

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	5,310,000 円	1㎡当たりの価格	42,800 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	35,000 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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 70 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 8.0 m、奥行 約 16.0 m、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 5 m市道	交通施設	山陽電鉄大塩駅東 500m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	42,800 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南東部を中心とする郊外の住宅地域で、需要者は当圏内の居住者が中心で、圏外からの転入者は比較的少ない。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 +71.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 - 1	公示価格 73,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 171.0]	[100 / 100]	42,700				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-		[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の形成要因		[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 44,000 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	-2.7%	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, 10,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,200 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. Contains detailed data on location, area, price, and market characteristics.

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） - 47	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信
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

(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	57,000 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	姫路市大津区恵美酒町1丁目58番2				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住居 (60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 20m、北 25m			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 16.0 m、規模 160 ㎡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8m市道	交通施設	山陽電鉄山陽天満駅南西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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,300 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中心市街地外縁の住宅地域で、需要者はサラリーマン層の一次取得者が中心である。特に大津区、勝原区、広畑区、網干区内の住宅地域との価格牽連性が強い。圏域ではデベロッパー等のミニ開発による新規供給が散見され、土地総額は規模や立地によりバラつきが見られるが、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。近隣地域は最寄駅徒歩圏の住宅地域であり、市場競争力は通常程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地の画地規模等により経済合理性の成り立つ賃貸住宅の建築が困難なため、収益価格は試算できなかった。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。需要者の意思決定は周辺取引価格水準が基礎であり比準価格は十分説得力があるものと判断した。よって代表標準地との均衡性に留意し、当該比準価格をもって、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 <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	-2.0
	標準地番号 姫路 - 24					71,000		交通	0.0	交通	+5.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境	0.0	環境	+30.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]/100	100/[]	100/[]	[]/100			画地	0.0	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③価格形成要因の		[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。								
	前年標準価格 71,300円/㎡	③価格形成要因の		[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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	③価格形成要因の		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
標準地番号	-	③価格形成要因の										
公示価格 円/㎡	-	③価格形成要因の										
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. Includes details for 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.

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) 倍率種別, (9) 円/㎡. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月3日, 令和5年7月4日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +2.0), (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 reasons), (8) 公示価格 (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Designated 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, 合同会社城下町アプレイザル. Includes address: 姫路（県） - 49 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 (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, (7) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 66,000 円/㎡, (9) 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 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 prices, ratios, and market characteristics.

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	7,190,000 円	1㎡当たりの価格	54,500 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	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	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		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域及び周辺地域では中小規模開発が見られるが、当地域はやや古くに分譲された既成住宅地域で、特段の変動要因もないことから、現状を維持して推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は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、駅に近いエリアでは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を背景とし地域の活力は減退しており、既成住宅地域の需要はやや低調である。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、指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	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
	福崎（県） - 1		100 [101.0]	100 [89.1]	[103.0] / 100	54,100			0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 0.0 -10.0 0.0 0.0	-1.0 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の		[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	55,300 円/㎡	変動状況		[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 □ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 -1.4%	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, 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5年1月] 路線価又は倍率, 33,000 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）

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, 14,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,900 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison of 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 justification), (7) 公示価格 (Public price details), (8) 指定基準地 (Designated standard land), (9) 年標準価格等の前 (Annual standard price), (10) 変動状況 (Change status).

