

鑑定評価書（令和5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）, -2, 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, 19,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 58,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. 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) 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.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

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） - 3	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信

鑑定評価額	18,400,000 円	1㎡当たりの価格	96,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月]	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市手柄1丁目8番5				②地積 (㎡)	191	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200)											
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 50m、南 25m、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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北6m市道	交通	J R 姫路駅南西 1.9km	法令	対象基準地と同じ						
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域であるが、大きな地域要因の変化は予想し難いことから、当面は概ね現状で推移するものと思料する。																		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	96,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中心市街地の住宅地域であり、需要者の中心は同一需給圏内に居住するサラリーマン層のほか、価格帯によっては自営業者なども想定される。圏域における需要の中心価格帯は土地は2,000万円前後まで、新築の戸建物件は3,000~4,000万円程度である。近隣地域に関しては同市中心部に位置することから、相対的に利便性の高い立地条件を具備しており、市場競争力は通常よりやや高い。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅、共同住宅等の混在する住宅地域であり、取引は自用が殆どで、比準価格査定にあたっては同市中心市街地の類似地域より規範性を有する事例を収集し得た。収益価格は求めなかったが、需要者の意思決定は周辺取引価格水準が基礎であり、求められた比準価格はかかる需要者行動を強く反映していることから、十分説得力があるものと判断した。代表基準地との検討結果も踏まえ、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 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 -8.0	行政 0.0	その他 0.0
	①代表標準地 標準地番号	姫路 - 3	[100] / 100	100 / [100]	100 / [92.0]	[100] / 100	96,200	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 -8.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[] / 100	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 市内人口は微減傾向、金利、税制等により、需給関係は維持されているが、立地条件等による地価の二極化傾向は拡大しつつある。															
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 96,000 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/㎡		変動状況 要因		[地域要因] 地域要因に別段変動は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
	②変動率	年間 +0.3%	半年間 %																	

鑑定評価書（令和5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, 9,990,000 円, 1㎡当たりの価格, 55,200 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5年1月] 路線価又は倍率, 43,000 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.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
姫路（県） - 5	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	15,600,000 円	1㎡当たりの価格	51,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 26 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	姫路市書写字大道 3 2 6 番 1				②地積 (㎡)	302	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地に存し、現時点では特筆すべき大きな地域要因の変動はみられない。当面は現状の推移を継続するものと思料される。										
(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	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	51,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市北西部の住宅地域である。近隣地域は旧来からの既成住宅地域に存し地縁の選好性がみられるなど需要者は需給圏内の住み替えや世帯分離による同一地区内での購入などが主である。周辺には住宅も多くみられ、周辺との競合もあり需要はやや弱含みである。中心となる価格帯は分譲地などをみると土地で 700 万円から 1500 万円程度が中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成住宅地域であり自用目的の取引が大半であり、経済合理性のある賃貸共同住宅の建築を想定することは困難であることから収益還元法は適用していない。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、需要者の意思形成過程においても取引価格の水準が指標になるものと思料される。以上より、比準価格を採用し、指定基準地からの検討を踏まえ、公示価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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 +1.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	姫路 - 29	[99.6] 100	100 [101.0]	100 [108.1]	[101.0] 100	51,100					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	姫路（県） - 4	[100] 100	100 [103.0]	100 [105.1]	[101.0] 100	51,500					
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 土地の取引価格は立地条件等による二極化が顕著になりつつある。物価の上昇がすすむなど金利の動向等が注視される。							
	■継続 □新規		前年標準価格		[地域要因] 住宅団地として成熟しており、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		□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	-0.6 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和 5 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, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 62,500 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) [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 50,000 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.

鑑定評価書（令和5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. Values include 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, 14,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 132,000 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 105,000 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.

鑑定評価書（令和5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, 5,010,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,200 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5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, (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5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）, -10, 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, 3,450,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,500 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5年1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Price), (8) 公示価格とした (Official Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 前年の標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県） - 12	兵庫県	兵庫第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 周史	

