平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) -1 **宅地-1** 

		基準地番	·号		提出	出先		所属分	分科会	会名	業	者名	(株)	)兵	庫不動	産鑑定	所					
	ţ	姫路(県)		-1	兵师	車県	È	中軍第	6分	科会	i	氏名	不動	産鑑	監定士	塩色	Èi	直彦				印
鑑定	2評価	額						11, 10	0,00	00 円	}	1 ㎡ 当	iたりの	の価村	各					6	4, 500	円/mi
1	基本的	的事項		l e																		
(1)	価格田	寺点	귘	区成 29年	5 7月 1	. 日	(4) §	濫定評	価日	1		平	成 29年	年 7.	月 7日	(6) 路		成 29年 1 <b>泉価又は倍</b>	· · · -		52, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	平	成 29年	6月 23	3日	(5) {	西格の	種類	Į		正常	価格			線価		倍率種別	-			ПП
(3)	鑑定詞	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	の要旨																ſ		
(1) 基準地		f在及び地番st 住居表示」等		姫路市市 「青山西				26番	<b>†</b> 10	)						②地 (㎡		172	2 )	9法	令上の	規制等
地	③形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周 状況		土地の	の利用	用の	⑥接	面道路	各の状況	兄	⑦供給 処理施			·交通施設 状況	との		2低 (60, 1	
															設状況	女	21107	11/1/16		(2	の他)	
		1:1.2	住宅 LS1					般住年 宅地域		8	南5m	市道			水道 ガス 下水	J R‡ 3.3km				. (~	V)(LL)	
(2)	① <b>範</b>		東	50 m. Ē	西 10	00 m,	南	130	0 m,	、北		30 m	<b>②</b> 村	票準的	的使用	戸建信	主宅均	也				
近隣	3標	準的画地の	· 形状等	間口	約	12. 0	m,	奥	行;	約	1	4.0 r	n,	規模	į	17	'0 <b>n</b>	n <sup>2</sup> 程度、	形状:	長方刑	<i>y</i>	
地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11				街	基市	準方信 道	位北	5 m	交通		R播磨 3.3km		駅	法令	対象	是進地	也と同じ
			事項						路					施設	ļ	o. okm			規制			
		!域要因の  来予測	住宅地域	<u>-</u> 域として	、ほぼ	熟成し	してい	いるた	め、	当面	は現れ	犬で推	移する	5 60	りと予測	される	<i>;</i>		ı			
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住?	 宅地										(4)	)対象基	準地σ	5	<b></b> 方位				+3.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価権	各				64, 5	500 <b>F</b>	¶∕m²		個別的	要因						
0	)適用		収益還	元法	収	益価村	各				/	F	¶∕m²									
			原価法		積	算価村	各				/	F	¶∕m²									
			開発法		開	発法に	こよる	価格			/	F	¶∕m <sup>*</sup>									
(6) ਜ	「場の	特性	め、需要	要者は圏	内居住  給が継	者が「 続して	中心て ており	ことと	外か のよ	らの動うなお	転入す 地域 d	者は少	ない。	市往	时中心部	いをはじ	じめ、	ているが、 隣接する 土地は1	太子町	など	でも、タ	新規分譲
Ē	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	心で、上	比準価格 準地の価	は市場	性を反	反映す	⁻る。	よっ	て比	準価権	各を標	準とし	八十	弋表標準	地価格	らから	」た。一方 うの検討を 効案の上、	:行い、	同時	こ同一常	需給圏の
(8)		① ■代表標		標準:	也 ②	)時 点	į (	3標準	化	④ 地	也域要	5個	別的	<b>6</b> )	対象基準	<b>基地</b>	_	票 街路	<b>§</b> 0.	0 地	街道	路 +2.0
公示価格を	見価 格	標準地番号	姫	路 -	34	修正	Ξ	補正		<b>区</b>	図の比 交	_	因の 比較	(	の規準値 (円 <i>/</i> i		7) 内訳   1/2	票 街路 集 交通 比 環境		安	交i 環 <sup>1</sup>	
格 i を t		公示価格	04.000			99. 6	_	100			100		3.0]		64	400	İ	Ë <sub>画地</sub> 行政		0	行i その(	
(9)			84, 000	円/m		100		101.	_	_	32. 4	-	100	<u></u>				その他			<b>%+</b> =0	167
治定基準地	),	① 指定基準	<b>-</b> 地金万	-	(2	)時 点 修 正		部標準 補正		④地 因 較	の比	要	別的 医因の 比較		対象基準 の比準値 (円 <i>/</i> i	西格 [	7) 内訳   1/2	票 街路 乾 交 環境 正 報	1	地域要因	街道 交通 環 <sup>5</sup>	通
準地言	<b>美</b> 寸	前年指定基	基準地の	価格 円/m	í [	100	_] [	100	]	1	100	[	]				Ī	E 画地 行政 その他	ζ		行i そのf	
		①-1対象基準							[	[一般	的要							成に需要が とが継続し	集まる		日来か	らの地域
(10) 対 <del>1</del>	ξò	■継続 前年標準価	──新規 格	-	300 円/	⁄ m³		③ 価	変				. 102 ш	7女(	<i><b>▲44 白 º</b>/</i>	2	2 (1 <u>92</u> 2)	<b>∟ // *</b> /	, ( v . 9)	0		
対象基準地の前	票の 集検 話 格	①-2基準地が点)である <sup>は</sup> □代表標準	易合の検		長標準地 也	地等と	同一:	地 格形成	動 [ 状況	[地域	要因	]	住宅地	地域と	として熟	成して	こおり	)、特に変	ご動はな	い。		
前が	争り	標準地番号公示価格				円/1	– m²	要因の	[	[個別	的要	因]	個別的	)要因	団に変動	はない	١,					
				-2. 7 <b>%</b>	半年間		9	6														

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 2 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所.	属分科	会名	業	者名	有限	会社3	三和鑑定	定						
	ţ	姫路(県)		<b>-</b> 2	兵原	車県	角	第6分科	·会	氏	名	不重	力産鑑:	定士	三泊	甫一領	範				印
鑑定	評価	額					19,	400, 0	00 円	1	m³当	たり(	の価格						7:	3, 000	円/㎡
1	基本區	的事項														l					
	価格田		平	成 29年	- 7月 1			官評価日					年 7月	7日	(6) 路 線		成 29年 <b>泉価又は</b> 俑		5	8, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	平月	戊 29年	6月 15	5日 (	(5) 価格	各の種類	Į.		正常	価格			価		倍率種別				
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価															
_	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨												1					
(1) 基準地	-	f在及び地番s 住居表示」等		姫路市西	有条 1 🖯	「目56	番								②地 (㎡		(	6 )	9法	令上の	規制等
地	③形	状	4敷地(	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	四の土地	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状	5	⑦供給 処理施 役状況	_		交通施設 状況	との	Ì	1住 (60, 2	
			A-ウ			A·ウ	事 光	記 会	ı.	南西6	m市道	Î		水道	JR	UC 0/2			(そ	の他)	
		1:1.5	住宅 W 2			、空地	也等の	所、倉 混在す した地	多る	,,,,,,	, , , _	-	7	が追 ガス 下水	2. 5km				ĺ		
(2)	①範	通	東	50 <b>m、</b> 🛭	<b>西</b> 11	10 m, i	南	0 m	、北	4	20 m	2	標準的	使用	戸建住	主宅均	也				
近隣地	3標	準的画地の刑		間口	約	13.5 r	n,	奥行	約	20.	.0 n	n.	規模		27	'0 <b>n</b>	nt程度、	形状	長方形	;	
地域	<b>④</b> 掛	域的特性	特記	特にな	:11			街	基道	準方位	北6	m市	交通	J.]	R姫路	駅		法令	対象	基準地	と同じ
~~	0 -		事項					路	, /LL				施設	甪	2. 5km			規制			
	⑤地		当該地域	成は住宅	のほか	事業所	等も混	在する	地域~	である	。将	来的に	こは空	地の大	規模隊	昇発を	と除けば、	これ以	 外にJ	てきなt	也域要
	将	· 来予測	因の変化	とは予想	し難く	、当面	は概ね	現状で	推移了	するも	のと	思料で	<b>する。</b>								
(3) 聶	是有效	使用の判定	戸建住宅	<b>芒地</b>											準地 <i>0</i>	$\mathbf{b} \mid^{\exists}$	方位				+1.0
	監定評 D適用	福の手法	取引事件	列比較法	比比	準価格				73, 00	00 F	∃∕m <sup>*</sup>	i	個別的	安囚						
	, <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	,	収益還:	元法	収	益価格				/	F	∃∕m <sup>*</sup>	ì								
			原価法			算価格						∃∕mُ									
		41.14	開発法			発法に						]/m									
(6) 🕇	「場の	)特性	額で1.	-2.0.0	$\sim 2$ .	$0.00^{\circ}$	万円で	ある。	景気に	可復へ	の期待	待ちま	ゎるが	、一般	住宅0	ひほカ	需要者に であり、こ い事業所 はやや脆弱	・工場等	が混れ	-る者な ン価格を Eするよ	あるい 帯は総 地域で、
· 部	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	得られた	た現実の る地域的	市場性 特性を	を反映 鑑みる	した実 と、比	証的な 準価格	:価格~  の妥	であり 当性は	、その	の規筆 と判断	節性は	高いも	のと半	川断さ	)取引価材 される。 E と準価格を	自己使用	目的0	り取引だ	が大半
(8)		① ■ 代表標		標準地		時点		悪準化	1	//通り	5個		(6) <del>\$</del>	象基準	<b>圭</b> 地	_ #	票 街路	<b>各</b> ()	0 地	街路	各 +1.0
公示価格を たたい	見価	標準地番号				修正		龍正	_	の比		因の		規準値	格	うわ訳   村当   本三	集 文i		1_4	交通	
価格し	- 14		姫	路 -	3				較	ξ	比	較		(円/)		訳	i 環境 E 画均			環境 行政	-
を f		公示価格	89, 200	円/m	.   -	99.8	- I —	100		22. 4 ]		1.0	1	73,	500		- 画』 行政 その他	女 0.	0	その他	
(9) t⊑ +	1)	① 指定基準	地番号		2	時点		票準化 **=	④地:		_	別的		   象基準   比準値	<b>基地</b>	7) #	票 街路		地域	街路	
指定基準地				_		修正	補	推正	数 較	の比		因の 較		(円/၊		ラカ訳   材料 イネ	军 交通 化 環境		域要因	交通環境	
準地言	<b>美</b>	前年指定基	‡淮州の(	<b>而</b> 格	Г		]	100	1	100	Г		1			Ī	E 画 <sup>均</sup>			行政	
		is Trace	2-1-2-7	円/m	ז <sup>ٔ</sup>	100	_ 	]	[	]	1	00					行政 そのfi			その作	n.
(4.0)		①-1対象基準継続	隼地の検 ──新規						[一般	的要因							云は見られ うきの不遠				协産市
(10) 対 组	Fδ	前年標準価			000 円/	∕ m <sup>‡</sup>		3 Æ 25			•	<i>/</i> <b>(</b> ( ) ( )	147 - 1-3	~	,,,,	<i>J</i> <u>L</u> 1.		2 /1/2(10)	12021	0	
象线	票の	①-2基準地力	が共通地	点(代表		地等と同	一地	価 変 格 動	[地域]	要因]							5地の住宅				
準備地	集 検	点)である 一代表標準	-	討 標準地	<u>t</u>			格形成			Ī	需要に	ょやや	凹復傾	同にあ	っるカ	△、特段の	ン変動要	因は認	ふめられ	ない。
対象基準地の前	<b>手</b> い	標準地番号				-		要因の	「個別」	的要因	<b>₹]</b>	個別的	勺要因	に変動	はない	١,					
13.3 /3		公示価格				円/m <sup>*</sup>		の	ן נינ/ ובנו	- 1 × E	ו ני-	HI, CALM	<b>7</b> 人口	,一久岁	,,,,,,,,	0					
		②変動率	年間	0.0 <b>%</b>	半年間	1	%														

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 3 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業有	者名	(株)山	陽総合	鑑定							
	ţ	臣路(県)		-3	兵	車県		兵庫第	6	氏	名	不動	産鑑気	主士	谷野	F :	千晴				印
鑑定	評価	額					18	3, 100, 00	00 円	1	m³当	たりの	)価格						95	, 000	円/mឺ
1	基本的	的事項													(2)						_
(1)	価格田	寺点	平	成 29年	- 7月 1	日	(4)鑑5	定評価日	3		平原	戊 29 <sup>左</sup>	手 7月	7日			成 29年 <b>泉価又はほ</b>	-	75	5, 000	円/m <sup>*</sup> 倍
(2)	実地記	周査日	平局	戊 29年	6月 15	5日	(5) 価材	格の種類	頁		正常	西格			価		倍率種別	1-			1=
(3)	鑑定詞	平価の条件	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													I		Ī		
(1) 基準地		在及び地番s 住居表示」等		姫路市	手柄 1 7	「目81	番5								②地和 (㎡)		(	1 )	9法令	き上の:	規制等
地	③形	状	④敷地(	の利用の	)現況	⑤周证 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路	の状況	処	供給 1理施 2状況			交通施設 )状況	との	(その	2住 (60, 20	
		1:1.2	住宅 LS2			一般信 共同信 る区画 宅地域	主宅等	中心に、も見られ		北6m市	道		ナ	、道 iス ·×水	JR姻 1.9km					<i>&gt;</i> 167	
(2)	<b>①</b> 範	囲	東	70 m. [	西 :	50 m.	南	30 m	、北	3	80 m	2棋	標準的	使用	戸建住	宅均	地				
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	12.0	m,	奥行	約	15.	0 n	n. :	規模		180	) r	n²程度、	形状	長方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	?V)			街		準方位 m市道			交通		R 姫路馬 西 1.9k			法令	対象	基準地	と同じ
			事項	! ! !				路	 				施設	1131				規制			
		域要因の 来予測	利便性の 周辺の耳	! D良い住 対引価格	宅地域等を勘	で、周案する	辺には	は新規分 ほぼ横這	·譲住? [いで打	宅地が 推移す	散見るもの	され、 のと子	暫くに	まこの る。	状況を	継糸	売するもの	と予測	  する。	地価オ	(準は、
(3) 聶	是有效	使用の判定	戸建住宅	三地									(4) 🕏	対象基	準地の	-	方位				0.0
		価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格				95, 00	00 F	]/m²	10	固別的	要因						
U	)適用		収益還	元法	収	益価格				/	F	]/m²									
			原価法			算価格						∃∕m <sup>*</sup>									
(6) <del>∃</del>	- <del>1</del> □ Φ		開発法	◇図 ンナ 押		発法に			いらかり	DA:		]/m²	一类/	ナバ滋	内に足	/ <del>}</del>	トフ笠、ル	- 田祖士	屋が出	とったも	Z W
(о) п	「場の	行生	地域は〕	「R姫路 f規分譲	駅及び 住宅地	山陽電による	鉄手枠 宅地供	丙駅、更 共給が見	に利信	更施設	等への	の接近	性が月	良いこ	と等か	らょ	する第一次 北較的選好 土地は1	性は高	iく、基	準地周	別辺にお
: :	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	似地域に	こ存する 也は共同	取引事  住宅を	例より 建築す	求めた るにに	こもので は画地規	市場を模が	を反映 小さい	したんことが	価格で から収	ある。	尚、	当地域	はま	された比準 共同住宅も いった。従	見られ	る地域	ではぁ	らるが、
(8)		① ■代表標		標準		時 点		票準化		域要	5個		6対	象基準	地	1	標質		0 地	街路	子 +1.0
公示価格を たんしん	見価	標準地番号	姫』	改 _	3	修正	衤	補正	<b>医</b>	の比	要比	因の 較		規準値	직	1 2	標 街路 準 交通 イ 環境		0 域要 0 因	交通 環境	
格も	-	公示価格	41.5	-11		00.0	7	100		100	_			(1.27		j	正 画 <sup>地</sup>	ė 0.	0	行政	0.0
	_		89, 200	円/m		99. 8	- I –	100		3.0		00 ]		95,	700		行政 その他		0	その他	也 0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時点	3t	標準化	④地:	域要	⑤個	別的		象基準	<b>≜地</b> 万	1	標 街路	<b></b>	地	街路	<u>\$</u>
指定基準地	י ס			_		修正	*	補正	因 較	の比	要比	因の 較		比準値 (円/1	직	1	標 街路 準 交通 イ 環境		地域要因	交通 環境	
を 準 が 記	ノ 食 t		‡淮州の/	<b>工</b> -1/2	г		7	100			г			(1.27		j	正 画 <sup>地</sup>	3		行政	
, C	,	前年指定基	き年地の1	四恰 円╱m	า้ L	100	]   -	100	[	100]	1	00					行政 その他			その他	<u>b</u>
		①-1対象基準							[一般	的要因		<b>姫路市</b>	」 の人[ 経ケー	コは微	減傾向	には	ある。利便 要は堅調で	性や居	住快適	性等の	優る新
(10) 対 年	ξĠ	■継続 前年標準価	──新規 格		500 円/	∕ m <sup>‡</sup>		③ 無 亦				児力 ハ。	建七环	巴坝に	、刈りつ	而多	女は空酮(	. W S N	・、妖风	正七年	日本以14月3日
象 排基 準	- 票検討	①-2基準地点)であるは	が共通地	点(代表			一地	価格形成 要動状況	[地域	要因]	,	小規模	の新規	見分譲	住宅地	がり	見られる。				
対象基準地の前	計	八代表標準	_	標準地	t			成要因													
がき	<b>手</b>	標準地番号 公示価格	各			- 円/mi	ì	因の	[個別	的要因	1] (	固別的	要因り	こ変動	はない	0					
	-			+0. 5 <b>%</b>	半年間		%	1													

### 

平成 29年 7月 10日 提出

										ı							路 (界)		4	七地一
		基準地番	·号 ————		提出的			科会名		者名				下動産銀						
	ţ	臣路 (県)		<b>-</b> 4	兵庫り	<b></b>	兵庫第	6 分科:	会 15	名	不動	力産鑑力	定士	秋山	」 周5	史				印
鑑定	:評価	額					10, 40	0,000	円	1 ㎡当	たりの	の価格						5	7, 500	円/mឺ
1 ;	基本區	的事項																		
(1) {	西格田	寺点	平	成 29年	7月 1日	(4)	鑑定評	価日		平原	戊 29年	年 7月	7日	(6) 路 線		29年	-	4	8, 000	円/m <sup>²</sup>
(2) §	実地記	周査日	平月	戊 29年 (	3月 23日	(5)	価格の	種類		正常(	西格			線		西又は代 率種別	5平			倍
(3)	監定詞	平価の条件	更地と	こしての針	監定評価															
2 1	濫定	評価額の決定	の理由の	)要旨											1			1		
(1) 基		在及び地番3 住居表示」等		姫路市飾	i磨区阿瓦	找植木 5	5 2 4番	: 1						②地 (㎡)		18	1 )	9法	令上の	規制等
基準地	3形	状	④敷地(	の利用の		5)周辺( 伏況	の土地の	利用σ	6接ī	面道路	の状況	久	7供給 処理施 役状況		要な交 近の状	通施設況	との		2中 (60, 2	
=		1:1	住宅 W 2		4	農家住 <sup>9</sup> 等が混7 或	老、一般 生する住	发住宅 三宅地	南4mī 東側i			7.	水道 下水	山陽電 1.1km	武鉄妻原	鹿		(そ	の他) (60, 1	60)
(0)	(1)韜	; <del></del>	古	10 #	20		9.5	 5 m、	<b> </b>	15 m	②#	票準的	体田	戸建住	· 夕.#h					
(2) 近		題 準的画地の那		10 m、西 間口 糸		<b>m、南</b> 5.0 <b>m</b>		)m、a 一 亍 約	_	10 <b>m</b> 3.0 m		規模	使用		:王地 ) <b>㎡</b> 程	中安	形状	ほぼ目	十二次	
近隣地域				特にな		). U m	、 突1	1:	基準方位		4 m		11.17		-					と同じ
域	4)地	域的特性	特記事項					街路	市道			交通 施設	北	楊電鉄∌ 亙 1.1k	安庇湖穴 M		法令	\13\	45.7P.FL	
_		域要因の 来予測		らの住宅が	地域で、	地域要	因に大き	į.	動は見ら	っれず、	、当面		状で推	移する	ものと	・予測さ				
/2\ <b>=</b>		- 佐田の刈中	三油化点	어디 덕								(4):	いるせ	進业の	方位	立				+3. (
		使用の判定	戸建住宅		11.3#	/π+ <i>h</i>				^^ T	1 /2	- 4	刈多基 個別的	準地の 要因	角均	也				0.0
	通用	<sup>i</sup> 価の手法 		列比較法		価格			57, 5		] / m²	-								
			収益還	<b>儿</b> 法	積算	価格					]∕m° ]∕m°	-								
			開発法				る価格				] / m²	_								
(6) 市	ī場の	特性	同一需約 者が中心 街路条件	合圏は姫區 いとなる。 中や整然付 り新築戸頭	路市南部 周辺の 生に劣る	、用途 区画整 旧来か	的類似は 理後のは らの地域	地域で、	新規の	三 地域。 )字地	旧来 分譲に	こ そから による	供給が	継続し	ており	)、需要	更も堅調	に推利	ましてい	可の居住 いるが、 <sub></sub> 矢地域で
· 評 理	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	取引事例ものとし	Eを主とで 利は、同で で説得情 が成要因の	ー需給圏 生を有す	内の類る。よ	似地域なって比	から選打 準価格	沢した自 を標準に	1己利/ 二、指/	用目的 定基準	りのものものもの	のが主 格から	であり の検討	、比準	き価格に	は現実の	市場到	態を反	て映する
(8) 公示価格を	見 価 ፟ 格 :	① □代表標標準地番号	準地	標準地 -		京点	③標準 補正	1L (4	地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の	の	象基準  規準値 (円/r	格	標準化補正	街路 交通 環境	<u>A</u>	地域要因	街路 交通 環境	<u>有</u>
	=	公示価格		円/㎡	[1	]	[	_] [	100	[	00					画地 行政 その他	Þ		その他	
(9) 指定基準地	\ )	① 指定基準	<b>地番号</b> 姫』	路 - 1		京点	③標準 補正		地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の	の	象基準  比準値 (円/r	格	1 1	街路 交通 環境	<b>道</b> 0.	0 地域要因	街道 交通	<b>租</b> +4. ( <b>竞</b> −17. (
地記	Ì	前年指定基	基準地の( 50, 500	価格 円╱㎡		7.4	[ 100	] [ 0	100 87. 2		3.0 ] <b>00</b>		57,	500	-	画 <sup>対</sup> 行政 その他	女 0.	0	その他	
(10) 対 年	) 96,	①-1対象基準 ■継続 前年標準価額	□新規 格	59, 7	00 円/r		③ 価		般的要因	V										等の需要 含みであ
対象基準地の前	検討	①-2基準地点)である <sup>は</sup> 一代表標準標準地番号	場合の検	点(代表 討 □標準地	標準地等	等と同一 -	一地 価格形成要因		域要因]							<b>ヾき変</b> 重	めはない	<b>`</b> o		
前か	`	保华 <b>地</b> 番写	夂		_	_ 1 ∕ m²	の	[個	別的要因	因] {	固別的	的要因	に変動	はない	0					

②変動率 年間 -3.7% 半年間

%

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 5 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所属	分科会名	業	者名	姫路	不動産殖	建築事	務所						
	ţ	姫路(県)		<b>-</b> 5	兵庫	<b></b>	兵庫第	第6分科会	È E	氏名	不動	産鑑定	士	神頭'	慎太郎					印
鑑定	と評価	i額					16, 2	00,000 F	<del>-</del>	1 ㎡当	たりの	D価格						5	3, 700	円/mឺ
1	基本	的事項																		
(1)	価格田	<b>诗点</b>	1	☑成 29年	三 7月 1	日	(4) 鑑定記	评価日		平	成 294	年 7月:	3日	路   ~	平成 2 <b>各線価</b> 3		· · -	4	13, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	平月	成 29年	6月 20	日	(5) 価格の	の種類		正常	価格			備	倍率	種別				
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																
(1) 基 淮		f在及び地番s 「住居表示」等		姫路市	<b>小</b>	<b>ズ道</b> 32	26番1							②地積 (m²)	i (	302	)	9法	令上の	規制等
準地	③形	<b>/</b> 状	④敷地(	の利用の	)現況	⑤周〕 状況	辺の土地	の利用の	⑥接i	面道路	子の状況	処理	供給 理施 伏況	⑧主要 接近	な交通 の状況		との		1低 (50,1	
		1:1.2	住宅 W2			田畑は住宅は	こ囲まれ 地域	た農家	南西東側	4m市道 道	Í.	水道下方	道水	J R余 2.1km	部			. (そ	の他)	
(2)	①範	5囲	東 1	00 m、[	西 5	50 m.	南 :	30 m、北		30 <b>m</b>	<b>2</b> t	票準的使	更用 [	戸建住学	宅地					
	3標	標準的画地の服	l 形状等	間口	約	15. 0	m、 奥		20	0.0 n	n,	規模		300	m程	隻、	形状	長方形	;	
近隣地域	4)地	地域的特性	特記	特にな	271			街	基準方信 市道	立 北	4 m	交通		余部駅 〔2.1km			法令	対象	基準地	と同じ
			事項					路				施設	1 1 1 1 1				規制			
		地域要因の 好来予測	周辺でク要因もな	小規模な なく、当	宅地開面は現	発が見 状のま	られるが ま推移す	べ、当該地 つるものと	地域はさ : 予測さ	ゴくか される。	らの農 。	家住宅	を中心	ひとする	る既成信	主宅地	域であ	り、朱	筆す~	*き変動
(3) 指	是有效	動使用の判定	戸建住写	宅地										集地の	方位 角地					+1. 0
(5) <b>金</b>	監定評 の適用	呼価の手法	取引事	例比較法	比比	準価格			53, 7	700 <b>P</b>	9∕m²	10)	別的	安囚						
	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		収益還:			益価格			/		¶∕m <sup>*</sup>									
			原価法			算価格					¶∕m <sup>*</sup>	-								
		41.14	開発法				よる価格		/		9/m²									
(6) ī	市場の	)特性	者の中心	心は圏内 見模分譲	の居住	者、地	縁関係者	<b>ば</b> である。 が大半を )中心とな	:占める	5。既	成住宅	ご地域の	ため	需要は弱	6含み~	である	が、周	辺地域	はでは日	日を開発
i	<ul><li>検証</li></ul>	5格の調整 E及び鑑定 夏の決定の	の取引す	もなく、	当該地	域は自	己使用目	地域であり  的の取引  決定した	が中心	同住宅 いとな	等の収 ってい	Z益物件 Vる。よ	は見き って、	受けられ 比準値	ιず賃賃 西格を標	貸市場 票準と	は未成 し、指	熟であ 定基準	oる。 収 進地から	双益目的 の検討
(8) 公示価格を	規権とし	① 二代表標標準地番号		標準	_   _	時 点修 正	③標準 補正	E I	地域要 因の比 較	要	別的 因の :較		基準 基準価 学価	格内	標準化補正	街路 交通 環境	į	地域要因	街趴 交说 環境	<u> </u>
脳格を	ال. ال	公示価格		円/m	í [	100	] 10		100	[	]		• • • •	.,		画地 行政	} [		行政その他	女
(9)		① 指定基準	地番号	1 32 11		時点	3標準	進化 ②#	也域要	-	別的	⑥対象	基準	地		その他 街路		0 地	街路	各 +1.0
指定基準地	からの		臣路(県)	) -		修正	補工	E Ø	別の比交	要	因の 較	の比	達価 円/m	格内	標準化補正	交通 環境	0. 0.	0 域要因	交通環境	着 +6.0 € -12.0
华 位	討	前年指定基	基準地の 50,500			97. 4 100	] 10	_	100 94. 2		01.0]		52, 2	200		画地 行政 その他	0.	0	行政その代	
(10) 対象 基	年票集	①-1対象基準 ■継続 前年標準価値 ①-2基準地が	■新規格 が共通地	54, 点(代 <b>須</b>	000 円/ 長標準地		佰	3 E 変	设的要[		開発住 である 都心回	]帰の傾	の需要	要は堅認 見られ、	周である 周辺部	るが郊 8の既	外及び	農村出		落傾向
二準地の前 カ	年漂隼両洛等からの検討	点) である <sup>は</sup> 代表標準標準地番号	≛地	討標準均	<u>t</u>		形 反 区	ジャング	別的要国	_	傾向て	で、地縁の要因に	者な	ど限定的	内である	5.				
		公示価格		-0. 6 <b>%</b>	半年間	<u>円/m</u> 引	ń "			. '										

# 

平成 29年 7月 10日 提出

		基準地番	号		提出	出先	Ī	所属分科:	会名	業者	者名	ミン	ト不動	産鑑に	Ė						
	t,	臣路(県)		<b>-</b> 6	兵	車県	兵	庫第6分	科会	氏	名	不動	産鑑定	≧士	田中	君	憲				印
鑑5	と評価	額					4	24, 400, 00	00 円	1	m³当	たりの	D価格						į	57, 300 <b>F</b>	¶∕m³
1	基本的	的事項																			
(1)	価格	寺点	丑	乙成 29年	F 7月 1	l 日	(4) 銀	監定評価 日	3		平月	戎 29年	年 7月	7日	路		29年	· · · - F		48, 000 I	
(2)	実地記	周査日	平	成 29年	6月 15	5日	(5) 個	断格の種類	頁		正常	価格			線		価又は倍 5率種別	一		f	音
(3)	鑑定言	平価の条件	更地。	としての	)鑑定評	価										IF	十年加				
2	鑑定	平価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基準地	<u> </u>	在及び地番3 住居表示」等		姫路市	飾磨区□	中島字	池向 7	780番1	1						②地積 (㎡)		42	6	9法	令上の規	制等
地	③形	状	④敷地	の利用の	の現況	⑤周 状況	辺の:	土地の利	用の	<b>⑥接面</b>	道路	が状況	処	供給 上理施 と状況		要なる 丘のも	€通施設 犬況	との	(2	2中専 (60, 200 の他)	
		1:1.5	住宅 RC2					の中規模( 注宅地域		南西4. 三方路		ī道、	カ	道 ブス ・水	山陽電 800m	鉄飾	磨			(60, 180	))
(2)	①範	i <b>囲</b>	東	70 m.	西 1	10 m,	南	40 m	、北	6	60 m	24	票準的值	使用	戸建住	宅地			•		
近隣地域	3標	準的画地の服	杉状等	1 1	約	16.0	m,	奥行			0 n		規模		400	m <sup>2</sup>	程度、	形状	ほぼり	長方形	
地 域	4地	域的特性	特記	特にな	さ <i>い</i> 。			街		準方位 5 m			交通		易電鉄館 1 800m	<b>下磨</b> 駅	5	法令	対象	&基準地と	:同じ
			事項					路					施設					規制			
		域要因の 来予測						が多い住 と予測さ			り、	当地域	ぱに影響	響を及	ぼす特別	段の	要因は認	思められ	げ、	ここ当分の	の間は
(3) 指	⊥ 最有効	使用の判定	戸建住生	主地									(4) 対	対象基	準地の	方					+1.0
		価の手法		 例比較》	去 比	準価格	<u> </u>			57, 30	00 P		個	國別的	要因	三	方路				+3.0
	の適用		収益還	元法		益価格				/			-								
			原価法		積	算価格	<b>š</b>			/	Р	9/m²									
			開発法		開	発法に	よる	価格		/	P	9∕m²									
(6) ī	市場の	特性	一需給	圏外から の土地に	っの転入 こ対する	者は少 需要に	›ない t減少	。同一需	:給圏P  るもの	内にお ひと思	いて! 料さ!	新規⊄ れる。	宅地側 市場で	供給も での中	なされ <i>。</i> 心価格	るなぇ 帯は	か、古く 標準的な	、からの	)既成	住者であ 住宅地域で、土地	である
Ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	想定する用目的の	ることに の取引か	は現実的 『大半で	でなり、市場	いため 湯参加	、収益価	格の記 価格を	式算は  を指標	断念とし	した。 て意思	一方、 決定を	居住 と行う	の快適か	性等; 思料:	が重視さ され、り	られる〕 と準価を	ここ ひょうりょう こうしゅう こうしゅう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょ	益物件の 域では、 範性が高い	自己使
(8) 公示価格を	現価集格	① □代表標標準地番号	準地	標準	地 ②	)時 点 修 正	-	標準化 補正		域要 ]の比 〔	要	別的 因の 較	0	象基準 規準価 (円/r	格内	標準化補正	街路 交通 環境	<u>A</u>	地域要因	街路 交通 環境	
をす	7.1	公示価格		円/m	n <sup>†</sup>	100	_] [	100	1	00 ]	[1	00				"	画 <sup>地</sup> 行政 その他	Þ		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	<b>地番号</b> E路(県	) –	13	)時 点 修 正		標準化 補正	④地 <sup>5</sup> 因( 較	の比	要	別的 因の 較	<b>の</b>	象基準 比準価 (円/r	格内	北補	街路 交通 環境	<b>E</b> 0	.0 地域要因	街路 交通 環境	0. 0 +3. 0 -14. 0
準構地言	検 討	前年指定基	基準地の 50,500	価格 円/n		97. 4 100	_	100 101.0]		8.6]		4. 0 ] <b>00</b>		57,	200	正	画 <sup>地</sup> 行政 その他	<b>t</b> 0	. 0	行政 その他	0. 0
(10) 対 4	軍ら	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規	1	000円/	∕ m <sup>²</sup>	,	③ 価 変	[一般	的要因		直近 5 8年の ある。	年間 <i>0</i> 分前年	り市内 F土地	の総人取引件	口は行数は対	激減、高 増加した	馬齢化≌ こが、耳	をは約 文引価	4%上昇。 格は下落(	H2
対象基準地の前	-票集 西各等	①-2基準地点)である場合。 である場合 代表標準	易合の検		表標準地 也	也等と「	司一地		[地域]	要因]					ら中規 は認め			ぶ多い信	主宅地	域で、特質	筆すべ
前力	5	標準地番号 公示価格 ②変動率		-4. 5 <b>%</b>	半年間	────────────────────────────────────	- ni %	o	[個別	的要因	]] 1	個別的	)要因に	こ変動	はない。						