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） - 54	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	1,880,000 円	1㎡当たりの価格	8,300 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23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	姫路市安富町植木野字中川原308番4				②地積 (㎡)	226	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						
	1.5:1	住宅B2	農家住宅が点在する農村集落地域	北西8m市道	水道	J R 東宍粟線 10.0km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 100m、南 200m、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 18.0m、奥行 約 13.0m、規模 230㎡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	8m市道	交通施設	J R 東宍粟線北東 10.0km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	姫路市郊外に位置する既存住宅地域で、やや衰退傾向にある。よって、地価水準は弱含み傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,300 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	同一需給圏内は概ね安富町や夢前町等の姫路市郊外の住宅地域で、需要者は当圏内に地縁性を有する個人である。安富町内においては新規分譲地による宅地供給は殆どない。当地域は、姫路市中心部から相当離れているうえ、安富町中心部からも距離がある地縁的選好性の強い地域であること等から需要は弱い。よって、不動産取引自体が少なく、又、取引されても親族間や知人間等のものが多いことから、地域における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、同一需給圏内の取引事例から導いたもので建付減価補正や地域要因格差修正等の各補正は適切に行っており不動産の取引市場を反映している。尚、当地域は郊外に位置しており経済合理的に賃貸事業が成り立たないため収益価格は試算できず、積算価格も後述する理由により試算できなかった。従って、標準地との検討も踏まえ比準価格を以て鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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 +2.0 環境 +65.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 - 21		[98.3] 100	100 [100]	100 [164.9]	[100] 100	8,350					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 8,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 姫路市の人口は微減傾向。新規分譲地や利便性の優る地域の需要は底堅いが、既存住宅地域や隘路の多い地域の需要は弱く二極化が継続。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因の変動は特にない。							
	②変動率 年間 -2.4% 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 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, 35,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 137,000 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, 105,000 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, (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 陰山不動産鑑定
姫路（県） 5-1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史
鑑定評価額	163,000,000 円	1㎡当たりの価格	610,000 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]	470,000 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	姫路市白銀町43番外				②地積 (㎡)	267	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)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 30m、南 50m、北 20m				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 11.0m、奥行 約 25.0m、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	50m市道	交通施設	JR姫路駅北 450m	法令規制	商業(100,600) 防火 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	中高層の事務所ビル等が連たんする地域で、集客力に富む立地にある。物価高騰等先行きが不透明であるが需要は底堅く、地価水準は安定的に推移するものと予測する。												
(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	630,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	486,000 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	同一需給圏の範囲は概ね姫路市の商業地域であり県主要都市の駅前商業地域にも及ぶ。需要者の中心は地元事業者、個人投資家等で同一需給圏外の需要者も認められる。世界遺産「姫路城」に通じる大手前通り沿いで、繁华性、収益性に優れ、また駅周辺の整備も進み、需要は堅調に推移している。また、分譲マンションやホテル用地としての需要も下支えている。商業地域の取引は規模、事情等により様々で需要の中心となる価格帯は把握できない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅前である立地条件から収益性を意思決定の拠り所とする需要者も認められるが、自用目的で取引価格を指標とする需要者が多い不動産市場においては、取引価格が重視されている。従って、商業地域ではあるが、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、代表標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) 規準とした価格	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0		
	標準地番号 姫路 5-2	[101.9] 100	100 [100]	100 [45.1]	[100] 100	610,000		交通	0.0		交通	-1.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	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	地域要因	環境	-53.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0		行政	0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 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、物価上昇等による消費行動への影響が懸念され、宅地需要は二極化がより鮮明である。										
	前年標準価格 590,000 円/㎡			[地域要因] 姫路駅近接の大手前通り沿いの商業地域であり、姫路城へ向かう通行量の増加が認められる中、商業集積の増大が期待される。										
	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 <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 +3.4%	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 (姫路 (県) 5-2), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 6 分科会), 業者名 (氏名), 株式会社尼信経営相談所 (不動産鑑定士 河内谷 順)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (32,200,000 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 (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 (96,000 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), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location: 姫路市下寺町 1 1 4 番, Shape: 1:2.5, etc.), (2) 近隣地域 (Area: 東 50m, 西 50m, 南 30m, 北 50m, etc.), (3) 最有効使用の判定 (中層の事務所店舗併用地), (4) 対象基準地の個別的要因 (none), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method: 123,000 円/㎡, etc.), (6) 市場の特性 (Commercial area in Himeji), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Based on income method and market conditions), (8) 公示価格 (Standard price: 119,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard price: 121,000 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price: 120,000 円/㎡, etc.)

