する。既存の商業地域であり、地価水準は安定的に推移していくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼共同住宅地				(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	67,100円/㎡						
	収益還元法	収益価格	38,300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商業性を有する地域で、対象地は中心市街地から南東方へかなり離れて位置する圏域。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	+1.0
	標準地番号 姫路 5-14	[99.8]	100	100	[100.0]	65,800	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	+2.0
	公示価格 88,900円/㎡	100	[100.0]	[134.8]	100		画地	0.0	行政	行政	+3.0	
							その他	0.0	その他	その他	0.0	
(9) 指定基準地	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	0.0	地域要因	街路	+4.0
	前年指定基準地の価格 71,100円/㎡	[99.7]	100	100	[100.0]	65,600	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	-4.0
		100	[100.0]	[108.0]	100		画地	0.0	行政	行政	+3.0	
							その他	0.0	その他	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 65,800円/㎡	③ 変動状況 [一般的] 新型コロナウイルス感染症の影響は薄らぎつつあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは続いており、地域によっても違いが見られる。 [地域] 中心市街地からかなり離れた駅周辺の商業地域で、地域要因に特に変動はないが、安定的に推移している。 [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 0.0% 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社三和鑑定
姫路（県） 5-20	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦一範
鑑定評価額	69,800,000 円		1㎡当たりの価格	90,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月14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	姫路市東山字神田251番1				②地積 (㎡)	776	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住居 (60,200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 100m、南 60m、北 110m			②標準的使用	低層店舗事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0m、奥行 約 20.0m、規模 800㎡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	16m市道	交通施設	山陽電鉄白浜の宮駅 北東 1.7km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに店舗、事務所、共同住宅等が混在する商業地域である。地価は緩やかな上昇、もしくは、横ばいで推移している。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	43,500 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路線型商業地が存する範囲。需要者は個人法人を問わず様々な業種業態の事業主等が見込まれる。背後の住宅開発は活発で商圏人口は一貫して増加傾向にある。周辺地域は自動車利用を前提に生活が成り立つ地域であり路線商業地の需要は小売業を中心に比較的堅調である。また、市域南部の衛星都市的地位にあって地元事業主のニーズも多い。取引の中心となる価格帯は取引毎にバラつきがあり、明確な取引相場は見出し難い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格査定においては同市内の類似地域等より一定の規範性を有する事例を収集した。収益価格査定においては純収益の査定、還元利回りの把握に難があり相対的信頼性は低い。取引における買手の意思決定要因は周辺取引価格水準が基底と思われるので比準価格を標準とし、収益価格を比較衡量のうえ、指定基準地との検討結果を踏まえ、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	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 93,300 円/㎡	[99.1] / 100	100 / [100]	100 / [101.6]	[100] / 100	91,000							
(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] コロナ禍は経済に打撃を与えたが、各種給付金、超低金利等が功奏して地価への明確な影響ははまだ見えない。								
	前年標準価格 89,900 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はないが、背後人口の増加に伴う繁華性の向上が期待される。								
	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 □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 +0.1%	半年間 %										

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） 5-21	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗
鑑定評価額	62,100,000円	1㎡当たりの価格	269,000円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	215,000円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月4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	姫路市忍町88番外				②地積(㎡)	231	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(80,600) 防火(その他) 駐車場整備地区(100,600)	
	1:1.5	事務所 RC6	中高層の事務所、金融機関等の建ち並ぶ商業地域	北20m市道	水道、ガス、下水	JR姫路 550m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 70m、南 0m、北 50m		②標準的使用	中層店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 20.0m、規模 240㎡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	20m市道	交通施設	JR姫路駅北西方 550m	法令 規制
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地近くの商業地域で、今後も現況が維持されていくものと予測する。堅調な需要から地価水準は底堅さを維持していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(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	274,000円/㎡					
	収益還元法	収益価格	184,000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。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。なおこれは代表標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 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 0.0
	標準地番号 姫路 5-2	[100.0]	100	100	[100.0]		標準化補正	交通 0.0	交通 0.0
	公示価格 269,000円/㎡	100	[100.0]	[100.0]	100	269,000	環境 0.0	環境 0.0	
							画地 0.0	行政 0.0	
							行政 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	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 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0	交通 0.0
		100	[]	[]	100		環境 0.0	環境 0.0	
							画地 0.0	行政 0.0	
							行政 0.0	行政 0.0	
							その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対年標準価格の検査	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 269,000円/㎡	③ 価格変動要因の [一般的] 新型コロナウイルス感染症の影響は薄らぎつつあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは続いており、地域によっても違いが見られる。 [地域] 中心市街地に近い商業地域で、地域要因に特に変動はないが、底堅さを維持している。 [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 ■ 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 姫路 5-2 公示価格 269,000円/㎡								
	② 変動率 年間 0.0% 半年間 0.0%								

