

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所		
姫路（県） - 46	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 周史	印	
鑑定評価額	8,450,000 円		1㎡当たりの価格	66,500 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市大津区天満字野田309番24				②地積 (㎡)	127	⑨法令上の規制等	2低専 (60,150) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 70 m、北 40 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 8.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4 m 市道	交通施設	J R はりま勝原駅 南西 1.6 km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市南部～南西部、用途的な類似地域は戸建住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占める。街路条件や交通接近条件に優る J R はりま勝原駅周辺で継続的な宅地供給があり需要の中心も当該地域にシフトしているが、住宅地として熟成しており、利便性を有するため、値頃感から需要も見られ価格水準はほぼ横這いで推移している。土地は 800 万～1000 万円程度、再分譲による新築戸建物件は 2500 万円程度が中心価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主とする地域で画地規模等から市場性のある賃貸建物の想定が困難であるため、収益価格は試算できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映するものとして説得性を有する。よって比準価格を標準に、代表標準地価格からの検討を行い、同時に居住快適性に影響を与える価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +4.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 - 24	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [142.8]	[101.0] 100	65,800					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 姫路市の人口はほぼ横這い、利便性に優る新興住宅地域等の需要は堅調であるが、既存住宅地域に対する需要は総じて弱含みである。						
	前年標準価格	66,500 円/㎡		[地域要因]	周辺で既存住宅の建て替えが見られる程度で、特筆すべき変動はない。						
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
代表標準地 標準地番号	-		年間 0.0 %								
公示価格	円/㎡		半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミント不動産鑑定
姫路（県） -47	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 君憲 印

鑑定評価額	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	72,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	58,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市大津区恵美酒町1丁目58番2				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 20 m、南 30 m、北 45 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 8 m 市道	交通施設	山陽電鉄山陽天満 西 750m	法令規制	対象基準地と同じ			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,500 円/㎡		標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね夢前川以西を中心とする姫路市南西部の住宅地域と判定した。主な需要者は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。当地域は市街地中心部から離れており、生活利便性等が必ずしも良好とは言えないことから、需要はやや弱んで推移しているものと思料される。市場の中心価格帯は標準的な規模のもので、土地が 1,000~1,500 万円程度、新築戸建住宅は 2,500~3,000 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域・周辺の地域等においては一部に共同住宅も見られるが、対象基準地は画地規模の観点から競争力のある共同住宅等の想定が困難であることから、収益価格の試算は断念した。一方、需要者は快適性や生活利便性等を重視し、市場価格を取引の指標として行動するものと思料する。従って本件では、現実の取引価格を基礎とする比準価格は規範性が高いものと判断し、比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 姫路 -9					71,900						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 73,000 円/㎡		③ 価格変動要因の							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因]	直近 5 年間の市内の総人口は微減、高齢化率は約 4% 上昇。H 28 年の対前年土地取引件数は増加したが、取引価格は下落傾向にある。						
	② 変動率 年間 -0.7% 半年間 %				[地域要因]	近隣地域は中小規模の一般住宅が多い住宅地域で、特筆すべき地域要因の変動は認められない。						
				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社三和鑑定
姫路（県） - 48	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦一範 印
鑑定評価額	4,890,000 円	1㎡当たりの価格	27,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市家島町坊勢字炭焼ノ東 5 5 2 番 4 外				②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等	都計外 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い住宅地域	西2m市道	水道 下水	坊勢汽船坊勢港 350m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 2 m 市道	交通施設	坊勢汽船坊勢港 東 350m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	離島の漁村集落にあつては人口流入が見込めず土地需要は地元地縁者に限定される傾向にある。また、姫路市本土に比べ建築費が割高であること等の要因もあり地価は継続して下落している。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は坊勢島を中心とする家島諸島の住宅地域である。需要者は地元地縁者を中心とし、圏外からの流入は殆どない。基幹産業は水産業であるが、漁獲量・販売額の好不況はあるものの食生活の変化、漁食需要の減少等の影響が見受けられる。人口も減少しており本土等への流出が認められ、空き家が目立ち、不動産需要は極めて脆弱である。漁村集落地域内にあつて取引自体が少なく、知人・親族間取引が中心であり需要の中心価格帯は見出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格・積算価格については後述の理由により試算できなかった。比準価格は現実の取引価格に適切に補修正を施して得られた現実の市場性を反映した実証的な価格であり、その規範性は高いものと判断される。自己使用目的の取引が大半を占める地域的特性を鑑みると、比準価格の妥当性は高いと判断した。また総額の観点からも特に割高感は認められないことから、比準価格を中心に指定基準地価格からの検討にも十分に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	姫路 - 21	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	27,100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 坊勢島では年間 80 人程度のペースで人口減少しており、空家が目立ち、土地需要は減退している。						
	前年標準価格 29,200 円/㎡				[地域要因] 離島の漁村集落地域であり、地域要因の変動は特にないが、島外からの人口流入は殆どなく地価は継続して下落している。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	公示価格	年間	半年間							
		円/㎡	-7.5 %	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
姫路（県） - 49	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信 印