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） 5-3	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	20,400,000 円	1㎡当たりの価格	26,200 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	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	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	都計外 (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	不整形 1:1.5	銀行 RC2	店舗、営業所等の見られる商業地域	南11.5m県道、西側道	水道 下水	J R 東嵯崎 13km			
(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・事務所用地			
	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	対象基準地と同じ		
	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・事務所用地				(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	26,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市郊外の商業地域。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	自用の店舗等を主体とするとする地域であり、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、指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	標準地番号						標準化補正		
	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	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	姫路（県） 5-16						標準化補正	0.0	街路 -2.0
	前年指定基準地の価格	[98.3] / 100	100 / [108.0]	100 / [102.9]	[100] / 100	26,100		0.0	交通 +1.0
	29,500 円/㎡						環境	0.0	環境 +4.0
							画地	+8.0	行政 0.0
							行政	0.0	その他 0.0
							その他	0.0	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 個人消費は回復に向けた動きが広まり、百貨店販売額は回復している。また、県内観光地の入込客数は回復している。				
	前年標準価格 26,600 円/㎡		変動状況		[地域要因] 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 円/㎡								
	②変動率	年間 -1.5%	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 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, 86,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 198,000 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) 155,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (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, 合同会社城下町アプレイザル. Includes details for 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.

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7月3日, 令和5年7月4日, 正常価格, 175,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes specific data like 姫路市東延末3丁目26番2外, 東50m, 西130m, 南0m, 北60m, and various price comparisons.

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	49,000,000 円		1㎡当たりの価格	190,000 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] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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					
	1:3	店舗 S6	飲食関連の店舗ビルが建ち並ぶ商業地域	北11m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 850m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 60m、南 30m、北 45m			②標準的使用	中層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.5m、奥行 約 27.5m、規模 260㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	11m市道	交通施設	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	市街中心部の飲食店舗ビルが集積する地域でコロナ後の人も回復しつつある。散発的にビルの建替えも見受けられ、今後も市街地中心部の歓楽街として繁華性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	195,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	115,000 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特段見当たらなかった。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格・収益価格が得られた。比準価格は価格牽連性が認められる現実の取引事例に基づくもので、市場の実態を反映した試算価格である。収益価格は周辺には収益物件も見られるが個性が強く、試算の過程においても想定要素が多く介在し、純収益の把握・還元利回りの把握には限界があって、当該試算価格の精度は劣る。したがって、比準価格を標準として、収益価格の意義を参酌し、代表標準地価格からの検討も踏まえて、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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +2.0 環境 +21.0 行政 +10.0 その他 0.0
	姫路 5-2					191,000					
(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
	-										
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 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。						
	前年標準価格 186,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 +2.2%	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, (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, 54,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 131,000 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, 105,000 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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices and Reason for Determination of Appraisal Amount), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified 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 of Target Standard Land).

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） 5-8, 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, 31,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,000 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, 60,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes 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, (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 (Standard price table with columns for area, time correction, etc.), (9) 指定基準地からの検討, (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Price change analysis).