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) **-**7 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	Ē	<b>听属</b> 分	科会	名	業者	f名	株式	会社	陰山	不動産	鑑定	È				
	ţ	姫路(県)		<b>-</b> 7	兵屆	丰県	戶	兵庫第	6分科	·会	氏名	名	不動	力産鑑:	定士	陰口	Ц	陽史				印
鑑定	2評価	額					1	13, 70	0,000	円	1 r	m³当†	とりの	の価格	i					6	6, 100	円/㎡
1	基本的	的事項																	T			
(1)	価格	寺点	<u> </u>	成 29年	- 7月 1	日	(4) 鑑	<b>註定評</b>	価日			平成	₹ 29 <sup>4</sup>	年 7月	7日	(6) 路		Z成 29年 1			52, 000	円/m <sup>²</sup>
(2)	実地詞	凋査日	平	成 29年	6月 15	日	(5) 個	断格の	種類		I	E常個	略			線価	路	線価又は倍  倍率種別	5平			倍
(3)	鑑定言	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価												ローエル				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																		
(1) 基準地	_ ···	f在及び地番s 住居表示」		姫路市館	<b>饰磨区</b> 力	『茂東	755	5番2	;							②地 (㎡		( 33		9法	令上の	規制等
地	3形	<b>沙状</b>	④敷地	の利用の	)現況	⑤周 状況		土地σ	)利用	<b>の</b> ⑥	接面	道路(	の状況	Ş	7供給 処理施 设状況	_		な交通施設 D状況	との	( 7	2中 (60, 2	
		1:1	住宅 W2			かに	模一般空地等	等が見	三のほ 見られ		5.5m 側道	市道、	`	7	水道 ガス 下水	山陽電 1.3km		飾磨		. (~	の他)	
(2)	<b>①</b> 範	·····································	東	20 m, E	<b>西</b> 3	80 m.	南	50	) m,	北	50	) m	2相	票準的	使用	戸建信	È宅	地				
近飕	3標	準的画地の肝	<b>杉状等</b>	間口	約	16. 0	m,	奥征	行 約	]	16. (	0 m	١,	規模		25	0	m <sup>²</sup> 程度、	形状	ほぼエ	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:V)				街	基準2				交通		易電鉄f 1.3km		善駅	法令	2	中専(60	, 200)
			事項						路					施設					規制			
		2域要因の ド来予測		一般住宅 予測され		既成信	主宅地	域で	あり、	地域界	要因に	こ特段	ひ の 変	変動が かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	ないこ	とから	٠,	当該地域に	は当面現	状のる	まま推和	多する
(3) 量	是有效	使用の判定	戸建住	宅地										(4)	対象基	準地σ	, ,	方位 角地				0. 0 +1. 0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価枠	各			66	5, 100	) 円	∕m <sup>°</sup>	1	個別的	要因		円地				+1. €
0	の適用	1	収益還	元法	収	益価枠	各			/	/	円	∕m³									
			原価法		積	算価枠	各			/	/		∕m <sup>*</sup>									
			開発法			発法に				/			∕ m <sup>*</sup>									
(6) F	市場の	)特性	見される	るが、集	落色が	濃い信	È宅地	域で、	、駅カ	ゝら遠く	rop '	や生活	铦利便	更性が	劣り、	宅地需	三	ある。付近 は弱含みて 円後半が需	<b>ごある。</b>	周辺に	こおける	5新規
Ī	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	の賃貸	事業が成	り立つ	地域で	ごはな	いた	め、収	2 益価ホ	各は言	式算し	、なカ	いった	。従っ	て、É	用	賃貸需要が 目的の取引 記の通り決	が主て	「信頼」	合理的に 生のある	に住宅 る取引
(8)		①■代表標		標準地	也 ②	時点	3	標準	化	4地域	要(	5個5	引的		象基準		7)	標質	各 0.	0 地	街路	<b>3</b> +2.0
公元	見価集格	標準地番号	姫	路 -		修正		補正		因の 較	比	要因此	因の		)規準値 (円/r	"""   F	为	標準化補交環境		0 域要0 因	交通環境	
公示価格を	- - -	公示価格	ΑL	ΨЦ		99.8	]	100		100	_   '	[ 101	.0]					正 画地 行政	b 0.	0	行政 その他	<b>7</b> 0.0
(0)			89, 200	円/m		100	]	100	-	[ 136.		10				800		その他		0		
(9) 指 <i>抗</i>	j١	① 指定基準	地番号		_	時 点修 正	_	標準 補正	化区	4)地域:     因の		5個5 要1	別的 因の		象基準    比準値	TK格 ((	7)	標準化補 交環 環 地		地域	街路 交通	
指定基準地	D D			-				1113-22		較	-	比			(円/r		力	化 環境		域要因	環境	ŧ
準地	美 讨	前年指定基	基準地の	価格	[		]	100		100	]	[	]					止 画地 行政			行政その代	
				円/m	า์ <u></u>	100	[		]	[	]	10	00					その他			( 0) (	
(10)		①-1対象基準継続	集地の検 新規							一般的	要因		し口に こより	t微減 ) 消費	傾向。 動向は	景気回 慎重で	]復(	傾向が認め 需要は二極	うられる 医化がよ	が、タ	と行不足 月である	髮明感 5。
(10) 対 <del>2</del>	Į b	前年標準価		_	200 円/	⁄ mื		③ 価	変													
水土	票の 集検 面討	①-2基準地点)であるは			<b>長標準</b> 地	等と	同一地	h 格		也域要	因]							が、周辺に 、地価は弱				
対象基準地の前	山 in) 各 车	代表標準	-	標準地	b			成要!	況					_				/ *				-
前力	, ילכ	標準地番号 公示価本	各			円/1	- ทํ	因の	[1	固別的	要因	] 個	国別的	的要因	に変動	はない	١,					
	-			-0. 2 <b>%</b>	半年間	]	%	,														

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) -8 **宅地-1** 

		基準地番	:号		提出	出先	Ē.	<b>所属分科</b>	会名	業	者名	中田	不動產	産鑑定	事務所						
	ţ	姫路(県)		-8	兵庫	車県		兵庫第	6	Е	氏名	不動	産鑑	定士	中田	日信	Ì				印
鑑定	と評価	額					2	0, 300, 0	000 F	3	1 ㎡当	たりの	つ価格	f					80	), 000	円/㎡
1	基本	的事項																			
(1)	価格田	寺点	平	龙成 29年	7月 1	. 日	(4) 鑑	定評価	日		平月	式 29 <sup>4</sup>	手 7月	7日	裕		<sup>え 29年</sup> 価又は作		6	4,000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	平月	成 29年	6月 15	日	(5) 佃	格の種	類		正常	価格			備	行	<b>告率種別</b>				
(3)	鑑定詞	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	の要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番s 住居表示」		姫路市館	新磨区 <i>4</i>	<b>介在家</b> :	2丁目	119番	外						②地 (m)		25	4	⑨法 <sup>-</sup>	令上の	規制等
地	3形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周: 状況	辺の土	上地の利	用の	⑥接i	面道路	ろの状 ジャック	,	⑦供給 処理施 設状況		要な3 近の4	交通施設 犬況	との		1住 (60,2	
		1:2	住宅 W 2			、ア	住宅のパート 住宅地	つほか貸 ト等も混 地域	家在	南西	ōm市道	<u> </u>	5	水道がスア水	山陽電 500m	<b>宣</b> 鉄西	i飾磨		(そ)	の他)	
(2)	①範	 i囲	東	70 m, Ē	<b>FG</b> 4	10 m,	南	25 <b>m</b>	າ、北		25 <b>m</b>	②#	= 進化	]使用	戸建住	字地	Į.				
		当 『準的画地の <del>』</del>		間口		12. 0					l.0 r		規模	712713	, . – . –		· 程度、	形状:	長方形		
近隣地域	4)地	!域的特性	特記	特にな	:V)			往	基道	準方位	立北 5	m市	交通		湯電鉄¤ 東 500m		善駅	法令	対象	基準地	1と同じ
			事項	 				路	<b></b>				施設	 				規制			
	⑤ 地 将	!域要因の  来予測	当地域に推移する	は一般住 るものと	宅を中 思料す	心とす る。地	る住	宅地域と概ね横に	として ばいで	成熟し 推移し	してお してい	り、将 る。	子来的	にも大	きな地	域要	因の変化	とは予想	.し難く	、概	ね現状で
(3) <del>1</del>	是有效	使用の判定	戸建住写	宅地											準地の	方	位				+1.0
	監定評 の適用	<sup>፲</sup> 価の手法 I	取引事	例比較法	比比	準価格	ŕ			80,0	000 P	¶∕m <sup>*</sup>		個別的	安囚						
	- ,,		収益還			益価格	-					9/m²	-								
			原価法			算価格	_	( <del>m. 1.6.</del>				9/m²	-								
(6) ī	市場の	特性	100万1		路市中による	物総額	地のお	 住宅地域 散見され ては3.	0.0	0万円	が は地 質は規 目前後	が需要	上のサ こ地に この中	小であ	る。近	憐地	域は居住	+環境は	では 1, 5 概ねら	 見元不動 り 0 0 ~ 見好でる	動産開発 〜2,5 あるも、
1	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	おいてにが基礎で	は同区内	の類似 比進価	地域に格はか	存す	る事例。 需要者征	より試 〒動を	算した強く反	こ。収える映し	益価格	ろは求	めなか から	つたが 十分説	、需	要者の意	1. 思決定	は周辺	1取引作	各査定に 価格水準 也との均
(8) 公示価格を	現価 集格	① ■代表標標準地番号		標準均	也 ②	時 点修 正	3	標準化補正	<b>4</b> ±	地域要 因の比 変	⑤個 要	別的 因の :較	<b>⑥</b> 対	対象基準 対規準値 (円/r	基地 西格 辽	標準化補正	街路 交通 環境	<b>6</b> 0.	**	街路 交通 環均	<b>■</b> +1.0
格をフ	ر بر	公示価格	89, 200	円/m	_     _ –	99. 8 100	_] [	100		100 12. 4		01.0]		80,	000	正	画 <sup>地</sup> 行政 その他	女 0.	0	行政その他	
(9) 指定基準地	ტ ე	① 指定基準	地番号	_		)時 点 修 正	_	標準化補正	_	域要 の比	要	別的 因の :較		対象基準 分比準値 (円/r	西格   2	兄 祖	街路 交通 環境	各 <u>看</u>	地域要因	街趴 交说 環境	<u> </u>
準地	検 討	前年指定基	ま準地の <sup>ん</sup>	価格 円/m	ſ_	100	_] [	100	—	100	[]	00				正	画 <sup>地</sup> 行政 その他	Þ		行政その他	
(10) 対 <del>2</del> 象 4	年票の	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	□新規 格	80,	000 円/		3 ±1	③ 価 変		的要[		郊外の である	住宅。	団地や	既存住	宅地		トる需要	は弱く	選別化	比が顕著
対象基準地の前	作画名等が	①-2基準地/ 点)である <sup>1</sup> □代表標準標準地番号	易合の検		長標準地 也	i → حود -	սյ— <b>բ</b> ը	形成要因		【要因]		周辺で	で高値	取引も		れ、	段の変動 需要の回				ハ。但し、 れる。
FI   7	J,	公示価本 ②変動率	各 年間	0.0%	半年間	円/n 引	₁ %	<u>の</u>	山凹が	いい安国	~ [	四かば	7女囚	に変男	N.ヤ.ヤ. A.	ō					

		基準地番号		提出先	所	属分科会名	業者	者名	(有) グリ	リーン不	動産鑑	定事務所						
姫趾	各(県	<del>[</del> ) –9		兵庫県		第6	氏	:名	不動産鑑定	全士	柳川	浩一						印
鑑足	定評価	<b>新額</b>				5, 670	,000円	1	m <sup>3</sup> 当たりσ	)価格							28, 500 <b>F</b>	¶∕m³
1 ;	基本的	り 事項										1						
(1)	価格	诗点	平成29年	F 7月 1日		(4)鑑定評価	日	平	成29年7月3	3日	(6) 路 線	[平成29 路線価3		–			1. 1	円/㎡
(2)	実地	調査日	平成29年	F7月1日		(5) 価格の積	種類	正	常価格		緑価	-	2種2				1. 1	- 10
(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		在及び地番並 住居表示」等			置字北山	1396番7	7 1					②地積 (m <sup>°</sup> )		1	)	9法	令上の規	制等
地	③形	状	④敷地 <i>0</i> 況	の利用の現	⑤周辺 <i>σ</i> 況	)土地の利用	月の状(	6接ī	面道路の状態	況 ⑦供 処理 設物	は給 関施 対況	⑧主要な? 接近の?			: の	都計	外	
																(そ	の他)	
	1:2		住宅 L S 2			ー般住宅が建 D住宅団地	とち並 こ	北5mī	市道	水道下水		JR姫路 11.5km						
(2)	①範	5囲	東 3	30 m、西	80 m, F	有 80 m	n. dł.	50	m ②標準的	5使用	戸建住	字地						
近隣	-	- 三 三 三 単 的 画 地 の 形		·····································		m、 奥行			0 m、 規			 200 <b>㎡程度</b>	:	形状		方形		
地域					10.0										法令		しかし	
	4) II	域的特性	特記 4	特にない			海 市道 路		Z 北5m	交通 施設	11. 5k	低路駅北方 m	,		規制	į	126	
		地域要因の将 ・予測		市に隣接する 測される。	らベッド	タウンとして	て造成さ	れた	:団地で、変	動要因	は見受り	ナられず、	将羽	とも現:	状が持	持続す	るも	
(3)		効使用の判定	戸建住9							(V) <del>27</del>	象基準法	<b>力位</b>						0.0
		評価の手法の			比準価	格		28. 5	500 <b>円/㎡</b>	— (4) A) — 因	の 個別的	要						
(0)	適用	п пшох јудох	収益還		収益価			/		-								
			原価法		積算価	格		/	円/m <sup>²</sup>									
			開発法		開発法			/	円/㎡									
(6) ī	市場の	)特性	。中心部 数行われ	合圏は夢前町 Fの価格帯と iたが、いま l 000万円	を中心と の比較で だ売れ残	した概ね姫 *利便性にや も有り、	や劣る	当地均	或の需要は何	氐調であ	る。当	夢前町では	は平	成初期	明の頃	に住	宅開発が	多
(7)	検証	価格の調整・ 及び鑑定評価 決定の理由	取引が死引市場を	i 宅団地であ i どである。 i 反映した比 i え、単価と	取引事例 準価格に	は比較的規  は説得力を	範性の高	高いもことだ	ものを収集 <sup>*</sup> ができる。」	でき、ま 以上によ	_ た市場 り、比	参加者と 準価格を	の適	合性の	観点	から	も現実の	取
(8) 公示価	見価 隼格 と	① □ 代表標標準地番号		標準地		②時点 修正	③標準 補正	化(	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	<b>の</b>	象基準地 規準価格 「円/㎡)	内訳	標準化補電	<b>通</b> 竞		地域要因 路 通 境 政	
格を	ل اد	公示価格				[ ]	100		100	[	]		1	正 画場			<sup>□</sup> 行政 その他	
		① 化中甘油	h-포-미	円/m <sup>*</sup>		100	[	]		100 ©/用则45	@#J.	A # # II.	_	その他		0.0	地 街路	-1.0
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準地 姫路(県) -	-23			②時点 修正	③標準 補正	16	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	<b>の</b> .	象基準地 比準価格 [円/㎡)	⑦内訳	標準化補工	<u>甬</u> 竞	0. 0 0. 0	地域要因 母 環境 環境 現	-5. 0 -18. 0
準 相 地 記	検 討	前年指定基				[ 92.8]			100	[ 100.0	]	20 200	-	上 行政	改	0.0	その他	0. 0
(10	)	①-1対象基準		500 <b>円/㎡</b> 計		3	[ 100.		[ 77.1]	100	₽ <i>(</i> #; ←) ~	28, 300	1 . 7	その他		0.0	小口谷甘	·言田) ァ
対象基準	年の人	■継続 □ 前年標準価 ①-2基準地か 一地点)であ	新規 格 ・共通地に る場合の	29,30 点(代表標準b 検討	⊚円/㎡ 也等と同	価変	一要 地 要	因」 a 或, <sup>有</sup>	姫路市の人 あるものの 概ね熟成し である。	、不動産	<b>E取引</b> 個	5格水準は	一部	を除さ	タタも	弱含	みである	0
地の前が	等 か	一代表標準 標準地番号 公示個 ②変動率 年	i格	票準地 7 % │半年間	円/mi	の	個別的「要」因	勺 <sup>1</sup> 勺 ]	個別的要因	に変動に	tない。							

## 

		基準地番	号		提	出先	所	属分科	会名	業	者名	たか	アプ	レイザ	レオフ	イフ						
	ţ	臣路(県)		<b>-</b> 10	兵	車県	兵庫	県第6	分科会	<b>氏</b>	名	不動	産鑑	定士	小灯	Ħ	敬重					印
鑑5	と評価	額					4	1, 720, 0	000 F	] 1	m³当	たりの	の価格	<b>各</b>						17, 100	円	l∕m <sup>i</sup>
1	基本的	的事項													(0)							2
(1)	価格田	寺点	<b></b>	成 29年	三 7月 1	l 日	(4)鑑5	定評価	日		平瓦	文 294	年 7月	月 7日	(6) 路		成 29年 <b>泉価又はほ</b>			1 '	倍	∄∕m <sup>*</sup> :
(2)	実地記	周査日	平月	成 29年	6月 15	5日	(5) 価格	格の種類	類		正常值	西格			線価	РΗ 1	倍率種別	• •		1.	. 10	
(3)	鑑定記	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨										ı			I					
(1) 基準地		在及び地番s 住居表示」等		姫路市	夢前町直	莇野字	四辻3	32番	4						②地 (㎡)		(	3 )		5令上の	D規f	制等
地	③形	状	<b>④</b> 敷地	の利用の	D現況	⑤周 状況	辺の土	地の利	I用の	6接面		の状況	:	⑦供給 処理施 設状況	_		₹交通施設 ○状況	との	(4	都i たの他)	十外	
		1.5:1	住宅 LS3			小売	住宅を 店舗も 集落地	中心に 混在す 域	る	西10m	県道		į	水道	JR∄ 14km	余部						
(2)	①範	囲	東	10 m. i	西 :	30 m.	南	170 m	、北	10	00 m	24	票準的	り使用	戸建住	E宅:	地					
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口		20.0	m,	奥行			.0 m	١,	規模		28	<b>1</b> 0	n <sup>1</sup> 程度、	形状	ほぼ	長方形		
地 域	4地	域的特性	特記	特にな	よい			往		準方位 0 m			交通	i JI 北	R 余部 14km	駅		法令	対1	象基準地	也と	同じ
			事項					路	<b>š</b>				施設					規制	! ! !			
		域要因の 来予測	県道沿い と予測で		集落地	域で、	特段0	の変動	更因は	見られ	ない	が、地	地域は	やや衰	退傾向	](C	 あり、将来	とも当古	面この	傾向が	続く	きの
(3) 指	- 最有効	使用の判定	戸建住写	宅地										対象基		, ;	方位					0.0
(5)	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較沒	去 比	,準価格	Z T			17, 10	00 円	l∕m³		個別的	安囚							
·	/		収益還	元法		益価格						/m <sup>*</sup>										
			原価法			算価格	-	T-45				/ m²										
(6) ī	市場の	特性	要が中心	心で、外 て大きい	概ね姫部から、不動	路市及 の転入 産取引	、需要に	要市町の は殆どた いては、	ない。 公共	特に利事業に	域。 便性	こ劣る	上 地域に 5郊外	▶型の住	宅地域	はは、	居住者の頃 ,市内中心 どで、需約	♪部にヒ	として	価格の	下落	なは依
ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	己使用に	目的の取 点からは	ス引が中 ヒ、現実	心であ の取引	oる。4  市場を	体件でに と反映し	は規範 レた比	性の高 準価格	い取ら	引事例 兇得力	刊を豊 力を語	と富に収 なめるこ	!集でき とがて	たき	ある。収益 とは言い葉 る。以上に 記の通り <i>没</i>	鮮いが、 こより、	市場比準	参加者	J- 0	) 滴合
(8) 公示価格を	現価集格	① □代表標標準地番号	準地	標準	地 ②	)時 点 修 正		漂準化 補正	Ē	地域要 因の比 竣	⑤個 要 比	因の		対象基準 D規準値 (円/I	Tity	7) 1. 万 7. 元 7	標 街路準 交通 環境	1	地域要因	交 環	通 境	
	ابر	公示価格		円/n	ก๋	100	] [	100		100	[	00					正 画地 行政 その他	ζ		行 その		
(9) 指定基準地	からの	<ol> <li>指定基準</li> </ol>	<b>地番号</b> 亞路(県)	) –	23	時 点 修 正	I	漂準化 補正	_	域要  の比	⑤個 要 比	因の		対象基準 の比準値 (円/r	格	7) 内记	標 街路準化補 環境	<b>i</b> 0	. 0 地域要 . 0 医	交 環	通 境	-3. 0 +5. 0 +25. 0
华位地	対	前年指定基	基準地の 23, 500	価格 円/n		92. 8 100	-   -	100 100	_	100 27. 3		00 ]		17,	100	•	止 画地 行政 その他	τ 0	0.0	行 その		0.0
(10) 分替基準地の前	年票隼西各等からの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価値 ①-2基準地点 点)代表標準 標準地番号 公示価値 ②変動率	■新規格 が共通地 場合の検 単地 [	! 18, 点(代 <b>:</b>	也	也等と「 - 円/n	-	③ 価格形成要因の変動状況	[地均	(要因)	Į Į	重して	な状	。消費	者物価はなく	iは、 、4	売いており このとこ 等筆すべき	ろ横に	ばいと	なって	いる	, ,

### 鑑定評価書 (平成 29 年地価調査) 平成 29年 7月 10日 提出

																	姫	路(県	;) -	- 11	宅地-	ĺ
		基準地番	号		提出	出先	所属	分科:	会名	業者	者名	岡本	不動産	鑑定	士事務別	ŕ						
	ħ	臣路(県)		-11	兵原	車県	兵庫第	第6分	科会	氏	名	不重	力産鑑定	定士	岡本	朋美					印	
鑑定	:評価	額					19, 4	100, 00	00 円	1	m³当	たりの	の価格						6	9,800	円/m	ຳ
1 ;	基本的	的事項		<b>'</b>						,					,							
(1) {	西格田	寺点	<del>4</del>	成 29年	7月 1	.日 (	(4)鑑定	評価日	3		平月	戊 29	年 7月	7日	路		: 29年 西 <b>又は</b> 倍			56, 000	円/n	ำ
(2) 3	実地記	周査日	平月	成 29年	6月 15	5日 (	(5) 価格(	の種類	Ą		正常	西格			緑山		Ⅲ爻は」。 i率種別				倍	
(3)	濫定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																_
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	D要旨																		
(1) 基		f在及び地番s 在居表示」等		姫路市網	干区	比新在家	₹150	番							②地積 (m³)	<b>責</b> (	27	8		令上の	規制等	
基準地	③形	: 1+	∕○動抽	の利用の	1月:口	©#:	辺の土地	n Æll F	ĦΦ	6接面	元	つ井	:	)供給	<b>②</b> ±∓	ロナンズ	逐通施設	· <b>-</b> Δ		1 住	:居	
	3/12	<b>71</b> X	一玩吧	074171107	<b>シ</b> むル	状況	20711	302 A1] /	1307	Ојун	4.但四	077	処	理施		i の 対				(60, 2	(00)	
										-lkc -t	- > <del>&gt;</del>			<b>设状况</b>					(そ	の他)		
		1:2	住宅 W 2			在する	主宅と農 る区画整	地が注理後の	足の	北6m市	7但		ナ	ガス	山陽電 750m	鉄山	陽網干					
						住宅均	也域							水								
(2)	1	进	東	90 m、置	<b>5</b> 2	20 m.	南	25 <b>m</b> .	、北	2	25 <b>m</b>	2	票準的	使用	戸建住	宅地						_
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	14.0	m、 ឭ	製行			0 n	-	規模	·	280	m⁴₹	程度、	形状	長方刑	į,		
地 域	④地	域的特性	特記	特にな	<i>\\</i>			街	基道	準方位	北6:	m市	交通		湯電鉄山東 750m	陽網	干駅	法令	対象	基準地	と同じ	
			事項	1 1 1 1				路	! ! ! !				施設	127	,			規制				
F		!域要因の	比較的和	利便な立	地にあ	り、将	来的には	よ現況	農地	として	残っ゛	ている	5土地7	が宅地	へと転	<u></u> 換し	ていくも	5のと!	思われ	るが、	見時点で	で
	将	来予測	は宅地位	化の進行	の速度	はやや	遅く、旨	当面は	現状	を維持	しつ	つ推和	多する	ものと	思われ	る。						
(3) 最	有効	使用の判定	戸建住写	宅地									(4) \$	対象基	準地の	方	位				0.	0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				69, 80	00 F	]∕mٌ	1	固別的	要因							
U.	適用	l	収益還	元法	収	益価格				/	F	]∕mឺ										
			原価法			算価格				/		]/m²										
(a) -		44.14	開発法	A Peril . 3 Inter			よる価格			/		] / m²					# E 33 1					_
(6) 市	「場の		寄駅かり時点で	合圏は概 っ徒歩圏 は顕著な 新築戸	内にあ 宅地化	り、生 の動き	活利便性 は見られ	生や住 ኂず地	環境:	が概ね 下げ止	良好まり	である までに	ることが は至って	から、	潜在的	な住っ	宅需要に	ま見込と	める地	或であ.	るが、ヨ	見
部	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	れるため	或内は戸 め、収益の り快適性。 基準地価	価格は 及び価	求めな	かった。 等を重ね	市場 見して	におり	いては する傾	自用向が	目的の 強い。	) 戸建( 以上	主宅用 より	地の取り    市場性	引がう を反映	支配的で	であり.	需要	者は利化	再件や月	락
(8)		① ■代表標		□標準均		時点	3標			地域要	5個			象基準	重地 _		街路	<b>各</b> (	). 0 地	街路	各 0.	0
公示価格を した	価格	標準地番号	姫	路 - 9	0	修正	補〕	Œ	医剪	の比		因の	の	規準値 (円/۱	西格   仏	標準化補	交通 環境		). 0 域 要 ). 0 因	交i 環均	_	
価 と	: :		外工.	rd .							_			(口/ 1	117	一種	画地		). 0 <b>A</b>	行		
Z 1.	-	公示価格	70, 000	円/㎡		99. 7		00 ]	_	100 ]		00 ] <b>00</b>		69,	800		行政 その他		). 0 ). 0	その作	也 0.	0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標2	準化	4地	域要	⑤個	別的		象基準	<b>基地</b>	標	街路		地	街路	各	_
指定基準地	)			_		修正	補〕	Œ	因較	の比	要比	因の		比準個 (円/۱	<u>.                                    </u>	標準化補	交通 環境		域要因	交i 環均		
基 6	) }	36 C 11a C 4	<b></b>	· 1			3 40				- 10			(11)	117	正	画地			行		
ᄣᅘ	J	前年指定基	を と準地の	価格 円╱㎡	L	100	] 10	)0 ]	[	100	L1	00					行政 その他			その作	也	
		①-1対象基準							 [一般	:的要因		†の丿	し口は後	散減、	高齢化	率は均率に	曽加。タ	子立地の	り住宅	需要は消	舌発だか	ž,
(10) 対 在	ΕĠ	■継続 前年標準価	新規 烙		200 円/	∕m³		3			Í	乗洛/ā 頃向。	ま 帯安 /	よ物く	選別化	沙進	んぐおり	ノ、至1	4月/よ)	也価な	6-42 L ½	\$
7 条	の検討	①-2基準地点	が共通地	点(代表			]一地   [	西変	[地域	要因]					の、周							)
準 個地 格	計	点) である <sup>は</sup> ■代表標準	-	討 標準地	!		7 5 2	3 動状況 3 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			Ē	助さに	*綾や7	Ŋ, C,′	地域要	囚に作	守段の多	と 動は記	必められ	いない。		
対象基準地の前年標準価格等が	F \	標準地番号 公示価格	友	姫路 ,	70. 000	- 円/mi		対 D	[個別	的要因	1] {	固別的	り要因り	こ変動	はない。	)						
	}			-0.6 <b>%</b>			3 <b>%</b>															
			-				1															