鑑定評価額	3,470,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市網干区新在家字福戎334番3				②地積 (㎡)	89	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 70 m、北 70 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 105 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 2.9 m 市道	交通施設	山陽電鉄山陽網干駅 南 1km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中心市街地外延部の住宅地域で、特に網干区内の住宅地域との価格連性が強い。需要者は地元居住のサラリーマン層が中心である。周辺での新築住宅の供給は散発的であり、規模も小さい。土地総額は規模や立地によりバラつきが見られるが、総額 1,500 万円程度まで、土地建物総額としては 3,000 万円前後が需要の中心である。近隣地域は既成住宅地域であることから、地縁者が有力な需要者と見られ、需要はやや弱い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成戸建住宅地域であり、取引は自用が殆どで、比準価格査定にあたっては網干区内の類似地域より規範性を有する事例を収集し得た。収益価格は求めなかったが、需要者の意思決定は周辺取引価格水準が基礎であり、求められた比準価格はかかる需要者行動を強く反映していることから、十分説得力があるものと判断した。検討した指定基準地との均衡性も保たれており、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	姫路 - 13	[97.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [125.8]	[100] / 100	38,700				0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	+8.0 +4.0 +12.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 中心部等、利便性の良いエリアに対する需要は安定的であるが、郊外の住宅団地や既存住宅地域に対する需要は弱く選別化が顕著である。						
	前年標準価格 40,500 円/㎡		④ 地域要因		[地域要因] 既成住宅地域であり、別段の地域要因の変動は認められない。需要は弱含みで推移している。						
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		⑤ 個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない							
□ 代表標準地 □ 標準地		② 変動率		年間 -3.7% 半年間 %							
標準地番号 公示価格 円/㎡											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアプレイザルオフィス
姫路（県） -50	兵庫県	兵庫県第6分科会	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重 印
鑑定評価額	7,760,000 円	1㎡当たりの価格	58,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市香寺町中仁野字柿ノ木元196番5				②地積 (㎡)	132	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150) (その他)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
	1:1.5	住宅 W2	中、小規模一般住宅の多い住宅地域	南5m市道	水道 下水	J R 香呂 750m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 90 m、南 140 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 135 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5 m 市道	交通施設	J R 香呂 南 750m	法令規制	対象基準地と同じ								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,800 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市郊外及びその隣接市町であり、中心となる需要者は、同一需給圏内の居住者である。周辺地域に於いては、ミニ開発等による宅地分譲が見られ、土地の価格帯は150㎡前後の土地で1,000万円程度である。また、新築戸建住宅で2,500万円程度である。周辺地域に於いて需要は若干の弱含みであり、取引価格水準は、微減傾向で推移している。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、周辺の利用状況や画地規模等を考慮すると賃貸住宅を想定することは、困難なため収益還元法の適用を断念した。一方、取引事例比較法における取引事例は、自用目的のものが中心であり、比準価格は市場性を反映した実証的な価格と判断される。従って、比準価格を採用し、下記代表標準地及び、指定基準地価格からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	福崎 -1	②時点修正	-1	③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	103.0	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	58,800	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	56,900 円/㎡	[99.1] / 100	[101.0]	[100]	[97.8]	[103.0] / 100										
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	福崎（県） -3	②時点修正	-3	③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	103.0	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	58,800	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	57,500 円/㎡	[98.1] / 100	[101.0]	[100]	[97.8]	[103.0] / 100										
(10) 前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格 60,000 円/㎡		③ 価格変動要因の											
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		[一般的要因] 個人消費は、緩やかに持ち直しており、また、消費者マインドも持ち直している。また住宅建設は、このところ横ばい傾向となっている。											
	標準地番号	公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域的な状況変化はなく、特筆すべき変動要因も見られない。													
②変動率	年間	-2.0 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社依藤不動産鑑定事務所
姫路（県） -51	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 依藤栄一 印
鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	42,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市勝原区大谷字内田 1 7 4 番 3 外				②地積 (㎡)	360	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 網干 1.3km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 20 m、南 40 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4.5 m 市道	交通施設	J R 網干 北 1.3km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 角地 +3.0 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市西部に位置する住宅地域である。主な需要者は姫路市内の居住者であり、同一需給圏外からの転入者は少ないものと見られる。新規の宅地供給や中心市街地周辺の住宅地の値頃感等から、中心市街地縁辺部の住宅地の需要は弱含みで推移している。市場での中心価格帯は標準的な規模のもので、土地が 1,000~1,500 万円程度、新築戸建住宅では 2,000~2,500 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は集落的な色合いの濃い住宅地域であり、収益物件を想定することは現実的でないことから、収益価格の試算は断念した。近隣地域等における土地取引は、地縁の嗜好性等に基づく自己の住居目的のものが殆どであり、需要者は市場で成立する取引価格を指標として取引に参入するものと思料される。従って市場性を反映し規範性が高いと判断した比準価格を採用し、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -1.0 環境 +66.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [171.0]	[104.0] / 100	42,400					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 43,700 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気回復によって姫路市内の商業地の一部の地価はやや上昇しているが、多数の住宅地の地価は景気先行き不透明感から下落基調である。				
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 集落的色彩の強い住宅地域で、周辺で宅地供給がされており、競合関係から当該地域の宅地需要は低迷している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間	-3.0 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
姫路（県） -52	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信 印
鑑定評価額	15,500,000 円		1㎡当たりの価格	83,700 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市北夢前台1丁目35番				②地積 (㎡)	185	⑨法令上の規制等	2低専 (60,150) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 5.4km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 45 m、南 60 m、北 60 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6m市道	交通施設	J R 姫路駅 北西 5.4km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	当地域は戸建住宅を中心とする住宅地域として成熟しており、将来的にも大きな地域要因の変化は予想し難く、概ね現状で推移するものと思料する。地価は僅かながら下落基調を示している。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	83,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中心北西部の住宅地域で、需要者は地元居住のサラリーマン層が中心である。周辺では地元不動産開発デベロッパー等によるミニ開発が散見され、相応の需要が認められる。土地総額は規模や立地によりバラつきが見られるが、総額2,000万円前後まで、土地建物総額としては3,500万円前後までが需要の中心である。近隣地域は姫路駅へのバス利用が中心で利便性はやや劣るが、居住環境は良好である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用地を目的に開発された住宅地域であり、自用不動産が殆どを占めている。比準価格査定にあたっては J R 姫路駅へのバス利用を主とする周辺取引事例より試算した。収益価格は求めなかったが、需要者の意思決定は周辺取引価格水準が基礎であり、求められた比準価格はかかる需要者行動を強く反映していることから、十分説得力があるものと判断した。検討した代表標準地との均衡性も保たれており、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格としての価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	姫路 -34	[99.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [100]	[101.0] / 100	83,700						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 84,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		[一般的要因] 中心部等、利便性の良いエリアに対する需要は安定的であるが、郊外の住宅団地や既存住宅地域に対する需要は弱く選別化が顕著である。							
	姫路 -34		公示価格 84,000 円/㎡		[地域要因] 戸建住宅中心の区画整然とした住宅地域であり、別段の変動要因は認められないが、需要は回復の兆しが窺える。							
②変動率		年間 -0.9%	半年間 -0.4%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所		
姫路（県） -53	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 周史	印	
鑑定評価額	10,700,000 円		1㎡当たりの価格	64,200 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市勝原区丁字家久田60番13				②地積 (㎡)	166	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 50 m、南 20 m、北 15 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 7.5 m市道	交通施設	J R はりま勝原駅 北西 2.3 km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市南部～南西部、用途的な類似地域は戸建住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占める。住宅地として熟成度の高い地域であるが駅や利便施設から距離があり、利便性に優れるミニ開発による新規分譲地域との競争から、需要は弱含みで推移している。土地は1000万円程度、新築戸建物件は2500万円程度が中心価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主とする地域にあり、賃貸市場が未成熟で適正な純収益の把握が困難であるため、収益価格は試算できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映するものとして説得性を有する。よって比準価格を標準に、代表標準地価格からの検討を行い、同時に居住快適性に影響を与える価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +5.0 環境 +44.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 -24	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [149.7]	[103.0] 100	64,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況		[一般的要因] 姫路市の人口はほぼ横這い、利便性に優る新興住宅地域等の需要は堅調であるが、既存住宅地域に対する需要は総じて弱含みである。							
	前年標準価格 66,000 円/㎡	[] 100		[地域要因] 周辺で既存住宅の建て替えが見られる程度で、特筆すべき変動はない。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	[] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡	年間 -2.7 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定		
姫路（県） - 54	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史	印	
鑑定評価額	2,400,000 円		1㎡当たりの価格	10,600 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市安富町植木野字中川原308番4				②地積 (㎡)	226	⑨法令上の規制等	都計外
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	8 m市道	交通施設	J R 東嵯崎駅 北東 10km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね旧安富町を含む姫路市及び近隣市町の住宅地域である。旧来からの農家集落であり、地縁の選好性は強い。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で転入者は少ない。市街地中心部から相当離れた旧来の集落地域に所在し、選好性が劣り需要は低調である。需要の中心価格帯と言える相場もばらつきがあり、把握が困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は皆無であり、自用目的での取引が支配的である。よって、賃料水準等把握が困難であり、収益還元法の適用は断念した。従って、標準地からの検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 姫路 - 21					10,600		交通 +2.0	環境 +78.0	行政 -10.0	その他 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口は微減傾向。景気回復傾向が認められるが、先行不透明感により消費動向は慎重で、需要は二極化がより鮮明である。							
	前年標準価格 11,000 円/㎡	④ 地域要因		地域要因に特に変動はなく、集落色の濃い住宅地域であるため、宅地需要は弱含みである。							
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	⑤ 個別的要因		個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 円/㎡	⑥ 対象基準地の比準価格									
② 変動率	年間 -3.6 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県） -55	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	34,300,000 円		1㎡当たりの価格	132,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月3日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市新在家中の町335番6 「新在家中の町10-5」				②地積 (㎡)	260	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2中専 (60,200) (その他) (60,180)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 30 m、北 50 m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 260㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	付近に公立大学、有力高校がある。	街路	基準方位 北4.5 m市道	交通施設	J R姫路駅北西方 2.8 km	法令 2中専 (60,180) 規制
	⑤地域要因の将来予測	良質な中規模住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域として成熟しており、変動要因は見受けられず、将来も現状が持続するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	132,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中心部の周辺に位置する中規模住宅地域。需要者は圏内の居住者が大半で、また資金的に余裕のある富裕層が中心である。当地域は文教地区に所在する中～上品等の中規模住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、従来から良質な住宅地として名声を保っており、需要は根強いものがある。中心となる価格帯は画地規模によるが、一般的な規模の土地で2,500～3,000万円程度のものが多い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	良質な戸建住宅が多く建ち並ぶ高級住宅地域であるため、賃貸共同住宅の想定は適さない。取引市場では、特に快適性に着目した自己居住目的の取引が中心で、収益目的は殆ど無い。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格に説得力を認めることができる。以上により、比準価格を標準に、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]			地域要因 行政 その他
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]			地域要因 行政 その他
(10) 対年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 130,000 円/㎡	③価格変動状況 [一般的] 姫路市の人口は微減傾向で推移している。景気は緩やかな回復基調にあるものの、不動産取引価格水準は一部を除きやや弱みである。 [地域] 成熟した閑静な住宅地域で、変動要因はないものの、需要は根強く、地価はやや上昇傾向である。 [個別] 個別的要因に変動はない。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 姫路 -36 公示価格 131,000 円/㎡							
	②変動率	年間 +1.5 %	半年間 +0.8 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミント不動産鑑定
姫路（県） - 56	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 君憲 印