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） 5-9	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	28,300,000 円		1㎡当たりの価格	59,000 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月3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	姫路市香寺町香呂字口戸33番4外				②地積 (㎡)	479	⑨法令上の規制等										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) (その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 0m、南 30m、北 80m			②標準的使用	低層の店舗住宅併用地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 21.5m、奥行 約 22.0m、規模 470㎡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	6m県道	交通施設	JR香呂駅近接	法令規制	近商(80,200)				
	⑤地域要因の将来予測	香呂駅前形成された商業地域であるが、近年、顧客はロードサイドの郊外型店舗へ流出傾向にあり、近隣地域及び背後地の人口減等も相まって、今後も需要は弱含みで推移していくものと思料する。																
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない												
	収益還元法	収益価格	30,300 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	同一需給圏を、概ね姫路市郊外及びその周辺市町の近隣商業地域及び住商混在地域と判定した。特にJR播但線沿線の駅前商業地との間に強い価格牽連性が認められる。需要者は、地縁性を有する小規模事業者や個人事業者等が中心となる。近隣地域は駅前の商業地域であるが、郊外型店舗との競合や背後地人口の減少等により、商況は低迷傾向にある。需要の中心となる価格帯は、規模や立地条件等により価格水準は様でなく、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	取引事例については、比較的規範性の認められるものを収集・選択でき、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性に欠ける。従って、標準地等との検討を踏まえ、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) 規格外価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	姫路 5-21	②時点修正	[100.3] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [132.8]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	59,700	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.0 交通 -13.0 環境 +44.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	福崎（県） 5-1	②時点修正	[100] 100	③標準化補正	100 [104.0]	④地域要因の比較	100 [127.5]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	58,800	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 -5.0 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		59,200 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] コロナ禍が落ち着きを見せ、市内中心部等で地価は回復基調を見せるが、繁華性の劣る郊外の商業地等では依然として低迷している。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-			[地域要因] 香呂駅前の商業地域で発展性に乏しく、地域要因に特段の変動は見られない。								
②変動率		年間	-0.3%	半年間	%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県） 5-10	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	9,310,000 円		1㎡当たりの価格	49,500 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	40,000 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	姫路市網干区新在家字戊亥576番				②地積 (㎡)	188	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 15m、南 25m、北 20m			②標準的使用	低層店舗併用住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 20.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m 市道	交通施設	山陽電鉄山陽網干駅南 850m	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	低層の店舗併用住宅が見られる旧来からの商店街であるが、店舗の閉店、撤退が目立つ。将来的には住宅利用が増加するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,500 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全域、用途の類似地域は商業地域及び住商混在地域。地縁のある個人や小規模事業者が需要の中心となる。駅から離れた商店街で街路条件や駐車施設の状態から徒歩や自転車等での顧客が中心となり、その商圏は同一需給圏内の類似地域と比較しても狭く、店舗集積度も低いため競争力は劣る。取引の中心となる価格帯は見出し難いが、住宅用途との混在が見られる地域であり、背後の住宅地域との価格差は他の商業地域と比較して小さい。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの商店街に所在し、周辺は自用の店舗が主でテナント物件は少なく賃貸市場が未成熟で適正な純収益等の把握が困難であるため、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に、標準地及び指定基準地価格からの検討を行い、同時に店舗集積や繁華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	0.0	地域要因	街路	+3.0
	姫路 5-11	公示価格	[98.5] 100	100 [100]	100 [128.5]	[100] 100	49,100	街路	0.0	交通	0.0	交通	+5.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+7.0
	前年指定基準地の価格	70,900 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [143.1]	[100] 100	49,500	交通	0.0	交通	-1.0	交通	-1.0	
(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] 姫路駅周辺や一部路線沿道の集積度が増すなか、商業地域についても需要の2極化が進む。									
	■継続 □新規		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		[地域要因] 旧来からの商店街であり、特筆すべき変動はない。									
	□代表標準地 □標準地		標準地番号		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号		公示価格		年間		-1.6%		半年間		%				

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） 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	39,600,000 円		1㎡当たりの価格	99,100 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	79,000 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
(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	3.6m 県道	交通施設	J R 姫路駅南東 2.1km	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	101,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因								
	収益還元法	収益価格	59,600 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	同一需給圏を姫路市及び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中小規模の法人等の事業者が想定される。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推移している。近隣地域類似的商業地は敷地面積、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、総額面で一樣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/㎡	[100.8] / 100	100 / [100]	100 / [133.3]	[100] / 100	98,300								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 姫路駅周辺の一部で高値取引が見られ、路線商業地域では需要は総じて堅調な反面、旧来型の商業地域は衰退傾向が継続している。									
	前年標準価格 98,500 円/㎡		[地域要因]		地域要因に特段の変動は見られないが、市街地周辺の路線商業地域等に対する需要の底固さから、地価は若干の上昇傾向が認められる。									
	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。									
②変動率	年間 +0.6%	半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	57,000 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 交通 山陽電鉄飾磨駅南西方 1.2km 法令 近商 (80,300) 規制		
	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	55,400 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市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) 公示価格とした	①代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	姫路 5-27	[100.5] 100	<u>100</u> [104.0]	<u>100</u> [151.6]	[<u>100</u>] 100		70,100	交通		0.0	交通
(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	地域要因	環境	+52.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	[] 100	[] 100		画地	+4.0		行政	-5.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		景況としては一時の状況からは脱したように見えるものの店舗やオフィスに対する需要の動向が引き続き注視される。						
	前年標準価格 70,900 円/㎡			[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 □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 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） 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, 76,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 246,000 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) 195,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 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) 範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的要因, (5) 最有効使用の判定, (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. Contains detailed text and numerical data.