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 12 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	4会名	1	業者名	中田	不動	産鑑定	事務所						
	t,	臣路(県)		-12	兵庫	<b></b>	3	兵庫第	₹6		氏名	不動	力産鑑	定士	中日	В	信				印
鑑定	と評価	額					12	, 700,	000 F	7	1 ㎡ 当	たりの	の価格	<b>各</b>					77	, 200	円/㎡
1	基本的	的事項													T						
(1)	価格問	寺点	平	成 29年	7月 1	日	(4)鑑5	它評価	i日		平	成 294	年 7月	月 7日	(6)路		成 29年 <b>泉価又は倍</b>		6		円/m <sup>²</sup>
(2)	実地記	周査日	平原	戊 29年	6月 15	日	(5) 価料	各の種	類		正常	価格			線価	LD1	※ 価人ほに 倍率種別	17			倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1) 基準地	· · · ·	在及び地番5 住居表示」等		姫路市館	<b>佈磨区</b> 高	5町1	丁目 1	18番	÷5						②地 (㎡		165	5 )	9法	令上の規	規制等
地	3形	状	④敷地(	の利用の	)現況	⑤周 状況	辺の土	地の禾	削用の	<b>⑥</b> 接	接面道路	各の状:		⑦供給 処理施 設状況	_		交通施設 )状況	との	(7.	1中国 (60, 20	
		1:1	住宅 W2			カルこ	模一般 <sup>*</sup> 農地等 宅地域			南41	m私道			水道 ガス 下水	J R	<b>英賀</b>	保		(~)	か他)	
(2)	①範	通	東 13	30 m, 2	<b>5</b> 15	0 m,	南	30 r	n、北		50 <b>m</b>	<b>2</b> t	票準的	り使用	戸建住	:宅:	地				
	3標	準的画地の形	杉状等	間口	約	12. 5	m,	奥行	約		13.0 r	n,	規模		16	0 <b>r</b>	m <sup>²</sup> 程度、	形状(	ほぼ正	方形	
近隣地域	<b>④</b> 地	!域的特性	特記	特にな	:11			í	<b>封</b> 道	<b>基準方</b>	位北4	m私	交通		R 英賀( 800m	呆駅	1	法令	対象	基準地	と同じ
			事項					E	各				施設	ŧ				規制			
		域要因の 来予測	当地域に変化は予	は一般住 予想し難	宅を中	心とす ね現状	る住宅で推移	地域がする	としてものと	. 成熟 : 思料	しておする。	り、将地価に	呼来的 は概え	かには老 は横ばい	が がで推移	生物( るし)	の建替えり ている。	以外、特	段大き	な地域	要因の
(3) 指	□ 是有効	使用の判定	戸建住宅	三地									(4)	対象基	準地の	, ,	方位				+3. (
		価の手法	取引事	列比較法	比	準価格	 }			77,	200 F	9/m²	:	個別的	要因						
0	の適用		収益還	元法	収	益価格	ξ			/	´ F	¶∕m²									
			原価法		積	算価格	3			/	´ F	¶∕m³	1								
			開発法		開	発法に	よる個	格		/	F	¶∕m²									
(6) F	市場の	特性	デベロッ	ッパー等 9程度、	による	新規供 物総額	は給が散 質として	(見さ)	れ、± 、 0 0	:地総   0 万	額は規 円前後	模やゴ が需要	と地に 夏の中	こよりバ コ心であ	ラつき る。近	が     隣	中心である 見られるか 地域は戸廷 簡できる。	ょくこうこく くんだい くんしょう いんしょう いんしょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう	1, 5	000~	$^{2}$ , 5
Ī	<ul><li>検証</li></ul>	格の調整 及び鑑定 の決定の	比準価格 辺取引促	各査定に ⊞格水準	おいて が基礎	は同区 であり	【内の類 、比準	[似地: [価格]	域に存 はかか	ヹする ゝる需	事例よ 要者行	り試算 動を引	算した 負く反	<u>:</u> 。収益 で映して	価格は	:求≀ .とぇ	有を目的と めなかった から、十分 決定した。	ニが、需	要者0	)意思決	定は周
(8)		① ■代表標		標準地		時点		栗準化		地域弱		別的		対象基準	€ t+h			<b>S</b> 0.	0 地	街路	+7.(
公示	見価集格	標準地番号	姫』	1 <b>⁄</b> 2	3	修正	袝	甫正		因のb 較	_	因の	0	D規準値 (円/r		ク 内 尺 :	標 街路 準 交通 化 環境		安	交通 環境	
個格しを力	規格として	公示価格	ЖEI		[_	99. 8	_   _	100		100	[ 10	3.0]					牌 块块 正 画地 行政	0.	0	環境 行政 その他	0.0
(0)			89, 200	円/m		100			_   -	118. 6	_	00			300		その他		1		
(9) 指定 に	לי ב	① 指定基準	地番号	_		時 点 修 正		票準化 輔正	_	地域要 団の比 ☆	: 要	別的 因の 対		対象基準 の比準値 (円 /*	格	为是	標準化補 萊 環 域	1	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	の 検 対	前年指定基	基準地の何	価格 円/m	ſ_	100	] [	100	] [	x 100	[_	,取 ] 00		(円/r	11)	1	補 環境 正 画地 行政 その他	<u>τ</u>	囚	環境 行政 その他	
(10)		①-1対象基準 ■継続	新規				1	3	[—A	设的要		中心部郊外の	)住宅	利便性 団地や	の良い既存住	工宅	リアに対す 地域に対す	る需要でる需要	は安定は弱く	的であ 選別化	るが、
対象基準地の前	<b>丰票集画各</b>	前年標準価 ①-2基準地点)である <sup>は</sup> 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表			司一地	価格形成要	九下地垣	或要因	]]	戸建住	E宅中	心の地 ご動は認			需要は回い。	团復傾向	にある	が、別	段の地
の領	等 か	標準地番号 公示価格		0.021		- 円∕r		数因の	[個別	削的要	[因]	個別的	勺要因	に変動	はない	١.					
Ì		②変動率	年間	0.0%	半年間	l	%	1	1												

#### **築宁河価聿 (** 立成 20 年地価調本)

平成 29年 7月 10日 提出

別記	禄式第	<b>第</b> 6			<b>螠</b> 及	- 6十	四書	( <del>'''</del> .	<b>以</b> 25	9年	吧们	口詞(	<b>宜</b> )			姫	半成 路(県		·月 10日 - 13 - 5	症□ <b>宅地-1</b>
		基準地番	:号		提出	出先	所属	分科会	名業	者名	有限	会社依	藤不重	動産鑑定	事務別	f				
	姐	題 (県)		-13	兵原	車県	第6	5 分科会	<u> </u>	氏名	不動	産鑑定	生	依藤	栄一					印
鑑知	2評価額	<del></del> 預					6, 6	540,000	円	1 ㎡当	たりの	O価格						49	9, 200 F	∄∕m²
1	基本的	事項												(2)						
(1)	価格時	点	7	区成 29年	三 7月 1	. 日	(4)鑑定	評価日		平月	戊 29 <sup>4</sup>	年 7月	7日		平成 : <b>各線価</b> :		-	4	1,000	
(2)	実地調	]査日	平	成 29年	6月 15	5日	(5) 価格(	の種類		正常伯	西格			線量		スパー 区種別	144		1	<b>音</b>
(3)	鑑定評	価の条件	更地。	としての	鑑定評	価										12777				
2	鑑定評	価額の決定	の理由の	の要旨																
(1) 基		在及び地番5 住居表示」		姫路市	<b>苫編字</b> 麥	英ノ下	501番	1						②地積 (㎡)	i (	135	)	9法	令上の規	制等
基準地	③形*	伏	④敷地	の利用 <i>0</i>	 D現況	⑤周 状況	辺の土地	の利用	の ⑥接	面道路	の状況	処	供給 理施 状況	8主要 接近	な交通の状況		との	(7-	2 低専 (60, 150	
		1.2:1				模一般住 成住宅地		東4.	5m市道	Ì	水下	道水	JR英 800m	賀保				の他)		
(2)	①範	井	東	20 m、i	西 2	20 m,	南	10 m,	北	90 m	2棋	票準的信	吏用	戸建住	宅地					
近隣	3標2	準的画地の肝	間口	約	13.0	m、奥	具行 約	] 1	1.0 m	n. :	規模		140	m²程.	度、	形状	ほぼ長	方形		
地域	4地	域的特性	土砂災	を害警戒	区域		街	基準方信 加市道	位北4.	. 5	交通	J I	R 英賀保 東 800m	駅		法令	対象	基準地と	に同じ	
							路				施設	162	R 000m			規制				
		域要因の 来予測	J R 駅 宅地域	- から概ね との競合	徒歩圏	内にあ	っるものの は弱含みて	の、集落で推移す	* ・ ・ ・ るもの。	が強い	死成住 される	宅地域	域に存	し、近接	接する	区画整	理事業	区域や	周辺の	新興住
(3) 指	│ 艮有効ℓ	使用の判定	戸建住生	宅地								(4) 🕏	象基	準地の	方位					+1. (
(5) 釒	監定評値	価の手法	取引事	例比較2	<b>法</b> 比	準価格	<u> </u>		49, 2	200 F		個	別的	要因						
	の適用		収益還	元法	収	益価格	<u> </u>		/	F	∃∕m <sup>*</sup>									
			原価法		積	算価格	3		/	F	∃∕m <sup>*</sup>									
			開発法				よる価格				∃∕m <sup>*</sup>									
(6) ī	市場の特	持性	性が高っ	く、需要 域内等の	者は地 新興住	区内で 宅地と	『に位置す 『の住みを 『の競合に 『 0 0 万円	替え等か こより霊	大半を 要はや	占める。 や弱含。	. 沂陽	地域-	-帯は	古くから	うの住:	宅が多	く見ら	れ、ほ	一辺の区間	画整理
i	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	用目的の	の戸建住	宅用地	の取引	Fし、経済  が支配的 上比準価格	りであり	・、需要を	者は利伯	更性や	快適性	主及び	価格水準	進など:	を重視	!して耶	3引する	傾向が	ては自 強い。
(8) 公 ‡	· 目 4冊 (	① □代表標	<b>漢地</b>	標準:	地 ②	時点	_		4 地域要			⑥対象	象基準 規準価	地 (7)	標準	街路		. 0 地	街路	0.0
二 示	単格と	票準地番号	姫	路 -	11	修正	補工	E	因の比 較	:  要 比	因の 較		死 <del>二</del> 世 円/r	囚	標準化補正	交通 環境		.0 域 要 .0 因	交通 環境	-2. ( +28. (
格を	公規価標準地番号 ボール と ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・					99. 0	] 10	00	100	[ 10	1.0]	,			罡	画地 行政	3 +3.		行政その他	+1. (
			64, 000	円/n	_   -	100	[ 103	3.0]	[ 126. 7		00		49,	000		その他		. 0	-C 071E	0. (
(9) 指定	לי בֿב	① 指定基準	地番号	_	2	)時 点 修 正			①地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の		象基準 比準価 円/r	格   少	標準化補正	街路 交通 環境	i	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	が <b>美</b> 一	前年指定基	基準地の	価格 円/n	์ [_	100	] 10	00	100	[	]		.1 1/ 1	11)		域の 画地 行政 その他	g C		行政その他	
	①-1対象基準地の検討							[-	- 般的要						りの商	業地の	一部の		やや上	
(10) 対象基準	手らの	■継続 前年標準価 ①-2基準地7 点)である <sup>5</sup>	が共通地	50, !点(代ā	500 円/ 表標準地		47	3 変動[±	地域要因]	]	である 集落的	。 J色彩の	強い		或であ	り、周	辺の良		なから下注 で で で で で で で で で で で で で の で の で の の に の の に の の に の の の の	
中地の前	各等。	□代表標準標準地番号 「一代表標準		標準比	也	- 四/r	- B	要   「 <sub>「/</sub> /	固別的要	因〕(	固別的	要因に	二変動	はない。						

円/㎡

%

公示価格 ②変動率

年間 -2.6% 半年間

別記	<b>尼様式</b>	第6			鑑定	評価	書	(平月	又 29	) 年	地位	山部	(金)			好	半成 路 (県		7月 10  <del>-</del> 14	□ 提上 <b>宅地-1</b>
		基準地番	·号		提出	先	所属	分科会名	3 業	者名	一般	財団	法人日	本不動	産研	开究所神戸	支所			
	ţ	姫路(県)		-14	兵庫	<b></b>	兵	車第6	E	氏名	不動	産鑑	定士	山山	奇誠	ξ.				印
鑑定	と評価	額					6, 12	20,000	円	1 ㎡当	たりの	つ価格	<u>\$</u>					6	8,000	円/mi
1	基本的	的事項		•																
(1)	価格問	寺点	3	平成 29年	7月 1	日 (4	)鑑定評	<b>評価日</b>		平月	戊 29 <sup>左</sup>	手 7月	月 7日	(6)路		P成 29年 <mark>線価又は</mark> f	-		55, 000	
(2)	実地記	周査日	平	成 29年	6月 20	日 (5	)価格 <i>0</i> .	種類		正常	価格			線価	ш	倍率種別				倍
		平価の条件		としての	鑑定評值	西														
		評価額の決定				* X								@ u.i			_	0.1	• • •	
(1) 基準地		f在及び地番 <u>を</u> 住居表示」		姫路市町	「坪字釋	迦屋敷 9	93番4	1						②地 (m²		9(	)	9法	令上の	現制等
地	3形	状	<b>④</b> 敷地	めの利用の	現況	⑤周辺( 状況	の土地の	の利用の	⑥接	面道路	が状況		⑦供給 処理施 設状況	接		な交通施設 の状況	きとの	(7	2低 <sup>1</sup> (60, 15	
		1:1.5	住宅 W2			区画され 規模一般 並ぶ既成	般住宅和	が建ち	南西	4.5m市	i道	,	水道 ガス 下水	J R 5 3. 5km		ζ		_ (~	の他)	
(2)	①範	 i.囲	東	30 m, ∄	<b>5</b> 8	0 m、南	j 3	0 m、 i	լ է	25 <b>m</b>	②模	票準的	り使用	戸建住	主宅	地				
近隣	3標	準的画地の	·····································	間口:	約	7.5 m	、奥	行 約	12	2.0 n	n.	規模		g	0	m²程度、	形状	ほぼ長	方形	
地域			特記	特にな	(1)			街	基準方信 m市道	立北4	. 5	交通	i J 南	R姫路 西 3.5	駅 km		法令	対象	基準地	と同じ
			事項	i ! !				路				施設					規制	         		
			当該地予測す		模一般的	生宅が建	ち並ぶ	既成住	老地域で	であり	、特別	」な変	動要因	目もない		で、今後で	も概ねす	見状の	まま推移	すると
(3) 指	<b>是有</b> 效	使用の判定	戸建住	宅地									対象基		)	方位				+1.
	監定評 の適用	祖の手法	取引事	<b>I</b> 例比較法	比	準価格			68, 0	000 <b>P</b>	∃∕m³		個別的	一要因						
·	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	•	収益還			益価格					∃∕m <sup>*</sup>									
			原価法			算価格	. 7 III HA				]/m <sup>*</sup>									
(6) F	市場の	特性	入者は	給圏は概	ね姫路で 当該地域	或は区画 見られる	の住宅 i整然と 中で、	地域。常した住宅需要は	宅地域で 弱含みで	り 中心 で ある で 推移	が、最 してレ	-需約	諸圏の居 駅から 価格帯	音住者ス っやや腐 ちは土地	はれたの	地縁を有っており、『 ており、『 みで600	する者で 周辺地域 O ~ 1 C	であり、 対におい	圏外かいて区画 5円程度	いらの転 「整理等 ぎ、新築
Ī	・検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	目的で	の取引が	中心では	あり、ま	た敷地	面積の	点からも	5経済	合理的	うな賃	貸住宅	この建築	きが	は、当該国難である上記のとお	ることか	いら試	算しなか	は自己 いった。
(8) 公示価格	現価集格	① ■代表標標準地番号		□ <b>標準</b> ± 距路 -		時 点 修 正	③標準 補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	⑥ Ø	対象基 <sup>2</sup> D規準値 (円/	西格	<b>⑦</b> 内 訳	標準化補環地	<b>通</b> 0. 竟 0.	. 0 地域要因	街路 交通環境	± +2.
	公規価格格をたる場合を		89, 200	円/mi	.   -	99.8 ]	[ 100		100 132. 6		1.0]		67,	800		止 画 <sup>5</sup> 行政 その作	女 0.	. 0 . 0 . 0	行政その他	
(9) 指定基準 地計 (1) 指定基準 前年指定			-	_	時 点 修 正 	③標準 補正 100		地域要 因の比 較 100	要	別的 因の 較 面		対象基準 の比準値 (円/	集地 西格 I IIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIII	力力訳	標準化補正 街路 玩玩 環境 電力 電子	竟也	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	i t	
(10) 至村芝 (1本等)	年票集画各等からの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価 ①-2基準地点)であるが □代表標準地番号	──新規格 格 が共通地 場合の根	見 68, { 也点 (代表	     500 円/   表標準地		安因	変動[地	般的要[	<u>-</u>   <b>因</b> ]	り、住 一般住 動はみ	宅地宅等	1の地価 が建ち ない。	5の二極	配化	その作 少傾向、全 が進んでい 住宅地域で	也 生産年齢 いる。		ぶ減少個	傾向にあ
前が	51	公示価格	各			円/mឺ	ر ا	[個	別的要	<b>占</b> 」	個別的	J要因	に変動	りはない	, 0					

公示価格

②変動率 年間

円/㎡

-0.7% 半年間

別記	様式	第6			鑑定	評値	書	(平	成	29	年	地位	5調	査)			好	平成 [路(県		7月 10 - 15	日 提出 <b>宅地-1</b>
		基準地番	·号		提出	出先	所属	<b>属分科</b>	会名	業	者名	㈱山	陽総合	鑑定							
	ţ	臣路(県)		<b>-</b> 15	兵庫	丰県	Þ	東軍(	6	氏	名	不動	産鑑定	定士	谷里	<b></b>	千晴				印
鑑定	評価	額					6,	500, 00	00 円	] 1	m³当	たりの	D価格						2	8,000	円/㎡
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点	7	区成 29年	7月 1	日 (	4)鑑定	?評価日	3		平月	戎 29年	年 7月	7日	(6) 路		成 29年				円/m <sup>²</sup>
(2)	実地記	周査日	平	成 29年	6月 15	日 (	5) 価格	の種類	Ą		正常	価格			線価		泉価又は作 倍率種別	- '		1. 1	倍
(3)	鑑定記	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価											10 1 1 2 7 1				
2	鑑定記	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基 淮	-	在及び地番 住居表示」		姫路市夢	事前町寺	宇字反田	152	番45	5						②地 (㎡		(	2		令上の	規制等
準地	3形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	2の土地	也の利用	用の	⑥接面	面道路	の状況	久	)供給 1.理施			交通施設 )状況	との		都計	-外
		1:1	住宅 W 2				さ一般信			東6mi	<b></b> 方道		7.	<b>设状況</b>  k道 げス	J R € 7.5km				(そ	の他)	
						域															
(2)	①範			80 m、		50 <b>m、</b> [		50 m.			00 m		票準的	使用	戸建住						
近隣地域	(3)標	準的画地の刑	杉状等	間口 特にな		15.0 r	n, ļ	奥行 :		15. 準方位	.0 n	n,	規模	<u> </u>			nt程度、	形状	正方刑		<b>.</b> 1. □ 10
域	④地	域的特性	特記	1410	. v ·			街		m市道			交通		R 余部 7.5km	駅		法令	刈多	《基华灯	也と同じ
	事項 ⑤地域要因の 姫路市郊外の							路					施設					規制			
			姫路市	郊外の住	宅団地	で、特に	こ大き	な変動	要因	はない	こと	から瑪	状を打	寺続す	るもの	とう	予測する。	しかし	- 地価フ	水準は、	需要の
	村	来予測	减少等	によりや	や下洛	基調で1	生移 9 ·	るもの	と予	側する	0										
(3) 最	人有效	使用の判定	宅地											準地の	)	方位				+1. 0	
	の適用					準価格				28, 00	00 P	9/m²	1	固別的	J安囚						
	が の適用 収益還元法 原価法					益価格						9/m²									
					算価格 発法に。	トス価	<b>坎</b>				9∕m° 9∕m°										
(6) 市	場の	特性	市計画		 ね姫路 位置し	市郊外の 、利便f	の住宅がやっ	地域でや悪く	、又,	、市中	当圏!	内に地を始め	市街	化区域	この価格	が低	中心である 低下した。 は、土地に	こと等す	うありき	需要は	弱くなり
(7) ≣:	<b>计管/</b> 研	 i格の調整	建物件	は2,0	00万	円前後	である。										で市場を周				
部理	検証	でい調整 及び鑑定 で決定の	尚、当:	階は同一地域は郊らの検討	外に位	置してこ	おり経済	済合理	的に1	賃貸事	業が	成り立	こたない	ハため	収益価	i格に	は試算でき	きなかっ	った。名	がなるで、	指定基
(8) 公 規 示 <sup>3</sup>	見価	① □代表標標準地番号	準地	標準地		時 点 修 正	③標 補	準化 正	因	地域要	要	別的	の	象基 <sup>2</sup> 規準(	集地 西格	力力沢	標 街路 交 環境	重	地域要因	街道交流	通
公 規 価標準地番号 価 と 格 し を た 公示価格									朝	交	E	較		(円/	m) =	八 [ [	補 環境 正 <sub>画</sub> 均		因	環 <sup>±</sup> 行ī	
をためる示価格				円/m	. [_	100	]   1	00	г—	100	[	00					行	女		その	
(9) ① 化中甘淮州来日						HOU	□ ②輝	準化	L (1) tith	 !域要		別的	<u> </u>	象基準	<b>生</b> + 4 1	i	その作標 街路		). 0 地	街道	路 -2.0
指から 定ら基の 準検 地討 前年指定基準地の価格						修正	補		_	の比	要	因の	の	比準値	断	7) 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12	標 街路 英化 環境 環境	<u> </u>	). 0 域要 ). 0 ). 0	交流	<b>通</b> +3.0
準 検 地 討 前年指定基準地の価格					Г	92.8	1 1	00		100		1.0]			,	נֹ	1917	也(	0. 0	行证	攺 0.0
		하구1622	23, 500		.   -	100	·	00 ]		78.7		00		28,	000		行〕 そのf		). 0 ). 0	そのイ	也 0.0
(10)		①-1対象基準	集地の検 ■ 新規		1				[一般	的要因		姫路市 規分護	可 受住宅:	口は微地域に	減傾向対する	には	ある。利( 要は堅調 <sup>-</sup>	更性やほであるが	居住快道、既成	商性等の 成住宅5	の優る新 地域は弱
(10) 対 组	E 6	前年標準価			800 円/	⁄ m²		③ 価変				۱۰°							, <u>-</u> ,		
家	長検証討	①-2基準地点)である5			<b>長標準</b> 地	等と同			[地域	要因]					団地で		或要因の変 や弱い。	変動は物	寺にない	いが、ま	郊外に位
対象基準地の前	业 計 子 ¥	代表標準	≛地	標準地	b		:	格 動   水									-				
前力	``	標準地番号 公示価本	各			- 円∕㎡		め	[個別	的要因	[]	個別的	要因	こ変動	はない	٥,					
	f		年間	_9 9 06	半年間		0/2														

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 16 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所属	<b>属分科</b> :	会名	業者	者名	(株)	) 兵庫	軍不動產	産鑑定原	f					
	ţ	姫路(県)		<b>-</b> 16	兵區	<b></b>	兵庫	第6分	科会	氏	名	不動	産鑑	定士	塩住	直	彦				印
鑑定	2評価	額					12,	400, 00	00 円	1	m³当た	- IJ σ.	)価格	i					79	,000 F	9/m²
1	基本	的事項		'																	
(1)	価格田	<b>侍点</b>	華	成 29年	7月 1	日	(4)鑑定	評価日	3		平成	29年	手 7月	7日	路		: 29年 1 <b>西又は倍</b>		6	4,000 F	<u>判╱㎡</u> 告
(2)	実地記	調査日	平原	戊 29年	6月 23	日	(5) 価格	の種類	Ą		正常価	格			線		■へ1615      率種別	1-		11	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	しての	鑑定評	洒															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨										T							
(1) 基		f在及び地番s 「住居表示」等		姫路市西	5庄字」	:柳甲 :	56番1	8							②地和 (㎡)		157	7	9法	令上の規	制等
基準地	③形	/状	4)敷地(	の利用の	現況	⑤周i	辺の土地	他の利用	用の(	6)接面	道路0	の状況	兄(	7供給	(8)主導	要な交	逐通施設	との		1住居	
	<i></i>				20.20	状況							5	<b>処理施</b>	_	丘の状				(60, 200	))
								- 15 - 1	, ī	南西4r	"丰法			设状況					(そ	の他) (60, 160	))
		1:1.5	住宅 W 2				規模一船 とする自		₫ .	<b>+1</b> 12 41	加油		- 2	水道ガス	J R 妮 2.6km	路				(00, 100	')
														下水							
(2)	<b>①</b> 範	題	東	10 m, E	<b>5</b> 5	0 m,	南	30 m	、北	4	10 m	2標	票準的	使用	戸建住	宅地		<u> </u>			
近隣地域	3標	<b>準的画地の</b> 那	杉状等	間口	約	10.0	m、 J	奥行			0 m	, ;	規模		150	) m³₹	程度、	形状 县	長方形		
地 域	<b>④</b> 地	0域的特性	特記	特にな	:11			街	基準市道	隼方位 首	北 4	m	交通		R 姫路馬 2.6km	7		法令	対象	基準地と	:同じ
			事項					路					施設					規制			
	⑤地	対要因の	住宅地域	<u>:</u> 或として	、ほぼ	熟成し	ている	ため、	当面に	は現状	で推移	する	もの	 と予測	される	0		<u> </u>			
	将	来予測														-					
(3)	是有效	使用の判定	戸建住宅	三地									(4)	対象基	準地の	方位	位				+1. (
(5) 銷	監定評	価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格	<del></del>			79, 00	00 円/	∕ m <sup>t</sup>	1	個別的	要因						
0	の適用		収益還	元法	収	益価格	÷			/	円	∕ m <sup>*</sup>									
			原価法		積	算価格	÷			/	円	∕ m³									
			開発法				よる価格			/		∕ m <sup>*</sup>									
(6) 市	市場の	)特性	同一需約 成してい 街路条件 0万円程	+や整然	性に優	る新規	分譲地均	金的類 の地域 或との	似地域 に比へ 競争カ	域は戸 ジ少ないら需	建住宅 く、需 要はや	地域要者	に も同 合み	辺では 一需給 。土地	新規の 圏内の は12	分譲を居住る	が盛んて 者が中心 万円程度	あるが、 となり、 、新築の	・住宅 ・転力 の戸廷	当地域と 、者は少さ は物件は	して熟 ない。 2 5 0
	・検証	i格の調整 E及び鑑定 類の決定の	戸建住宅 心で、比 他の基準	上進価格	は市場	性を反	`映する。	よっ	て比進	生価格	を標準	レル	代	表標進	地価格	からし	刀棆討を	·行い. 「	司時に	: 同一需	給圏の
(8)	里由	o <b>-</b>	決定した	-0					_		I		T _								
	見価	① ■代表標標準地番号	準地	標準5	也 (2)	時 点 修 正	③標 補		<ul><li>4地</li><li>因</li></ul>	域要 の比	<ul><li>⑤個別</li><li>要因</li></ul>			対象基準 対規準値		標準化補正	街路 交通		地域要	街路 交通	+5. ( +1. (
ホーゼ と	規格 1.1.1		姫旨	路 -	3				較		比較	交		(円/r		補	環境		) 因	環境	+8. (
で t	7.5	公示価格	89, 200	円/m	_	99.8		00 ]		00 4.5]	[ 101.			78,	500		画地 行政	0.0	)	行政 その他	0. (
(9)		① 指定基準				時点	3標		4)地址		5個別		©÷-	·   象基準		抽	その他		地	街路	
	زر د	① 相足基件	:地留石		_	修正	補		_	ッ <del>女</del> の比	要因			) 比準個		準	街路 交通		域	交通	
指定基準地	う D 金								較		比較	交		(円/r	ท์)	標準化補正	環境		要因	環境	
地言	र्ने	前年指定基	基準地の個		. [_		] 1	00	1	00	[]	]					画地 行政			行政 その他	
		① 1号色甘油	# 14 A tA	円╱m <u>-</u>	í	100	][	]	[ [	) 	100		r TERL Lib	おらが	H1 /\36	(4급 시내	その他		<del></del>	143.67	7 44 44 T
(10)		①-1対象基準 継続	単型の検討	副				3	[一般的	的安区								果まるりている。		来からの	ク地域
対象	手 ら	前年標準価格			000円/			価 変	Για. Ι <b></b> ΙΑ =	<del>-</del> 1	()	ارا ک	. 1-4-1	· ~=	41	la la	16t ) = <del>11</del>	·エ() 1			
基準	集検	①-2基準地点)である地	易合の検	討		;क्टा	7]一地	格形成型	[地域]	安囚」	任	:七地	地と	し(熟	放して	おり、	特に変	動はない	' <b>'</b> 0		
地の気	<b>丰票集団各等い</b> らの検討		೬地	標準地	<u>n</u>	_	.	<del>要</del> 因	C/G2 C+++		17 /	10(14)		) = <del>111:</del> 41:							
削な	۱,	公示価格				円/m	- 1.	の	[個別的	小安达	1」 値	別的	)	に変動	はない	0					
		②変動率	在問 -	-1 3 %	坐在問	ſ	%														

## 

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名	岡本	不動	産鑑定	士事務	所						
	ţ	姫路(県)		<b>-</b> 17	兵	車県	兵庫	第6分	科会	氏	名	不重	力産鑑	定士	岡	本朋	美				印	
鑑力	2評価	額					17,	400, 0	00 F.	] 1	m³当	とりく	の価格	<u>\$</u>						58, 600	円/㎡	
1	基本	的事項		U.																		
(1)	価格	寺点	<u> </u>	<sup>Z</sup> 成 29年	5 7月 1	Lβ	(4)鑑賞	と評価の	3		平成	₹ 29	年 7月	月 7日	(6) 路 線		<sup>Z</sup> 成 29年 <b>線価又は</b> 船			47, 000	円/m	
(2)	実地記	周査日	平	成 29年	6月 15	5日	(5) 価格	各の種類	頁	,	正常信	<b>西格</b>			価		倍率種別					
` '		平価の条件		としての	鑑定評	価																
	_	評価額の決定													O				0.			_
(1) 基準		f在及び地番s f住居表示」等		姫路市 <sup>-</sup> 「下手野				<del>-</del>							②地 (m		(	7		5令上の	規制等	
地	3形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周: 状況	辺の土地	地の利	用の	⑥接面	道路	の状況	:	⑦供給 処理施 設状況			な交通施設 D状況	との	(2	1住 (60, 2 この他)		
		1:1.5	住宅 W 2				住宅のの住宅		<	南5.51	n市道			水道 ガス 下水	J R 5 4. 5km		i			_ V21Œ)		
(2)	①範	更	東	70 m. Ē	西 ′	70 m.	南	30 m	、北	3	80 m	2	標準的	り使用	戸建信	主宅	地					_
近嘫	3標	準的画地の飛	杉状等	間口	約	15. 0	m,	奥行	約	20.	0 m	١,	規模		30	00 1	m²程度、	形状	ほぼ	長方形		
近隣地域	<b>④</b> 地	!域的特性	特記	特にな	:11			街		準方位 市道	北5.	5	交通	J]	R 姫路 西 4.5	駅		法令	対針	泉基準地	と同じ	_
	⑤地域要因の 将来予測		事項					路					施設	į	<b>4.</b> 5	KIII		規制				
				<u>-</u> 住宅が多 ものと思			住宅地	!に存し	/、特	段の地	域要因	日の多	変動は	見られ	ないこ	_ と:	から、当面	面は現料	犬を維	持しつ・	つ推移し	_
(3) 長		使用の判定	戸建住:		*11 / S	0							(4)	対象基	進地 <i>(</i> )	,	方位				+3.	0
		価の手法		<sup>工业</sup> 例比較法	E H	;準価格	ξ.			58, 60	nn 🖽	/m²	_ ``	個別的								
	の適用		収益環			,车価佔 !益価格				/		∕ ''' ∕ mً										
			原価法			算価格	-					<u>∕ m</u> ²										
			開発法		開	発法に	よる価	i格		/	円	∕ mٌ	ì									
(6) ī	市場の	特性	ね同一	需給圏内 要は若干	での建	替え・	住み替	え等を	:目的	とする	層が「	中心で	で、周	辺の新	i規分詞	度地	る既成住宅 と比べる & 0 ㎡程度の	: 圏外7	からの	転入者に	は少なく	
Ī	<ul><li>検証</li></ul>	格の調整 及び鑑定 の決定の	と判断便性や	されるた	め、収の快適	.益価格 .性及び	は求め で に は	なかっ	·た。〕 ·重視	市場に して取	おいっ 引する	ては自 る傾向	自用目 句が強	的の戸  い。以	i建住宅	三用:	経済合理的 地の取引が 市場性を原	ぶ支配的	りであ	り、需要	要者は利	j
(8) 公示価格を	見価 集格	① □代表標標準地番号	準地	標準	地 ②	)時 点 修 正		標準化 第正		地域要 団の比 交	⑤個! 要l 比!	因の		対象基準 D規準値 (円/I	格	力	標準 英選化 環境	<u>A</u>	地域要因		<u>甬</u> 竞	
を /	7.1	公示価格		円/m	์ เ	100	_] [	100]	[	100	[]	00	l				止 画 <sup>均</sup> 行政 その他	<b>አ</b>		行I そのf		
(9) ① 指定基準 指 か 。 定 あ の 準 検 地 討 前年指定		<b>地番号</b> 亞路(県	) -		時 点修 正		標準化 計正	_	域要 の比	⑤個! 要l 比!	因の		対象基準 D比準値 (円/I	Fi t女 (	力力訳	標準化補環切		1.0 地域要因	交i 環 <sup>坎</sup>	<b>善</b> +4. <b>竟</b> -15.	0	
华 12 地 言	<sup>央</sup> 讨	前年指定基	基準地の 50,500	価格 円/m		97. 4 100	-	01.0]		100 35. 7	[ 103	3. 0 ] <b>00</b>	I	58,	500		止 画 <sup>均</sup> 行政 その他	<b>t</b> 0	. 0	その化		
(10) 名材を基準地の前	丰票隼面各等い	①-1対象基準 継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるが 一代表標準 標準地番号 公示価格	■新規格 格 が共通地 場合の検 単地	見 58, 8点(代 <b>え</b>				③ 価格形成要因の 変動状況	[地域	要因〕	<b>季他</b>	集落に 頁面。 日来か	は需要 いらの は見当	!は弱く )戸建住	選別信	ごが : 存   関	は増加。 が 進んでおり し、現時点 因に特段 <i>0</i>	)、全体 点では <i>類</i>	本の地 建替え	価は若る	干の下落 分譲等の	7
				-0.3 %	半年間	1	%															