鑑定評価額	8,400,000 円	1㎡当たりの価格	58,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	47,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市御国野町御着字北代1068番35				②地積 (㎡)	144	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 150) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 70 m、南 60 m、北 60 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 5.6 m市道	交通施設	J R 御着 北東 1km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏を概ね市川以東の姫路市東部を中心とする住宅地域であると判定した。需要者の中心は姫路市内の居住者であり、同一需給圏外からの転入者は少ないものと思料する。新規の宅地供給や中心市街地周辺の住宅地の値頃感等から、郊外の住宅地の需要は弱含みで推移している。市場での中心価格帯は標準的な規模のもので、土地が700~1,200万円程度、新築戸建住宅では2,000~2,500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は戸建住宅用に開発された住宅団地に存し、生活利便性等に基づく賃貸需要から経済合理性を有する共同住宅の想定が困難であると判断したので、収益価格の試算は断念した。一方、同一需給圏内では自己居住目的の取引が大半で、売買当事者は市場での取引価格を指標として意思決定を行うものと思料される。従って市場性を反映した実証的な価格である比準価格は規範性が高いものと判断し、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	姫路（県） - 56	[99.1] / 100	100 [101.0]	100 [100]	[101.0] / 100	58,300					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 58,800 円/㎡								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 姫路 - 48 公示価格 58,500 円/㎡								
	②変動率	年間 -0.9%	半年間 -0.3%	③ 価格形成要因の [一般的要因] 直近5年間の市内の総人口は微減、高齢化率は約4%上昇。H28年の対前年土地取引件数は増加したが、取引価格は下落傾向にある。 [地域要因] 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であるが、特筆すべき地域要因の変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)山陽総合鑑定	
姫路（県） -57	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 谷野 千晴	印
鑑定評価額	13,000,000 円		1㎡当たりの価格	120,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	89,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市東延末1丁目89番2				②地積 (㎡)	108	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 60 m、南 15 m、北 20 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 108 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、8 m市道	交通施設	J R 姫路駅 南西 650m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	120,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市中心部及び中心部近郊の住宅地域で、需要者は当圏内に居住する第一次取得者層のほか阪神方面への通勤者が中心である。当地域は駅や便利施設等へ徒歩圏にあり、非常に利便性が良いこと等から需要は安定的である。地域における需要の中心価格帯は、土地は1,700万円前後、新築の戸建物件は3,700万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	利便性及び居住快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で周辺における取引価格の水準を指標に価格水準を決定するのが一般的と料する。尚、周辺には共同住宅が見られるものの、当基準地は画地規模が小さく経済合理的な共同住宅を想定することが困難であるので収益価格は試算できなかった。従って、代表標準地との検討も踏まえ比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 姫路 -3	[99.8]	100	100	[100]	120,000		交通 0.0	交通 -4.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	画地 0.0	環境 -22.0	行政 0.0	行政 0.0
	-	[]	100	100	[]			行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③価格変動要因の	[一般的要因] 姫路市の人口は微減傾向にある。利便性や居住快適性等の優る新規分譲住宅地域に対する需要は堅調であるが、既成住宅地域は弱い。							
	前年標準価格 円/㎡			[地域要因] 利便性が良く、需要は安定的に推移している。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号 公示価格 円/㎡		②変動率 年間 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県） -58	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	19,100,000 円		1㎡当たりの価格	65,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月3日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	53,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成29年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市西夢前台1丁目67番				②地積 (㎡)	293	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 60 m、北 110 m		②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北7m 市道	交通施設	J R余部駅南東方 680m	法令規制	1住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を主体とする住宅地域で、特段の変動要因はなく、将来も当面は現状で持続するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市北西部を中心とする住宅地域。需要者は姫路市内の居住者が大半であり、圏外からの転入者は少ない。当地域は中規模一般住宅を主体とする住宅地域であるが、市街地中心部からやや離れているため、中心部周辺の住宅地域と比べると需要はやや弱含みである。中心となる価格帯は標準的な規模のもので、土地が1,000~1,500万円程度、新築戸建住宅では2,500~3,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には賃貸共同住宅も見られるが、採算性に基づくものではなく、共同住宅の想定は困難である。取引市場では、自己居住目的の取引が中心で、収益目的の取引は殆ど無い。本件では比較的規範性の高い取引事例を収集でき、市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力が認められる。以上により、比準価格を標準に、又代表標準地からの検討を踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -3.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 -34	[99.6]	100	100	[101.0]	65,000					
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]						
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 66,000 円/㎡	③価格変動要因の [一般的] 姫路市の人口は微減傾向で推移している。景気は緩やかな回復基調にあるものの、不動産取引価格水準は一部を除きやや弱含みである。 [地域] 中規模一般住宅が多い住宅地域で、特に変動要因はないものの、地価はやや弱含みである。 [個別] 個別的要因に変動はない。									
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率 年間 -1.1% 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所		
姫路（県） -59	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 周史	印	

鑑定評価額	163,000,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	91,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市北條字湯ノ坪432番16				②地積 (㎡)	1,415	⑨法令上の規制等	準工 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 90 m、南 100 m、北 80 m			②標準的使用	高層共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 45.0 m、規模 1,350 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m市道	交通施設	J R 姫路駅 南東 630m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	115,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	114,000 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市、用途的な類似地域は、一体利用可能な土地が見られる居住利便性を有する地域。需要者は、地元業者のほか都市部の有名デベロッパーの進出も見られる。特に利便性の高い J R 姫路駅北の既存商業地域およびその縁辺部でマンション用地のほかホテル用地を前提とした高額取引も散見され、駅南地域についても、需要のシフトが散見される。立地条件や画地条件等により、取引の個別性が強く中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、駅徒歩圏のマンション用地として、需要が見込める地域にある。開発法による価格は、各種の想定を前提とする理論的な価格であるが、主たる需要者である開発業者の投資採算性に着目し査定したもので、価格検証の有力な指標となるものである。よって、本件では、現実の市場実態を反映した比準価格と開発法による価格を関連づけ、標準地価格からの検討を行い、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +39.0 行政 +4.0 その他 0.0
	標準地番号	姫路 -89				115,000					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況		[一般的要因] 姫路市の人口はほぼ横這い、利便性に優る新興住宅地域等の需要は堅調であるが、既存住宅地域に対する需要は総じて弱含みである。							
	前年標準価格	114,000 円/㎡		[地域要因] マンション、事業所等が見られる地域で、特筆すべき変動はない。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間	+0.9 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 陰山不動産鑑定. Sub-rows for 姫路（県） - 60, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 陽史.