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 姫路（県） 5-22, 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, 97,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 136,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月]路線価又は倍率, 110,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Reasons), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (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 Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
姫路（県） 9-1	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信
鑑定評価額	9,750,000 円	1㎡当たりの価格	15,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	13,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	姫路市花田町高木字西中川原530番3				②地積 (㎡)	629	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		工業 (60,200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 60m、南 40m、北 90m			②標準的使用	中小規模工場地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 24.0m、奥行 約 27.0m、規模 650㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特になし	街路	6m市道	交通施設	J R 姫路駅北東 4km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	皮革工場を中心とする工業地域であり、産業の全般的な低迷等を背景に当地域も衰退傾向が窺える。当面は同基調で推移するものと予測する。地価も下落傾向が継続している。											
(3) 最有効使用の判定	中小規模工場地					(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	15,500 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	同一需給圏は同市をはじめ隣接市町内の工業地域である。需要者は製造業、流通業等を営む法人や地元で地縁性を有する個人事業者などが中心である。近年、工業地に関しては総じて需要は回復傾向にあるが、いわゆる町工場については需要は低調であり、濃淡が顕著である。敷地規模にバラつきがあること、借地の利用形態も多いことなどから中心となる価格帯は明確には見出せない。近隣地域については皮革産業の低迷により、需要の低迷が著しい。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	貸工場・倉庫等は殆ど見られず、賃貸市場が未成熟であることから収益価格は求められなかった。比準価格査定にあたっては同市及び隣接市内の類似地域等より価格牽連性の認められる事例を収集し得た。需要者の意思決定は周辺取引価格水準を基礎としており、求められた比準価格はかかる需要者行動を強く反映していることから、規範性は高いと判断した。よって本件では比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナ感染症の影響、回復状況はエリア、用途、物件によりバラついているが、需給関係による地価の二極化傾向は拡大しつつある。									
	前年標準価格 16,000円/㎡			[地域要因] 皮革関係中心の工業地域であるが、特段の地域要因の変動は見受けられない。需要は低調で推移している。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率		年間	-3.1%	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） 9-2	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 君憲
鑑定評価額	60,700,000 円	1㎡当たりの価格	41,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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深見181番22外				②地積 (㎡)	1,481	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	工業 (60,200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 70m、南 40m、北 50m		②標準的使用	中小規模工場地							
	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 ほぼ長方形		④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	1.2m 私道	交通施設	JR御着駅南東 600m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は金属、機械工場等を中心とする工業団地として成熟しており、当地域に影響を与える特段の要因は認められないことから、ここ当分の間は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	中小規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏を姫路市を中心とし、隣接する高砂市を含む播磨地域全般の工業地域等と判定した。当地域は金属、機械工場等を中心とする工業地域で、主な需要者は中小法人のほか大企業の関連企業等が想定される。製造業を含む企業の設備投資は回復傾向にあり、同種の不動産に対する需給関係は比較的堅調に推移している。画地の形状や規模が様々であるため、需要の中心となる価格帯を一樣に見出すことは困難な状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域等では所有者自身による利用を目的とした土地建物が殆どで、類似の不動産に係る賃貸市場が形成されているとは言い難く、適切な賃貸事例の収集が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は自用目的の工業地に係る取引事例を採用して試算された、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。従って本件では、比準価格を採用し、周辺標準地価格とのバランスをも検討のうえ、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 0.0 交通 -3.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[100.6] 100	100 [100]	100 [106.7]	[101.0] 100	40,900						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	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] 企業の設備投資は持ち直しの動きが見られ、臨海部、内陸部を問わず、工業地に対する需給は総じてやや強含みで推移している。								
	前年標準価格 40,500円/㎡			[地域要因] 近隣地域は金属、機械工場等を中心とする工業地域であるが、当地域に影響を及ぼす特筆すべき地域要因の変動は見受けられない。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □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 +1.2%	半年間 %										

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） 9-3	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機

鑑定評価額	317,000,000 円	1㎡当たりの価格	26,800 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	22,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市大津区勘兵衛町3丁目2番1				②地積 (㎡)	11,810	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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 150 m				②標準的使用	工場地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 80.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 12,000 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10 m市道	交通施設	山陽電鉄山陽天満駅南 910m	法令規制	対象基準地と同じ
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,800 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臨海部の中小工場等が見られる範囲であるが、高速道路ICも程近い内陸型工業地を含む播磨地域全般である。需要者は地元企業のほか、大規模地については全国的規模の企業の進出も考えられる。臨海部では新規の設備投資が見られ、総じて需要は堅調である。ただし、中心となる価格帯は見出し難いが、工業用地は圏域全般で不足気味であり需要は堅調である。								
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	工場を主体とする地域であり、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、近隣地域及び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 <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 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 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 9-1	公示価格 29,700 円/㎡	[100.8] 100	100 [100]	100 [111.7]	[100] 100	26,800		
(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
	-	-	100 []	100 []	[] 100	[] 100			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 生産活動は一進一退の動きになっているものの、設備投資は増加計画となっている。物流用地への需要は概ね堅調に推移している。				
	前年標準価格 26,500 円/㎡		④ 地域要因		[地域要因] 臨海部の工場地域で、従来の製造系のほか流通業務系のニーズも顕在化している。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		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	② 変動率	年間	+1.1 %	半年間	%		