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) **-** 18 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	先	所属分	分科会	:名 非	業者名	株式	会社	陰山2	不動産鑑	定	炉.	路 (県)		- 18	七地-1
	ţ	姫路(県)		-18	兵庫	県	兵庫第	6分科	会	氏名	不動	力産鑑り	定士	陰山	陽寸	1				印
鑑定	2評価	i額					16, 10	0, 000	円	1 m²≝	たりの	の価格						9	2, 200	円/㎡
1	基本	的事項																		
(1)	価格	诗点	平	成 29年	7月 1日	(4	4) 鑑定評	価日		平	成 294	年 7月	7日	路		29年 1   <b>又は倍</b>		,	74, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日			6月 15日		5) 価格の	種類		正常	価格			線		<b>率種別</b>				ІН
		評価の条件			鑑定評価	ī														
		評価額の決定			A	T	0050	`						⊕ til ta	ŧ	1.77	_	@\+	<u> </u>	+0 41 55
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」等			上今宿 1 <sup>-</sup> 引 1 - 5 -		26番8	3				Г		②地積 (m²)	(	175	)	9法	令上の	規制等
地	3形	<b>/</b> 状	④敷地(	の利用の		⑤周辺 状況	の土地の	の利用	の ⑥接	接面道路	各の状況	久	7供給 心理施 设状況		ēな交i iの状i	通施設 況	との	(2-	2中 (60, 2 の他)	
		1:2	住宅 W2			一般住 所等が 地域	宅の中に混在する	こ営業 る住宅		ī6m市道	<b>当</b>	ブ	k道 ガス 下水	JR姫 3.5km	路			. (*C	V⊅[Œ)	
(2)	①範	5囲	東	20 m、世	<b>5</b> 25	m、南	<b>5</b> 5	0 m,	<b>∄</b> .	50 m	( <u>2</u> )‡	票準的	使用	戸建住	宅地					
近隣		ュー 標準的画地の <del>I</del>		1		9.0 m		···· <b>、</b> 行 糸		19. 0 r		規模		, . – . –	m²程	度.	形状	長方形	<u> </u>	
隣 地 域		<b>也域的特性</b>	特記	特にな				街	基準方 市道		6 m	交通	J I	R 姫路駅 町 3.5km	1		法令		中専(60	), 200)
			事項					路				施設					規制			
	⑤ 地 将	地域要因の F来予測	郊外路線測される		域の背後	至近に	に位置す	る利値	更性の良	好で区	画整然	太とし	た住宅	地域で	あり、	当面に	は現状で	推移	するもの	のと予
(3) 揖	是有效	か 使用の判定	戸建住宅	<b>芒地</b>									対象基個別的	準地の	方位	-				0.0
(5) 銷	監定評 D適用	呼価の手法 1	取引事	例比較法	比準	価格			92,	200 <b>F</b>	∄∕mื	'	凹かりロソ	女囚						
ľ	/ <u>/ / / / / / / / / / / / / / / / / / </u>	•	収益還:	元法		価格				F	∄∕mื									
			原価法			価格					∄∕mื	_								
			開発法				よる価格		/		∄∕m²	_								
(6) 市	方場の	)特性	域であり	り、付近	路市北西 では新規 00万円	見の宅地	也供給も	散見さ	され、宅	地需要	は比重	合圏内 交的安	の居住 定的で	者が大きある。こ	半であ 土地は	る。生 :1, 5	E活利便 5 0 0 万	性に(円程)	憂れる信 度、新領	主宅地 築の戸
` · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	· 検証	i格の調整 E及び鑑定 類の決定の	ため、山 取引価権	又益価格 各の水準	小さいた は試算し を指標に 額を上記	ンない。 こ価格カ	快適性 ジ決定さ	を重視 れるこ	見し、収	益にな	じみに	こくい	戸建住	宅地域`	である	ことか	いら、自	用目的	内で取ら	爿され、
(8) 公示価格を	見価と	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 姫	<b>標準</b> 地路 -		寺 点 俢 正	③標準補正	-	④地域 因のb 較	比 要	別的 医因の 公較	の	象基準  規準値 (円/r	格内	補	街路 交通 環境	<b>§</b> 0.	安	街路 交通 環境	<u>1</u> −2.(
格 し を <i>f</i> :		公示価格	84, 000	円/mi	.	9. 6 100	100 [ 101.		100 [ 90. 2	. 1	100 ]		91,	800	正	画地 行政 その他	0.	0	行政その他	
(9) 指定基準地	, do: ,	① 指定基準	地番号	-		寺 点 多 正	③標準補正		4 地域要 因の比 較	要	別的 医因の 公較	0	象基準  比準値 (円 <i>/</i> r	格 内	化補	街路 交通 環境	<u> </u>	地域要因	街路 交通 環均	五
準 植地 言	英 寸	前年指定基	基準地の	価格 円/m <sup>i</sup>	. [	100	[	]	100	[	]				正	画地 行政 その他	ζ		行政その他	
(10) 全様準備材等が	手票 美田客	①-1対象基準 ●継続 前年標準価 ①-2基準地点 点)であるも 一代表標準	□新規格 格が共通地場合の検	92, 8 点(代表	300 円/1表標準地等		一地根形成	変動[#	一般的要 地域要因		により 生活到	)消費! E便なf	動向は 住宅地	景気回で、域であり下落の	. 需要 り、格	が認めなる	られる を化がよ 地域要因	り鮮りの変動	月である めはない	5.
前が	手 )	標準地番号 公示価格				- 9∕m³	成要因の	гл	固別的要		個別的	的要因	に変動	はない。						

## 

		基準地番	号		提出	出先	Ī	所属分	4会名	業	者名	岡本	不動	産鑑定	上事務	所						
	ţ	臣路(県)		<b>-</b> 19	兵	車県	兵	:庫第6	分科会	È E	氏名	不重	加産鑑	監定士	岡ス	本朋	美					印
鑑5	と評価	額					4	26, 000,	000 <b>I</b>	PI I	1 ㎡当	たり	の価村	各					5	9, 500	円	∕ m <sup>t</sup>
1	基本的	的事項													(0)							. 2
(1)	価格田	寺点	<u> </u>	Z成 29年	三 7月 1	. 日	(4) 銀	监定評価	日		平月	戎 29	年 7.	月 7日	(6) 路 線		<sup>Z</sup> 成 29年: <b>線価又は倍</b>	· · · - F		50, 000	倍	<u>/ m</u>
(2)	実地記	周査日	平	成 29年	6月 15	5日	(5) 個	断格の種	類		正常	価格			価		倍率種別				ПП	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価				II.												
	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基準地		在及び地番s 住居表示」等		姫路市) 「辻井	辻井 5 T 5 — 1 T			番							②地 (㎡		(	7		÷令上σ.	規制	刂等
地	③形	状	<b>④</b> 敷地	の利用の	D現況	⑤周 状況	辺の:	土地の利	利用の		面道路			⑦供給 処理施 設状況	_		な交通施設 D状況	との	(2	1住 (60, 2 の他)		
		1:1.2	住宅 W 2				落を地域	中心とで	する	西4.	ōm市道	Ī		水道 ガス 下水	J R 5 3.7km		i			(60,	180)	
(2)	①範	i.囲	東	25 m、i	西 :	30 m,	南	50 ı	m、北	;	50 <b>m</b>	2	票準的	的使用	戸建信	È宅	地					
近隣地域	3標	準的画地の服	形状等	間口		20.0	m,	奥行			3.0 r	· ·	規模	Į	45	0	m²程度、	形状	ほぼ	長方形		
地 域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	ζV,			í		基準方信 n市道	立北4	. 5	交通		R 姫路! 西 3.71			法令	1	住居(6	0, 18	0)
			事項					i	路				施設	ጀ				規制	1 1 1 1 1			
		域要因の 来予測		塻の大き ものと思			)住宅	地に存	し、朱	持段の均	地域要	因の変	変動に	は見られ	ないこ	는 논	から、当面	がは現れ	犬を維	持しつ	つ推	移し
(3) 指	是有效	使用の判定	戸建住	宅地									(4)	)対象基		)	方位					0.0
	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較沒	去 比	準価格	各			59, 5	500 P	∃∕m <sup>®</sup>	t	個別的	安囚							
·	/		収益還			益価格						∃∕m <sup>*</sup>	_									
			原価法			算価格	-	/TT +47				9/mi										
(6) =	市場の	<b>性性</b>	開発法			<b>発法</b> に			ス仕々	/ NH版		· · · ·		医の住宅	+44 1 1 1 1 2 1 2 1	ーた	し、需要者	されます	カ同一	重約團	カで	の建
(0) 1	11-93 07		替え・信	住み替え とから需	_等を目 要者が	的とす	トる層 される	が中心 傾向に	で、圏	圏外かり 市場第	うの転 竞争力	入者に が相対	は少た は的に	ない。又 こ低く住	、近隊 宅需要	単地をは	域内は規模 弱含みで推 程度である	きが大き き移して	きな画	地が多	く総	額が
ī	<ul><li>検証</li></ul>	格の調整 及び鑑定 の決定の	と判断。	されるた	<ul><li>め、収</li><li>の快適</li></ul>	益価格 性及び	各は求 バ価格	水準等	った。 を重視	市場に 見して耳	こおい 文引す	ては自る傾向	自用目句が強	目的の戸 触い。以	建住宅	三用:	経済合理的 地の取引が 市場性を反	支配的	内であ	り、需	要者	は利
(8) 公 ŧ	見価	① □代表標	準地	標準:	地 ②	時点	_	標準化	_	地域要	_	別的		対象基準 の規準値	Tity (	7)	標質		地域	街		
示。	集格と	標準地番号		-	-	修正	-	補正		因の比 較	_	因の 較		(円/1	n <sup>*</sup> )	为訳	標 街路 準 交通 祝 環境		域要因	交 環	_	
公示価格を	ا ا	公示価格		円/m	n <sup>†</sup> [	100	_] [	100	] [	100	[	00					正 画地 行政 その他	ζ		行i そのf		
(9) 指定基準地	からか	① <b>指定基準</b>	<b>地番号</b> 臣路(県	) -	13	時 点修 正	_	標準化 補正		地域要 因の比 蛟	要	別的  因の  較		対象基準 の比準値 (円 <i>/</i> r	5格   [	力力	標 街路 交通 環境	<b>i</b> 0	). 0 地 ). 0 域要 ). 0 因	街i 交i 環 <sup>i</sup>	通	0. 0 +3. 0 -20. 0
準地	) 対	前年指定基	基準地の 50,500	価格 円/n		97. 4 100	-  _	100 101.0	] [	100 82. 4	- 1	00 ]		59,	100		正 <sub>画地</sub> 行政 その他	τ 0	. 0 ). 0 ). 0	行i そのf		0. 0
(10) 名材2 年地の前	年票隼面各等	①-1対象基準 ■継続 前年標準価値 ①-2基準地点 点)であるは □代表標準 標準地番号	□新規格 格が共通地場合の検	】 62, 点(代 <del>》</del>			同一均	③ 価格形成要因	变 肋 [地 <sup>±</sup> 犬	般的要[ 或要因]		集落に 傾向。 旧来た	は需要 いら <i>0</i> は見当	要は弱く 0戸建住 当たらず	選別化 宅地に 、地域	こが 存要	は増加。好 進んでおり し、現時点 因に特段の	、全体 ! !では <b>!</b>	本の地	価は若 や新規	干の 分譲	下落
前力	<u></u> ያ	公示価格		-4. 0 <b>%</b>	半年間	円/r	- ni %	0)	[個5	引的要[	因]	個別的	<b>り要</b> 因	団に変動	はない	١,						

# 

平成 29年 7月 10日 提出

		基準地番	号		提出	出先	Ē	所属分科	会名	業	者名	ミン	ト不重	助産鑑定	È						
	ţ	臣路(県)		<b>-</b> 20	兵區	車県	兵	庫第6	分科会	E B	氏名	不動	産鑑り	定士	田中	1 君	憲				印
鑑定	≧評価	額					]	17, 100,	000 P	9 -	1 m²≝	たりの	D価格						8	7,400 P	¶∕m²
1	基本的	的事項																			
(1)	価格田	寺点	平	成 29年	7月 1	. 目	(4) 鍲	监定評価	日		平	成 294	年 7月	7日	路		成 29年 <b>価又は倍</b>		(	69, 000 F	
(2)	実地記	周査日	平月	式 29年	6月 15	日	(5) 征	断格の種	類		正常	価格			緑価		音率種別	7 <del>*</del>		17	<b>告</b>
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価											<u> </u>				
2	鑑定	平価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		姫路市日 「田寺」		-		5番76							②地和 (㎡)		190	6 )	9法	令上の規	制等
地	③形	状	4敷地(	の利用の	現況	⑤周: 状況	辺の:	土地の利	川用の	⑥接ī	面道距	各の状況	久	7供給 処理施 设状況			交通施設 状況	との	(ア	1 低専 (50, 100 の他)	
		1:1	住宅 W 2			区画 模住		とした中 地	□規	東5mī	市道		7	水道 ガス 下水	JR始 4.1km					少災害警 <sub></sub>	成区域
(2)	<b>①</b> 範	,囲	東 13	30 m、 🛚	<b>5</b> 3	30 m,	南	80 n	n、北		90 m	24	票準的	使用	戸建住	宅地	<u> </u>				
近隣地域	3標	準的画地の服	杉状等	間口:	約	14. 5	m,	奥行	約	14	1.0 ı	m,	規模		203	∃ m <sup>r</sup>	程度、	形状 /	まぼ正	方形	
地 域	④地	域的特性	特記	特にな	`\ \`			看	斯 基 5	準方位 m市道	立 北 首	î	交通	J I 北西	R 姫路馬 町 4.1k	尺 m		法令	1 亿 土砂	氐専(50, 災害警戒	100) t区域
			事項	 				2	各				施設					規制			
		域要因の 来予測		は区画整 のと予測		た中規	!模住	宅団地*	であり	、特段	との地	域要因	の変	動は見	受けら	れな	いので、	今後も	概ねり	見状のまる	ま推移
(3) 指	是有效	使用の判定	戸建住宅	<b>芒地</b>											準地の	力	が位				+1.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	ř			87, 4	00	円/m²	] 1	個別的	要因						
U	の適用		収益還:	元法		益価格				/	F	円/mឺ									
			原価法			算価格						円/m <sup>*</sup>	_								
(C) =	<b>⊢1∃ </b> Φ	4+ 44	開発法	사교 수 네		発法に			at mar de	7 1.1/2		<u>ዛ</u> / ㎡		л H .	). }_fir n/z	+	084	/: ±	Al .2. >	o±=11	. 1. 1. 2.
(b) r	市場の	特性	給は小麸	活圏を概 と思料す 規模開発 500	による	ものが	中心	であり、	、標準	的な規	複の	ものて	要者( )比較 ぶ、土:	の 円心 におい 地は 1	は 成 成 表 ま も の も る る る る る る る る る る る る る	市内干弱	の居住者  含んで推  ・2, 00	すで、市 生移して ) 0 万円	外から いる。 程度、	の転入( 新規の( 新築戸3	ェグな 主宅供 建住宅
Ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	ものと#	判断した 名による	。一方 賃貸経	、対象 営が成	基準り立	地は中がつ地域	規模一 ではな	般住宅	≧が建   断し	ち並ふ たのて	・ ・ ・、収	地域に 益価格	存し、	共同	:価格であ  住宅に係  念した。	る賃貸	事例》	ゞ乏 しく、	また
(8) 公示価	現価格と	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 姫	─ <b>標準</b> 5	也 34	時 点修 正	3	標準化 補正		地域要 因の比 較	要	国別的 要因の 比較	0	象基準  規準値 (円/	格グ		街路 交通 環境	各 0. <b>适</b> 0. <b>章</b> 0.	0 地域要因	街路 交通 環境	+2. 0 -1. 0 -5. 0
格 し を <i>f</i>	) .: :	公示価格	84, 000	円/m	.	99. 6 <b>100</b>	- 1	100		100 95. 9	- 1	01.0]		87,	200	Ī	- 画地 行政 その他	<b>b</b> 0.	0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	ה ה ה	① 指定基準	地番号	-	2	時 点 修 正	3	標準化補正	_	地域要 目の比 乾	要	別的 医因の 比較		象基準  比準値 (円/		標準化補正	新 街路 交通 環境	<u> </u>	地域要因	街路 交通 環境	
準 和 記	英 讨	前年指定基	基準地の(	価格 円/m	Î_	100	. [	100	] [-	100	[_	100				TE	- 画地 行政 その他	፟		行政 その他	
(10) 対 <u></u>	<b>F</b> 6	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規	ļ	000 円 /	⁄ m³		③ 価 変	5	设的要团	<b>5</b> ]	直近 5 8年の ある。	年間の対前	の市内 年土地	の総人取引件	口は数は	微減、高増加した	が、取 が、取	は約4引価権	1 %上昇。 各は下落(	H2 頃向に
対象基準地の前	票 検討 条	①-2基準地が点)である場合。 代表標準	易合の検		長標準地 也	も等と同	司一地		[地域	越要因]					然とし められ		規模住宅	E団地で	あり、	特筆する	べき地
前力	)\	標準地番号 公示価格 ②変動率	**	-0. 7 <b>%</b>	半年間	- 円/n ₹	์ วี้ %	_ 	[個別	的要	因]	個別的	要因	に変動	はない	0					
		<b>公</b>	十旧	0. 1 %	十千间	1	9/0	,													

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) **-** 21 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	株式	会社	兵庫	不動産的	艦定	所				
	ţ	姫路(県)		-21	兵	車県	兵庫	軍第6分	}科会	Е	氏名	不重	力産鑑	蓝定士	秋山	山 扂	<b></b> 見史				印
鑑定	E評価	額					5	5, 530, 0	000 円	3	1 m²≝	たりの	の価権	各					35	, 000 F	円/mឺ
1	基本區	的事項													(0)						
(1)	価格田	寺点	7	乙成 29年	三 7月 1	l 目	(4)鑑:	定評価日	<b>B</b>		平	成 29	年 7.	月 7日	(6) 路 線		成 29年 【価又は信	· · · - F		1.1	円╱㎡ œ
(2)	実地記	凋査日	平	成 29年	6月 23	3日	(5) 価	格の種類	顀		正常	価格			価		(画人は)			1.1 1	П
(3)	鑑定記	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	の要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」等		姫路市	家島町夏	真浦字/	小川1	2 5 9	番 2						②地 (㎡)		15 (	8	9法	令上の規	制等
地	3形	状	<b>④</b> 敷地	の利用の	D現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接i	面道距	各の状		⑦供給 処理施 設状況		要な 近の	交通施設 状況	きとの	/ 7	都計外	<b>+</b>
		1:1.5	住宅 W 2					アパー住宅地	1,	南2.5		道、		水道下水	高速V 500m	ヽえし	)ま真浦	港		の他) :砂災警	区域
(2)	①範	i囲	東	25 m、	西 :	35 m,	南	0 m	、北		30 m	2	漂準的	的使用	戸建住	E宅地	<u>t</u>				
近隣地	3標	準的画地の肝	杉状等	間口	約	10.0	m,	奥行	約	15	5.0 ı	m,	規模	į	15	0 m	程度、	形状	ほぼ長	方形	
地域	4)地	域的特性	特記	特にな	<b>2</b> V)			街	基 5	準方位 加県記	立北 首	2.	交通		速いえ 500m		真浦港	法令	土	都計外 砂災警▷	
			事項	 				路	f				施設	ž				規制			
		2域要因の 1来予測	戸建住: 地域の	宅、共同 衰退傾向	]住宅の ]は、今	混在が後も総	えい 見られ と続する	1る在来 3ものと	その住宅	宅地域される	或で、 5。	地域要	要因に	1特段の	変動は	見ら	れないか	ぶ、人口	流出や	高齢化	による
(3) 指	是有效	使用の判定	戸建住	宅地									(4)	)対象基			5位 二方路				+3. 0
	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較沒	<b>法</b> 比	準価格	ζ.			35, 0	000 F	刊/mi	2	個別的	要因		->3 60				0.0
	クルロハ	1	収益還	元法	収	益価格	}			/	F	刊/m්	1								
			原価法			算価格	-					円/m <sup>i</sup>									
(6) F	市場の	特性	住宅地	給圏は、 域で需要	家島本	縁者が	対島を		圏外7	からり	丁内。 7需要	はほし	りな類となると	ご無い。	鳥特有	īの拙	地域。「 担形で平均 「内の土均 ・帯は見り	日地が八	ンたく	転居.:	相続等
言	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	含むが、性を有	同一雲	  治圏内   って比	の類化 準価格	↓地域か よを標準	いら選択 善に、家	₹した। ₹島町	自己和 及び市	引用目 F域縁	的の∜ 辺部⊄	っのか り他の	バ主であ D基準地	り、比 価格と	ン準価 のバ	は引事例に 格は現写 ドランスを た。	医の市場	皇能を	一一一	説得
(8) 公示価	規権として	① □代表標標準地番号	準地	標準	地 ②	時 点修 正		票準化 補正	-	地域要 図の比 交	要	国別的 更因の 比較		対象基準 の規準値 (円/r	格	内 化尺 裤	票 街路 交通 環境	<u> </u>	地域要因	街路 交通 環境	
	) <u>.</u> [1	公示価格		円/n	าำ	100	_] [	100		100	[	100	1			1	- 画 <sup>5</sup> 行政 その作	女		行政 その他	
(9) 指定基準地	לי ה ה	① 指定基準	地番号	-	2	)時 点 修 正	l	票準化 補正	_	域要  の比	要	国別的 更因の 比較		対象基準 の比準値 (円 <i>/</i> r	格	70 勺尺	要	<u> </u>	地域要因	街路 交通 環境	
準 村地 言	<b></b> 対	前年指定基	基準地の	価格 円/n	า้ [	100	_] [	100	[	100	[_	100	I			I	- 画 <sup>5</sup> 行政 その作	<b>文</b>		行政その他	
(10) 名材2 信材等が	<b>丰票隼面各等い</b> らの検討	①-1対象基準 前年標準価額 ①-2基準の表標準地の 点) 代表番号 公示価格 ②変動率	□新規格 が共通地 場合の検 単地	到 39, 2点(代表	T	也等と同 - 円/n	- -	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般	:的要[ ]要因] ]的要[		は堅認る。	間であ	らるが、	既存住陸部の	主宅地)在来	利便性/ 域に対す 住宅地域	上る需要	とは総じ	て弱含の	みであ

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 22 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先		所属分	科会	名	業者名	株式	会社	陰山	不動産鑑	症					
	ţ	姫路(県)		-22	兵庫	車県	2	兵庫第	6分科	<b>会</b>	氏名	不動	力産鑑	定士	陰山	陽	史				印
鑑知	它評価	i額						17, 90	0,000	円	1 m²≝	iたりの	の価格	各					5	6, 200	円/m³
1	基本	的事項		II.																	
(1)	価格	時点	<u> </u>	区成 29年	7月 1	日	(4)	鑑定評	価日		平	成 29	年 7月	月 7日	裕		29年 西 <b>又は</b> 倍			<u>46, 000</u>	円/㎡ 倍
(2)	実地語	調査日	平	成 29年	6月 15	日	(5)	価格の	種類		正常	価格			価	倍	率種別				
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価															
_	鑑定	評価額の決定																			
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」等		姫路市瓜	太畑区東	東夢前7	台4	丁目3	0番				Į,		②地積 (m²)	<b>[</b>	319	9	9法	令上の	規制等
地	3#	<b>/</b> 状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周:	辺の	土地σ	)利用	の ⑥接	接面道路	格の状態		⑦供給 処理施		更な交 fの状	通施設:況	との		2中 (60, 2	
		1:2.5	住宅 W 2				画整	般住宅 然とし		北6.	. 5m市道	重		<b>設状況</b> 水道 ガス 下水	JR播 1.7km	磨高	武		_ (そ	の他)	
(2)	①範	5.囲	東	25 m. 🛚	<b>E</b> 2	25 m,	南	30	) m,	北	30 m	(2) <del>‡</del>	漂準的	勺使用	戸建住	宅地			<u> </u>		
				間口		12. 0			· 亍 約		27. 0 r		規模		320	 m²₹	 呈度、	形状	長方形		
近隣地域	<b>④</b> 地	2域的特性	的画地の形状等     間口       的特性     特記       事項       要因の 予測     県道背後の区画のと予測する。						街	基準方 5 m市		6.	交通	i JI	R播磨高 1.7km	5岡駅		法令	2 !	中専(60	), 200)
							路				施設	Ę				規制					
	⑤ 地 将	2域要因の 子来予測			整然と	した既	成信	主宅地均	或で、	当地域	に影響	を与え	えるよ	こうな地	域要因	は特に	こなく、	今後も	現状を	を維持で	するも
(3) 指	是有效	使用の判定	戸建住生	 宅地									(4)	対象基	. –	方位	立				0.0
	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	í			56,	200 <b>F</b>	¶∕mឺ	1	個別的	要因						
"	ク旭开	1	収益還	元法	収	益価格	ř			/	F	∄∕mื	:								
			原価法		積	算価格	i			/	F	¶∕m <sup>*</sup>	1								
			開発法			発法に		- 11				Ŋ∕m <sup>®</sup>	_								
(6) ī	市場の	)特性	にあり、	給圏は姫 による宅 、需要は 2,50	弱含み	で推移	らして	ている。	,周辽	1におけ	る新規	市に居 防下に の住宅	居住す こ形成 と供糸	「る一次 えされた 合につい	取得者だ 郊外既だ では、	が中心 成住年 土地に	いである を団地に は1,(	5。市中 C対する DODE	ュ心部( う選好( う円程)	こおい 生は低 <b>変</b> 、新	て小規 下傾向 築建売
	• 検証 平価額	i格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	収益還	準地は戸 元法の適 の高い取	用は断 引事例	念した により	。食水	自用目的	的の耶	マ引が支	配的で	あり、	居住	Eの快適	i性及び	利便性	生を重視	見する自	E宅地均	或であん	るため、
(8)	里由	① ■代表標		れている     標準#		時点	Т.	3.標準	1 <del>+</del> (	4)地域星	医 ⑤ 個	別的	<b>€</b> )\$	対象基準	€ †±h	堙	街路	<b>S</b> 0	. 0 地	街路	各 0.0
公示価格を	見価集格	標準地番号				修正		補正		因の比	_	因の		の規準値	略 内	標準化補正	交通		. 0 域要因	交通	
価格	<u>.</u> .		姫	路 -	34					較	比	:較		(円/r	n <sup>i</sup> ) 訳	補正	環境 画地	_		環境 行政	
をか	11.	公示価格	84, 000	円/m	.	99. 6 <b>100</b>	] [	100	0]	100 148. 0		100	I	56,	000		行政その他	<b>k</b> 0.	. 0	その作	
(9)	٠.	① 指定基準	地番号		_	時 点	(	3標準	化区	〕地域要	5個	別的		対象基準		標	街路	<b>\$</b>	地	街趾	
指定基準地	ט טי			-		修正		補正		因の比 較	_	医因の 比較		の比準値 (円/r	内	11-	交通 環境		域要因	交i 環均	
準相	食い	<b>→</b> ← + <b>と</b> 宀 †	+ :# III. A	/π+kr	-		1	100			-	- 1/2				罡	画地	<u>b</u>		行政	汝
ם מיי	13	前年指定基	を华地の	価格 円/m	ı L	100	_] [	100		100	۔ ا <sup>ل</sup>	100	l				行政その他			その作	也
		①-1対象基準							[-	-般的要		人口に	は微減	<b>战傾向。</b>	景気回行	復傾向	可が認め	らわる	が、ち	 	秀明感
(10)	± .	■継続 前年標準価	──新規 咚		800 円/	∕m²		3				により	ノ仴負	『野川川は	慎重で、	、市多	そ/よ――他	<b>፩</b> 1Γ <i>N</i> • ユ	、ソ悪円	ДС <i>ю</i> ,	၁ <sub>°</sub>
教	手票は	①-2基準地/			500・17 長標準地		司一:		変 動 [出	也域要因	]]	区画朝	を然と	・した住	宅地域	であり	) 、地垣	女要因に	_特別(	の変動に	はない
本   1	集 検 試	点)である場合である場合である場合である場合である場合である。	易合の検					地 格形成要因	動[均状況				羽外の	)画地規	模がや						
対象基準地の前	合 等 い	□ 代表標準 標準地番号	= 413		Ľ	-		要因		可见的神					11++21 >						
月 7.	٠,	公示価村	各			円/n	ก้	0	L11	固別的要		四万川甘	J安区	いて変割	はない。						
		②変動率	年間	-2.8 <b>%</b>	半年間	<u> </u>	9	%													

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 23 **宇地-1** 

		基準地番	·号		提出	出先	所属	分科	会名	業者	者名	たか	アプリ	レイザル	レオフ	ィス		<u>ы</u> (УК	,		
	ţ	臣路(県)		-23	兵庫	<b></b>	兵庫県	第6タ	分科会	氏	名	不動	)産鑑	定士	小火	田有	放重				印
鑑定	2評価	額					5, 2	230, 00	00 円	1	m³当	たりの	の価格	i					21	, 800	円/㎡
1	基本的	的事項													1						
(1)	価格問	寺点	中	成 29年	7月 1	日 (4	4)鑑定	評価日	3		平月	戊 29年	年 7月	7日	(6) 路		成 29年 <b>ほ価又は</b> 低			1. 1	円∕㎡ ⊯
(2)	実地記	周査日	平月	戎 29年	6月 15	日 (5	5)価格(	の種類	Ą		正常	価格			線価		ĸimスiるii 倍率種別			1. 1	10
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
(1)		在及び地番		姫路市夢	夢前町前	前之庄字	椋ヶ本	1 1 2	2 2番	5					②地		24		9法	令上の規	見制等
基準地		住居表示」等	<del>-</del>												(m²	)	(	)		+m = 1 /	ial .
地	3形	状	④敷地(	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	!の土地	の利用	用の	⑥接面	道路	の状況	5	⑦供給 処理施 設状況	_		交通施設 状況	との	(7)	都計多	<b>^</b> -
		台形 2:1	住宅 W2			一般住 、店舗 在する	宅、農 i併用住 住宅地	宅が沿		北東4i	m市道	Ĺ	7	水道	JR如 17km	至路			(**)	か他)	
(2)	①範	通	東 10	00 m、 🛚	<b>恒</b> 8	0 m、南	有	10 m.	、北	3	30 m	<b>2</b> ‡	票準的	使用	戸建住	宅均	也				
	3標	準的画地の形	l 形状等	間口:	約	20.0 m	n, ឭ	2行	約	12.	0 n	n.	規模		23	0 <b>m</b>	1程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	:11			街		準方位 市道	: 北	4 m	交通		R姫路	沢		法令	対象	基準地	と同じ
			事項					路					施設	1	17km			規制			
	(5)#t		夢前町の	の中心部	に近い	旧本から	の住名	2 批量	: で #	き殴の	亦 動	要因)	† 見ら	わけい	ニレカ	· 64	子来も概え	コ現況な	>維持]	て推移	1.で行
		来予測		と予測す		111/0/07			1	1420	父功.	ДДП	*,0	40.44	C C 7/	.J.	1) /K ()  ML4	α- <i>)</i> μημ σ	7 WHT1-11 C	✓ 1E49	, 0 (1)
(3) 指	│ 長有効	使用の判定	戸建住写	芒地									(4)	対象基	準地の	, J	方位				0.0
(5) 釗	監定評	· ·価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				21, 80	00 F	∃∕m²	1	個別的	要因						
	り適用		収益還:	元法	収	益価格				/	Р										
			原価法		積	算価格				/	Р	∃∕m <sup>*</sup>									
			開発法		開	発法によ	よる価権	各		/	P	∃∕m²									
(6) ਜ	市場の	特性	需要が「価格の	中心で、	外部か然とし	らの転え て大きい	<b>人需要</b> に い。不動	は殆ど 動産取	`ない。 '引に´	当該 ついて	郊外は、	型の伯 公共事	E宅地 事業に	域は、 係るも	市内中のか縁	小小岛	弊居住者の 羽や新興信 関係のもの	主宅地填	域に比し	て需要	は弱く
	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	自己使用合性の観	目目的の 観点から	取引がは、現	中心では 実の取引	ある。2 日市場を	▶件で ▶反映	は規章 :したよ	節性の 七準価	高い格に	取引事 は説得	₽例を 計力を	豊富に 認める	収集て ことが	きたださ	である。 いた といま いま といま といま いま といま といま といま といま といま と	ヽ難いか とにより	バ、市場	影参加者	との適
(8)	o /	① □代表標		標準均		時点	3標		1	域要	1	別的	<b>⑥</b> 対	象基準	地				地	街路	•
公示师	見価 格	標準地番号		_		修 正	補〕	Œ	因較	lの比		因の 較	0,	)規準低 (円/r	""   E	9 7	萨 交通 化 環境		域要因	交通 環境	
公示価格を	-	公示価格		円/m	f [_	100		00	1	00	[1	00				尺 前	E 画場 行政 その他	Þ		行政その他	
(9) 指定基準地	), ),	① 指定基準	地番号	-		時 点修 正	③標 <sup>2</sup> 補〕		④地 <sup>1</sup> 因( 較	域要 の比	要	別的 因の 較	⑥対 の	対象基準 )比準値 (円/r	格	月月		<u> </u>	地域要因	街路 交通 環境	Ĺ
準 村地 言	<b>矣</b> 寸	前年指定基	基準地の位	価格 円/m	í [_	100	[	00	1	00	[1	00				ī	E 画 <sup>灯</sup> 行政 その他	<b>አ</b>		行政 その他	
(10)		①-1対象基準	隼地の検 ──新規						[一般	的要因							売いており このとこ				に持ち る。
(10) 女教基準地の前	<b>手票集団各等い</b> らの検討	前年標準価 ①-2基準地 点)である <sup>は</sup> ①代表標準 標準地番号	格 が共通地 場合の検 <sup>ҍ地</sup>	23, 5		3等と同 - -	一地 一地 月 月 月	形 状 況 要	[地域]					況変化			手筆すべき	変動要	更因も見	られな	۲۷ °,
	-	②変動率		-7 2 <b>%</b>	坐在問	<u>円∕㎡</u> I	%														