鑑定評価額	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	76,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市飾磨区高町 1 丁目 1 1 8 番 5				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) (その他) (60, 160)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 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 12.5 m、奥行 約 13.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4 m 私道	交通施設	J R 英賀保駅東 800m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として、ほぼ熟成しているため、当面は現状で推移していくものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0							
(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/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中央から南部、用途的な類似地域は戸建住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏外からの需要は少ない。駅徒歩圏内に位置し利便性を有するため、区画整理後の地域や新規分譲地等に対する潜在的な需要は見られるが、道路幅員や系統連続性に劣る既成住宅地域に対する需要は当該地域に比べ弱い。既存住宅地域の土地は、1000万円～1300万円程度、周辺の新築戸建物件は3000万円～3500万円程度が中心価格帯である。								
	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/㎡											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小の戸建住宅が建ち並ぶ地域内にあり、画地規模から経済合理性のある収益建物の想定が困難であるため、収益価格は試算できなかった。一方、取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映するものとして説得力を有する。よって比準価格を標準に、指定基準地価格からの検討を行い、同時に居住快適性に影響を与える価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格 96,000 円/㎡	[100.3] / 100	100 / [100]	100 / [129.3]	[103.0] / 100	76,700								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 77,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は概ね回復傾向、土地需要に大きな変化は見られないが、市街への接近性や利便性等による需要の二極化傾向は継続している。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 造成後経年し戸建住宅地域として熟成しており、特筆すべき変動はない。								
	②変動率		年間 -0.4 %	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 5 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, 5,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,500 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 52,000 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, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market), (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), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Previous Year Standard Price Review).

鑑定評価書（令和5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, 5,730,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,700 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5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 (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc. of Target Standard Land).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
姫路（県） - 16	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	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	74,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	姫路市西庄字上柳甲56番18				②地積 (㎡)	157	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) (60,160)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅を中心とする住宅地域	南西4m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 2.6km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 10 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北4m市道	交通施設	J R 姫路駅西 2.6km	法令規制	1住居 (60,160)	
	⑤地域要因の将来予測	特段の地域要因の変動は見られないが、築年の古い建物も見られる既成住宅地にあることから、将来的には建て替えやリフォーム等が増加し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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市中部から南部の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層が中心で、圏内での建替え・住み替え需要等が一部見られる。近隣地域は比較的早期に分譲された住宅地で利便性は概ね良好な地域であるが、近年は街路条件がより優れる周辺の新規分譲地との競合で、地価はやや弱含みで推移している。中心となる価格帯は150㎡程度の画地で1100万円前後、新築戸建てで概ね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	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、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
	姫路（県） - 3									
(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	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
	前年標準価格 74,300 円/㎡	[100.3] / 100	100 []	100 [131.5]	[101.0] / 100	74,000				
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	②変動率	年間	半年間						
	-	-0.4%	%	%						
③価格形成要因の		<p>[一般的要因] 住宅投資は概ね横ばい圏内の動きとなり、雇用・所得環境は全体として緩やかに改善している。景気は緩やかに回復している。</p> <p>[地域要因] 熟成した既成住宅地域であり、特段の地域要因の変動は見当たらない。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>								

鑑定評価書（令和 5 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. Values include 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, 17,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 46,000 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 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外の価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
姫路（県） - 18	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	16,500,000 円	1㎡当たりの価格	94,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市北今宿1丁目326番8 「北今宿1-5-9」				②地積 (㎡)	175	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:2	住宅 W2	一般住宅の中に営業所等が混在する住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 3.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 25m、南 50m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 19.0m、規模 170㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北6m市道	交通施設	J R 姫路駅北西方 3.5km	法令規制	2中専(60,200)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	94,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中心部から北西部の住宅地域である。需要者としては圏内の居住者が中心である。市の中心部から比較的接近し周辺には大規模商業施設を含め店舗等も多く存するなど利便性を有し底堅い需要がみられる。周辺における需要の中心価格帯としては、規模により異なるが、土地が1,500万円程度、新築戸建住宅は概ね3,000万円前後～4,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成住宅地域であり自用目的の取引が大半であり、また対象基準地の画地規模としては、経済合理性のある賃貸共同住宅の建築を想定することは困難であることから収益還元法は適用していない。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、需要者の意思形成過程においても取引価格の水準が指標になるものと思料される。以上より、比準価格を採用して、代表標準地との均衡にも留意し、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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 - 34					93,700					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 土地の取引価格は立地条件等による二極化が顕著になりつつある。物価の上昇がすすむなど金利の動向等が注視される。							
	前年標準価格 94,000 円/㎡			[地域要因] 用途が混在する住宅地域であり地域要因の変動は特に見られない。周辺に路線商業施設が存するなど利便性を有する。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 +0.2%	半年間 %								