鑑定評価額: 11,100,000 円, 1㎡当たりの価格: 83,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県） - 61	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 塩住 直彦	印
鑑定評価額	19,400,000 円		1㎡当たりの価格	82,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	66,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市市川台1丁目70番				②地積 (㎡)	234	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
	1:1.5	住宅 W3	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした普通住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 2.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 40 m、北 60 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 18.5 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	J R 姫路駅 北東 2.8km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として、ほぼ熟成しているため、当面は現状で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	82,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、姫路市中央～東部、用途の類似地域は区画整然とした戸建住宅地域。需要者の中心は圏内居住者で圏外からの転入は少ない。造成後経年し、また、画地規模もやや大きいことから、新規分譲地に比べ需要は弱含みであったが、周辺の幹線沿道には、商業施設が集積し、利便性があることから、値頃感も出てきている。土地のみで 2000 万円前後、新築の戸建物件で 3500 万円前後が、中心価格帯となる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする地域で収益物件の想定が適さないため収益還元法は適用を断念した。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準とし、指定基準地価格からの検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を繰り返し、さらに価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -6.0 交通 +1.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [105.4]	[100] / 100	82,200					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 区画整理地域や新規分譲地域に需要が集まる中、旧来からの地域への需要は弱含みで、2 極化が継続している。						
	前年標準価格 82,800 円/㎡		④ 地域要因		[地域要因] 住宅地域として熟成しており、特に変動はない。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地		⑤ 個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	公示価格	年間	半年間							
			0.0 %	%							

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 岡本不動産鑑定士事務所, 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 不動産鑑定士, 岡本朋美, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 35,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, 1 低専 (50, 100) (その他)

Table with 5 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測, 東 60 m、西 50 m、南 20 m、北 70 m, 戸建住宅地, 間口 約 13.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形, 特記 事項, 特にない, 街路 北 6 m, 交通 施設, J R 姫路駅 南東 3.7 km, 法令 規制, 対象基準地と同じ, 郊外の開発団地に存し近隣地域内では特段の地域要因の変動は見られないが、最寄駅や生活利便施設への接近性に劣ることから、今後は利便性の優れる市街地の住宅地との競合で需要は弱含みに推移するものと思料する。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, 戸建住宅地, 方位 0.0, 取引事例比較法, 比準価格 43,500 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は姫路市東部、概ね市川より東側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。近隣地域は郊外の区画整然とした住宅団地に存するが、最寄駅から遠く交通利便性に劣ることから、利便性の高い市街地の住宅地と比べると需要は弱含みである。中心となる価格帯は 150 ~ 160 ㎡程度の画地で 700 万円前後と判断される。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 戸建住宅が建ち並ぶ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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, ① 代表標準地, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の規準価格, ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他, 0.0, 0.0, 0.0, +1.0, 0.0, 0.0, 地域要因, 街路 -1.0, 交通 -1.0, 環境 +35.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ① 指定基準地番号, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の比準価格, ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 行政, その他

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格等の対前年変動率の検討, ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率, ③ 価格変動要因, [一般的要因] 市の人口は微減、高齢化率は増加。好立地の住宅需要は活発だが、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傾向。 [地域要因] 市街地の交通利便性の高い住宅地との競合で需要はやや低調にあり、地価は弱含み傾向が継続している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
姫路（県） - 63	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 山崎誠 印

鑑定評価額	5,700,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市安富町安志字弥ノ谷600番225				②地積 (㎡)	228	⑨法令上の規制等	都計外		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 土砂災害警戒区域				
	1:1	住宅 L S 2	丘陵地に開発された中規模新興住宅地域	南東6m市道	水道 ガス	J R 東宍崎 14km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 130 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6m市道	交通施設	J R 東宍崎 北東 14km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は姫路市中心部から遠く離れた住宅団地であり、衰退傾向にあるが、当面は概ね現状のまま推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市北部及び隣接する郡部域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者又は圏内に地縁を有する者であり、圏外からの転入者は少ない。姫路市中心部から遠く離れている住宅団地で利便性が劣り、需要は弱含みで推移している。価格帯は土地のみで500～800万円前後の需要が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、取引市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性は高い。収益価格は、当該基準地が所在する地域は姫路市中心部から遠く離れた住宅団地で経済合理的な賃貸住宅の建築が困難であることから試算しなかった。本件については、比準価格を採用し、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +5.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 23,500 円/㎡	[92.8] / 100	100 / [100]	100 / [88.7]	[102.0] / 100	25,100					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 姫路市は総人口が若干の減少傾向、生産年齢人口が減少傾向にあり、住宅地の地価の二極化が進んでいる。						
	前年標準価格 27,000 円/㎡				[地域要因] 姫路市中心部から遠く離れた住宅団地で、需要は弱含みである。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -7.4 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所		
姫路（県） 5-1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 周史	印	
鑑定評価額	132,000,000 円		1㎡当たりの価格	495,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	390,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市白銀町4 3 番外				②地積 (㎡)	267	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,600)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:2	事務所 SRC 7	中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地域	東50m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 450m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 40 m、北 60 m			②標準的使用	中高層事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 264 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 0 m市道	交通施設	J R 姫路駅 北 450m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	市街中心の中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域として熟成しており、今後も高い繁華性を維持するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中高層事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	510,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	383,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市の他、県南部の主要都市、用途的な類似地域は集積度の高い商業地域。需要者は地元企業の他、規模によっては全国的知名度を有する法人も考えられる。姫路駅北のメイン通り沿道地域にあり、繁華性、収益性に優れるため、需要は堅調に推移している。立地や規模により取引価格や想定される需要者も異なり、取引に事情が介在することもあることから、中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市街中心部の商業地から選択した取引事例を基礎とするもので、補修正や地域要因比較等も適正であるため、現実の市場実態を反映し、説得力を有する。収益価格は、賃貸事例からの賃料水準の把握に限界があり、試算過程において想定要素を多く含むことから比準価格に比べ説得力に欠ける。したがって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地の価格からの検討を行い、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格としての	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -1.0 環境 -46.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [52.4]	[100] / 100	492,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 姫路駅前地域等、繁華性の高い地域では、高額取引も見られるが、郊外や旧来からの駅前地域等については衰退傾向が継続している。						
	前年標準価格 475,000 円/㎡	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 前面の大手前通りで歩道拡幅等の再整備事業が進捗中である。							
	標準地番号	② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円/㎡	年間 +4.2 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県） 5-2	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	32,500,000 円		1㎡当たりの価格	122,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月3日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	99,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成29年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市下寺町114番				②地積 (㎡)	266	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 (その他)		
	1:2.5	事務所 RC6	事務所ビル、店舗等が混在する商業地域	北20m市道	水道、ガス、下水	J R姫路 1.8km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 150 m、南 30 m、北 40 m		②標準的使用	中低層の事務所店舗併用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 260㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	20m市道	交通施設	J R姫路駅北東方 1.8km	法令規制	近商 (80,300)
(3) 最有効使用の判定	中低層の事務所店舗併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	なし			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	123,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	77,800 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市の商業地域で商住混在地域も含む。需要者は圏内に地縁を持つ中小事業者、個人が中心である。当地域は事務所ビル、店舗等が連たんする商業地域で、繁華性はやや低いものの、姫路市中心部から比較的近く利便性が高いため、様々な用途の需要が見込まれる。商業地で取引も少なく、規模等も様々で、取引の中心となる価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用不動産を主とする地域で一部収益物件も見受けられるが、賃貸市場の成熟の程度は低い。商業地ということもあり取引も少ないが、収益目的はあまり無く自用目的の取引が中心である。よって、市場参加者との適合性の観点から現実の取引市場を反映した比準価格の方がより説得力が高いと認められる。以上により、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、又代表標準地からの検討を踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧地域要因	
	標準地番号 姫路 5-9 公示価格 89,800 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [74.7]	[100.0] 100	121,000	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 交通 -1.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧地域要因	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 124,000 円/㎡		③価格変動状況 変動要因の	[一般的] 姫路市の人口は微減傾向で推移している。景気は緩やかな回復基調にあるものの、不動産取引価格水準は一部を除きやや弱含みである。					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 事務所、店舗等が連たんする商業地域であり、変動要因はないものの、地価はやや弱含みである。					
	②変動率 年間 -1.6% 半年間 %			[個別] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
姫路（県） 5-3	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信 印

鑑定評価額	23,400,000 円	1㎡当たりの価格	30,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市安富町安志字龍宮 1 1 2 7 番 4 外				②地積 (㎡)	777	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)
	不整形 1:1.5	銀行 RC 2	店舗、営業所等の見られる商業地域	南11.5m県道、西側道	水道	J R 東嵯崎 13km		