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 24 **宅地-1** 

			_																У	<b>位路</b> (	<b>ポ</b> ノ		- 24	七地一
		基準地番	·号			出先		所属				者名	(株)山											
	ţ	姫路(県)		-24	兵	庫県		兵庫	<b>軍第</b> 6	5	氏	.名	不動	<b>)産</b> 鑑	定士	:	谷野	千	・晴					印
鑑只	と評価	i額						17, 20	00,00	0 円	1	m³当	たりの	の価枠	各							87	7, 500	円/mឺ
1	基本	的事項															(0)							
(1)	価格	<b>诗点</b>	4	乙成 29年	F 7月	1日	(4)	鑑定評	価日			平月	戎 29 <sup>4</sup>	年 7,	月 7	日	路		<sup>【 29年</sup> 価又は			7	0, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	平	成 29年	6月 1	5日	(5)	価格σ	種類	i		正常	価格				線価		当率種兒					16
		評価の条件		としての	鑑定評	価																		
	_	評価額の決定						0.771.0									@ ul.1	+				- L	^ ~	10 4 1 66
(1) 基 準		f在及び地番s 「住居表示」等		姫路市	八代字	<b>畐士</b> 才	7 3	0番7	/								②地和 (m²)			18 22	)	9)法	令上の	規制等
地	3#	状	<b>④敷地</b>	の利用の	の現況	⑤居 状況		土地の	の利用	用の @	多接面	面道路	が状況		⑦供 処理 設状	施		要な3 近の4	交通施 犬況	設との			2中 (60, 2	専 00)
		1:1.5	住宅 W 2					Eに共同 Eする(		_   '''	有西4	m私道	Ī		水道 ガス 下水		J R 娟 2.6km					(そ)	か他) (60, 1	60)
(2)	①範	 5 <b>囲</b>	東	20 m,	西	40 m,	南	7	0 m,	北	;	30 m	② <b></b> ‡	票準的	内使月	<b>刊</b>	戸建住	宅地						
近隣		 標準的画地の <del>月</del>		-	 約	11. 0			行系			.0 n		規模		/			 程度、	形状	: 長	方形		
	<u>(4)</u> +#	 b域的特性	特記	特にな	ことい				街		き 方位			交通	5	JR	姫路馬	尺		法令	<u> </u>	対象	基準地	と同じ
以	•	2-20 H J [4] [T	事項						路	4 m	ı私道	1		施設		北東	2. 6k	m		規制	į			
	⑤ 地 将	地域要因の 存来予測		- の北側に と等から											きを維	(持つ	するも	のと	予測す	る。底	堅レ	需要	きがある	る地域で
(3) 指	最有效	か 使用の判定	戸建住名	宅地										(4)			単地の しょうしん かいしん かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	方	位					+1. (
(5)	監定評	[価の手法	取引事	例比較沒	去 比	2準価	格			8	87, 50	00 F	∃∕m <sup>*</sup>		個別	削的要	是因							
	の適用	1	収益還	元法	収	な益価を	挌				/	P	∃∕mื											
			原価法		積	算価	挌				/	P	∃∕m³											
			開発法		開	発法	こよ・	る価格			/	F	∃∕mª											
(6) T	市場の	)特性	ること	給圏は棚 利便施認 等から親 円前後て	r規供將	る市中が を近性で は少れ	心部 や居( ない。	及び中 主環境 地域	心部 が比 におり	近郊の 較的良 ける需	住宅いこ 要の	地域 と等 中心	で、需 から選 価格帯	害要者 軽好性 持は、	がは当 生は高 土地	≦圏戸 高く、 也は 〕	内に居 潜在 l, 5	住す 的な 00	る第一 需要が 万円前	次取得 あるも 後、新	者層の変変	が中 )、関 )戸建	心では 記成市役 物件に	5る。当 fb地であ は3,5
i	<ul><li>検証</li></ul>	[格の調整 [及び鑑定 [の決定の	である。	,尚、居 である <i>0</i>	お万には	共同	主字2	が見ら	れる	ものの	. 当	基進	地は画	前地共	模力	2026	シ小さ	く経:	洛合理	的な共	:同住	字を	想定。	りな価格 けること と上記の
(8)		① □代表標	摩準地	標準	地 2	2)時 点	ā	3標準	化	4地	域要	5個	別的		対象			標	街	路	0.0	地世	街路	各 +6.0
公示	規集とした	標準地番号	₩.	路 -	- 15	修]	E	補正		因( 較	の比		因の 較		の規 <sup>2</sup> (ロ	≆1Ⅲ́ ∕mُ	'''   戊	1/1	交響	通境	0.0	域要因	交通環境	
格	֖֖֖֖֡֝֡֝֡֝֡֝֝֡֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֜֜֜֜֓֓֓֡֡֡֜֝֡֡֡֡֡֡֡֡֡֡		好	.Fg	10							11	17.		(1.1	/ 111	- II	置		地	0.0		行政	
2 /	5	公示価格	99, 900	円/n		100.	2]	100 [ 100		10			1.0] 00		8	88, 3	00			政	0.0		その作	也 0.0
(9)		<ol> <li>1) 指定基準</li> </ol>		132 1		2時 点		3標準	_	4)地域		5個		@:	対象	<b></b> 上海·	luh	+==	その	他 ·路	0.0	地	街路	₹z
指定基準地	から	① 相足基件	-地留方			修』		る 標子 補正		因の		_	因の		の比差		格   亿	標準化補正	交交	通		地域要因	交通交流	
基準	か命			_						較		比	較		円	∕m <sup>*</sup>	前 部	引補	環	境		囡	環境	
地	討	前年指定基	基準地の	価格 円/n	n <sup>†</sup> [	100	_]				00	[	00					111	Щ	地 政 他			行政その他	
		①-1対象基準							[	一般的	勺要因	3] j	姫路市	I iの人		1微源	域傾向	にあ	る。利	便性や	居住	快速	性等の	り優る新
(10)	± -	■継続 前年標準価	──新規 柊	-	500 円.	/m²		3					規分譲 い。	楼住宅	上地垣	火に文	すする	需要	は堅調	である	から、	<del></del>	任宅地	地域は弱
対象基準地の前	年漂隼画各等からの検討	削 平 保 準 他 が 点 ) で ある は	が共通地 場合の検	点(代記)	表標準均		同一	地格形成	変 動 状況	地域要	[因]	I	中心市	街地	也に近	í<,	需要	は安	定的に	推移し	てい	る。		
地の前が	洛 等 か	──代表標準標準地番号 公示価格		標準5	:C	円/	– m³	漫因の		個別的	勺要因	3] 1	個別的	的要因	目に変	で動に	はない	0						
1		②亦動玄	<b>年</b> 問	0 0 06	半年間	ឭ		0/6																

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 25 **宅地-1** 

		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	当	業者名	中田	不動	産鑑定	事務所						
	ţ	姫路(県)		-25	兵庫	<b></b>		兵庫第	6		氏名	不重	力産鑑	定士	中田	1	言				印
鑑定	と評価	額					21	, 900, 0	000 円	]	1 ㎡当	iたり(	の価格	各					;	85, 700	円/mឺ
1	基本的	的事項																			
(1)	価格田	寺点	4	区成 29年	5 7月 1	日	(4)鑑5	定評価	日		平	成 29	年 7月	月 7日	(6) 路		成 29年 ]	ì		69, 000	円/m <sup>²</sup>
(2)	実地詞	凋査日	平月	成 29年	6月 15	日	(5) 価材	格の種類	類		正常	価格			線価		泉価又は倍 倍率種別	<del>个</del>			倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価											10 1 12/77				
2	鑑定	評価額の決定	:の理由の	の要旨																	
(1) 基準地	<u> </u>	f在及び地番s 住居表示」		姫路市野 「野里」	野里上野 上野町 1			34番	2						②地 (㎡)		255 (	5 )		<b></b>	)規制等
地	3形	<b>沙</b> 状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周i 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接	<b>新</b> 面道路	各の状		⑦供給 処理施 設状況	_		交通施設 状況	との	(2	1住 (60, 2 この他)	
		1:1.5	住宅 W 2			一般作事業所住宅が	折等も	主体と 見られ	1/	南6n	n市道			水道 ガス 下水	J R 如 2.7km	5路				( V)(U)	
(2)	①範	·····································	東 1	00 m. E	<b>西</b> 2	20 m.	南	30 m	1、北		30 <b>m</b>	2	漂準的	勺使用	戸建住	宅均	也				
近隣地	3標	準的画地の肝	形状等	間口	約	13. 0	m,	奥行	約	2	20.0 r	n,	規模		260	) <b>n</b>	nt程度、	形状	長方	形	
地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			往	基道	準方	位北6	m市	交通	i JI 北東	R 姫路馬 東 2.7k	沢 m		法令	対針	泉基準均	也と同じ
			事項					路	<b>š</b>				施設	ţ				規制	1		
		!域要因の  来予測		は一般住する。地								も大き	きな地	地域要因	の変化	はう	予想し難く	、概	ね現状	で推移	するもの
(3) 指	長有効	使用の判定	戸建住写	宅地									(4)	対象基	準地の	J	方位				+3.0
		価の手法	取引事	例比較法	比比	準価格	·			85,	700 F	円/mi	:	個別的	要因						
	の適用	1	収益還	元法	収	益価格	Ī			/	F	Ŋ∕mُ	t								
			原価法		積	算価格	İ			/	F	¶∕mُ	:								
			開発法			発法に						<u> </u>									
(6) ī	市場の	)特性	開発ディ	ベロッパ	一等に で、土	よる新 地建物	・築住宅 ・総額と	三の供給: してに	合が散り よ3, (	見さ 00	れる。 0万円	土地約前後太	総額は ド需要	は規模や その中心	立地に である	より 。近	層が中心て ) バラつき 丘隣地域に ♡弱い。	が見り	られる	が、総	額1.5
Ī	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	比準価格決定は	格は基準 割辺取引	地周辺 価格水	、野里 準が基	エリア 礎であ	への取引 らり、上	事例。  上準価	より; 格は	規範性 かかる	ある信需要を	⊞格を 皆行動	☆試算し カを強く	た。収反映し	益化てい	所有を目的 価格は求め いることか こおり決定	うなかっ ゝら十つ	ったが 分説得	、需要	者の意思
(8)	/ <del></del>	① □代表標	摩準地	標準地	也 ②	時 点	3t	票準化	4)地	也域要	要 ⑤個	別的		付象基準		Į į	票 街路	ξ	地	街	
公示価	現 畑 集格	標準地番号		_		修正	<b>*</b>	甫正	区 較	団の比 ☆	_	医因の 比較		の規準値 (円/r	""   P	1 4	F 交通 と 環境		域要因	交 <del>.</del> 環:	
格をか	規権とした	公示価格		円/m	í [_	100	]	100		100	[_	]	l			Ī	E 画地 行政 その他	] (		行っその	政
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3t	票準化	4地	域要	5個	別的		付象基準		村			). 0 地	街	路 -6.0
指定基準地	か ら		姫	路 -	24	修正	*	甫正		の比	_	因の	0	の比準値	7	り 付き イネ	集 交通 上 空域		). 0 域 要). 0 因	交	
基位集 村	の 食								較	•	E	蛟		(円/r	n) =	Į Į	<sub>甫</sub> 環境 E <sub>画地</sub>	_	). 0 <b>因</b> l. 0	環 <sup>5</sup> 行i	
地言	ন	前年指定基	<b>基準地の</b> 87,500	価格 円/m	์ เ	100	- 1	100 01.0]		100 04. 3		03. 0 ]	I	85,	600		行政 その他		). 0 ). 0	その	他 0.0
		①-1対象基準							[一般	的要	[因]	中心部	 『等、 octを	利便性	の良い	エリセサ	アに対す	る需要	要は安	定的で	あるが、
(10)	ΈÀ	■継続 前年標準価	──新規 格		700 円 /	⁄ m <sup>‡</sup>		3				である		राजाभव./.	外什工	-C-11	B-9X(ころ) 9	<u>の</u> 間3	女(より)	\ 医加	14が駅右
(10) 対象基準地の前	票検	①-2基準地が点)である。	が共通地	点(代表	支標準地 大標準地		司一地	価変格動	[地域	要因							需要は終っれない。	きじて回	回復傾	向にあ	るが、別
準 他	西 討 各	□代表標準	-	. 計 標準地	b			形成要				+又 V ノ 耳	凹ሣ安	「四の変	男/人能	<i>、</i> ひノ ビ	)46/4V 'o				
の â  前 <i>f</i>	<del>等</del> か	標準地番号 公示価格	各			- 円/m	ำ	え の	[個別	的要	因]	個別的	勺要因	に変動	はない	0					
				-1. 2 <b>%</b>	半年間		· %	1													

基準地番号

提出先

#### 鑑定評価書(平成29年地価調査)

所属分科会名

業者名 (有) グリーン不動産鑑定事務所

平成29年7月6日 提出

姫路(県) −26 **宅地−1** 

姫路	各(県	₹) -26		兵庫県		第6		氏名	不動産鑑	定士	杉	卯川	浩一						印
鑑5	它評価	面額				9, 50	00,000	円	1 ㎡当たり	の価格							52	2, 800 <b>F</b> .	] / m²
1 ‡	基本的	内事項																	
(1)	価格	時点	平成29年	年 7月 1日		(4)鑑定評	価日	3	平成29年7月	3日		(6) 路	[平成29 路線価又				4	3,000	円/m²
(2)	実地	調査日	平成29年	年7月1日		(5)価格の	種類	Ī	正常価格			線価		を 種別					
(3)	鑑定	評価の条件	更地とし	しての鑑定評	価														
2	鑑定	評価額の決定の	の理由の	要旨															
(1) 基		在及び地番並 住居表示」等	びに姫	路市城見台 2	2丁目1:	111番2	7 2					(	②地積 (㎡) (		1	.80	9法令	上の規	制等
基準地	3形	/状	④敷地( 況	の利用の現	⑤周辺 <i>0</i> 況	の土地の利	用の物	大 ⑥排	接面道路の物	大況 (5g)	フ 供 処理 設 投 状 ジ	合 在 元	8 主要な3 接近の4		施設と	: O	「調区」 (60, 20		
	1:1.	. 5	住宅 LS2			一般住宅が掲静な分譲			更6m市道	7	水道、 ガス、 下水		J R野里 2.8km				(その	他)	
(2)	①新	 新 <b>用</b>	東	60 m、西	110 m . Ī	<b>菿</b> 110	m、北	60	0 m ②標準	的使用	ı F	建住:	字地						
	-	標準的画地の形									, ,				ᄣ		+т:		
近隣地域				間口約	11.0	m、 奥行				見模			80 <b>㎡程度</b>		形状		方形		
埃	4)地	地域的特性	特記 事項	特にない				基準方 市道	位 北6m	交通 施言	- 1	JR町 2.8km	<b>予里駅東方</b>			法令 規制	「調区 (60, 2		
	⑤ 地 来	地域要因の将 そ予測		「のやや郊外」 ひと予測され		れた住宅団	団地で作	住宅地	域として熟	成して	おり、	. 変動	男因はな	<.:	将来	も現場	けが持続	きす	
(3) 1	最有效	効使用の判定	戸建住	宅地								基準地 別的要							+2.0
(5)	鑑定適用	評価の手法の	取引事	例比較法	比準価	i格		52,	,800円/m		因	/J1 H J 3							
			収益還	元法	収益価	i格		/	円/m	2									
			原価法		積算価	i格		/	円/m	2									
			開発法		開発法よる価			/	円/m	î									
(6) ī	市場0	D特性	市街地の 周辺の(	給圏は概ねぬ のやや郊外に 主宅地域や平 円前後のもの	位置する 坦地の住	中規模一	般住宅	が建ち	並ぶ丘陵地	也の住宅	三団地	であ	るが、近年	F、 禾	便性	:に優	る市街	地中心部	部
	検証	価格の調整・ 及び鑑定評価 決定の理由	た取引いの適合性	宅用に開発さ も無く、自己 生の観点から 単価と総額	居住目的も現実の	の取引が 取引市場	中心で を反映	ある。 とした比	取引事例に 2準価格にに	は比較的 は説得力	り規範 フを認	性の	高いものを ことができ	と収集	<b></b> でき	、ま	た市場	参加者。	느
(8) 公示価	見価集格	① □ 代表標標準地番号	準地	一標準地	RC VINI	②時点 修正	3	標準化補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	的の	⑥対象 の規	京基準地 見準価格	内	票 街路	¥	垣	接路 花交通 環境	
格しを力	- اد	公示価格				[	] _	100	100	[	]			I	E <sup>四几</sup> 行政	女		<sup>1</sup> 行政 その他	
(9)		① 指定基準均	h 悉 <del>已</del>	円/㎡		2時点	[ (3):	] 標準化	(4)地域要	100 ⑤個別		િ <del>ઇ\</del> ≸	<b>東基準地</b>		その他票 街路		141	; 街路	
指定基準は	か う の	⊕ IIÆŒŦ²	<u></u>			修正		補正	数数	要医比較	の	のと	比準価格	为 打 和 和	声 交通 環境	竟	域 要 医	交通環境	
华 ft 地言	対	前年指定基	準地の値	描格 円╱㎡		100	] [	100	100	10	0			1	E 二代 行政 その他	女	4	その他	
(10) 全様当価材等が	<b>丰票集団各等</b>	①-1対象基準 ■ 継続 □ 前年標準価 ①-2基準地か 一地点)であ □ 代表標準 標準地番号	新規 格 「共通地」 る場合の 地 □ □	54,5 点(代表標準	00 円/mi 地等と同	1 11/2 1/11	世	般的]	姫路市の。 あるものの 熟成した( ある。 個別的要問	か、不動	動産取 也であ	対引価	格水準は一	一部を	を除き	99	弱含み	である。	
א ניה	. ·	公示個 ②変動率 年	格	1 % 半年間	円/m	_	要	- 1	10.41.4×16	J 50. Z	,,,,,	0							

②変動率 年間 -1.7 **%** 半年間

%

#### 鑑定評価書(平成 29年地価調査)

平成 29年 7月 10日 提出

																	妊	·路(県	;)	<b>–</b> 27	宅地-1
		基準地番	:号		提出	出先	所	f属分	·科会名	業	者名	一般	財団法	人日	本不動產	全研究	的一个	支所			
	ţ	姫路(県)		-27	兵原	車県		兵庫	重第6	氏	名	不動	<b>声鑑</b> 定	全士	山區	就					印
鑑定	評価	額					Ç	9, 790	), 000	円 1	l m³当:	たりの	の価格							76, 500	円/㎡
1 :	基本的	的事項																			
(1)	価格	寺点	中	成 29年	7月 1	. 目	(4)鑑	定評	価日		平原	戈 294	年 7月	7日	一路		文 29年			62, 000	円/㎡
(2)	実地記	調査日	平月	式 29年	6月 20	)日	(5) 価	格の	種類		正常信	西格			線価		価又は信 音率種別				倍
(3)	鑑定言	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	 :の理由 <i>0</i>	D要旨																	
(1) 基	-	f在及び地番st 住居表示」等		姫路市‡ 「北平里					3						②地 (㎡)		12	8		令上 <i>の</i>	規制等
基 準 地	③形	: <del>11-</del>	<b>心脏</b> ++	の利用の	VIE (D	©#:	π <b>ω</b> +	·## //	利用の	(C)+≠F	面道路	の中:	:- 3	供給		田 ナンブ	を通施設	· <b>-</b>		1 中	- 専
	3/12	<b>/1</b> A	4) 敖地	O <b>J</b> 不可开10.	15t /IL	状況	<u> 2</u> 071	_1607	不り用り	O I S	<b>山</b> 担	071	処	理施		丘の牝		(20)		(60,	
			D-12			.1. 48 4	世の	ήЛ. / <del>) .</del>	· /=*	北西5	in市道				I D #	: DØ			( ?	の他)	
		1:1	住宅 W 2			小規格			:七か	1211		•	カ	道 バス 水	J R婥 4.7km	己哈					
(=)	@##		<b>+</b> ,				<b>+</b>				<b>5</b> 0	@1	######################################	+ m		مارا جاء					
(2)	① <b>範</b>			70 m、∄		30 m.			m、爿		50 <b>m</b>	<u> </u>	票準的信	史用	戸建住			T d d b	)		
近隣地域	3)楞	準的画地の肝	杉状寺	間口が特にな		11.0	m,	类 行	う 約		1.0 m		規模	-			程度、	形状		E方形	61. 🖃 10
域	4地	域的特性	特記	1010.9	, v ·				街	基準方位 首	L1L 0 1	111 111	交通		R 姫路馬 4.7km	尺		法令	刈》	R 左 华 邛	也と同じ
			事項						路				施設	i ! !				規制	i ! ! !		
•	⑤地	!域要因の  来予測	当該地址	・ 或は小規	模一般	住宅が	多い作	主宅地	也域でも	あり、特	別な変	変動要	更因もな	ないの	)で、今	後も	概ね現場	犬のまる	ま推移	すると	予測する
	1ন	不了例																			
(3) 最	是有效	使用の判定	戸建住写	宅地									(4) 対	対象基	準地の	方	位				0.0
(5) 銀	<b>註定</b> 評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				76, 5	00 F	]/mੈ	個	國別的	要因						
0.	適用	İ	収益還:	元法	収	益価格				/	P.	]/m²									
			原価法		積	算価格				/	F.	]/mੈ									
			開発法		開	発法に	よる値	西格		/	Ρ.	]/m²									
(6) †	場の	)特性	ない。自あり、制	当該地域	は利便 含みで	性がや 推移し	や劣り	り、婔 る。信	E路市▷ ボ格帯≀	勺におい ま150	ヽて小丸 )㎡程月	規模開	発に	よる宅	:地供給	が多	く見られ	ιる中˙	で、選	好は低	入者は少 下気味で 度、新築
		 i格の調整	比準価権	各は、取	引市場	の実態	を反明	央した	と実証的	内な価格	子であ	り規軍	色性は高	<b>事い。</b>	収益価	格は	、当該	基準地/	が所在	する地	域は賃貸
語		[及び鑑定 [の決定の	住宅もみから試算	算しなか	が自己 った。	目的で 本件に	の取りついて	引が中 ては、	P心では 比準値	あり、ま 西格を標	ミた敷士 関準と	地面積し、指	責の点だ 言定基準	からも 隼地か	経済合いらの検	理的討を	な賃貸付 踏まえ、	主宅の 鑑定	建築が 評価額	困難で を上記	あること のとおり
(8)		① □代表標		標準地	也 ②	時 点	3	標準化	K 4	地域要	⑤個	別的		象基準		標	街路	各	地	街	 路
公示価格を した	見価	標準地番号				修 正	1	補正		因の比		因の		規準促	. P	標準化補正	交通		域要因	交	_
価と	:									較	比	較	(	(円/r	m() ∄	補正	環境 画均		因	環: 行i	
をた	=	公示価格			[		] _	100	_   _	100	[]	]					行政			その	
(0)				円/mi	Î	100	[		] [		] 10	00					その作	也			
(9) 指 カ	١,	① 指定基準	地番号		2	時点	l	標準化	_	地域要	5個			象基準 比準個		標準	街路		). 0 地	街	
指定基準地			姫	路 - :	24	修正	1	補正		因の比 較	安 比	因の 較		四/1		標準化補	交i 環均		). 0 域 要 ). 0 因	交 <del>.</del> 環:	_
準 核	<b>美</b>	<u> </u>	+ '#	/ <del></del> 1.6-			,	400			_	_			,	罡	画均	_	. 0	行	
*C D	3	前年指定基	を準地の1 87,500	価格 円/mi	.   -	100	] [ ]	100 101. 0	_	$\frac{100}{113.6}$		00 <u>]</u>		76,	300		行政 そのf		). 0 ). 0	その	他 0.0
		①-1対象基準	隼地の検	討					[	般的要因							傾向、生	上産年齢		が減少	傾向にあ
(10)		■継続	──新規		200 🖼	/ m-2		3			Į.	り、自	E宅地の	り地価	の二極	化が	進んでい	いる。			
対象標	F ら	前年標準価額 1)-2基準地方			800 円/   標準#	/mi 也等と同	1 — t#	価格	変動「+++・	域要因]	,	一门扫柱	古——422月	亡宅が	タルか	字冊	虚でな!	) <del> </del>	北西田	/ <b>性</b> 即	の変動は
対象基準地の前	₤ 検 ॼ 討	点) である	易合の検	討		- → C I <sup>L</sup>	., +c	格形成要因	動 [地 状 況	《女凸〕			ない。	上七が	少い"吐	- L. JU	以(0)	ノ、地点	以女囚	一个方门	い反벬(よ
地格の等	Ž Š		≛地	標準地	B	_		要用			_			_							
前ヵ	<b>N</b>	公示価格	各			一 円/mi	ຳ	の	[個!	別的要因	5] {	固別的	り要因に	こ変動	はない	0					

②変動率 年間 0.0% 半年間

%

#### 鑑定評価書(平成 29年地価調査)

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 28 **宇地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所原	<b>属分</b> 科	会名	業	者名	有限	会社	依藤不真	動産鑑	定事		TPD ()	/11/		20	
	ţ	姫路(県)		-28	兵庫	丰県	第	6分	科会	j	氏名	不動	産鑑	定士	依原	<b></b>	:					印
鑑定	評価	額					10,	400,	000 <b>F</b>	9	1 m³≝	たりの	の価格	3						80	), 000	円/m²
1	基本的	的事項													(0)							
(1)	価格的	寺点	3	平成 29年	7月 1	日	(4) 鑑定	評価	日		平	成 29	年 7月	月 7日	(6) 路 線		<sup>Z</sup> 成 29年 <b>線価又は</b> (			- (	4,000	<u>円/m̃</u> 倍
(2)	実地記	周査日	並	成 29年	6月 15	日	(5) 価格	の種	類		正常	価格			価	-н.	倍率種別					П
(3)	鑑定言	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価													1			
		評価額の決定																				
(1) 基準 地		在及び地番3 住居表示」等		姫路市絲	署干区和	1久字岩	昔ヶ坪4	2 3	番52	2					②地 (m		(	30	)	9法	令上の規	見制等
地	③形	状	<b>④</b> 敷地	也の利用の	現況	⑤周: 状況	辺の土地	也の利	用の	⑥接	面道路	各の状況		⑦供給 処理施 設状況	_		な交通施設 0状況	ひとの		(2	2 中頃 (60, 20 の他)	
		1:1.5	住宅 W2			中小井同作	規模一船 住宅が沿 地域	受住宅 昆在す	<u>、</u> る	東6m	市道			水道 ガス 下水	JR≨ 220m	網干				(~	/УП <u>В</u> )	
(2)	①範	i囲	東	20 m. 🛭	<b>5</b> 3	80 m.	南	20 n	າ、北		20 m	<b>2</b> t	票準的	り使用	戸建信	主宅	地					
	3標	準的画地の刑	杉状等	間口:	約	9.0	m、	奥行	約	1	4.0 r	n,	規模		12	26 1	m²程度、	形状	: 長	方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	: 1			往	基 道		立北6	m市	交通		R網干 220m	駅		法令	ì	対象	基準地	と同じ
			事項					出	<u>\$</u>				施設		220III			規制	1]			
		域要因の 来予測	JR網	!  干駅に近	く利便	性の高	い戸建	住宅均	地域と	して反	対熟 し	ており	)、今	後とも	現状の	)ま	まで推移	するも	のと	: 予測	される	0
(3) 最	是有效	使用の判定	戸建住	宅地										対象基	-	)	方位					+1. (
	監定評 2適用	価の手法 I	取引事	<b>写例比較法</b>	比	準価格	i			80,0	000 F	∄∕mื	:	個別的	安囚							
	- ,_,,		収益還			益価格						Ŋ∕m <sup>*</sup>	_									
			原価法開発法			算価格	r :よる価	妆				┦╱㎡ ┦╱㎡	_									
(6) 市	場の	特性	同一需	・ 給圏は姫 から需要	路市南	西部の	住宅地	域では		需要者	皆の中	· 心は J	ΓRμ									
			が中心	である。	需要の	中心と	なる価	格帯は	は土地	で1(	000	万円~	~12	00万	円程度	をで	ある。					
i	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	想定は	は共同住 困難なた 的である	め収益	価格は	試算し	ない。	自己	使用目	目的の	取引カ	ゞ支配	別的で、	取引促	5格(	の水準を	指標と	して	[価格	決定さ	れるの
(8) 対対とした	見価	① ■代表標標準地番号		<b>標準</b> 地 至路 -		時 点 修 正	_	準化 正	<b>E</b>	地域要 因の比 竣	要	別的 因の 次較		対象基準 D規準値 (円/I	基地 価格 m <sup>*</sup> )	<b>⑦</b> 内 訳	標準化補環	通境	0. 0 0. 0 0. 0	域要因	街路 交通 環境	-1. ( +17. (
を #		公示価格	93, 500	円/m	–	100. 3 100		00	_	100 17. 0		01.0]		80,	200		止 画: 行: その:	政	+1. 0 0. 0 0. 0		行政その他	
(9) 指定	)\	① 指定基準	地番号	_	_	時 点	_	準化	_	域要 の比	要	別的 因の :較		対象基準 の比準値 (円/I	基地 価格 (	<b>う</b> 内訳	標準化補環	路 通		地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	) 食 寸	前年指定基	基準地の	)価格 円/m		100	] 1	00		100	[	]		(П)			開 場 画: 石: その:	地 政		ы	環境 行政 その他	
(10) 청 주	ΕĠ	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規	見	000円/	∕m²		3		改的要		景気回 いるか である	5、多	よって数の住	姫路市 宅地の	f内( )地(	の商業地価は景気	の一部		上 位価に 髪明原	やや上	昇して 落基調
対象基準地の前	原の検討	①-2基準地点)である場所である場所である場所である場所である場所である場所である場所である場所	が共通地 場合の核	也点 (代表	<b>長標準地</b>		司一地	価格形成要因 変動状況	: ] [地域 ]	支因]		駅に近る。	か利	便性の	良い自	E宅i	地域に対	する底	堅√	需要	が持続	してい
の前が	<b>等</b> )\	標準地番号公示価格				- 円/m	_	安 因 の	[個別	的要	因]	個別的	的要因	に変動	はない	١,						