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	105,000 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	87,700 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、背後地人口に支えられ、商業地として成熟度が増しており、店舗、病院、学習塾等の多様な需要が安定して見込めることから需給関係は安定的に推移している。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様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	[99.6] 100	100 [100]	100 [68.4]	[100] 100	134,000					
(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 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 個人消費は回復に向けた動きが広まり、百貨店販売額は回復している。また、県内観光地の入込客数は回復している。						
	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	円/㎡									
	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, 姫路不動産建築事務所. Row 1: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 176,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 94,500 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, 75,000 円/㎡, 倍率種類.

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

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） 5-16, 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, 20,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,000 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, 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) 規格外標準地, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	姫路不動産建築事務所
姫路（県） 5-17	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	266,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,380,000 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] 路線価又は倍率	1,120,000 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		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	姫路市駅前町267番				②地積 (㎡)	193	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 (100,534)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 15m、北 30m		②標準的使用	中高層の店舗兼事務所地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 22.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形		④地域的特性	特記事項	特にない	街路 8.9m市道						
	④地域的要因の将来予測	当該地域は市内随一の繁華性を有するアーケード商店街で、暫くは現状のまま推移するものと予測される。コロナ禍からの回復途上にあるが、地価は安定的に推移していくものと予測する。		交通施設	JR姫路駅北 220m	法令規制	対象基準地と同じ						
(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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,410,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	1,180,000 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街地中心部の商業地。需要者の中心は圏内に地縁性を有する事業者・法人等を中心に、全国展開する企業の店舗等も見られる。近隣地域はみゆき通り商店街の入口付近に位置し、市内で最も繁華性は高く、コロナ禍からの回復途上であるものの希少性等から需要は根強い。近隣地域の取引は規模や立地条件、業種等によって取引価格水準はまちまちで、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近時の同一需給圏内の市場実態を良く反映しており信頼度が高い。収益価格は、賃貸借契約の個別性により、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、想定収益に基づき求められた収益価格は理論的ではあるが、比準価格に比べると実証性・客観性にやや劣る。以上より、規範性の高い比準価格を標準に、検証手段となり得る収益価格とも比較考量を行いこれを参酌して、近接する標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。												
(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 +8.0 交通 0.0 環境 +3.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	姫路 5-15	公示価格	[100 / 100]	100 / [100]	100 / [115.7]	[100 / 100]	1,370,000						
(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		③ 価格変動要因		[一般的要因] コロナ禍からの脱却を模索するが、燃料費高騰等の不安材料を背景に景気は先行き不透明感を増しており、商業地需要には偏りがある。								
	■継続 □新規		前年標準価格 1,360,000 円/㎡		[地域要因] 繁華性の高いみゆき通り商店街の一角を占め、建替やテナントの入替等も多く見られ、需要は安定的に推移している。								
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格 円/㎡		②変動率		年間 +1.5% 半年間 %									

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） 5-18	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	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	91,600 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	74,000 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 30m、西 90m、南 20m、北 40m			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。			
	④地域的特性	特記事項	街路	1.8m 市道	交通施設		山陽電鉄広畑駅北東 400m	法令規制	商業 (80,400)		
⑤地域要因の将来予測	最寄り駅徒歩圏内にあって、幹線道路沿いの利便性の比較的高い商業地域であるが、大型路線店舗との間の競争から市場はやや衰退傾向にあり、地価も若干弱含みで推移していくものと予測する。										
(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	55,800 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	同一需給圏を姫路市及び隣接市町の商業地域と判定した。需要者の中心は個人、中小の法人等の事業者が想定される。近隣地域は病院、金融機関等が見られる準幹線道路沿いの商業地域であるが、近年は周辺の大規模店舗への顧客の流出が目立ち、連れて繁華性の低下傾向が継続している状況にある。なお、同一需給圏内における取引は、規模や業種、立地条件等により、必要となる面積、価格水準等がまちまちで、需要の中心となる価格帯を見出すのは難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域等では一部に賃料収入に着目した収益物件も見られるが、市場では賃料収入に着目した取引、価格形成よりも自己の事業等の用に供することを目的とした取引、価格形成が主流である。以上の理由から典型的需要者の行動に合致し、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と判断した。したがって本件では、比準価格を標準とし収益価格を比較考量して、周辺公示地・基準地価格との均衡をも考慮し、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	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 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 姫路駅周辺の一部で高値取引が見られ、路線商業地域では需要は総じて堅調な反面、旧来型の商業地域は衰退傾向が継続している。							
	前年標準価格 92,500円/㎡			[地域要因] 近隣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等により、地価は若干の下落傾向を示している。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間	-1.0%	半年間	-0.4%							