(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 0 m、南 60 m、北 40 m		②標準的使用	低層の店舗併用住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 27.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 不整形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	11.5m県道	交通施設	J R 東嵯崎 北東 13km	法令規制
⑤地域要因の将来予測	当地域は旧町の中心市街地であり、姫路市編入後はやや衰退傾向も見受けられるが、当面は現状を維持するものと思料する。地価は下落基調で推移している。							

(3) 最有効使用の判定	低層の店舗併用住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	角地	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,200 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	19,500 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6) 市場の特性	同一需給圏は同市郊外及び隣接周辺市町内の広域的な圏域内の商業地域であり、特に同市北部及び郡部の商業地域と価格率連性が強い。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人や法人事業者が中心である。路線商業地にあつては駐車台数、交通量、視認性等による需要の強弱が顕著で、移り変わりも激しい。取引の中心となる価格帯は規模等によりバラつきがあり明確には見出し難い。近隣地域は旧町中心に位置するも、商的環境がやや弱まりつつあり需要は弱い。				
-----------	---	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	古くからの商業地域であり、比準価格査定においては同一需給圏内の類似地域及びその周辺地域より規範性のある事例を収集して試算した。収益価格査定においては類似性の高い賃貸事例の収集が困難であるなど、相対的信頼性が低い。郊外に位置し、現実の取引は自用が多いことから価格形成は周辺取引相場が基礎である。以上より比準価格を標準とし、収益価格を参酌するとともに、指定基準地との検討結果も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				
-----------------------------	---	--	--	--	--

(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		100	交通	環境	行政
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	100	[]	画地	行政	その他	

(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	姫路 5-16	[]	100	100	[]	100		100	交通	0.0	0.0	交通	+5.0
	前年指定基準地の価格	[97.0]	100	100	[100]	29,800	100	環境	0.0	+8.0	環境	-1.0	
	33,800 円/㎡	100	[108.0]	[101.9]	100		100	画地	0.0	0.0	行政	0.0	
								行政	0.0	0.0	その他	0.0	
								その他	0.0	0.0			

(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況	[一般的な要因]	個別の物件ごとの収益性、繁華性に起因する立地格差がより広がりつつあり、需要者の選別眼はより厳しくなっている。
	■継続 □新規		[地域要因]	姫路市編入以降、需要の弱さが継続しているが、大きな地域要因の変動は認められない。
	前年標準価格	31,000 円/㎡	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			
	□代表標準地 □標準地			
	標準地番号	-		
	公示価格	円/㎡		
	②変動率	年間 -2.9 %	半年間 %	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社依藤不動産鑑定事務所
姫路（県） 5-4	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 依藤栄一 印
鑑定評価額	79,200,000 円		1㎡当たりの価格	190,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市綿町1 5 1 番外				②地積 (㎡)	417	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 m、南 35 m、北 0 m			②標準的使用	中低層の店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 21.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 420 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 7 m国道	交通施設	J R 姫路駅 北東 850m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	197,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	113,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市街地内の主要道路沿いの比較的繁華な商業地域。需要者は土地の規模によりその総額も大きく変化する。大規模画地については、全国規模の法人、小規模画地については地元事業者となっている。J R 姫路駅から比較的近い幹線道路沿いの商業地域で、土地取引や老朽建物の建て替えの資本投下も見られ、需要は比較的堅調に推移している。画地規模により、需要者や単価等が、異なるため中心価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引市場における市場価格を適格に反映していると認められる。一方、収益価格は付近に貸店舗・貸事務所等がある規範性を有するが、新規賃料が地価に相応する適正賃料より低めであることから、比準価格より低額に求められている。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との均衡にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +21.0 行政 +10.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 5-2	[100.6] 100	100 [100]	100 [135.8]	[100] 100	191,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気回復によって姫路市内の商業地の一部の地価はやや上昇しているが、多数の住宅地の地価は景気先行き不透明感から下落基調である。							
	前年標準価格 190,000 円/㎡	[地域要因] 幹線道路沿いに中層の商業ビルが建ち並ぶ商業立地の良いところであることから、宅地需要は底堅く、地価は横ばいで推移している。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 -									
公示価格 円/㎡	② 変動率 年間 0.0 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミント不動産鑑定
姫路（県） 5-5	兵庫県	兵庫第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 君憲 印