鑑定評価書（令和5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） - 20 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 (16,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (83,300 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 67,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation justification table with multiple rows and columns. Includes: (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 verification), (8) 規格外の価格 (Price table with adjustments), (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	さくら不動産評価
姫路（県） - 21	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	4,090,000 円	1㎡当たりの価格	25,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市家島町真浦字小川1259番2				②地積 (㎡)	158	⑨法令上の規制等	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、アパートが混在する住宅地域	南2.5m県道、背面道	水道 下水	高速いえしま真浦港500m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 25m、西 35m、南 0m、北 30m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 2.5m県道	交通施設	高速いえしま真浦港南 西 500m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は旧来からの住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、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	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0	二方路	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,900 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	同一需給圏を家島本島を中心とする家島町内の既成住宅地域と判定した。当圏内では地縁的選好性を有する需要者が大半を占め、町外からの転入等は殆ど見られない。住宅地の新規供給は少なく、島内は地形が急峻で街路も狭いため、平坦部の宅地の希少性は認められるものの、人口流出により需給は弱含みで、地価も下落傾向を継続している。そもそも取引件数が少なく、地縁者間の恩恵的取引等も見受けられることから、中心となる価格帯は見出し難い状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例のうち、重視した価格は自用目的に係るもので、求められた比準価格は市場性を反映した実証的な価格であり、その規範性は高い。一方、近隣地域は旧来からの住宅地域に存し、賃貸需要が乏しくその市場が未成熟で、収益性が見込める建物想定も困難であるため、収益還元法は適用出来なかった。したがって本件では、規範性が高いと判断した比準価格を採用し、同種の標準地等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 26,500円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 姫路市内の縁辺部や島嶼においては、人口の減少傾向が継続しており、これに伴って土地需要も弱含みで推移している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		近隣地域は一般住宅、アパートが混在する住宅地域として成熟しており、特筆すべき地域要因の変動は認められない。						
	②変動率 年間 -2.3% 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 5 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）, -23, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 塩住 直彦

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,700 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 5 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) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (86,500 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 5 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. Values include 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, 8,030,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,600 円/㎡.

1 基本的事項

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

Table with 9 columns: (1) 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. Includes details about location, area, and regulations.

Table with 4 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, (3) ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, (4) ⑤地域要因の将来予測, (5) ⑥最有効使用の判定, (6) ⑦鑑定評価の手法の適用, (8) ⑧対象基準地の個別的要因.

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

Table with 8 columns: (8) 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, 規準価格, 標準化補正.

Table with 8 columns: (9) ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳, 標準化補正.

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況, ④一般的要因, ⑤地域要因, ⑥個別的要因. Includes analysis of valuation changes and reasons.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県） - 27	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 周史	
鑑定評価額	8,770,000 円		1㎡当たりの価格	68,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市北平野南の町655番13 「北平野南の町18-64」				②地積 (㎡)	128	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1中専 (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 30m、南 20m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 12.0m、規模 130㎡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 5m 市道	交通施設	JR姫路駅北 4.7km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として、ほぼ熟成しているため、当面は現状で推移していくものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		68,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中央部～北部、用途的な類似地域は戸建住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占める。街路の入り組んだ既存住宅地域で利便施設からも離れる。周辺で散見され新規分譲地域等に比べ、競争力が劣るため需要は弱含み。土地は800万円～1000万円程度、新築戸建物件は3000万円程度が中心価格帯である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅地域にあり、賃貸市場が未成熟で画地規模も小さいことから賃貸建物の想定が困難であるため、収益還元法は適用できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映するものとして説得性を有する。よって比準価格を標準に、指定基準地価格からの検討を行い、居住快適性に影響を与える価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格 86,500 円/㎡	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [125.1]	[100] / 100	68,500								
(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] 景気は概ね回復傾向、土地需要に大きな変化は見られないが、市街への接近性や利便性等による需要の二極化傾向は継続している。										
	前年標準価格 69,300 円/㎡			[地域要因] 戸建住宅地域として熟成しており、周辺で既存建物の建て替え等が見られる程度で特筆すべき変動はない。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □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 %											

鑑定評価書（令和5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, さくら不動産評価. 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, 10,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 81,100 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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 64,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes 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 (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 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格 (Public price table), (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)

鑑定評価書（令和 5 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）, 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, 19,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 64,800 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. Includes values like 令和 5 年 7 月 1 日, 令和 5 年 7 月 6 日, 正常価格, 51,000 円/㎡.