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 29 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所原	<b>属分科</b>	会名	業和	者名	有限	会社三	和鑑定	É						
	姫	路(県)		-29	兵庫	丰県	第	6分科	会	氏	名	不動	産鑑に	主士	三浦	<b>i一</b> 範	į				印
鑑定	2評価額	Ą					10,	600, 00	00 円	1	m³当	たりの	D価格						8-	4, 000	円/㎡
1	基本的	]事項													(2)						
(1)	価格時	点	平	成 29年	7月 1	日 (	(4) 鑑定	評価日	1		平反	戈 29 <sup>4</sup>	手 7月	7日	路		え 29年 価 <b>又は</b> 倍	-	(	57, 000	円/m <sup>*</sup> 倍
(2)	実地調	査日	平原	戊 29年	6月 15	日 (	(5) 価格	の種類	Į		正常信	西格			線価		<b>許率種別</b>				П
(3)	鑑定評	価の条件	更地と	しての	鑑定評	価				ı											
2	鑑定評	価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1) 基準地	O			姫路市地 「増位オ		72丁目 -5−9		番16	3						②地和 (㎡)		120	)	9法	令上の規	規制等
地	③形壮	<b>犬</b>	④敷地(	の利用 <i>の</i>	)現況	⑤周辺 状況	2の土地	也の利用	用の(	6接面	道路	の状況	処	供給 1理施 2状況		要なる 近の*	を通施設 犬況	との		1住原(60, 20	
		1:2.5	住宅 B 2			一般住 等が指 宅地域	E宅とア R在する ぱ	アパー S既成(	1, 1	東3.51	m市道		ナ	が ガス で水	JR婠 4km	5路			_ ( <i>*</i>	の他) (60, 16	60)
(2)	①範囲	<b>#</b>	東 2	20 m. Z	<b>5</b> 2	0 m. ī	<b></b>	20 m.	、北	8	35 m	2棋	票準的·	使用	戸建住	宅地					
近隣	3標2	集的画地の刑	/	間口:	約	7.0 r	n, J	奥行	約	17.	0 m	١,	規模		120	) <b>m</b> ²	程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	4)地块	或的特性	特記	特にな	:11			街		售方位 5 m			交通		R 姫路馬 4km	沢		法令	対象	基準地	と同じ
			事項					路					施設	70	TKIII			規制			
	⑤地域 将3	或要因の 来予測	低層でや化は認め	- や小規 うられな	模な一	般住宅2 面は現2	が見られ	れる住 ま推移	宅地域するも	成であっのと	る。信予測で	主宅地する。	さとして	てほぼ	熟成し	た地	域であり	、地域	大要因に	こも大き	な変
(3) 最	     長有効値	使用の判定	戸建住宅	三地									(4)	対象基	準地の	方	位				+1. (
(5) 釗	監定評価	西の手法	取引事件	列比較法	比	準価格				84, 00	00 円	l∕m <sup>*</sup>	1	固別的	要因						
0	り 週 用		収益還	元法	収	益価格				/	円	l∕m <sup>*</sup>									
	鑑定所「「		原価法		積	算価格				/	円	l∕m <sup>*</sup>									
			開発法		開	発法に。	よる価格	格		/	円	∕m <sup>*</sup>									
(6) ਜ	市場の特		同一需約 者もしく 住宅の値 のアクセ	、は市内 □格水準	に勤務:	先を有 <sup>~</sup> 500~	する者 <sup>(</sup> 〜3,	等が見 5 0 0	込まれ 万円育	ıる。 f後が	宅地の 中心で	か新規 である	提供給に 。近	まミニ 粦には	開発の 利便施	住宅  設も	団地等が	3中心的	りであり	)、新築	建壳
i	·検証及 平価額の	及び鑑定	収益価格 得られた を占める ことから	こ現実のな地域的	市場性	を反映	した実記と 比え	証的な 準価格	価格での妥当	ごあり 4性け	、その	の規範 レ判断	性は高	高いも また	のと判総額の	断され	れる。自 からも集	己使用	月目的の 高威は記	り取引が	大半
(8) 公 示	現 価 標 集 格		-	標準地	也 ②	時 点修 正	③標 補	準化	<b>④</b> 地 因	域要 の比	⑤個! 要l	別的 因の	⑥対 の	象基準 規準値	単地 近格 グ	標準化	街路 交通	} <u>{</u>	地域要	街路 交通	į
価格を		公示価格					] 10	00	較 1	00	[	]		(円/r	n) =	補正	環境 画地 行政	2	因	環境 行政 その他	[
(9)		2 K+#	UL 37 🗆	円/m		100	L L	<u>:</u> #- // .	L			00	@±1	<b>4</b> # #	e III.	1==	その他		o til.	/+- nb	
、指定基準地	לים מבו	<b>リ 指定基準</b>	<b>地番号</b> 姫』	格 - :		時 点 修 正	3標補	-	④地 <sup>地</sup> 因( 較	ッ安 の比	⑤個! 要! 比!	因の	の	象基準 比準値 (円/r	格	一化補	街路 交通 環境	<b>§</b> 0.	.0 地域要因	街路 交通 環境	+2.(
準 和 記	討		<b>準地の</b> 個 87, 500	m格 円/m	.   -	100	[ 10	00	[ 10	00 4. 1		1.0]		84,	100	正	画地 行政 その他	τ 0.	. 0	行政 その他	
(10) 対 st		■継続 前年標準価	□新規 各	84,	500 円/		4	3 価 変	[一般的		Ù	兄は未	だ低い	坐して	おり、	先行	は見られきの不透	態明感は	は根強い	),	
	等 快 后 話 各		場合の検			!等と同 -	一地   <sup>7</sup>  - 	形状层	[地域]		į.	は見ら	れない	,,,			しており	、地域	双要因!	1格別の	変動
前 <i>t</i>	_	公示価格		-0.6 <b>%</b>	半年間	- 円/㎡ J		<b>の</b>	[個別的	的要因	1] ([	固別的	要因に	こ変動	はない	0					

別記	!様式第	6			监疋	2.11年11世	書	(平)	<b>灭</b> 29	) 牛:	地们	山制	自盆	()			姫』	平成 路(県		7月 10日 <b>-</b> 30	□ 提口 <b>宅地-1</b>
		基準地番	号		提出	3先	所属统	分科会	名業	者名	一般	財団	法人	日本不	動産	研究	折神戸:	支所			
	姫趾	烙(県)		-30	兵庫	具	兵	車第6	В	氏名	不動	産鑑	定士	Į.	山崎	滅					印
鑑定	評価額						16, 30	0,000	円	1 ㎡当	たりの	の価格	各						7	7, 800	円/㎡
1	基本的	事項																			
(1)	価格時点	点	<u>z</u>	P成 29年	7月 1	日 (4	)鑑定評	価日		平月	戎 294	年 7)	月 7日	TR:	ፋ l -		29年 1	F	(	52, 000	
(2)	実地調査	<b>查</b> 日	平	成 29年	6月 20	日 (5	) 価格 <i>0</i> .	種類		正常信	価格			· 括			i又は倍 率種別	平			倍
(3)	鑑定評価	画の条件	更地	としての釘	監定評	西															
(1)	①所在	西額の決定 及び地番 居表示」等	すびに	<b>の要旨</b> 姫路市西	î中島字	高町3(	00番1	0							地積 ㎡)		264 55		9法	令上の持	規制等
基準地	3形状		-	の利用の	現況	⑤周辺( 状況	の土地の	の利用	の⑥接記	面道路	外の状況		⑦供; 処理; 設状;	給 能	主要	な交通の状態	通施設	•	(2	1住点 (60, 20 の他)	居 00)
	1	:1.2	住宅 W 2			中規模・心に倉屋在する	車・工店	さを中 房が混		ōm私道	Ī		水道 ガス 下水	J 1 4. 4	R 姫l	路				v>1⊡/	
(2)	①範囲	]	東	10 m、西	i 4	0 m、南	i 1	0 m,	北	60 m	<b>2</b> †	票準的	勺使用	戸列	性生	<b>芒地</b>					
近 隣	3標準	的画地の形	杉状等	間口	勺	13.0 m	、奥	行 約	] 16	6.0 n	n.	規模	:		210	m <sup></sup> 程	度、	形状	ほぼ長	方形	
地域	<b>④地域</b>	的特性	特記	特にな	٧١			街	基準方位 m私道	広北4	. 5	交通		JR姫 比東 4				法令	対象	基準地	と同じ
			事項					路				施設	Ž					規制			
		選要因の 予測	当該地	域は中規	莫一般 <sup>(</sup>	住宅を中	心とし	た住宅	<b>E地域であ</b>	5り、 <sup>5</sup>	特別な	よ変重	力要因	しもない	いのつ	ご、今	後も概	Eね現状	けのま	ま推移す	ると予
(3)	是有効使	用の判定	戸建住	宅地								(4)		.基準地		方位	Ī.				+1.
	監定評価 D適用	iの手法	取引事	例比較法	比	準価格			77, 8	800 F	9/m²		個別	的要因	l						
Ū	ノ心力		収益還	元法	収	益価格				P	¶∕m³										
			原価法			算価格					9/m²										
(6) 市	方場の特	性	少ない。	給圏は姫! 。当該地! 好は低下?	路市の域は「	R野里駅	ら北東!から近	部を中くに位	だ置する も	上住宅:	、姫路	需要各市内	引にお	いて小	√規札	算開発	による	宅地供	は給がる	多く見ら	れる中
1	式算価格 検証及 呼価額の 型由	び鑑定	300 比準価 住宅を	0~35 格は、取中心とした 用し、指	00万  引市場。 た住宅:	円程度の の実態を 地域で経	需要が 反映し 済合理	中心で た実証 的な貨	がある。 E的な価格 賃貸住宅の	各であ )建築:	り規軍 が困難	色性に 能であ	よ高い	。 収益 とから	· 価格 · 試算	<u></u> 各は、	当該基	準地が	ぶ所在 つ	よる地域	は戸建
(8) 対準とした	見価標格	〕□代表標 準地番号	準地	標準地	_   _	時 点修 正	③標準 補正		④地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	(6) × (6)	カ規準	基準地 基価格 / ㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通環境	į į	地域要因	街路 交通環境	į į
を f	É	公示価格		円/mi	[_	100	[	]	100	[	00					-	画地 行政 その他	[		行政その他	
(9) 指定基準地	1	)指定基準		路 - 2		時 点 修 正	③標準 補正		争地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		の比準	基準地 基価格 /㎡)	7内訳	標準化補正	街路 交通環境	i 0	. 0 地域要因	街路 交通環境	+2. +11.
地言	<del>文</del> 寸	前年指定基	<b>基準地の</b> 87, 500	価格 円/㎡		100 ]	100 [ 101.		100 112.1		01.0]		7	8, 100		ш	画地 行政 その他	0	. 0	行政その他	
(10) 全様準価格等が		→1対象基準 対象を 対象を が年標準地の →2基で表で表で表で表で表で表である。 一代をできるである。 は、)・2を表である。 ・2を表でる。 2を表でる。 ・2を表でる。 ・2を表でる。 ・2を表でる。 ・2を表でる。 ・2を表でる。 ・2を表でる。 ・2を表でる。 ・2を表でる。 ・2を表でる。 ・2を表でる。 ・2を表でる。 ・2を表でる。 ・2を表でる。 ・2を表でる。 ・2を表でる。 ・2を表でる。 ・2を表でる ・2を表でる。 ・2を表でる。 ・2を表でる。 ・2を表で	□新規格 が共通地 場合の検 <sup>重地</sup>	見 78,0 e点(代表			一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一	変動状況	一般的要因] 也域要因] 固別的要因	I 2	り、住 中規模 変動に	三宅地 草一般 よみら	也の地 と住宅	価の二	をし	<b>ごが進</b>	んでい	る。		ぶ減少個 域要因に	

公示価格

年間

円/㎡

%

-0.3 % 半年間

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 31 **宅地-1** 

		基準地番	·号		提出	出先		所属分	科会名	業	者名	たか	アプ	レイザ	ルオフ	フィン	ス					
	þ	姫路(県)		<b>-</b> 31	兵	車県	兵	庫県第	6 分科	会」	氏名	不重	助産鑑	定士	小	畑	敬重					印
鑑5	≧評価	額						8, 480,	,000 F	円	1 ㎡当	たり	の価格	各						61, 900	円	∕m <sup>t</sup>
1	基本的	的事項													(0)							. 2
(1)	価格問	寺点 ——————	7	☑成 29年	三 7月 1	l 日	(4) {	濫定評価	百日		平	成 29	年 7)	月 7日	(6)路	_	平成 29年 <b>線価又は</b> f			50, 000	倍	∕ m̄
(2)	実地記	周査日	平	成 29年	6月 15	5日	(5)	価格の種	重類		正常	価格			線価	μн	倍率種別				ID	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価									ı.							
2	鑑定記	評価額の決定	の理由の	の要旨											1				ı			
(1) 基準地		在及び地番s 住居表示」等		姫路市研	低堀字官	宮ノ下	6 3	2番1	4							也積 ㎡)	(	7	_	法令上の	規制	事
地	3形	状	④敷地	の利用の	D現況	⑤周 状況	辺の 	土地の	利用の	⑥接	面道路	予の状		⑦供給 処理施 設状況	į		な交通施設 の状況	との	(	1住 (60, 2 (その他)		
		1.2:1	住宅 W 2			る中	で、	地が多 小規模 住宅地:	に開	北西	5.5m∄	7道		水道 下水	J R 500m	. 砥境 n	I					
(2)	①範	i <b>囲</b>	東	10 m. ī	西 :	20 m,	南	20	m、北	;	40 m	2	標準的	内使用	戸建	住宅	E地					
近隣地域	3標	準的画地の飛	形状等	間口	約	13.0	m,	奥行	約	1	0.5 r	n,	規模		1	35	㎡程度、	形状	ほほ	ぼ長方形		
地 域	4地	!域的特性	特記	特記す	トベき事	項は	ない			表準方位 5. 5 i			交通		R砥城 東 50			法令	対	象基準	1 2 と 同	引じ
			事項						路				施設					規制				
		!域要因の !来予測	小中規材	<u>-</u> 塻の戸建	さて住宅	地域と	こして	にほぼ成	熟した	上地域	であり	、今征	<b>巻も</b> 現	見在の批	犬態を	維持	しながら打	 作移す。	<u>.</u> るもの	のと予測	され	る。
(3) 最	是有効	使用の判定	戸建住生	宅地									(4)	対象基		の	方位					0.0
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	去 比	,準価村	各			61,9	900 F	9/m	i i	個別的	可要因							
	クルロハ	l	収益還	元法	収	.益価村	各			/	F	9/m	Î									
			原価法			算価格						¶∕m <sup>i</sup>	_									
(6) =	市場の	<u></u>	開発法			発法に			1は1ヶ左	<u>/</u>		男/mi 掛件を		lt ∉Fra	五半の	т.	は姫路市原	<b>卫什耂</b>	バタノ	/ E-	<b>電火</b>	図り
(0) 1	J- <b>勿</b> (J)	<sup>7</sup> 1न । <b>エ</b>	からの種の減少が	転入者は から弱含	t少ない み状態	。需約 が続い	合関係 ヽてぃ	系につい いる。土	ヽては、 :地は 9	近年3	まで経 万円程	済不? 度、新	兄が長 绗築σ	ē引いた ○戸建信	ここと 主宅は	に起 25	因し、郊外の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の	外に存っ 度の物化	する:	土地への	有効	需要
Ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	た。一	方、取引 ,よって	事例は	自用目	目的が	5中心で	、比準	生価格!	は市場	の実態	患を反	で映した	と実証	性の	があるため、 高い価格が をも行い、	であり、	、規律	節性は高	172	判断
(8)		① ■代表標		標準:	地 ②	)時 点	i	3標準化	<u>.</u> 4	地域要	5個	別的		付象基			標 街路	各 (	). 0 ±	地 街	各	0.0
公示	見価集格	標準地番号	姫	D/7	40	修正	<u>:</u>	補正		因の比 較	_	因の		の規準値の		⑦内訳	標準化補環境		). 이 불	或 交员 要 環境		-2.0
公示価格を	-		処	印	48		_					較	_	(П/	111)	пV	補 環境		0.0 1.0	五 環 <sup>1</sup> 行i		-4. 0 0. 0
7	-	公示価格	58, 500	円/m		99. 7	_	$\frac{100}{101.0}$	- <sub>]</sub>	94. 1		00 _		61	, 400		行政 そのfi		0. 0	その	也	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	)時 点	i	3標準化		也域要	5個	別的		対象基		(T)			). 0 ±	也 街	各	0.0
指定基準地	ָרָ טי	如	臣路(県	) –	56	修正		補正		因の比 <sup>豉</sup>	_	因の :較		の比準値	_	⑦内訳	標準化補		). 이 별	或 交 要 環 <sup>力</sup>		-2.0
基準に	り 食						_		+	-			_	(口)	1117	шv	祖 域		0.0 1.0	ろ 塚 行i		-4. 0 0. 0
地市	l'i	前年指定基	基準地の 58,800	価格 円/n		99. 1		$\frac{100}{101.0}$	-	94. 1	- 1	00		61	, 300		行政 そのf		). 0 ). 0	その	也	0.0
		①-1対象基準	集 <u>地</u> の検	·討					[— A	投的要							直しており	り、また	た、消			
(10)	_ ~	■継続 前年標準価 <sup>2</sup>	新規		500 円 /	/m²		3				持ち ている		こいる。	また	住宅	建設は、こ	このとこ	ころ権	黄ばい傾	句と	なっ
対象基準地の前	キ票集団各な	①-2基準地点)である <sup>5</sup>	が共通地 場合の検	点(代表	表標準均		同一:	他 他 格形成要因	E 1	或要因]	]	地域的	内な状	<b></b>	とはな	<.	特筆すべる	き変動	要因∜	も見られ	ない。	•
前力	), ±	標準地番号				円/1		の	[個別	引的要	因]	個別自	的要因	目に変動	かはな	<b>١</b> ١						
		②変動率	年間	-1.0 <b>%</b>	半年間	1	9	6														

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 32 **宅地-1** 

		基準地番	:号		提出	出先	所属	属分科:	会名	業	者名	株式	会社	兵庫フ	下動産	鑑力	官所				
	ţ	姫路(県)		-32	兵原	車県	兵庫	第6分	科会	В	氏名	不動	<b>声鑑</b>	定士	秋	Ц	周史				印
鑑定	と評価	i額					10,	600, 0	00 円	-	1 ㎡当	たりの	の価格	<u> </u>					76	5, 500	円/mឺ
1	基本區	的事項																			
(1)	価格	诗点	4	龙成 29年	7月 1	. 目 (	(4) 鑑定	:評価日	3		平月	戊 294	年 7月	7日	(6) 路		Z成 29年:	· · · -	6	1,000	円/m <sup>²</sup>
(2)	実地詞	調査日	平	成 29年	6月 23	8日 (	(5) 価格	の種类	頁		正常	価格			路線価	路	線価又は倍  倍率種別	i <del>华</del>			倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価											10 — 12/11				
2	鑑定	評価額の決定	  の理由の	D要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		姫路市原	太畑区小	小松町1	丁目6	3番	3 6						②地 (㎡		139	)	9法	令上の	規制等
地	3形	/状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	辺の土地	也の利力	用の(	6接ī	面道路	の状況	4	⑦供給 処理施 設状況	_		な交通施設 D状況	との	(2)	2住. (60, 20 の他)	
		1:1.2	住宅 W 2				見模一般		// .	¦Ľ8mī	市道		)	水道 ガス 下水	山陽1 700m	電鉄	宏畑			// <u> E</u> )	
(2)	①範	囲	東 1	20 m. Ē	<b>5</b> (	65 <b>m、</b> i	南	15 m	、北		0 m	2h	票準的	使用	戸建信	主宅	地				
近隣	3標	標準的画地の開	形状等	間口	約	11.0 r	m、 !	奥行	約	13	3.0 n	n.	規模	ш	14	10	㎡程度、	形状	長方形		
近隣地域	④地	地域的特性	特記	特にな	:11			街	基準市道	隼方位 首	立北	8 m	交通		易電鉄 700m	広州	田駅	法令	対象	基準地	と同じ
			事項					路					施設					規制			
		地域要因の 好来予測	戸建住	- 宅地域と	して概	ね熟成	した地	域で、	地域要	要因に	二大き	な変重	かは見	られず	、当面	面は	現状で推移	  するも	のと予	測され	1る。
(3) 量	     長有効	が使用の判定	戸建住物	宅地									(4)	対象基	準地σ	)	方位				0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				76, 5	500 P	∃∕m <sup>*</sup>		個別的	要因						
	の適用	1	収益還	元法	収	益価格				/	P	∃∕mื									
			原価法			算価格				/	P	∃∕m²									
(0) -		4+14	開発法			発法に						∃∕m <sup>*</sup>									
(6) ī	市場の	)特性	地区画類		後の住 周辺の	宅地域 新規分	として渡	概ね熟 に比べ	!成して :、値頃	こおり	)、街	路条件 ため需	‡や整 言要は				需給圏内の 付近の分譲 移している				
	• 検証	Б格の調整 E及び鑑定 夏の決定の	取引事作ものと	列は、同	一需給 性を有	圏内のする。	類似地よって	域から 比準価	選択し 格を標	ンた自 票準に	己利	用目的 表標準	りのも き地価	のが主 格から	でありの検討	) 、.	ため、収益 比準価格は 行い、同時	現実の	市場実	熊を反	で映する
(8)		①■代表標		標準		時点		準化	4地			別的	<b>⑥</b> 対	<b>才象基準</b>	地	7)	標 街路	<b>S</b> 0.	0 地	街路	<b>š</b> −2.0
公元	見価性格	標準地番号	姫	败 _	24	修正	補	正	因較	の比		因の 較	0.	D規準価 (円/r	" [	力訳	標準化補死環境		安	交通 環境	
脳格を力	規権として	公示価格	93, 500	<sup>上日</sup> 円/m	[	100. 5	-   -	00 1.0]		00	[ 1	00 ]		75,			行政	+1. 7 0.	. 0	行政その他	<b>0.</b> 0
(9)		<ol> <li>1) 指定基準</li> </ol>		132 11		時 点		ı. ∪ 」 準化	4)地址		_	別的	<u>ெ</u>	1象基準	≣ +#h		その他標 街路		地	街路	z
指定基準地	לי ה	① 相足基準	-地田 夕	-	8	修正	補		_	<del>双女</del> の比	要	別的 因の 較		の	i格   (	力内訳	準 化 補 環境	i	地域要因	交通環境	1
準地	<b>负</b> 衬	前年指定基	基準地の <sup>・</sup>	価格 円/m	Î.	100	] 1	00	[	00	[	00					正 <sub>画地</sub> 行政 その他	ζ		行政その他	
		①-1対象基準							[一般的	的要因	因]	佐路市	丁の人	口はほ	ぼ横遠	言い。	。利便性に 地域に対す	優る新	興住宅	地域等	い 需要
(10) 対象 熱	手票の会	■継続 前年標準価を ①-2基準地が		76,	500 円/ 長標準地	⁄㎡ b等と同		③ 価 変 格 動	[地域9	要因〕		る。					地域に対す も見られる				
(10) 対象基準地の前	集 検 計 各等 i	点) である <sup>は</sup>	易合の検			-		形 状 況 要									, - &	. ,,	. ,		2
月 7	<b>,</b>	公示価格	各 年間	0.0%	半年間	円/m <sup>i</sup> iii		の	[個別的	抄安区	<u> </u>	直5月1岁	ソ安囚	に変動	いていてん	١,					

別記	<sup>2</sup> 様式第 6			鑑定	評価書	書(平原	戊 2	29 <b>年</b> :	地值	西調	査)			姫	平成 [路(県	29年 7月 10 ) - 33	)日 提出 <b>宅地-1</b>
	基準地番	号		提出	先	所属分科会名	3	業者名	岡本	不動産	鑑定	士事務	所				
	姫路 (県)		-33	兵庫	県 乒	兵庫第6分科	会	氏名	不重	助産鑑定	主士	岡	本朋美	ŧ			印
鑑定	三評価額					16, 100, 000	円	1 ㎡当	たり	の価格						74, 100	円/㎡
1	基本的事項																
(1)	価格時点	華	成 29年	三 7月 1日	(4) 釒	監定評価日		平原	戈 29	年 7月	7日	(6) 路 線		成 29年 <b>ほの又は</b> 何		59, 000	円/m <sup>*</sup>
(2)	実地調査日	平月	戊 29年	6月 15日	(5) (	西格の種類		正常值	西格			緑価		音率種別			1百
(3)	鑑定評価の条件	更地と	こしての	鑑定評価	i										I.		
2	鑑定評価額の決定	の理由の	)要旨														
(1) 基	①所在及び地番並 「住居表示」等		姫路市	<b>書写字</b> 土周	屋ノ段8	79番143	3					②地 (㎡		21	7 )	⑨法令上の	)規制等
基準地	③形状	④敷地(	の利用の		⑤周辺の 状況	土地の利用の	D 61	接面道路	の状	処	供給 1理施 2状況		要な近の	交通施設 状況	さとの	1年 (60, (その他)	
	1:1.5	住宅 LS2		1	中規模一 い区画整 宅地域	般住宅が多 然とした住	北	東5.5m市	道	ナ	、道 iス ·水	J R : 3. 5km	余部				
(2)	①範囲	東	70 m, Ē	西 30	m、南	60 m、	lt	40 <b>m</b>	2	標準的	使用	戸建信	主宅地	<u>t</u>			
近隣地	③標準的画地の刑	<b>沙状等</b>	間口	約 12	2.0 m,	奥行 約		18.0 m	١,	規模		21	5 <b>m</b>	程度、	形状	ほぼ長方形	
地域	④地域的特性	特記	夢前川	に近接す	トる住宅 団		基準プ m市道	方位北 5 . 首	. 5	交通		R 余部 東 3.5			法令	対象基準地	也と同じ
		事項				路				施設					規制	1 	

(3) 揖	最有効使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	戸建住宅地				(4)対象基準地の	方位	0.0
	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準価格	74, 100	円/㎡	個別的要因		
	ノ適用	収益還元法	収益価格	/	円/㎡			
		原価法	積算価格	/	円/mឺ			
		開発法	開発法による価格	/	円/㎡			

中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地として熟成しており、特段の地域要因の変動は見られないことから、当面は現状を維持しつつ推移していくものと思料する。

同一需給圏は概ね市域北西部に位置する住宅地域。需要者は同一需給圏内に居住する第一次取得者層が大半を占める。近隣地域は夢前川沿いに比較的早期に開発された住宅団地に存するが、周辺では住宅開発が活発に行われており、これらの新興住宅地との競合で住宅需要は総じて弱含み傾向にある。中心となる価格帯は200㎡程度の画地で $1500\sim1700$ 万円程度と判断される。

戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地に存し、経済合理的な賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は求めなかった。 市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視 して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地価格との検討も踏まえて、鑑定評価 額を上記の通りと決定した。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の理由

(8) 公規価 示準格	① ■代表標準地 □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	⑤個別的 要因の	⑥対象基準地 の規準価格	⑦内訳	標準化補 策通 環境	0. 0	地域要因	街路 交通	+1. 0 +3. 0
公示価格を	姫路 -34			較	比較	(円/m²)	訳	補 環境	0.0	因	環境	+7.0
格 しを た	公示価格	[ 99.6 ]	100	100	Γ 100 ]			正 画地	+1.0		行政	0.0
	公示1114倍 84,000 円∕㎡	100	Γ 100 1	100 1111.3 1	[ 100 ] 100	74, 400		行政	0.0		その他	0.0
	84, 000 F/ III	100	[ 101.0 ]	[ 111.0 ]	100	,		その他	0.0			
(9)	① 指定基準地番号	②時 点	③標準化	④地域要	⑤個別的	⑥対象基準地	(7)	標 街路		地	街路	
指か定め		修 正	補正	因の比	要因の	の比準価格	⑦内訳	標 準 化 環境		地域要因	交通	
指定基準地	_			較	比較	(円∕㎡)	訳			因	環境	
基準 地 対	* F * C + * * U * O   T + V	г	100	100	г 1			正 画地			行政	
נים טיי	前年指定基準地の価格	L	100	100	L			行政			その他	
	円/m²	100	L J	L J	100			その他				
	①-1対象基準地の検討			一般的要因	11 市の人	口は微減。高齢	北率	は増加。好	立地の住	宇宅霊	要は活発	*だが.

3

円/mឺ

-0.9% 半年間

変動状況

[地域要因]

新規 継続 (10) 対象基準地の前年標準価格等か 74,800 円/㎡ 前年標準価格 らの検討 価格形成要因の ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 (代表標準地等と同一地 \_\_標準地 標準地番号

公示価格

年間

②変動率

⑤地域要因の 将来予測

(6)市場の特性

川の八日は做滅、高齢化学は増加。好立地の任宅需要は佔策にか、 集落は需要は弱く選別化が進んでおり、全体の地価は若干の下落

住宅地として熟成しており、地域要因に特段の変動は認められないが、周辺の新興住宅地との競合で地価は依然やや弱含み傾向に ある。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記	2様式	第6			鑑定	評価	書	(平	成	29 <b>4</b>	年地	価	調査	Ē)			姐	平成 [路(県]	-	7月 10 <del>-</del> 34	日 提出 <b>宅地-1</b>
		基準地番	号		提出	3先	所属	分科会	:名	業者	名中	田不重	動産鑑	定事	務所						
	ţ	姫路(県)		<b>-</b> 34	兵庫	<b></b>	兵	庫第6		氏名	4 不	動産	鑑定士	Ŀ	中国	<b>H</b> 1	信				印
鑑5	官評価	i額					7, 7	770, 000	円	1 n	が当たり	りの価	格						6	1, 200	円/mឺ
1	基本	的事項																			
(1)	価格	<b>侍点</b>	4	区成 29年	7月 1	日 (4	)鑑定	評価日			平成 2	9年	7月 7	日	(6) 路	- '	成 29年	H		48, 000	円/m <sup>²</sup>
(2)	実地記	調査日	平)	成 29年	6月 15	日 (5	)価格(	の種類		IF	常価格	f			線価		泉価又は作 倍率種別				倍
(3)	鑑定言	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	  #5											口午性力				
		評価額の決定																			
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」		姫路市館	市東町庄	字二反同	∄13	5番1	2						②地 (㎡		12	27	9法	令上の	規制等
地	3形	/状	<b>④</b> 敷地	の利用の	現況	⑤周辺( 状況	の土地	の利用	の ⑥	接面证	道路の料	犬況	⑦供 処理 設状	施	_		交通施設 )状況	との	(2	1住 (60, 2 の他)	
		1:1.5	住宅 W 2			小規模 建ち並、 域			, , , ,	5m市ì	道		水道下水		J Rí 3.3km	卸着 n				V <b>万</b> []匹)	
(2)	①範	5囲	東	15 <b>m、</b> ₹	<b>5</b> 3	0 m、南	Ī	15 m,	北	30	m (2	②標準	的使用	用	戸建信	主宅出	也				
近隣	3標	<b>薬料的画地の</b>	形状等	間口	約	9.0 m	、 <b>9</b>	型行 糸			m,	規	摸		12	25 <b>r</b>	n²程度、	形状	長方刑	多	
近隣地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	(1)			街	基準道	方位非	Ł5 m∄	交	通		: 御着! 3. 3km	駅		法令	対象	是基準地	也と同じ
			事項					路	i ! !			施	į	10 0	o. okm			規制			
	(5)tH	 2域要因の	当	け戸建住	字を日	的に分譲	ミされた	- 住字#		あり	会後 t	、ナき	ナンまれも	お 更 「	因の変	<b>ぶんり</b>	十予相门	雌く相	いまれます。	<b>歩で推</b>	移するも
	等	来予測	のと思	料する。	地価は	下落基調	で推和	多してい	้าอื่	-> > \	7120	,,,,	3,-0,-	~~,		.,	o. , , <u>,</u> ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	VIII. ( )		V ( ) IL	,, ,
(3) 指	· 侵有效	カラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス	戸建住?	宅地								(	(4) 対象	<b>東基</b>	準地σ	) -	方位				0.0
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			6	1, 200	円/	mi	個別	削的	要因						
0	の適用	1	収益還	元法	収	益価格				/	円/	mi									
			原価法		積	算価格				/	円/	m <sup>‡</sup>									
			開発法			発法によ				/	円/										
(6) ī	市場の	)特性	ば規模。	給圏は姫 マン層が や立地に 心である	よりバ	フつきが	見りオ	しるが、	総額	1, 5	00万	円程	凄ま て	C', :	土地俎	が 格望 を は かん と と と と と と と と と と と と と と と と と と	を連性が見られる 総額として	強い。需 るが散発 ては3,	等要者に 色的で、 00	は地元) ある。 0 万円i	居住のサ 土地総額 前後が需
Ī	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	る事例を格はかれ	を収集し	得た。」 者行動:	収益価格 を強く反	は求め	りなかっ ているこ	ったが、	、需要 ら、十	そ者の意 -分説得	は思決 引力が	定は履	哥辺]	取引征	5格2	とする周 水準が基礎 た。検討	港であり	)、求	められ	た比準価
(8) 公示価格を	見価集格	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 姫	<b>□標準</b> 均 路 -		時 点 修 正	③標 <sup>2</sup> 補〕		④地域 因 <i>0</i> 較		5)個別的 要因 <i>0</i> 比較	-   -	対象 の規 (円		地格局	7) 内訳 社	票 街道集 交流 環境 環境	<b>1</b> 0.	.0 地域要因	街道 交道 環 <sup>均</sup>	<b>善</b> +4.0
格を	- اعاد	公示価格	, ,		Г	99.7 ]	10	00	100	) г		]				į	1247	也 +1.	. 0	行证	攺 0.0
			58, 500	円/㎡	.   -	100	[ 101		[ 94.	-	100	_'		61, 1	100		行i そのf		. 0	そのイ	也 0.0
(9)	٠.	① 指定基準	地番号			時 点	3標	準化 (	4地域		5個別的	勺 ⑥	対象		地	<del>7</del> )	票 街道		地	街缸	• •
定道	יי יי			_		修 正	補	Ē	因の 較	比	要因の比較	ס	の比	≄™  ∕m	111   1 1)   [	7) 12 人	票 街道 集 交证 化 環境		域要因	交i 環 <sup>均</sup>	
指定基準地	食計	前年指定基	主催业の	压+42	Г	1	10	00	100	) г	2012	]			.,	֡֟֞֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓	正画均	也		行证	攺
	.	削牛相处名	8年地の	™tti 円╱mi	, L-	100	[	]	[	_ ][	100						行i そのf			そのイ	也
/		①−1対象基準継続	集地の検 □ 新規					-	一般的	要因]	中心	部等の住	、利例 字田#	更性の	の良り	エリンエリンエリ	リアに対 <sup>・</sup> 也域に対 <sup>・</sup>	する需要	- は安! は弱!	定的では	あるが、 化が顕著
(10) 対 4	ξò	前年標準価			000 円/	′m <sup>‡</sup>		③ 西 変			であ		. 61212	L 18	δΓ 1  T	L L -		و ۱۱۱۱ کو∵ (	(1000	( XZ/)11	101/10/2019
対象基準地の前	票の集検	①-2基準地だ点) である	が共通地 場合の検	!点(代表 i計	標準地	等と同-	-地   ‡	型	地域要	因]	戸建 い	住宅	中心のは依然	り地域	域であ	っり、 ハラフ	別段の対	也域要因	の変	動は認	められな
準	<b>曲 討</b> 各	代表標準		標準地	1		月	各動[t 形成要因			• 0	mx	, p. 31	, Jein l	,., C V		<b>-</b> - ∪				
前が	<del>ਰ</del> ਹੈ\	標準地番号 公示価格	各 年間	_2 0. <b>0</b> 4	半左門	- 円/㎡	0	因 の [1	固別的	要因]	個別	的要	因に変	変動に	はない	١,					