鑑定評価額	116,000,000 円	1㎡当たりの価格	146,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	115,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市東延末 3 丁目 4 番				②地積 (㎡)	797	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	JR 姫路 750m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 170 m、北 80 m			②標準的使用	中高層の店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 27.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	8 m 市道	交通施設	J R 姫路駅 南 750m	法令規制	対象基準地と同じ			
(3) 最有効使用の判定	中高層の店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	150,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	102,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏を概ね姫路市街地中心部の商業地域と判定した。主な需要者としては不動産を利用して事業活動を行う比較的金力のある個人・法人等の事業者が想定される。姫路駅周辺の大規模開発に伴う中心商業地の活性化に伴い、周辺地域への波及効果も出てきており、需要は安定的に推移している。商業地の取引自体が少ないことや取引される画地規模にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯を一概には見出し難い状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場では自己の事業等の用に供する事を目的とした取引・価格形成が主流であると思料され、市場の実情を反映した実証的な価格である比準価格は規範性が高いものと判断した。一方収益価格は理論的ではあるが、その基礎とした想定賃料、建物建築費等にやや流動性があり、その規範性が比準価格のそれよりやや劣ることは否定できない。従って本件では、比準価格を標準とし収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -4.0 環境 -30.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	標準地番号 姫路 5-9					144,000						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 145,000 円/㎡		③ 価格形成要因の							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因]	直近 5 年間の市内の総人口は微減、高齢化率は約 4% 上昇。H 28 年の対前年土地取引件数は増加したが、取引価格は下落傾向にある。						
	② 変動率		年間 +0.7%	半年間 %	[地域要因]	近隣地域は中高層の店舗兼共同住宅、駐車場、事務所等が混在する商業地域であり、特筆すべき地域要因の変動は認められない。						
				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 姫路 (県) 5-6, 兵庫県, 兵庫県第6分科会, たかアブレイザルオフィス, 不動産鑑定士 小畑 敬重.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 136,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 15日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 7日, 正常価格, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 110,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社三和鑑定
姫路（県） 5-7	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦一範 印
鑑定評価額	51,600,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市琴岡町288番8内				②地積 (㎡)	413	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	共同住宅 RC10	各種店舗、マンション等が建ち並ぶ路線商業地域	北27m国道	水道 ガス 下水	J R 姫路 1.9km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 200 m、南 0 m、北 60 m			②標準的使用	中低層の事業所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	27m国道	交通施設	J R 姫路駅 北西 1.9km	法令規制	商業 (80,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	マンション、中低層店舗事務所等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域で、近年は既成の零細店舗を集約する需要も見られる。当面は現状で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中低層の事業所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	129,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	67,800 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 姫路駅前の中心商業地背後の商業地域を主とする圏域である。需要者は法人個人を問わず各種の事業主等が見込まれる。圏域内は自動車利用を前提に生活が成り立っている地域であり、幹線道路沿いの商業地の需要は根強いが、定期借地権の普及により土地売買を伴う新規出店等は減少しており、買い需要は存外に少なく、取引価格水準は下落傾向で推移している。買手の利用形態により価格水準は区で中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格・収益価格を得た。比準価格は現実の取引価格を基に得られた現実の市場性を反映した実証的な価格であり、その規範性は高いものと判断する。収益価格は最有効使用の建物を建築して賃貸する場合を想定したものでその土地の収益力を反映した価格である。地域内では自己使用目的の取引が大半であることから、比準価格を重視して収益価格は参考するに留めて、指定標準地との均衡にも留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(9) 指定標準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	姫路 5-8								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-8.0 -1.0 -17.0 -5.0 0.0
	前年指定標準地の価格 89,500 円/㎡	[101.0] / 100	[100] / [100]	[100] / [71.8]	[100] / 100	126,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 125,000 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 中心部での不動産価格の反転は見られるが、郊外部の不動産市場は未だ低迷しており、先行きの不透明感は根強い。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に格別の変動は見受けられず、中心部への良好な接近性から需要も底堅いが、先行きの不透明感から需要はやや弱含みである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 姫路 (県) 5-8, 兵庫県, 兵庫県第6分科会, たかアプレイザルオフィス, 不動産鑑定士 小畑 敬重.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 90,400 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 平成 29 年 7 月 1 日, 平成 29 年 6 月 15 日, 更地としての鑑定評価, 平成 29 年 7 月 7 日, 正常価格, [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率, 72,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated price), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 岡本不動産鑑定士事務所, 姫路（県）, 5-9, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 不動産鑑定士, 岡本朋美, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 15日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 7日, 正常価格, 1.1 倍, 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated price), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land), (10) 対象基準地からの検討 (Review from target standard land).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミント不動産鑑定
姫路（県） 5-10	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 君憲 印
鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	54,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	44,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市網干区新在家字戌亥 5 7 6 番				②地積 (㎡)	188	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 15 m、南 25 m、北 20 m			②標準的使用	低層店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	5 m 市道	交通施設	山陽電鉄山陽網干駅 南 850m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市郊外の商業地域等の存する圏域と判定した。主な需要者は圏域内に営業拠点等を設けようとする事業者等と思考されるが、ライフスタイルの変化等による旧来型の商店街の売上不振、商店主の高齢化・後継者不足等に起因する一定の宅地供給が見られる一方、需要は弱含んでいる。商業地は取引自体が多くない上、地縁的選好性等に基づく取引も見受けられることから、需要の中心となる価格帯を一様に見出すのは難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格を求める為の適切な賃貸事例を収集出来なかったため、収益価格の試算は断念した。市場では賃料収入に着目した取引・価格形成よりも自己の事業等の用に供することを目的とした取引・価格形成が主流であると思料する。以上より典型的需要者の行動に合致し、市場の実情を反映した実証的な価格である比準価格は規範性が高いと判断した。したがって本件では、比準価格を採用して、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	姫路（県） 5-12	[98.2] / 100	100 / [100]	100 / [132.5]	[100] / 100	54,800					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 55,500 円/㎡		[一般的要因] 直近5年間の市内の総人口は微減、高齢化率は約4%上昇。H28年の対前年土地取引件数は増加したが、取引価格は下落傾向にある。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 近隣地域は小売店舗が建ち並ぶ商業地域であり、特筆すべき地域要因の変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間	-1.6 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県） 5-11	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 塩住 直彦	印
鑑定評価額	39,400,000 円		1㎡当たりの価格	98,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市南条字前田528番外				②地積 (㎡)	400	⑨法令上の規制等	準住居 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 20 m、南 50 m、北 90 m			②標準的使用	低層の店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	36m県道	交通施設	J R 姫路駅 南東 2.1km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	99,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	64,800 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市全域、用途の類似地域は幹線沿いの商業地域。同一需給圏内の企業、個人事業者のほか、圏外からの需要も考えられる。幹線沿いであるが小規模画地も見られ、駐車スペースとの関係から、店舗のほか、事務所や営業所としての利用も見られる。競合地域に比べ集積度は劣るが、姫路バイパスに近く、商圏も比較的に広いことから需給は安定している。用途等が多様な地域で、需要者の業種業態も様々であることから、中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、都心部等と異なり、賃貸市場が未成熟なため、賃料水準に収斂が見られず、適正な純収益を把握し難く、その精度が劣る。取引事例は、実際の取引に基づくもので比準価格は市場を反映する。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、代表標準地価格からの検討を行い、同一需給圏周辺の他の基準地との均衡分析を繰り返し、更に価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記の鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	姫路 5-18					98,000		交通 0.0	交通 +1.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 -10.0	行政 +10.0	行政 0.0
	-							画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況	[一般的要因] 姫路駅周辺は、高額取引も散見される。在来型や路線商業地域では商業形態の変化等より、衰退傾向が継続している。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			[地域要因] 店舗の入れ替えは見られるが、地域要因に大きな変動はない。							
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
② 変動率		年間	0.0 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 姫路（県） 5-12, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 株式会社 陰山不動産鑑定.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes dates like 平成 29年 7月 1日 and 平成 29年 7月 7日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Large table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 公示価格. Columns include 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳, 標準化補正, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (9) 指定基準地. Columns include 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes 1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 2 変動率.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県） 5-13	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 塩住 直彦	印
鑑定評価額	66,700,000 円		1㎡当たりの価格	215,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	165,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市紺屋町6番外				②地積 (㎡)	310	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 駐車場整備地区 (90,400)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 50 m、南 80 m、北 110 m			②標準的使用	中低層事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 310 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m市道	交通施設	J R 姫路駅 北東 600m	法令規制	商業 (80,400) 準防 駐車場整備地区		
(3) 最有効使用の判定	中低層事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	218,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	142,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中心部、用途的な類似地域は商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内の中小法人、個人事業者等である。中心商業地から離れ、J R 姫路駅再開発による影響も少ない地域であるが、周辺でマンション建設を目的とする土地需要も増えており、需要は比較的堅調に推移している。用途等が多様な地域であり、需要者の業種業態も様々であることから、取引価格にばらつきがあり、中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、都心部等と異なり、賃貸市場が未成熟なため、賃料水準に収斂が見られず、適正な純収益を把握し難く、その精度が劣る。取引事例は、類似性が充分でないものも含むが、実際の取引に基づくもので比準価格は市場を反映する。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、代表標準地価格からの検討を行い、同一需給圏周辺の他の基準地との均衡分析を繰り返し、更に価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記の鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +1.0 環境 +11.0 行政 +10.0 その他 0.0
	姫路 5-2	[100] / 100	100 / [100]	100 / [125.8]	[105.0] / 100	215,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 姫路駅周辺は、高額取引も散見される。在来型や路線商業地域では商業形態の変化等より、衰退傾向が継続している。						
	前年標準価格	214,000 円/㎡			[地域要因]	周辺でマンション建築が見られる。					
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地											
標準地番号											
公示価格											
② 変動率	年間 +0.5 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 岡本不動産鑑定士事務所. Includes values for 姫路 (県) 5-14, 兵庫県 兵庫第6分科会, 岡本不動産鑑定士, 岡本朋美, and 印.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 15日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 7日, 正常価格, 83,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Boundary, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県） 5-15	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	173,000,000 円		1㎡当たりの価格	92,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月3日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市花田町一本松字正年3 6 番1 外				②地積 (㎡)	1,862	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) (その他)		
	1:2.5	営業所 S2	自動車関連営業所、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南西12m国道	水道、ガス、下水	J R御着 1.4km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 210 m、南 150 m、北 120 m		②標準的使用	中低層の路線店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 1,800 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 2 m国道	交通施設	J R御着駅北西方 1.4km	法令規制	準工 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	自動車関連営業所を中心とする国道沿いの路線商業地域で、特に変動要因は見受けられず、将来も当面は現状で持続するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	中低層の路線店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	なし			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	94,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	57,600 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市の幹線道路沿いに形成された路線商業地域。需要者は主に圏内の地縁事業者であったが、路線商業地としての成熟とともに広域展開を図る各種店舗、営業所等の法人事業者が中心となっている。当地域は自動車関連営業所を中心とした自動車交通量の多い路線商業地域で、需要は比較的堅調である。商業地で取引も少なく、規模等も様々で、取引の中心となる価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用不動産を主とする地域で一部収益物件も見受けられるが、賃貸市場の成熟の程度は低い。商業地ということもあり取引も少ないが、収益目的はあまり無く自用目的の取引が中心である。よって、市場参加者との適合性の観点から現実の取引市場を反映した比準価格の方がより説得力が高いと認められる。以上により、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、又代表標準地からの検討を踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧地域要因	⑨地域要因
	標準地番号 姫路 5-18	[100.0]	100	100	[100.0]	92,400	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 交通 +4.0 環境 -11.0 行政 +10.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧地域要因	⑨地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対前年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 92,800 円/㎡		③価格変動状況 変動要因の	[一般的] 姫路市の人口は微減傾向で推移している。景気は緩やかな回復基調にあるものの、不動産取引価格水準は一部を除きやや弱みである。					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 国道沿いの路線商業地域であり、特に変動要因はないものの、地価は横ばいである。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %			[個別] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県） 5-16	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 周史	印