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. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和5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）, -30, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 塩住 直彦

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月]路線価又は倍率, 61,000 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 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) 年標準価格等の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和5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, 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, 9,310,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 52,000 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, (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） - 32	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	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	78,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	姫路市広畑区小松町1丁目63番36				②地積 (㎡)	139	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200) (その他)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	1:1.2	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北8m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄広畑700m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 35m、西 15m、南 13m、北 0m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 13.0m、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8m市道	交通施設	山陽電鉄広畑駅北700m	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域として成熟度が高まっており、将来的にも大きな地域要因の変化は予想し難く、概ね現状を維持して推移するものと思料する。地価は僅かな上昇基調にある。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中心市街地南部外延部の住宅地域で、特に山陽電鉄沿線の住宅地域との価格牽連性が強い。需要者は地元居住のサラリーマン層が中心である。周辺では新築住宅の供給が散見され、土地総額は規模や立地によりバラつきが見られるが、総額1,500万円程度まで、土地建物総額としては3,000万円前後が需要の中心である。近隣地域は立地条件、敷地規模等、圏域における標準的な条件を具備し、底堅い需要が見込まれる。									
(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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 姫路 - 24					78,500	交通 0.0	環境 +21.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡						交通 0.0	環境 +21.0	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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 住宅投資は概ね横ばい圏内の動きとなり、雇用・所得環境は全体として緩やかに改善している。景気は緩やかに回復している。					
	前年標準価格 77,800 円/㎡				[地域要因] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、特段の地域要因の変動は見当たらない。					
	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	② 変動率	年間 +0.9%	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) 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県） - 33	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 塩住 直彦	