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） 5-19	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信
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	53,000 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	姫路市大塩町汐映1丁目2番1号				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 20.0m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ整形			④地域的特性	特記事項	特になし	街路	9m市道	交通施設	山陽電鉄大塩駅南西 200m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅に近接して飲食店、医院、住宅等の見られる商業地域であり、当面は大きな地域要因の変化は予想し難く、概ね現状で推移するものと料する。											
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,100 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
	収益還元法	収益価格	32,100 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	同一需給圏は姫路市内を中心とする広域的な商業地域であり、需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人や法人事業者が中心である。取引の中心となる価格帯は規模等により様々で明確には見出せないが、立地による需要の強弱に大きな差異が見られ、これらが拡大傾向にある。近隣地域周辺はエリア的な需要はやや弱い、最寄駅に程近い立地の優位性等から相応の需要は認められ、市場競争力は通常程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	姫路市郊外の商業地域であり、比準価格査定では同市内の類似地域等より規範性を有する事例を収集し得た。収益価格査定においては類似性の高い賃貸事例の収集が困難であるなど、相対的信頼性が低い。需要者はその意思決定に際し収益性を踏まえつつも、取引価格を基礎としていることから、需要者行動を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参酌するとともに、指定基準地との検討結果も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 規格外価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	①代表標準地	標準地	公示価格	[] / 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	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	姫路（県） 5-12	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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	70,900 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [107.7]	[100] / 100	65,800		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価格形成要因の		[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 65,800円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③価格形成要因の		[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 0.0%	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, 有限会社三和鑑定. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 70,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 91,000 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, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月23日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月5日, 正常価格, 72,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (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 (Specified 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.).

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） 5-21	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	63,500,000 円		1㎡当たりの価格	275,000 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] 路線価又は倍率	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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	姫路市忍町8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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 70m、南 20m、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 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.0m市道	交通施設	JR姫路駅北西 550m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	姫路駅徒歩圏にある事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域で底堅い需要が認められる。地価水準は堅調な需要を反映し、やや上昇傾向で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(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	292,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
	収益還元法	収益価格	177,000 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中心部の商業地域で、需要者は市内の個人及び法人事業者のほか広域的展開をしている法人である。当地域は、利便性の良さ等から不動産需要は底堅い。中心市街地は姫路駅周辺再開発事業もあり利便性は更に高まっているもののマンションの増加もみられる。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、姫路駅徒歩圏の取引事例を中心に試算したもので現実の取引実態を反映している。一方、収益価格は直接法に基づき求めたものであるが、建物の建築費及び還元利回り等の想定項目が多いことは否定できない。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も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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	標準地番号 姫路 5-2	公示価格 270,000 円/㎡	[101.9] / 100	100 / [100]	100 / [100]	275,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 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 0.0	地域要因	街路 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	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 269,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] コロナ禍の影響があった飲食店等の客足は回復傾向にある。姫路駅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。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 姫路 5-2			[地域要因] 地域要因の変動は特にない。又、隣接地におけるマンション開発の影響は今のところ、特にない。							
	公示価格 270,000 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 +2.2%	半年間 +1.9%										

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） 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5年1月]路線価又は倍率, 105,000 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) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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） 9-1, 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, 9,440,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,000 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) 12,000 円/㎡, (9) 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) 範囲, (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）

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） 9-2, 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, 61,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,600 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

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

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	328,000,000 円	1㎡当たりの価格	27,800 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	22,000 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標準の使用	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	
	⑤地域要因の将来予測	臨海部の工場地域として概ね成熟しており、当面は概ね現状を維持して推移するものと予測される。								
(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	27,800 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 I C 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 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 9-1	公示価格 30,500 円/㎡	[102.7 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 112.7]	[100 / 100]	27,800			
(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
	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] 物流用地への需要は概ね堅調に推移し、設備投資は増加している。県内の工場立地件数は増加傾向で推移している。					
	前年標準価格 26,800 円/㎡				[地域要因] 臨海部の工場地域で、新たな工場の進出が見られる。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[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 %							