鑑定評価額	22,700,000 円	1㎡当たりの価格	32,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市夢前町前之庄字下新田 1 1 7 3 番 1				②地積 (㎡)	691	⑨法令上の規制等	都計外		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 50 m、北 40 m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.7m 県道	交通施設	J R 姫路駅 北 17km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +8.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	20,900 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市及び隣接する神崎郡等、用途的な類似地域は商業地域。需要者は同一需給圏内の事業者が中心であるが、立地条件や規模によっては、圏外からの需要も考えられる。周辺に路線店舗等も見られるが、各画地が雑然と配置し、西の夢前川で地域の連たん性も分断されるため店舗等の集積度は他の幹線沿道の地域に比べ低く、需要も弱含みで推移している。用途が多様な地域で、需要者の業種業態も様々であることから、中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一部収益物件も見られるが、自用の店舗や事業所も混在する路線商業地域で、都心部の高度商業地域のように賃料水準に収斂が見られず、適正な純収益を把握し難く、収益価格はやや精度を欠く。取引事例も類似性が充分なものばかりではないが、実際の取引に基づく比準価格は市場実態を反映する。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格としての	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 33,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡		- 円/㎡		[一般的要因] 姫路駅前地域等、繁華性の高い地域では、高額取引も見られるが、郊外や旧来からの駅前地域等については衰退傾向が継続している。 [地域要因] 平成 28 年に夢前スマート I C が開通したが、繁華性、集積度に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間	-3.0 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)山陽総合鑑定		
姫路（県） 5-17	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 谷野 千晴	印	