鑑定評価額	14,600,000 円	1㎡当たりの価格	67,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月29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	姫路市書写字土屋ノ段879番143				②地積 (㎡)	217	⑨法令上の規制等	1低専 (60,150)										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 30 m、南 60 m、北 40 m				②標準的使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 215 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5.5 m市道	交通施設	J R 余部 3.5 km	法令規制	対象基準地と同じ					
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として、ほぼ熟成しているため、当面は現状で推移するものと予測される。																	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 67,500 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡																	
	原価法	積算価格 / 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中央から北西部、用途的類似地域は戸建住宅地域。需要者の中心は同一需給圏居住者で、圏外からの転入は少ない。造成後経年した住宅団地で市街中心部から離れ、当該地域よりも利便性の高い地域で新規の宅地供給が継続しており、需要は弱含み。土地は本基準地と同程度の規模で1500万円程度が中心価格帯となっており、建物の取引は中古物件が中心となっている。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ地域にあり、画地規模から収益性が見込める建物想定が困難であるため、収益還元法は適用を割愛した。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準とし、代表標準地価格からの検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を繰り返し、更に価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。																		
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 +3.0	環境 +10.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 姫路 - 34	公示価格 77,900 円/㎡	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [114.4]	[100 / 100]	67,400	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 +3.0	環境 +10.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 +3.0	環境 +10.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]	[/]	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 +3.0	環境 +10.0	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		③ 変動状況		[一般的要因] 市内人口は微減、土地取引は持ち直し傾向、市街中心、区画整理地域等と集落、縁辺部の地域に対する土地需要の2極化は継続している。														
	前年標準価格 67,800 円/㎡		[地域要因]		戸建住宅地域として熟成しており、特に変動はない。														
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。														
標準地番号 円/㎡		②変動率		年間 -0.4 %		半年間 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	姫路不動産建築事務所
姫路（県） - 34	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	7,110,000 円	1㎡当たりの価格	56,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	45,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市飾東町庄字二反田135番12				②地積 (㎡)	127	⑨法令上の規制等		
	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 15m、西 30m、南 15m、北 30m		②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0m、奥行 約 14.0m、規模		125㎡程度、形状		長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5m 市道	交通施設	J R 御着 3.3km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		56,000 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既成住宅地域で、中でも市川東岸の住宅地域との価格牽連性が強い。用途的な類似地域は戸建住宅地域。中心的な需要者は当圏域に地縁を有する一次取得者である。宅地の供給は小規模開発による建売分譲等が主で、土地は1000万円、土地建物総額で2000~2500万円程度が中心価格帯である。需要は底堅いものの市場はやや供給過剰気味で、地価水準は横ばいか緩やかな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	周辺に共同住宅が散見されるが、標準地は画地規模が小さい為、収益建物の想定は困難である。収益目的の取引も殆ど無く、自己居住目的の取引が中心である。取引事例は比較的規範性の高いものを豊富に収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力を認めることができる。以上により、比準価格を標準に、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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 姫路 - 48					55,800	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡						交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	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 56,300 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的要因] 人口は微減傾向、住宅地需要は二極化が続くが、取引件数、住宅着工件数とも堅調に推移しており、地価は概ね堅調に推移。				
	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 <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] 造成後経年し、成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。				
	②変動率		年間 -0.5%	半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	姫路不動産建築事務所
姫路（県） - 35	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	15,200,000 円	1㎡当たりの価格	57,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月]	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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				②地積 (㎡)	264	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低専 (60, 150) (その他) 地区計画等					
(2) 近隣地域	①範囲				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		街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	J R 英賀保駅北西 500m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測		開発後経年した一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住環境が良好な住宅地域として成熟しており、特段の地域要因の変動は見られず、当面は現状のまま推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		57,500 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市の既存住宅地域で、特に姫路市中南部の住宅地域との価格牽連性が強い。用途的な類似地域は戸建住宅地域。需要者の中心は圏内の居住者、地縁関係者及び市内への通勤者。当圏域は最寄駅近隣で区画整理が進み利便性が向上していることから、小規模開発等による宅地供給が盛んである。取引の中心となる価格帯は土地は1500万円程度、新築の土地建物総額で3500万円程度であり、市場は底堅く、価格水準は概ね横這い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	画地規模、賃貸需要も考慮すると、経済合理性に基づく共同住宅経営が困難であり、また戸建住宅による賃貸経営が成り立つ地域ではないと判断したため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は、自用目的の取引事例を中心に採用し、試算された規範性の高い価格であり、取引市場の実態を反映した実証的な価格と判断される。以上により、比準価格を採用し、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	姫路（県） - 3		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	58,900					
(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		③ 価格変動要因		[一般的要因] 人口は微減傾向、住宅地需要は二極化が続くが、取引件数、住宅着工件数とも堅調に推移しており、地価は概ね堅調に推移。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 57,500 円/㎡		[地域要因] 造成後経年し、成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		前年標準価格 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5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. Row 1: 姫路（県）, 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, 9,640,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,500 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5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 29,000 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) 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) 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) 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県） - 38	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士	塩住 直彦
鑑定評価額	11,900,000 円		1㎡当たりの価格	26,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	21,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市四郷町見野字門ノ坪249番5外				②地積 (㎡)	452	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) (60, 180)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 25 m、南 70 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4.5 m市道	交通	J R 御着 1.8 km	法令	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの住宅地域として、ほぼ熟成しているため、当面は現状で推移するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		26,300 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市東部、用途的な類似地域は戸建住宅地域。需要者は当該地域の地縁者が中心となるため、圏外からの需要は少ない。姫路バイパスの南方を中心にミニ開発による宅地分譲が継続的に行われており、街路条件や利便性に劣る旧来からの地域について需要は弱含みで推移している。取引件数が少なく、親族間や知人間による取引、隣地取引等取引に事情が介在するものもあり、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	旧来からの住宅地域であり、賃貸市場は未成熟で収益物件の想定が適さないため収益還元法は適用を断念した。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準とし、指定基準地価格からの比較検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を繰り返し、さらに価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	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
	姫路（県） - 36	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [139.4]	[100] / 100	26,200			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 市内人口は微減、土地取引は持ち直し傾向、市街中心、区画整理地域等と集落、縁辺部の地域に対する土地需要の2極化は継続している。									
	■継続 □新規		④地域要因		[地域要因] 旧来からの住宅地域であり、特に変動はない。									
	前年標準価格 26,800 円/㎡		⑤個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		②変動率		年間 -1.9 %		半年間 %								
□代表標準地 □標準地														
標準地番号														
公示価格 円/㎡														

鑑定評価書（令和 5 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）, -39, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 河内谷 順

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,490,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,300 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 5 年 7 月 1 日, 令和 5 年 6 月 26 日, 令和 5 年 7 月 4 日, 正常価格, 32,000 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. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (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) 公示価格としての標準価格, (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の検討.