別記	様式	第6			鑑定	[評価	書	(平	成	29	年	地個	5調	査)			姫	平成 路(県		7月 10 - 35	日 提出 <b>宅地-1</b>
		基準地番	号		提出	出先	所属	属分科:	会名	業	者名	(株)山	陽総台	鑑定							
	ţ	臣路(県)		<b>-</b> 35	兵原	<b></b>	È	兵庫第(	6	氏	名	不動	産鑑	定士	谷里	予 円	<b></b>				印
鑑5	2評価	額					16,	900, 00	00 F.	] 1	m³当	たりの	)価格						6	4, 200	円/mឺ
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点	Z	<b>卢成 29年</b>	三7月 1	日 (4	)鑑定	評価日	1		平月	戊 29 <sup>左</sup>	丰 7月	7日	(6) 路		式 29年	· · · · -		52, 000	円/m <sup>²</sup>
(2)	実地記	周査日	苹	成 29年	6月 15	日 (5	) 価格	の種類	Į		正常	価格			線価		は				倍
(3)	鑑定言	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価											口午作五刀				
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基準		在及び地番5 住居表示」等		姫路市館	飾磨区富	雪士見ケ.	丘町 1	. 0番5	5						②地 (㎡		26	4 )	9法	令上の	規制等
地	3形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	の土地	他の利用	用の	⑥接面	面道路	がの状況	Ą	⑦供給 処理施 役状況		要な: 近の:	交通施設 状況	との	(2-	2低 (60, 1 の他)	
		1:1.5	住宅 W2			一般住 区画整 地域				南6mi	市道		7	水道 ガス 下水	J R	英賀伊	呆			v⊅ Œ <i>)</i>	
(2)	<b>①</b> 範	通	東 1	.80 m. ī	西 12	20 m、南	Ī :	150 <b>m</b>	、北	30	00 m	2標	標準的	使用	戸建住	E宅地	<u>h</u>		1		
近隣	3標	準的画地の	杉状等	間口	約	13.0 m	١, إ	奥行	約	20.	.0 n	n. :	規模		26	0 m	<b>発度、</b>	形状	長方形	<u> </u>	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	271			街		準方位 m市道			交通		R 英賀( 西 500r			法令	対象	基準地	と同じ
			事項	i 				路					施設	101	J 0001			規制			
		域要因の	当地域	<u>-</u> は一般住	宅が建	ち並ぶ区	画整	 然とし	たや	や高台	にあ	る住宅	地域	 で、特	別な地	域要	因の変動	」 かはない	。画均	也規模が	ぶやや大
	将	来予測	きいた	め総額が	嵩むこ	とから、	地価	水準は	弱含。	みで推	移す	るもの	と予	測する	0						
(3) 指	是有效	使用の判定	戸建住	宅地											準地の	, <sup>‡</sup>	5位				+3.0
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				64, 20	00 P	∃∕m³	1	個別的	要因						
	クルロハ.	l	収益還	元法	収	益価格				/		∃∕m <sup>*</sup>									
			原価法			算価格	7 (	16				]/m²									
(6) 7	市場の	↑性+/性	開発法			発法によ			で !	重西老		ヨノ <b>が</b> 圏内 <i>に</i>	· 早仕·	ナス労		/但	層が中心	へである	、	ht武/十月	2. 公理培
(0) 1	11-9107	1911	の優る増加し	住宅地域	ではあ と等に	るが、 より 需要	がはない	模がや や弱い	や大	きく総 年では	額が、細分	嵩むこ 割した	と、, 宅地	周辺地 供給す	域にお	ける	土地区画	『整理』	業に。	こり宅均	也供給が
1	・検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	収益価	格は基準 格は経済 討も踏ま	:合理的	に戸建住	'宅の'	賃貸終	営が	成り立	たなり	/ 地域	であ	れた価 ること	格で、 等から	不動試算	産の取引できなか	市場を             	だ反映し 従って	っている て、代表	5。尚、 長標準地
(8) 対対 (	見 価 集 格	① ■代表標標準地番号		<b>標準</b> 路 -	地 ②	時 点 修 正		準化 正	-	地域要 団の比 交	要	別的 因の 較	0	象基準  規準値 (円/	ib Ti Mi Mi	プカス 標準化補正	電	<b>新</b> 0.	.0 地域要因	街趴 交说 環境	<b>重</b> −3.0 <b>竟</b> +45.0
	7.11	公示価格	89, 200	円/m	.   -	99.8 ]	_	00 ]	_	100 42.1		3.0] <b>00</b>		64,	500		- 画 <sup>均</sup> 行政 その他	女 0.	. 0	その他	
(9) 指定基準地	ה ה ה	① 指定基準	地番号	-	2	時 点 修 正		準化 正	_	域要  の比	要	別的 因の 較	0	象基準  比準値 (円/	格	7万人 代 神	票 街路 交通 環境	<u> </u>	地域要因	街蹈 交通 環境	<u> </u>
地 記	<b>英</b> 寸	前年指定基		円/m	í [	100	[	00	[	100 ] i的要因		] 00		日子学	- 3ab (ast	I	行政その他	女 <u>也</u>	· +4.4\	その作	ь
(10) 対 <del>対</del> 象 持	手 らの	□□N家基型 ■継続 前年標準価値 ①-2基準地が	──新規 格	見 66,	500 円/ 長標進出	/㎡ b等と同-		③ 価 変		要因〕		規分譲い。	住宅:	地域に	対する	需要	oる。利便 は堅調で が見され	であるが	5、既6	<b>找住宅</b> ₺	地域は弱
対象基準地の前	<b>検討</b> 検討	点)である <sup>1</sup> 一代表標準 標準地番号	易合の検					形 状成 现		女囚」		区画整	理事	業が進	渉中ではない	ある		v.⊲. <sub>0</sub> X	., /⊢J.k	三七二次	×10-1-11
۷ دیرا	•	公示価格	各 年間	_2 5 <b>0</b> 6	半左即	円/m <sup>*</sup>	04	の	נינ/ ובנו	, a J X L		⊫W1H;	<b>,</b> Д	, - (X, 3)	100.00 A	0					

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 36 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所属分	科会名	業	者名	有限	会社三	和鑑力	Ē						
	ţ	姫路(県)		<b>-</b> 36	兵庫	丰県	第6分	科会	丑	名	不動	産鑑定	全士	三浦	一範	į				印
鑑定	評価	額					10, 800,	000 F	] 1	l m <sup>*</sup> 当:	たりの	D価格							41,000	円/㎡
1	基本的	的事項																		
(1)	価格田	寺点	1	成 29年	7月 1	日(	(4) 鑑定評価	日		平原	戈 29年	年 7月	7日	路		え 29年 <b>価又は</b> 作			34, 000	) 円/㎡ 倍
(2)	実地記	凋査日	平月	式 29年	6月 15	日(	(5) 価格の種	種類		正常信	西格			価		<b>哈</b> 率種別				IP
. ,		評価の条件		としての	鑑定評	価														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																
(1) 基準地		f在及び地番s 在居表示」等		姫路市御	即国野町	<b>丁国分</b> 寺	宇細田7:	34番1	Ĺ					②地和 (㎡)		26	64	)	9法令上の	)規制等
地	③形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	四の土地の	利用の	⑥接面	面道路	の状況	処	供給 理施 状況		要なる 近の物	を通施記 犬況	ひとの こうしゅう		1億(60,	
		1.5:1	住宅 W 2			一般信 が建す 地域	主宅、農家( 5並ぶ既成(	住宅	西4mī	†道		カ	道 バス 水	JR征 980m	<b>『着</b>				(その他) (60,	160)
(2)	①範	通	東	20 m、 🛚	<b>5</b> 3	80 m.	南 120	m、北	1	20 <b>m</b>	2 t	票準的值	吏用	戸建住	宅地					
	3標	準的画地の刑		間口:	 約	20.0	m、 奥行	約	15	.0 m	١,	規模	ļ	300	) m <sup>2</sup>	 程度、	形状	ほ	ぼ長方形	
近隣地域	<b>4</b> 地	」域的特性	特記	特にな	:11		:	<b>街</b> 市	準方位 道	法北	4 m	交通		R 御着馬 980m	尺		法令	, 3	対象基準均	也と同じ
			事項					路				施設	70	Joon			規制	J		
		2域要因の 7来予測	当該地域	: 或は一般 するもの	住宅、 と予測	農家住 する。	 宅が建ち並	ぶ既存	集落の	住宅均	也域で	<b>ごあり、</b>	特別	な変動	要因	もない	ので、	今後	も概ね現	状のま
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住写	宅地										準地の	方	位				0.0
(5)銷	定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			41, 0	00 F	]/m²	個	別的	要因						
0	)適用	1	収益還	元法	収	益価格			/	F.	]/mੈ									
			原価法		積	算価格			/	F.	]/m²									
			開発法		開	発法に	よる価格		/	F.	]/m²									
(6) ਜ	方場の	特性	二次的にれがちて	こ市内に で、当地	勤務先 域もこ	を有す れを反	存集落の住 るエンドユ 映して有効 価格帯は、	ーザー  需要は	等が見 脆弱で	L込まれ である。	れ、圏 たた	圏外から ごし、量	うの転 景寄駅	入者は にも徒	少な! 歩圏	い。総 であり <sup>;</sup>	じて既 相応の	成住 需要	宅地域は は認めら	敬遠さ
Ē	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	己目的"	での取引	が中心	であり	を反映した 、また経済 地価格等か	合理的	な賃貸	住宅の	の建築	が困難	催であ	ること	から	試算し	なかつ	が所 た。	在する地 本件につ	域は自 いては、
(8)		① ■ 代表標	<b>進</b> 地	標準地	世 ②	時 点	3標準化	· (1) H	地域要	5個	別的	(6) <del>₹</del> ;†	象基準	É t th	堙	街i	路	0.0	地 街	路 +3.0
公示価格を	見価	標準地番号	·+-0			修正	補正		国の比	_	因の		規準値	椿	1 1	交		0.0	域 交 環	
加し	= 1¤ =		姫	路 -	48			車	交	比	較	(	円/r		が	環				
倍 t		公示価格	58, 500	円/mi	_	99. 7	] 100 [ 101.0	-	100 40. 7	I	00 ]		41,	000	"	一 行i	政	1. 0 0. 0	行: その:	
(9)		① 指定基準				時 点	3標準化		」域要	5個		(C) \$\frac{1}{2}	象基準	Étth	擂	その行		0.0	地 街	改
指力	)\	① 相定签件	地田力		_	修正	補正		の比	_	めの		比準個		標準化補正	交			域 要 環	
基基	)			_				較	ξ	比	較	(	円/r		を	環	境			
指定基準地	更 寸	前年指定基	基準地の		<u> </u>		] 100		100	[	]				TE.	一 行i	政		行: その:	
		①-1対象基準			1	100	L	] [ [一般	的要因	- []] [	00 中心部	『でのオ	「動産	価格の	反転(	<b>その</b> は見られ	れるが	、郊	外部の不	動産市
(10)	_	■継続	新規	_	-00 -	√²	3			ì	兄は未	ただ低込	性して	おり、	先行:	きの不済	透明感	は根	強い。	
対 名	手 らの	前年標準価準値である。			500 円ノ 長標準地		価 須 ]一地 格 動	变 動「++++++	要因]	F	正叶八	字掛片	むべも	N th	は声	田に貼り	訓の亦:	新/→	目にわわ	しいが
基準作	i 検 試	点) であるは	易合の検	討			1 地   形 和 成 法	犬	(女囚)					域に対					見られな ある。	v ·//, √
対象基準地の前	至		℡地	標準地	<u>t</u>	_	]一地 格 引 形成要因													
前が	<b>)</b> \	公示価格	各			- 円∕mื	$\sim$	[個別	的要因	┓] (	固別的	要因に	こ変動	はない	0					
	ŀ	②変動率	年問 ·	-3 5 <b>%</b>	半年問	l	%													

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 37 **宅地-1** 

	基準地番	<del>:号</del>	提出先	所属分	科会名	業者名	(株)	兵庫不動産	6鑑定所				
	姫路 (県)	-37	兵庫県	兵庫第6	分科会	氏名	不動産	鑑定士	塩住	直彦			印
鑑定	三評価額			16, 200	,000 円	1 m³当	たりの個	西格				89,000	円/㎡
1	基本的事項	<u>'</u>		I									
(1)	価格時点	平成 29年	F 7月 1日	(4)鑑定評価	五日	平月	戊 29年	7月 7日	路  ~	平成 29年 1	-	71, 000	
(2)	実地調査日	平成 29年	6月 23日	(5)価格の科	重類	正常	西格		線路	系線価又は倍 	ī <del>华</del>		倍
(3)	 鑑定評価の条件	更地としての	)鑑定評価							10 - 12/13			
2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基準地	①所在及び地番頭 「住居表示」等		飾磨区都倉1	丁目503	番 5				②地積 (㎡)	(	2 )	⑨法令上の	規制等
地	③形状	④敷地の利用(	の現況 ⑤原 状況	周辺の土地の 兄	利用の(	⑥接面道路	の状況	⑦供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	との	1住 (60, 2	
	1:2	住宅 W 2	中規ち並	規模一般住宅 並ぶ既成住宅	//*XE   -	西7m市道、 背面道			山陽電銀 400m	<b>跌亀</b> 山		(その他)	
(2)	①範囲	東 0 m、	西 30 m.	<b>、南</b> 50	m、北	80 m	2標準	<b>単的使用</b>	戸建住年	三地			
	③標準的画地の肝	形状等 間口	約 9.0	m、 奥行	· 約	20.0 m	n、規	模	180	㎡程度、	形状 長	方形	
近隣地域	④地域的特性	特記特に対	<b>さ</b> い		<b>街</b>		<sup>7 m</sup> 交		島電鉄亀 頁 400m	山駅	法令	対象基準地	と同じ
		事項			路	_	施	設	2 400m		規制		
	⑤地域要因の	住宅地域として	「概ね熟成し	ており、今後	もほぼ明	見況が維持さ	されてい	くものと	予測する	) <sub>o</sub>			
	将来予測									+-/			0.0
(3) 聶	最有効使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	戸建住宅地						(4) 対象基準 個別的	-	方位 二方路			0. 0
(5) 銷 <i>0</i>	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較深				89,000 F		同りいける	女囚				
		収益還元法	収益価				] / m²						
		原価法 開発法	積算価を	<u>恰</u> による価格			]∕m² ]∕m²						
(6) 市	万場の特性	同一需給圏は始が、住宅地域とり、転入者は少やの弱含み。当	E路市南部、 して熟成して ない。駅に	用途的類似地 ているため、 近く利便性が	新規供給 ぶあり、居	#住宅地域。 合はこれらの 別辺環境に	周辺の の地域に も大きな	【比べ少な 『変化はな	く、需要 いが、周	受者も同一需 引辺の新規分	辯る 対譲地域と	り居住者が中	心とな
:	式算価格の調整 ・検証及び鑑定 平価額の決定の 里由	戸建住宅を中心 心で、比準価格 他の基準地の値 定した。	らは市場性を見	反映する。よ	って比準	售価格を標3	準とし、	半年毎の	変動率⊄	)比較検討を	·行い、同	司時に同一課	壽給圏の
(8) 分示価格を	① ■代表榜 見 価 標準地番号		地 ②時点修 1				因の	6対象基準 の規準価 (円/n	格内	標準化補環境	<b>i</b> 0.0	安	<b>6</b> 0.0
格 t		89, 200 円/r	n [ 99.8				00 ]	89, (	000	正 <sub>画地</sub> 行政 その他	τ 0.0	その他	
(9) 指定基準地	① 指定基準	地番号	②時 点 修 ]		_		因の	⑥対象基準 の比準価 (円/n	i格 内	標準化補工	<u>i</u>	地 域 要 因 環 環	1
準 村地 言	村 前年指定基	基準地の価格 円/r	n [	] 100	] [	00 [	00			正 画地 行政 その他	ζ	行政 その他	
(10) 全様準備材等が	五八川山	<ul><li>新規</li><li>格 89,</li><li>が共通地点(代: 場合の検討</li><li>準</li><li>・</li></ul>	地 89, 200 円/	形成要因	変 動 [地域 状 況	要因]  』	への需要 最寄駅徒	要は弱含み、	で、2 <sup>極</sup> 成した住	地域に需要が を化が継続し 三宅地域で,	ている。	中、旧来から	の地域

平成29年7月6日 提出

姫路(県) −38 **宅地−1** 

	基	準地番号		提出先	所	属分科会名	3	業者名	(有) グ	`IJ —	ン不動	産鑑定	定事務所					
姫路	(県)	-38		兵庫県		第6		氏名	不動産鑑	定士	: t	卵川	浩一					印
鑑定	?評価額					13, 30	0, 00	0円	1 ㎡当たり	の価	格						29, 500 <b>F</b>	円/mឺ
	本的事																	
(1) fi	西格時点	ħ.	平成29	年 7月 1日		(4)鑑定評(	西日	<u> </u>	P成29年7月	3日		(6) B 線	[平成29 路線価3		-		24, 000	円/mi
(2) §	実地調査	臣	平成29	年7月1日		(5)価格の	種類	Ī	E常価格			緑価		<b>壓種別</b>				
(3) 釒	濫定評価	<b>町の条件</b>	更地と	しての鑑定評	価													
2 釗	監定評価	面額の決定の	の理由の	要旨														
(1) 基準		及び地番並 居表示」等	びに 姫	路市四郷町見	.野字門 /	/坪249	番 5	外					②地積 (㎡) <sup>(</sup>		452 )	-,-	令上の規	見制等
地	③形状		<b>④</b> 敷地 況	の利用の現	⑤周辺 <i>0</i> 況	の土地の利	用の	状 ⑥接	面道路の物	犬況	⑦供約 処理が 設状が	布	⑧主要な3 接近の		設との	1中 (60,	専 200)	
_	1:1.2		住宅 W2			一般住宅、) 生する古く: 或			5m市道		水道、下水		J R御着 1.6km			_ ` -	の他) 180)	
(2)	①範囲		東	30 <b>m、西</b>	150 m , Ī	<b>南</b> 70 r	n, 1	比 150	) m ②標準	的使	i <b>用</b> 戸	⋾建住	宅地					
近隣	3標準	 的画地の形	大等 状等	間口約	19. 5	 m、 奥行	糸	j 23	. 0 m、 敖	見模		4	 l50 <b>㎡程度</b>	. Я	<b>沙状</b>	長方形		
地域	4)地域	 的特性	特記	特にない			街	基準方	立 北4.	3	交通	JR御	即着駅南方	<del>;</del>	法令	ì 1 =	中専	
			事項				路	5 m市ì	道	ħ	<b>布設</b>	1.6km			規制		, 180)	
	⑤地域 来予	要因の将 測		ラー般住宅、			集落	的色彩の	のある古く	から	の住宅:	地域で	で、変動要	因は見	受けら	れず、	将来	
(3) 最	是有効使	用の判定	戸建住	宅地						(	(4) 対象	基準地 別的勢	方位 方位					0.0
(5)	鑑定評値	面の手法の	取引事	例比較法	比準価	i格		29,	500 <b>円</b> /m	Î	因	かりむりき	安					
	~		収益還	元法	収益価	i格		/	円/m	2								
			原価法	•	積算価	i格		/	円/m	2								
			開発法	•	開発法よる価			/	円/m	ຳ								
(6) 市	ī場の特	性	、圏外 域に比	給圏は姫路市 からの転入者 べると需要は 00万円程度	は少なV 弱含みて	\。当地域≀ である。中√	ま中 ひと	規模一般 なる価格	住宅、農家 帯は規模に	を住宅	Eが多い )様々て	古く	からの住写	它地域`	であるカ	こめ、:	新興住宅	地
1	検証及で	各の調整・ び鑑定評価 定の理由	住目的 現実の	域も含め共同 の取引が中心 取引市場を反 検討を踏まえ	ー である。 映した比	取引事例に と準価格に	ま比 ま説	較的規範 得力を認	性の高いも めることか	っのを いでき	と収集で くる。 じ	ごき、 人上に	また市場	参加者 準価格	との適合	合性の	観点から	4
(8) 公規 示準	見価 『格 :	□ 代表標 標準地番号	準地	□標準地		②時点 修正		沙標準化 補正	④地域要 因の比 較	<b>⑤</b> 偃	別的 要因の 比較	⑥対象	多其淮州				地域要因	
格しをた	<u>:</u>	公示価格					]	100	100	[_	]			正	画地 行政		<sup>四</sup> 行政 その他	
(9)	(T)	指定基準均	h 悉 是	円/㎡		2時点	[	[] [	[ ] ④地域要		100	(C) \$1.5	象基準地		の他 街路	0. 0	地 街路	-1.0
指定基	始	· 路(県) -				修正		想標準化 補正	因の比 較	要	関め 関切の 比較	の L	比準価格 円/㎡)	海 準 化 補	交通 環境 画地	0. 0 0. 0 0. 0	- 5	+2. 0 +38. 0 0. 0
準 検 地討	†	前年指定基		価格 2,500 円/m <sup>*</sup>		[ 96.5 100	<u> </u>	100.0]	100 [ 139. 4 ]	.   = -	100. 0 ] 100		29, 400	正そ	一心 行政 の他	0.0	その他	0.0
(10) 対年	ı (1	)-1対象基準 ■継続		討		③ 価 変	1 1		姫路市の									
対象基準地の	検討	前年標準価 )-2基準地か -地点) であ	格 <sup>ヾ</sup> 共通地 る場合の	点(代表標準均 D検討	00 円/m 地等と同	17/ YT	r ±	要 因」 也 域 ]	あるものの 中規模一般 ものの、は	· 设住 <sup>5</sup>	芒、農家	家住宅	が多い既					-
の等前か	`\	一代表標準標準 標準地番号 公示価	5格	標準地	円/m	<u></u> の		固別的 要 因]	個別的要因	国に変	変動はな	ない。						
l	(2	変動率年	間 -2	. 6 % 半年間		%												

公示価格

②変動率 年間 -3.5% 半年間

円╱㎡

%

#### 鑑定評価書(平成 20 年地価調査)

平成 29年 7月 10日 提出

ם ניכ <i>ו</i>	记你工	<del>ж</del> 0			业 <u>□</u> ✓	_ 🗖 T	ІЩ Е	<b>=</b> \	. 1 )	<b>%</b> 2.	) <del>   </del> •	لا تاء	Щ D/Y) _	<b>且</b> /			姫趾	各(県)	· –	39	宅地-1
		基準地番	·号		提	出先	Ē	听属分	科会	名	者名	一般	財団法	人日本	不動産	研究所	神戸ラ	支所			
	ţ	姫路(県)		-39	兵	車県		兵庫	軍第6	J	氏名	不動	産鑑定	生	山崎	誠					印
鑑	定評価	i額					1	16, 200	0,000	円	1 ㎡当	たりの	D価格						41	, 200	円/mឺ
1	基本	的事項	ı	•																	
(1)	価格	诗点	7	☑成 29	年 7月	1日	(4) 鍲	監定評	価日		平原	戈 29年	年 7月	7日	俗	平成 29			3	4, 000	円/m <sup>*</sup>
(2)	実地記	調査日	平	成 29年	- 6月 2	日	(5) 征	断格の	種類		正常(	西格			線置	各線価区 倍率		举			倍
(3)	鑑定記	評価の条件	更地。	としての	の鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基		f在及び地番 「住居表示」		姫路市	四郷町	東阿保	字百刀	万遍 1	3 7 9	9番1					②地積 (㎡)	i (	393	)	9法*	令上の	規制等
基準地	3#	/状	④敷地	の利用	の現況	⑤周 状況		土地の	)利用(	の ⑥接	面道路	の状況	処	供給 理施 状況	⑧主要 接近	な交通 の状況		との		1低 (50, 1	
		台形 1:1.2	住宅 W 2			カンに		般住宅 が見ら		北東	6.5m市	道	ガ	道ス水	JR姫1 2.6km	路			. (そ)	か他)	
(2)	<b>①</b> 範		東	80 m,	西	50 m,	南	70	m, :	 北	70 m	②模	票準的係	吏用	戸建住名	宅地					
		標準的画地の <del>別</del>	間口	約	19. 5	m,	奥征			0.0 m	١,	規模		400	m²程度	₹、	形状	ほぼ正	方形		
近隣地域	<b>④</b> 地	地域的特性	特に	ない				街	基準方 加市道	立北6.	. 5	交通		姫路駅			法令	対象	基準地	と同じ	
			1 1 1 1 1					路	111///			施設	削床	₹ 2.6km			規制				
		地域要因の 子来予測	当該地すると	 或は中共	見模一般	住宅の	りほか	農地	1	れる住宅	宅地域 <sup>、</sup>	であり		りな変	動要因物	らないの	つで、		概ね琲	状の	まま推移
	18	176 1 181	7 0 0	1 1001 / 1	ν <sub>0</sub>											1.71.					
(3)	最有效	か 使用の判定	戸建住:	宅地										才象基 別的	準地の	方位 台形					0. 0 0. 0
	鑑定評 の適用	F価の手法 B		例比較:		準価権				41,		]/m²	_	リカリロソラ	女囚						
			収益還			益価権						] / m²	-								
			原価法 開発法			算価村 発法(		<b></b>				]/m² ]/m²	-								
(6)	市場の	)特性	同一需 域は農 下気味	給圏は始 也もみり	正路市東 られる住 需要は	部を「宅地域	中心と 或で利 なで推	した(  便性/  移し	が劣り ている	域。需 <sup>§</sup> 、姫路ī	要者ので 特内には	中心は おいて 5 0 m	は姫路市 い規模 発度の	類発り	による年	已地供給	合が多	く見ら	れる中	で、i	当該地 選好は低 0万円程
	・検証 評価額	「格の調整 E及び鑑定 類の決定の	比進価	各は、E まか農 <sup>‡</sup>	反引市場 也もみら	り い ま れる に	まを反 主宅地	映し/  域で約	た実証 経済合	的な価格理的な	各であ 賃貸住 <sup>9</sup>	り 規範 宅の建	施性は高 建築が困	対難で	あること	こから記	á該基 ぱ算し	準地がなかっ	 が所在す った。本		或は戸建 ついては、
(8)	理 規準とし.価格	① □代表榜標準地番号	漢準地	標準	地 (2	)時 点 修 正		標準 補正	化	4 地域要 因の比 較		因の	の規	象基準 現準価 円 <i>/</i> m	格内	標準化補正	街路 交通 環境		地域要因	街路交流環境	<u> </u>
格を	し た	公示価格		円/	m <sup>*</sup>	100	_] [	100		100	[	]					画地 行政 の他			行政その代	
(9) 指定基準地	からの検	① 指定基準	路 -	36	時 点 修 正		標準· 補正	1L (4	地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の	の上	象基準 北準価 円/m	格内	標準化補正	街路 環境 画地	0. 0. 0.	0 因	街路 交通 環均	<b>重</b> −1.0 <b>章</b> +5.0	
地	討	前年指定基	価格 円/	_	96. 5 <b>100</b>	[	100		99.8		00 ]		41, 1	100	<del>-</del>	行政	0.	0	その作		
(10) 対象基		①-1対象基準 ● 継続 前年標準価 ①-2基準地 点)である <sup>1</sup>	□新規格 が共通地	A2 点(代	, 700 円. 表標準は		同一地	③ 価格 形		·般的要 <sup>1</sup> 域要因	] [	り、住 中規模	三宅地の 真一般住	)地価( E宅の)	の二極化	とが進ん 農地も見	ってい	る。			頭向にあ が、地域
準地の前	年標準価格等からの検討	一代表標準 標準地番号	<b>基地</b>	標準	地	四 / i	– m²	価格形成要因の	況 [個	別的要					はない。	v.a.v.o					