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県） - 40	兵庫県	兵庫第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 周史	

鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	34,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 29 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	姫路市香寺町溝口字東屋敷 1 2 4 7 番				②地積 (㎡)	301	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, 160)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 25 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 3.5 m 市道	交通施設	J R 溝口 500m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの住宅地域として概ね熟成した地域で、地域要因に大きな変動は見られず、当面は現状で推移するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,200 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市北東部及び隣接する福崎町等、用途的な類似地域は住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者や地縁者で圏外からの転入は少ない。最寄り駅から徒歩圏であるが街路条件の劣る旧来からの地域で、需要は地縁者に限定される傾向があり弱含みで推移している。周辺に分譲地域と異なり取引は少なく、地縁者、知人間取引も見られ、取引規模にもバラツキがあるため中心となる価格は見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの住宅地域にあり、賃貸市場が未成熟で適正な純収益の把握が困難であるため、収益価格は試算できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映するものとして説得性を有する。よって比準価格を標準に、指定基準地価格からの検討を行い、同時に居住快適性に影響を与える価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。													
(8) 公示価格とした	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	+4.0	-1.0	
	福崎（県） - 1	[] / 100	100 / [101.0]	100 / [136.9]	[] / 100	34,200						+33.0	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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は概ね回復傾向、土地需要に大きな変化は見られないが、市街への接近性や利便性等による需要の二極化傾向は継続している。										
	前年標準価格 34,500 円/㎡			[地域要因] 旧来からの住宅地域であり、特筆すべき変動はない。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □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 -0.9 %	半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
姫路（県） - 41	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信
鑑定評価額	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	95,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市勝原区熊見字箱山317番25				②地積 (㎡)	186	⑨法令上の規制等	1中専 (60,150)						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 55m、西 35m、南 15m、北 0m				②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 13.0m、規模 180㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北6m市道	交通	JRはりま勝原駅南西400m	法令	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域として成熟を深めており、大きな地域要因の変化は予想し難いことから、当面は概ね現状で推移するものと思料する。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	95,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中心市街地外縁部の住宅地域であり、勝原区、広畑区、大津区内の住宅地域との価格牽連性が強い。需要者の中心は同一需給圏内に居住するサラリーマン層の一次取得者が大半である。圏域における需要の中心価格帯は土地は2,000万円前後まで、新築の戸建物件は3,000~4,000万円程度である。近隣地域に関しては最寄駅への接近性に優れ、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	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、取引は自用が殆どで、比準価格査定にあたっては基準地周辺の類似地域より規範性を有する事例を収集し得た。収益価格は求めなかったが、需要者の意思決定は周辺取引価格水準が基礎であり、求められた比準価格はかかる需要者行動を強く反映していることから、十分説得力があるものと判断した。代表標準地との検討結果も踏まえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	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
	標準地番号	姫路 - 24	[100] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	95,000	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		
(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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		街路	交通	環境	画地	行政	その他		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 市内人口は微減傾向、金利、税制等により、需給関係は維持されているが、立地条件等による地価の二極化傾向は拡大しつつある。										
	[] 継続 [x] 新規		前年標準価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に別段変動は見られない。										
	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		[x] 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 - 24													
公示価格		95,000 円/㎡													
②変動率		年間	%	半年間	0.0%										

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定
姫路（県） - 42	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史

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

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市白浜町寺家1丁目194番				②地積 (㎡)	154	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 200)
	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 60 m、西 40 m、南 60 m、北 40 m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、特筆すべき変動要因もなく、当面は現状のまま推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市南東部の住宅地域である。所謂浜手の住宅地域であり、需要者の中心は圏内の居住者、地縁関係者及び市内への通勤者等である。物価高騰等先行きが懸念されるが、白浜の宮駅徒歩圏の区画整理済住宅地域で比較的良好的な住環境にあるため、周辺でも小規模の新規分譲が見られ、需要は相対的に堅調である。取引の中心価格帯は、土地は1,000万円程度、土地建物の総額としては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	画地規模が小さいため共同住宅等の想定は困難であり、又経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しない。快適性を重視し、収益になじみにくい戸建住宅地域であることから、自用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的に認められるので、比準価格を採用し、前年からの各変動要因、さらに同一需給圏の他の基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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
	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
	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	[一般的要因] 人口は微減傾向。景気は改善しているが、不動産市場では利便性、環境による選別化が顕著で、今後は物価上昇による影響が懸念される。					
	前年標準価格 73,000 円/㎡			[地域要因] 住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はない。周辺には商業店舗があるなど利便性を有し、また開発による住宅供給が見られる。					
	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 ■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 - 1		公示価格 73,000 円/㎡							
②変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %						

鑑定評価書（令和5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, さくら不動産評価. 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, 12,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,200 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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 38,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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