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 40 **宅地-1** 

		基準地番	:号		提出	出先	Ī	<b>听属</b> 分	分科会	名	業者	者名	株式	会社	陰山	不動産銀	監定					
	ţ	姫路(県)		-40	兵庫	車県	Þ	東軍第	6分科	斗会	氏	:名	不動	力産鑑	定士	陰山	」陽	史				印
鑑定	官評価	i額					]	11, 70	0,000	9 円	1	m³当	たりの	の価格	各						39, 000	円/㎡
1	基本	的事項																		_		
(1)	価格田	<b>侍点</b>	<u>1</u>	龙成 29年	7月 1	日	(4) 銀	监定評	価日			平月	戊 294	年 7月	月 7日	路		え 29年 <b>価又は</b> 何			1. 1	円/㎡ .倍
(2)	実地記	調査日	平月	成 29年	6月 15	日	(5) 個	断格の	種類			正常	価格			猫	任	<b>各率種別</b>				
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																
_	鑑定	評価額の決定														1				_		
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」		姫路市都	<b>香寺町</b> 清	<b>帯口字</b> 〕	東屋男	数12	2 4 7	番						②地 (m)		30	)		)法令上の	)規制等
地	3形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周: 状況	辺の:	土地の	の利用	1の (6	)接面	面道路	が状況		⑦供給 処理施 設状況		要な3 近の4	を通施設 犬況	との		1 信(60,	
		1:1.2	住宅 W 2			主と	模の- し店語 宅地 <sup>は</sup>	舗も沿	主宅を 昆在す		∮3. 5₁ 有側違	m市道 道	ĺ,		 水道 下水	J R清 500m	<b>季</b> 口				(その他)	
(2)	①範	5囲	東	20 m, ī	<b>西</b> 2	25 m,	南	5	0 m,	北	5	50 <b>m</b>	<b>2</b> †	漂準的	勺使用	戸建住	宅地					
	3標	準的画地の	形状等 形状等	間口	約	17. 0	m,	奥	行糸	约	18.	. 0 r	n,	規模		300	) <b>m</b> <sup>2</sup>	程度、	形状	ほに	ま整形 あんしん	
近隣地域	4)地	2域的特性	特記	特にな	:11				街		方位 市道		3.	交通		R溝口馬 500m	沢		法令		1 住居(6	0, 200)
			事項						路					施設	ţ				規制			
	⑤ 地 将	2域要因の 子来予測	一般住气	宅が多い	、古く	からの	既成	住宅	地域~	で、地	域要	因の	変動に	はなく	、今後	きも現状	を維	持する。	ものとき	予測"	する。	
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住物	宅地										(4)		準地の		位地				0.0
	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	ζ.			;	39, 00	00 P	9/m²	1	個別的	要因	'					0.0
	クルロハ	1	収益還	元法	収	益価格	<b>4</b>				/	P	∃∕m³	1								
			原価法		積	算価格	3				/	P	∃∕m <sup>*</sup>	1								
			開発法			発法に					/		∃∕m²	_								
(6) F	市場の	)特性	同一需約が濃い位	給圏は概 主宅地域 度、新築	ね姫路 で選好 の戸建	市北東 性が劣 物件は	可部及 3り、 t 2 ,	びそ 宅地 50	の隣技 需要に 0 万F	妾市町 は弱含 円程度	の住でかり	宅地ある。件が	域。 。 宅地 需要 Ø	事要者 他供給 り中心	fの中心 合は小規 いとなっ	いは圏内 関模開発 っている	の居 の住 。	住者、5 宅地が3	也縁関係 主体で、	系者 <sup>*</sup> 土:	である。 地は 1 ,	集落色 000
Ē	• 検証 平価額	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	立つ地域	ト等の収 或ではな 各を採用	いため	、収益	価格	は試	算した	なかっ	た。	従っ	て、É	自用目	目的の耶	ス引が主	で信	済合理的頼性ので	的に住写 ある取引	目の作	賃貸事業 例により	が成り 求めた
(8)	里由	① ■ 代表標	[ 連地	標準地	地 ②	時 点	(3	標準	化	④地±	或要	⑤個	別的	<b>6</b> )	対象基準	<b>崖地</b>	標	街路	各 ()	0.0	地 街	路 +7.0
公示価格を	見価集格	標準地番号				修正	_	補正	-	因(	の比	要	因の	0	カ規準値	.   1	標準化補正	交通	<b>1</b> 0	0.0	域 交	通 +1.0
価も	<u> </u>		福		1					較		比	較		(円/	m²) 🖥	補正	環境 画均	-	). 0 . 0	因 環 行	
を #	-	公示価格	56, 900	円/m	, l <sup>-</sup> -	99. 1 <b>100</b>		$\frac{100}{101.}$		[ 143			00 ]		38,	900		- 行政 その(f)	女 0	0. 0	その	
(9)	55	① 指定基準	地番号			時 点		標準	-	4地垣			別的	<b>6</b>	対象基準 の比準値	集地 万格	標準	街路			地街域交	
指定基準地	かっか			-		修正		補正		因 <i>0</i> . 較	)比		因の  較		の比単に	<u>P</u>	化補	交道 環均		i	攻 要 因 環	
準 札 地 言	) 対	前年指定基	基準地の	価格 円/m	[ _	100	_] _	100	1	г10	00 1	[1	00	ı			正	行政	女		行: その:	
		①-1対象基準	隼地の検		'	100	L		[·		) 要因	]]	人口に						ー かられる		、先行不	
(10)		■継続	新規			. 2		3	)				により	)消費	動向は	慎重で	、需	要は二村	を化が 。	こり!	鮮明であ	る。
対象を	手ら票の	前年標準価額 1)-2基準地方			400 円ノ 長標準地		a—4		変動「	地域要	5 EE ]		国:刀立	IT の即	1. 出生 滋	神虚の	垂西	/ナ北緑=	生ナン レィ	si 🛨	体である	性ル
対象基準地の前	集 検 西 討	点) である	易合の検	討		- <del>-1</del> ←	~u ≯l	格形成要因	動 [: 状況	心以多	(D)							は地縁は傾向では		· ±1	子へのの	o 1/1//~
地内の領	各 <del>等</del>	代表標準標準地番号	≛地	標準均	<u>n</u>	_	_	要用					_									
前力	<b>5</b> \	公示価格	各			円/n	'n	0	[4	個別的	要因	]]	個別的	勺要因	に変動	はない	o					
		②変動率	年間	-3. 5 <b>%</b>	半年間	]	%	5														

基準地番号

#### 鑑定評価書(平成 29年地価調査)

提出先 所属分科会名 業者名 有限会社三和鑑定

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 41 **宅地-1** 

	ţ	姫路(県)		-41	兵庫	<b></b>	第6	分科	<b>会</b>	氏	;名	不動	<b>声鑑定</b>	士	三浦	一範	į				印
鑑定	2評価	額					21, 3	00, 00	00 円	1	m³当†	とりの	の価格						(	94, 000	円/㎡
1	基本总	的事項																			
(1)	価格田	寺点	3	平成 29年	7月 1	日 (	4) 鑑定記	平価日	1		平成	रे 29 <sup>4</sup>	年 7月	7日	路		え 29年 <b>価又は</b> 信	· · · -		73, 000	円∕m <sup>°</sup>
(2)	実地記	調査日	平	成 29年	6月 15	日 (	5)価格の	り種類	Ą		正常個	晒格			線		へば       				倍
(3)	鑑定詞	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		f在及び地番s 住居表示」等		姫路市朋	券原区創	《見字箱	i山31	7番3	3						②地 (㎡)		22	7	93	5令上の	規制等
地	3形	状	④敷地	也の利用の	現況	⑤周辺 状況	2の土地	の利用	用の ⑥	接面	面道路(	の状況	処3	供給 理施 伏況		要なる近の物	を通施設 犬況	きとの	(7	1中 (60, 1	
		1:1.2	住宅 W2			一般住 区画整 地域	E宅が建 と然とし	 ち並ん た住 <sup>9</sup>	O, 11	更6m市 背面道			水ガガ	ス	J R % 450m	<u></u> はりま	勝原		. (~	- の他)	
(2)	①範	<b>i</b> 囲	東	100 m, E	<b>5</b> 5	[ 0 m、[	有 10	00 m	、北	10	00 m	<b>2</b> †	票準的使	用	戸建住	:宅地					
近咪	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	14.0 r	n、 奥	:行	約	16.	. 0 m	١,	規模		220	) <b>m</b>	程度、	形状	長方形	形	
近隣地域	<b>④</b> 地	」域的特性	特記	特にな	: 1			街	基準 市道	方位	:北 (	6 m	交通		R はりる 西 450m		京駅	法令	対象	泉基準地	と同じ
			事項					路					施設			•		規制			
		  域要因の     来予測		 然とした 受けられ				、当	面は現	状を	維持す	トる t	のと予	<u></u> 測す	<sup>-</sup> る。な	お周	辺では	ミニ開発	によ	る宅地会	分譲も
(2) =	三方が	1使用の判定	戸建住	字₩									(A) <del>5:1</del>	免其	準地の	方	位				+1.0
		価の手法		·一心 	- LL	準価格				1 00	00 円	/m²	個		要因	=	方路				0.0
(J) w	の適用	一個の子法										_	_								
			収益還			益価格				/		∕ m <sup>*</sup>	-								
			原価法			算価格				<u>/</u>		∕m <sup>*</sup>									
(6) 市	 5場の	9特性	住者では堅調	- :給圏は概 :姫路市街  に推移し	ね 姫路 や神戸 ている	市南西部 方面への 。周辺は	の通勤者	と等ける	ある。 土地の	駅や 価格	本線派 商業旅 帯は多	を設等 を様で	   住宅地   辞が徒歩   であるが	圏内、一	にあり 定の住	、利 環境	便性の高を保持し	い住宅	地域ば、	であり、	需要
- -	・検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	戸建住 の適用	宅を主と を断念し 的な価格	する住た。一	宅地域(	こ存し、 引事例比	賃貸:較法	市場が	未成 る取	熟であ 引事例	あり、 列は自	画地条 目用目的	件かのも	らも賃 のが中	貸建 心で	物の想象	と 注が困難 と準価格	なた は市	場性を反	え映 し
(8) 対対して	見価	① ■代表標標準地番号		□ <b>標準</b> ± 5路 -		時 点修 正	③標準 補 1		④地址 因 Ø 較	或要 D比	5個5 要 比 非	因の		えまれる 関準値 円/1	西格   [7]	標準化補正	街 交 订 環 切	<b>1</b> 0.	安	街卸 交道 環均	<b>五</b> 0.0
格 t	· .	公示価格	93, 500	円/m	.	100. 5	] <u>10</u>		10 [ 10		[ 101			94,	000	1	画地 行政 その他	女 0.	0	行政その代	
(9) 指定基準地	)\ \ \ \	① 指定基準	地番号	_		時 点修 正	③標準 補		④地域 因の 較		⑤個5 要E 比朝	因の		基準 化準値 円/1	西格   [7]	標準化補正	街 近 交 订 環 切	各 <u>甬</u> 竟	地域要因		<b>五</b> 竞
华也言	寸	前年指定基		円/m	[ _	100	[ 100	]	[	_ ]	[						行政その他	<b>汝</b> 也		その他	<u>t</u>
(10) 全根性の前	<b>手票售価各等い</b> らの検討	①-1対象基準 前年標準地点 ①-2基で表標準地点 点)で表標準 標準となる標準 で表番価権 ②変動率	□新規格 が共通均 場合の相 単地	見 92,9 也点(代录 食討 □ 標準地 姫路	b	3等と同 - 円/㎡	一地 格 形 成 里 24	変動状況	[一般的	[因]	- 要	5。 士 一般自 要因に	Fの人口取上地のの 上地が建た に特段の 大型の	引価ち並変動	格水準 ぶ区画 は見受	は立整然	地条件に とした!	こより二	極化	している	5.

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 42 **宅地-1** 

		基準地番	·号		提	出先	所	属分科	会名	業者	<b>首名</b>	姫路	不動	産建築-	事務所						
	ţ	姫路(県)		<b>-</b> 42	兵	車県	兵庫	重第6分	}科会	氏	名	不重	助産鑑	定士	神豆	頁慎	太郎				印
鑑に	定評価	額					10	, 800, 0	000 F.	] 1	m³当	たり(	の価格	3					70	), 200	円/㎡
1	基本总	的事項																			
(1)	価格明	寺点	긔	区成 29年	- 7月:	1日	(4) 鑑足	を評価 ほ	3		平历	戈 29	年 7月	3日	(6) 路		成 29年	· · ·	5	6,000	円/m <sup>²</sup>
(2)	実地記	調査日	平	成 29年	6月 20	0日	(5) 価村	各の種類	領		正常信	西格			線価	岭	線価又は倍 倍率種別	华			倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価				L											
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨											ı		1		ı		
(1) 基準地	0.11	f在及び地番s 「住居表示」等		姫路市自	∃浜町₹	持家1丁	一目 1	9 4番							②地 (m)		154	1 )	9法	令上の	規制等
地	3形	状	④敷地	の利用 <i>の</i>	現況	⑤周辺 状況	四の土	地の利	用の	⑥接面	道路	の状		⑦供給 処理施 設状況			ℷ交通施設 )状況	との	(7-	2中 (60, 2	
		1:1.5	住宅 W2					一般住住宅地		西5m市	道			水道 ガス 下水	山陽電 650m	<b></b>	白浜の宮		(~)	の他)	
(2)	①範		東	60 m、 🛚	<b>5</b> 4	40 m、i	南	60 m	、北	4	10 m	(2)	標準的	り使用	戸建住	宇宇	地				
		 『準的画地の刑		間口:		10.0		奥行			0 m		規模					形状	長方形		
近隣地域	-	!域的特性	特記	特にな			<u> </u>	街	基	準方位 市道		5 m		山	陽電鉄日	白浜	の宮駅	法令			と同じ
			事項					路		.,			施設		東 650m	П		規制			
		  域要因の   来予測	中小規 予測さ		宅が建	ち並ぶ	住宅地	域とし	て成熟	熟して:	おり、	特領	上 をすべ	き変動	要因も	な。	く、当面は	現状の	¦ Dまま推	移する	るものと
(3) <del>l</del>	最有效	 対使用の判定	戸建住	 宅地									(4)	対象基	準地の	)	方位				0.0
(5) (	<b>艦定</b> 評	 価の手法	取引事	例比較法	: Et	,準価格				70, 20	00 F	l/m	î	個別的	要因						
(	の適用	]	収益還			益価格						]/m									
			原価法		積	算価格				/	F.	/m	ຳ								
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	F.	]/m	ຳ								
(6) ī	市場の	)特性	及び市口るが、「	内への通	勤者等 格帯は	である。 :総額2	。周迈 000	〕地域で ア円程	は田建度ま	を開発 で。土:	したノ	小規模	莫分譲	地も見	られ、	立井	者の中心は 地条件や規 円から 3 5	模に」	しりばら	つきに	は見られ
1	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	収益還	元法の谪	用は断 ある。	念した。 従って	。当該 、市場	を地域に	t. 自l	用目的	でのE	反引力	い中に	であり	. 取引	価ホ	資需要が成 各の水準が 代表標準地	指標	- なり佃	i格決定	甘される
(8)	生田	①■代表標		標準上記		時点		票準化	(A) H	也域要	5個	민선	©\$	対象基準	<b>生+</b> h	Ι,	標 街路	<b>3</b> (	). 0 地	街路	各 -7.0
公示価	規準とした	標準地番号			53	修正	I	推正	_	図の比	_	因の		)規準位 (円/	西格	力力	標準準化補 環境 環境	<b>5</b> 0	). 0 地域要因	交通環境	<b>善</b> +2.0
格 を:	た	公示価格	42, 300	円/m	_   -	98. 3	_	100		100 32. 0 ]		00	]	67,	100		止 画地 行政 その他	ζ (	0. 0 0. 0 0. 0	行政その付	
(9) 指定	からの	① 指定基準	地番号	_	2	時 点修 正	I	票準化 輔正	_	域要 の比	⑤個 要 比	因の		対象基準 D比準値 (円/	基地 西格 [2]	フカ沢 ジャン	標 街路準 交通 環境	1	地域要因	街 交 環 環	<u> </u>
指定基準地	が 検 討	前年指定基	基準地の	価格	[		] _	100		100_	[]		]	(1.1)			正 画地	b	Δ	行政その代	汝
		A 1115#1	<b>生山- ~ 1 ^</b>	円/m	Ī	100	[	]	[ 62	]		00 = = :			LITT THE -		その他		r. 44.74		Serra I de
(10)		①-1対象基準	<sup>集地の検</sup> 新規						[一般	的要因		用発信	主宅地				人口は微洞 であるが対				整理地、 下落傾向
対象基準地の	年標準価格等からの検討	前年標準価/ ①-2基準地が 点)である <sup>は</sup> 代表標準	格 が共通地 場合の検	69, s l点(代表 i討 標準地		/㎡ 也等と同	]一地	③ 価格形成要因	[地域	要因]	Ī		主宅地				の変動要因 回復傾向て				周辺で新
前	ਨ ਨ	標準地番号 公示価格	**	姫路 +0.4%		) 円/m <sup>*</sup>	1 4 %	因の	[個別	的要因	1] (1	固別自	的要因	に変動	はない	٥,					
	l l	(人)分(里川/学)	4-181	FU. 4 9/0	· + 4 6		4 70	1	0												

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 43 **宅地-1** 

		基準地番	:号		提出	出先	月	<b>「属分科</b>	会名	業	者名	有限	会社	三和鑑	定						
	ţ	姫路(県)		<b>-</b> 43	兵原	車県		第6分科	会	E	氏名	不重	力産鑑	監定士	三	浦-	一範				印
鑑定	≧評価	額					1	3, 900, 0	00 円		1 ㎡当	たり	の価村	各					52	2,500 <b>F</b>	円/㎡
1	基本的	的事項		<b>'</b>																	
(1)	価格的	寺点	並	成 29年	三7月 1	. 日	(4) 鑑	定評価日	8		平月	戎 29	年 7.	月 7日	(6)路	_	P成 29年 <b>線価又は倍</b>		4	3,000	円/m <sup>*</sup> 倍
(2)	実地記	凋査日	平月	戎 29年	6月 15	5日	(5) 価	格の種類	領		正常	価格			線価	ഥ	倍率種別	1-1-		1	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1) 生		f在及び地番st 住居表示」等		姫路市1	白浜町写	P村中i	丙35	1番外							②地 (mi		264	4 )	9法	令上の規	制等
基準地	_			o til III d		<b>@</b> #	`T o .	UL O TIL	ПФ	@ <b>+</b> +:	<del></del> > <del></del> >	7 0 11	Ţ	<b>⊕ #4 4 4</b>			4- <del></del>			1 住居	3
	3形	<b>〉</b> 状	4) 敷地	の利用の	)	おおり	辺のユ	=地の利	用の「	6)接	面道路	が状		⑦供給 処理施	_		な交通施設 の状況	20)		(60, 200	
														設状況					(そ	の他)	
		不整形 1:1.2	住宅LS2					つ一般住	-	南4.	8m市道	Í		水道 ガス	山陽 700m		<b>共白浜の宮</b>			(60, 192	2)
		1 112				宅地		<b>(</b> ,, )						下水	, , , ,						
(2)	①範		東:	50 m, ī	西 2	20 m,	南	20 m	、北		10 m	(2)	標準的	的使用 的使用	戸建位	主宅	 :地				
	3標	準的画地の	形状等 形状等	間口	約	15. 0	m,	奥行		19	9.0 r	n,	規模	[	28	30	m²程度、	形状:	長方形	;	
近隣地域	④ 地	.域的特性	特記	特にな	27,			街		準方信 市立	立北 4	. 8	交通				兵の宮駅	法令	対象	基準地と	上同じ
-24			事項					路	ļ	1111	브		施設		東 700	m		規制			
	@ ut			÷ 1×7+1	77 >> m.	<del></del>	- m /2+1		ļ	I II. I	4===	) ~ 14 U		1			N dett 1 on det	į	II. dala	- + + + - L - 1	) ~ PA
	5)地	!域要因の  来予測	一般任当りが見る	Eか建ら 受けられ	业の既入当面	仔集浴	傾向が	七地域(持続する	かと見え	迅速を	以安囚	に恰万	可(/) 後	と化ける	: V 1703,	屮	心部との相	対的な	比較(	"競爭力(	に展
(2) <u>=</u>	ᆯᅔᅒ	使用の判定	戸建住写	5:4h									(1)	)対象基	上淮 441.0	n	方位				+3.0
		価の手法		例比較法	ŧ H	準価格	ζ.			52 F	500 P	9 / m <sup>2</sup>	_	個別的							
	の適用		収益還:			益価格	-			/		., 9∕mi̇́	_								
			原価法		積	算価格	<b>š</b>			/	P	9/m	2								
			開発法		開	発法に	こよる	価格		/	P	9/m	ì								
(6) ਜ	市場の	)特性	心、二池	欠的に市	内に勤	務先を	*有す	るエント	ベユーナ	げー笞	節見 が見	込まれ	1、圏	圏外から	っの転え	人者	地縁・血縁は少ない。	総じて	既成信	E宅地域	は敬
			遠された	がちで、	当地域	ちこわ	しを反同	映して相	了効需要	要は服	髄弱で	ある。	たた	ごし、最	寄駅に	こも	近く一定の 格水準は下	)需要は	:認めに	っれる。	需要
		i格の調整 E及び鑑定	収益価権	各・積算	価格は	試算であり	ぎきなれ	かった。	比準値	画格に	現実と	の取引	引価格	外に適切り	Jに補値 最好性が	多正が強	を施して得く自己使用	身られた 目目的の	現実の	市場性	を反
Ē	平価額 里由	の決定の	る地域的	内特性を	鑑みる	と、比	企業	格の妥当	4性は高	高いと	: 判断	した。	また	こ総額の	<b>観点</b> が	らら	も特に割高記の通り決	弱感は認	いらえ	ないこ	とか
(8)		①■代表標		標準		時 点		標準化	T _	域要	1	別的	65	対象基準	隹抽				0 地	街路	+1.0
公元	見価集格	標準地番号	姫	盟女 _	1	修正		補正	<b>医</b>	の比 *		因の	(	の規準値 (円/		⑦ 内 訳	標準化補質環境		安	交通 環境	+1. 0 +35. 0
個と	見価格 とここ	= / <del>=</del> / <del>=</del>	外正.	Ff			7	100					,	(1.1)	1117	ш/ С	正画地	_		行政	0.0
۱ ج	_	公示価格	69, 900	円/m		100. 4	_   .	100		1 <b>00</b> 37. 7	_	03. 0 ]	I	52,	500		行政 その他			その他	0.0
(9)			地番号		2	時 点	3	標準化	4地	域要	⑤個	別的		対象基準	集地 /	<u> </u>			地	街路	
指定に	ر ا			_		修正		補正		の比		因の	(	の比準値	西格	⑦ 内 訳	標準化補 斑斑 環境		域要因	交通	
指定基準地	り 食						_		較			.較		(円/	m) i	八	補 環境正 画地		占	環境 行政	
地高	ন	前年指定基	を 基準地の	価格 - 円 <i>/</i> m	์ [ เ	100	_]	100		00	1 1	00					行政			その他	
		①_1対象基準		討		-		- [一般	的要[	5 因]	中心部					を	しるが、			産市	
(10)		■継続 前年標準価	──新規 ₩		000 円 /	∕ m²		3				況はま	トだ個	送迷して	こおり、	先	行きの不透	5明感は	根強い	, ,	
別な	+票 は	①-2基準地/	が共通地	点(代表			司一地	価変制	[地域]	要因							要因に特別			っれない	が、
準加料	- 15 計 各	点)である <sup>±</sup>	-	討 ██標準均	<u>t</u>			格形成两人				郊外の	り住宅	三地域に	対する	5選	好は低下値	自向にあ	る。		
対象基準地の前	等 )\	標準地番号	_			- -	- -2	要因の	[個別	的要[	因]	個別自	勺要因	引に変動	かはない	١,					
	-	公示価料		-2 8 <b>%</b>	半年間	円∕r ₹	n %	-													

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) **-** 44 **宅地-1** 

		基準地番	:号		提出	出先	所	i属分	分科会	名	業者	<b>名</b> 有	限会	社依藤	不動	産鑑気	官事	务所				
	ţ	姫路(県)		-44	兵庫	車県	Ć.	第6:	分科:	会	氏名	不	動産	鑑定士		依藤	栄一	-				印
鑑定	₽評価	i額					(	3, 76	50, 000	0 円	1 m	当たり	りの個	括格						54	1, 500	円/㎡
1	基本的	的事項		"												11						
(1)	価格田	<b>侍点</b>	<u> 1</u>	龙成 29年	5 7月 1	日	(4)鑑	定評	価日			平成 2	29年	7月 71	3	(6)路		成 29年 【 <b>価又は倍</b>		4		<u>円/㎡</u> 倍
(2)	実地詞	調査日	平月	成 29年	6月 15	日	(5) 価	格の	種類		正	常価格	<b>š</b>			路線価		音率種別	1-4-			16
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																		
(1) 基準地	O	f在及び地番st 「住居表示」等		姫路市力	<b>大塩町</b> 字	≧浜側 €	665	番 2	2							②地和 (m³)		124 (	4 )	9法	令上の持	規制等
地	3形	/状	4敷地	の利用の	現況	⑤周; 状況	辺の土	:地 <i>σ</i>	の利用	<b>3</b> の ⑥	接面道	重路の	<b>伏況</b>	⑦供 処理 設状	施	_	要な: 近の <sup>2</sup>	交通施設 伏況	との	(2-	1住月 (60,20 の他)	
		1:2	住宅 W 2				店舗も 宅地域		見され	北	5m市道	Í		水道下水		山陽電 500m	 意鉄ナ	<b>、</b> 塩		. (10	√⊅ <u> ⊞</u> /	
(2)	①範	5囲	東	70 m. 🛭	<b>5</b> 7	70 m.	南	20	0 m,	北	30	m	2)標準	≛的使用	F J	戸建住	宅地	1				
近隣	3標	<b>標準的画地の</b> 那	<b>杉状等</b>	間口:	約	8.0	m,	奥征	行糸	约	16. 0	m,	規	模		130	) <b>m</b>	程度、	形状	ほぼ長	方形	
地域	④地	<b>边域的特性</b>	特記	特にな	:11				街	基準道	方位北	:5 m ⊓	交			電鉄ナ 500m	大塩馬	沢	法令	対象	基準地	と同じ
			事項						路	 			施	設					規制			
		2域要因の 子来予測		よ小売店 下落基調				È地 <sup>‡</sup>	域では	あり、半	· 呼来的	にはよ	こり住	居系士	:地和	利用の	色彩	を強めて	いくと	予想す	<sup>-</sup> る。地	!価は緩
(3) 揖	   	か 使用の判定	戸建住年	宅地									(	(4) 対象	基準	集地の	tj	:\\				
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	i			5-	4, 500	円/	m²	個別	的	要因						
0	の適用	1	収益還:	元法	収	益価格	i			,	/	円/	m <sup>*</sup>									
			原価法			算価格					/	円/										
			開発法			発法に						円/										
(6) ਜ	市場の	)特性	産開発さ	デベロッ	パー等 、土地	による 建物総	新規は 額とし	共給ス してり	が散り は2.	見され、 300	土地 ) ~ 2	総額に 、 5 C	は規模 )0万	や立地 円前後	にいい	よりバ 需要の	ラク	層が中心 きが見ら である。	れんが	総タ	≨7 ∩ ∩	$\sim 9.0$
	• 検証	「格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	用目的の	の戸建住	宅用地	の取引	が支西	记的	であり	り、需要	要者は	利便性	まやは	適性及	:びfi	西格水	準な	は求めな どを重視 定評価額	見して取	引する	傾向が	強い。
(8)		① 【代表標	[ 連地	標準地	也 ②	時 点	(3)	標準	化	4)地域	要 ⑤	個別的	内间	3対象基	<b>美進</b>	地	、標		<b>各</b> 0.	0 地	街路	· 0. (
公元	規格とした	標準地番号	Lrr	пА		修正	1	補正		因の	比	要因(	D	の規約		· P	標   1   1   1   1   1   1	交通		<del></del>	交通	
価も	<u>-</u>		姫	路 -	1					較		比較	_	(円.	∕ m	1) 🗖	祖正	環境 環境 画地	-		環境 行政	
æ 1	=	公示価格	69, 900	円/m	ៃ [_	100	-   -	100		[ 128.		100	_]		54, 6	800		行政 その他			その他	0. (
(9) 指定基準地	יל בֿ	① 指定基準	地番号	_	2	時 点修 正	_	標準 補正		④地域 因の.	_	個別的 要因(		対象基の比率	<b>美価</b>	格 内	標準化補	新 街路	1	地域要因	街路 交通	į
基準	う 食									較		比較		(円.	∕m	î)         	蔣 <sup>プ</sup> エ	環境 画地	-	因	環境 行政	
地言	讨	前年指定基	基準地の(	価格 円/m	i [_	100	_] [	100	]	[	] [	100	]					行政 その他	Þ		その他	
(10)		①−1対象基準継続	集地の検 □新規		·					一般的	要因]	いる	っが、	によっ 多数の	て好	臣路市 宅地の	内の地価	商業地の	)一部の 上行き不	地価に 透明原	tやや上 から下	昇して 落基調
対象	ξò	前年標準価			500 円/	⁄ m <sup>‡</sup>		3				であ	<b>うる</b> 。									
対象基準地の前	景の集検	①-2基準地点 点)である <sup>は</sup>			<b>長標準</b> 地	等と同	司一地	格形	変動[: 別 別	地域要	因]							地域であ 価格も下				は地元
土地の	<b>幽 酌</b>   各 车	代表標準	≛地	標準地	<u>b</u>			格形成要因	况													
前力	'n	標準地番号 公示価格	各			- 円/m	ำ	めの		個別的	要因]	個另	川的要	因に変	動	はない	0					
		②変動率	年間	-3. 5 <b>%</b>	半年間	]	%															

平成 29年 7月 10日 提出 姫路(県) - 45 **宅地-1** 

		基準地番	号	提	出先	所属分科	4会名	業者名	たか	アプレ	/イザ/	ルオフィ	ス					
	ţ	姫路(県)		45 兵	庫県	兵庫県第6	分科会	氏名	不動	産鑑定	定士	小畑	敬重					印
鑑に	と評価	額				9, 000,	000 円	1 m <sup>2</sup>	当たりの	D価格						37	7, 500	円/mឺ
1	基本	的事項																
(1)	価格田	寺点	平成	29年 7月	1日 (	(4)鑑定評価	日	2	区成 29年	年 7月	7日	路  -		29年 1月				円/㎡
(2)	実地記	調査日	平成 2	29年 6月 1	5日 (	(5) 価格の種	類	正常	常価格			線。		又は倍 <sup>2</sup> 種別	<del>*</del>		1. 1	<u></u>
(3)	鑑定記	評価の条件	更地とし	ての鑑定詞	平価										l e			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の要	旨														
(1) 基準地	<u> </u>	f在及び地番s 住居表示」等	/ш.	烙市白鳥台 白鳥台2-		l 3 4 4番2 2 2 J	0 1					②地積 (㎡)	i (	240	)	<b>⑨法</b> ·	令上の	規制等
地	3形	状	④敷地の利	川用の現況	⑤周记 状況	辺の土地の₹	リ用の (	⑥接面道	路の状況	久	7供給 処理施 役状況		な交通 の状況	通施設と 兄	: の		「調区 (60, 20	
		1:1.5	住宅 LS2			莫の一般住宅 並ぶ住宅地域	1//-	北7m市道		オブ	k道 ガス 下水	J R 余 4. 5km	部				の他) 二砂災警	经区域
(2)	①範	通	東 160 r	m、西 1	.60 m,	<b>南</b> 80 n	n、北	80 r	n ②樹	票準的	使用	戸建住	宅地					
	(3)標	<b>準的画地の</b> 那		口約	13.5	 m、   奥行	約	18. 0	m,	規模			 ㎡程/	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	形状 /3	まぼ長	 ·方形	
近隣地域	4地	2域的特性	特記	:砂災害警 <del>ī</del>	成区域	往	基注 市社	準方位 : 道	比7 m	交通施設	JI 北區	R 余部駅 西 4.5km			法令	対象	基準地	と同じ
	⑤ 地 将	2域要因の 子来予測	当該地域は	市街地中心 下傾向にな	い部から	離れた郊外の価は弱含み、	カ 住宅国	団地で、利力を	利便性の と予測さ	)良好:	な住宅	:地域の:	上地価村			等から	 ɔ、当該	変地域の
(5)		価の手法	戸建住宅地 取引事例出 収益還元法 原価法 開発法	上較法 上	比準価格 又益価格 責算価格 昇発法に			37,500	円/㎡ 円/㎡ 円/㎡	1	対象基個別的	準地の 要因	方位					0.0
ī (6)	—— 市場の	特性	同一需給圏 同一需給圏 性に優る住	  は姫路市郊  内の類似り  宅地域の	『外の住 地域に於 上地価格	宅地域。需要 いては、数 低下に伴い、 いては土地	年前まで - 当該均	- 司一需給B で続いたb 地域のよっ	圏内の居 景気低迷 うな郊外	の影り	響から 宅団地	、需給側 の地価の	関係は り下落に	弱含み は依然。	で推移 として:	してま	3り、柴	おに利便
ı	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	収益価格の 標として価	試算は断念    格が決定る	ました。 されてい	模開発された また、戸建作 ることが一般 判断し、鑑賞	主宅建築 役的では	築等の自♭ あると認≀	目目的て かられる	の取り	引が中 って、	心の地域	ずであ.	ることフ	から、]	取引佰	∐格のか	〈準を指
(8) 公示価格を	見価集格	① □代表標標準地番号	҈準地 □	標準地 (	2)時 点 修 正	③標準化 補正		の比	個別的 要因の 比較	の	象基準  規準値 (円/1	格 内	標準化補正	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	i t
	7-11	公示価格	F	]/m²	100	[ 100	] [		100					画地 行政 その他			行政その他	
(9) 指定基準地	か う の	① 指定基準	<b>地番号</b> 亞路(県)	- 26	2)時 点 修 正	③標準化 補正	④地 <sup>±</sup> 因( 較	の比	個別的 要因の 比較	の	象基準  比準値 (円/	格内	標準化補正	街路 交通 環境	0. (	地域要因	街路 交通環境	i +1.0 i +37.0
华位	対			} }∕mໍ	96. 9	100	] [ 13	00 38. 4 ]	100 ]			400		画地 行政 その他	+2. ( 0. ( 0. (	)	行政その他	0.0
(10) 対象基準地の前	年票 進西各等からの検討	①-1対象基準 ## 前年標準価値 ①-2基準地点)であるは 一代表標準 標準地震等	□新規 格 が共通地点 場合の検討 単地 □ 樽	38,900 円 (代表標準 票準地	地等と同 -	形成要因の	[地域]	的要因] 要因] 的要因]	持てい地域的選好性	してい。 か。 かな状 たの低	いる。 況変化 下が窺	かに持ち また住宅 は特にな える。	<b>営建設</b> (	<b>ま、こ</b> の	のとこれ	ろ横に	ばい傾向	]となっ
		公示価格 ②変動率		6 % 半年	円/m <sup>*</sup> 間	<sup>1</sup> %		<b></b>										