鑑定評価額	59,600,000 円	1㎡当たりの価格	258,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	205,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市忍町 8 8 番外				②地積 (㎡)	231	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火 (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 20 m、北 0 m				②標準的使用	中高層の店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	一方通行	街路	2.0 m 市道	交通施設	J R 姫路駅 北西 550m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	265,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	178,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市中心部の商業地域で、需要者は法人を中心とする。姫路駅周辺整備事業に伴う商業施設の開業や外国人を含む観光客の増加、ホテルの建設等により駅北を中心に更なる賑わいを見せている。又、大規模商業施設跡地等へのマンション建設が相次いでいる。よって、客足動線の変化に注視する必要があると思料する。商業地の取引はやや少ないうえ、取引は規模や用途等により様々なため需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市中心部における取引事例に時点修正や地域要因格差修正等の各補修正を施して試算したもので現実の取引市場を反映した価格である。市中心部の商業地域ではあるが、築年や用途等が類似した規範性のある賃貸事例の入手はやや困難であった。従って、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、更に代表標準地の地価変動にも留意することにより鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 姫路 5-2					258,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 中心商業地域は、観光客の増加やホテル用地需要等もあり需給共に回復してきている。しかし、郊外は弱含み傾向が続いている。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				[地域要因] 基準地に近接する商業施設が閉鎖され、マンション建設が予定されている。						
	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号 姫路 5-2				② 変動率		年間 0.0% 半年間 0.0%					
公示価格 258,000 円/㎡											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社三和鑑定
姫路（県） 5-18	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦一範 印
鑑定評価額	17,600,000 円	1㎡当たりの価格	96,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市広畑区東新町1丁目34番				②地積 (㎡)	183	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 90 m、南 40 m、北 60 m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.8 m 市道	交通施設	山陽電鉄広畑駅 北東 400m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	中高層の共同住宅付店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	99,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	57,300 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路中心部からやや離れた郊外部の商業地域と判定した。需要者は法人個人を問わず各種の事業主等が見込まれる。圏域内は自動車利用を前提に生活が成り立っている地域であり、幹線道路沿いの商業地の需要は根強いが、定期借地権の普及により土地売買を伴う新規出店等は減少しており、買い需要は存外に少ない。取引件数もやや少なく、価格水準は下落傾向にある。買手の利用形態により価格水準は区で中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格・収益価格を得た。比準価格は現実の取引価格を基に得られた現実の市場性を反映した実証的な価格であり、その規範性は高いものと判断する。収益価格は最有効使用の建物を建築して賃貸する場合を想定したものでその土地の収益力を反映した価格である。地域内では自己使用目的の取引が大半であることから、比準価格を重視して収益価格は参考するに留めて、前年標準地価格等からの検討にも留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 5-18	[100] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	96,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 中心部での不動産価格の反転は見られるが、郊外部の不動産市場は未だ低迷しており、先行きの不透明感は根強い。						
	前年標準価格 96,500 円/㎡		[] / []		[地域要因] 底値感から相応の需要が見受けられ地価は概ね横這いで推移している。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[] / []		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 姫路 5-18	公示価格 96,000 円/㎡	年間 -0.5 %	半年間 0.0 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社依藤不動産鑑定事務所
姫路（県） 5-19	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 依藤栄一 印
鑑定評価額	26,800,000 円		1㎡当たりの価格	65,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市大塩町汐沢1丁目2番外				②地積 (㎡)	408	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 165 m、西 30 m、南 65 m、北 30 m			②標準的使用	店舗兼住宅					
	③標準的画地の形状等	間口 約 19.5 m、奥行 約 21.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9m市道	交通施設	山陽電鉄大塩駅 南西 200m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	38,300 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市の南東部に位置する商業地域である。需要者は近隣居住者のために医療・食事等を提供する地元事業者が中心で、圏外からの事業者は少ない。区画整理事業によって造られた商業地域であるので、商業環境は良好で、最寄り駅にも近いことから、日常生活に根ざした各種建物の用途の需要は底堅い。土地の利用状況によって画地規模が異なるため中心価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引市場の実態を反映しており、その規範性は高いものと判断した。周辺には賃貸用不動産も見られるが、地域内は収益力が指標となって取引価格が形成されているとは言えない状況下にある。近隣地域内ではむしろ自己使用目的の取引が占める割合が高いことから、比準価格を重視して収益価格を参考として、標準地・指定基準地との均衡等にも留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +8.0 環境 +26.0 行政 +5.0 その他 0.0
	姫路 5-14	[98.9] 100	100 [100]	100 [140.0]	[100] 100	66,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -6.0 環境 +10.0 行政 +5.0 その他 0.0
	姫路 5-12	[98.2] 100	100 [100]	100 [110.7]	[100] 100	65,600					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気回復によって姫路市内の商業地の一部の地価はやや上昇しているが、多数の住宅地の地価は景気先行き不透明感から下落基調である。							
	前年標準価格 65,800 円/㎡	[地域要因] 最寄り駅に近い商業立地の良いところであることから、地元購買層のニーズに応じた店舗・事務所等の需要が見込まれる。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	姫路不動産建築事務所
姫路（県） 5-20	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 神頭慎太郎 印
鑑定評価額	69,100,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	71,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市東山字神田 2 5 1 番 1				②地積 (㎡)	776	⑨法令上の規制等	2 住居 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 100 m、南 60 m、北 110 m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 6 m市道	交通施設	山陽電鉄白浜の宮駅 北東 1.7km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	60,800 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市全域の商業地域である。需要者は地元の中小企業、個人事業主が中心である。同一路線上に大手スーパーの大型店舗を核として路線店舗が集積しており、背後の住宅地域で人口が増加傾向であることから、繁華性・収益性は安定しており、需要は堅調に推移している。用途等が多様な地域であり、需要者の業種形態もさまざまであることから、取引価格にばらつきがあり、中心となる価格帯は見出しがたい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一部収益物件も見られるが、自用の店舗や事務所も混在する路線商業地域で、自用目的での取引が中心である地域であるため、収益価格はやや精度を欠く。取引事例も類似性が十分なものばかりではないが、周辺住宅地の取引価格にも影響を受けるため、実際の取引に基づく比準価格は市場実態を反映する。よって比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地の価格からの検討を行い、上記をもって鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	①代表標準地 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	姫路（県） 5-18	[99.5] / 100	100 [100]	100 [109.7]	[100] / 100	87,500			0.0	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は回復基調。姫路市の人口は微減傾向で推移。区画整理地、開発住宅地等の需要は堅調であるが郊外及び農村地域は下落傾向である。						
	■継続 □新規		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		[地域要因] 同一路線上でコンビニエンスストア、飲食店、歯科医院等の新規開業が見られる。						
	□代表標準地 □標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 +0.6 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)山陽総合鑑定		
姫路（県） 5-21	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 谷野 千晴	印	
鑑定評価額	127,000,000 円		1㎡当たりの価格	98,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市飾磨区構4丁目143番外				②地積(㎡)	1,291	⑨法令上の規制等	準住居(60,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 120 m、北 50 m			②標準的使用	低層の店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,250 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5 m 市道	交通施設	山陽電鉄亀山駅 西 1.2 km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	国道2号姫路バイパス中地ランプから臨海地域へ延びる路線商業地域で諸車の通行量も多く、ここ暫くは現状を維持するものと予測する。地価水準はほぼ横這いで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	101,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	53,500 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市の幹線道路沿いの商業地域で、需要者は地元法人のほか全国展開を行う法人を中心とする。路線商業地域は全国チェーンの店舗等が連たんしているものの、大型商業施設や他の路線との競合、背後地の状況等による選別化も見られる。取引は規模や事情等により様々なうえ定期借地による出店も多いことから需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引価格から試算されており市場を反映した実証的な価格である。当地域は、幹線道路沿いの商業地域ではあるが、賃貸市場の成熟の程度がやや低いため適正な純収益を把握し難いことから、収益価格の精度はやや劣ると判断される。従って、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、更に代表標準地との均衡にも留意することにより鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号	姫路 5-18	[100]	100	100	[100]	98,500		街路 交通 環境 画地 行政 行政 其他	0.0	0.0	-13.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 其他	地域要因	街路 交通 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 中心商業地域は、観光客の増加やホテル用地需要等もあり需給共に回復してきている。しかし、郊外は弱含み傾向が続いている。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 98,000 円/㎡ ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 路線商業地域で、地域要因の変動は特にない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社依藤不動産鑑定事務所
姫路（県） 5-22	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 依藤栄一 印
鑑定評価額	96,500,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市増位新町2丁目25番				②地積 (㎡)	720	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 姫路 3.9km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 20 m、南 30 m、北 35 m				②標準的使用	大規模店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 36.0 m、規模 720 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	20 m市道	交通施設	J R 姫路駅 北 3.9km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	スーパーマーケットなどが建ち並ぶ路線商業を主体とする近隣商業地域として成熟しているので、当面現状維持で推移すると予測される。地価はほぼ横ばいで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	大規模店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	138,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	81,100 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路駅及び市内 J R の駅を中心とする商業地域。近隣地域の需要者は、地元事業者を中心にして全国展開している事業者も見られる。姫路市北東部で商業集積のある近隣商業地域は当該野里駅前商店街となっており、宅地需要は底堅く推移している。不動産取引は中古物件が多く、建物の状態や規模等により取引価格は異なり、中心となる価格は見出しがたい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性を有する事例資料により試算されたものであり、市場性に着目した実証的な価格である。一方収益価格は付近に賃貸物件もあり規範性を有するが、新規賃料が地価に相応する適正賃料より低めであることから、比準価格より低額に求められたものと考えられる。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考慮し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -8.0 交通 -2.0 環境 -20.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	[100.4] / 100	100 / [100]	100 / [68.5]	[102.0] / 100	134,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 景気回復によって姫路市内の商業地の一部の地価はやや上昇しているが、多数の住宅地の地価は景気先行き不透明感から下落基調である。						
	前年標準価格 134,000 円/㎡	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		[地域要因] 駅前商業立地の良いところであることから、近隣居住者のための店舗事務所等の宅地需要は底堅い。							
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	④ 個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	⑤ 変動率									
	公示価格 円/㎡	年間 0.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
姫路（県） 5-23	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 山崎誠 印
鑑定評価額	93,400,000 円		1㎡当たりの価格	75,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市青山西2丁目1289番外 「青山西2-17-17」				②地積 (㎡)	1,245	⑨法令上の規制等	準住居 (60,200) (その他) (70,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	2.5:1	店舗 S1	国道沿いに店舗、事業所、マンション等が建ち並ぶ路線商業地域	北西22m国道、南西側道	水道 ガス 下水	J R 余部 2.7km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 40 m			②標準的使用	低層の店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 2.2m国道	交通施設	J R 余部駅 南西 2.7km	法令規制	準住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は国道沿いの路線商業地域であり、特別な変動要因もないので、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	44,100 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね姫路市及び隣接市の路線商業地域。需要者は、路線店舗を展開する法人事業者が中心である。姫路市郊外の路線商業地域であるが、夢前川より西側は店舗の集積が少なく、競合店との厳しい競争が続く中で土地取得を前提とした出店に慎重になっており、需要は弱含みで推移している。取引される価格は規模・用途により様々であり、需要の中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は国道沿いの路線商業地域であるが、自用目的での取引が中心となっており、市場実態を反映した比準価格は規範性が高い。一方、賃貸収入目的での取引が少なく、収益性を重視した価格形成がなされていない地域であることから収益価格の規範性は相対的に低い。本件については、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +6.0 環境 +14.0 行政 +10.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 5-18					75,100					
	公示価格 96,000 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [130.3]	[102.0] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気回復が続いており、姫路市中心部では不動産市況も底入れの兆しが見られる。 [地域要因] 国道沿いの路線商業地域であり、地域要因に特別の変動はみられない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	75,700 円/㎡									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間	-0.9 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県） 9-1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 塩住 直彦	印
鑑定評価額	12,600,000 円		1㎡当たりの価格	20,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	17,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市花田町高木字西中川原530番3				②地積 (㎡)	629	⑨法令上の規制等	工業 (60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 40 m、北 90 m			②標準的使用	中小規模工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 24.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 650 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	J R 姫路駅 北東 4km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	中小規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市全域、用途的な類似地域は工業地域。地場の皮革産業を基礎とする地域で、需要者は地縁のある中小事業者に限定され、圏外からの需要はほとんどない。まとまった規模の用地を確保することが困難な旧来からの中小工場地域で、地場産業以外からの需要は弱く、周辺では稼働していない工場も目立ち、衰退傾向は継続している。規模や形状が様々で、取引自体も低調に推移していることから、中心となる価格は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	積算価格、収益価格は後述のとおり試算できない。比準価格については、本基準地と同じく内陸部の工業地域を中心とする事例に基づくため、市場を反映した価格である。よって比準価格を標準に、標準地価格からの検討を行い、同時に市域の他の基準地等の価格水準との均衡分析を繰り返し、更に価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記の鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -5.0 環境 +91.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 9-5	[99.6] 100	100 [102.0]	100 [181.5]	[100] 100	20,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 臨海部工場地域への新規投資は回復傾向であるが、在来中小工場地域に対する需要は弱含む。							
	前年標準価格 22,000 円/㎡	[] 100		[地域要因] 近隣においても空工場が見られ、衰退傾向が継続している。							
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□代表標準地 □標準地	[] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号	-	[] 100									
公示価格	円/㎡	[] 100									
②変動率	年間 -9.1 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所	
姫路（県） 9-2	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 山崎誠	印
鑑定評価額	57,800,000 円		1㎡当たりの価格	39,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市御国野町御着字深見 1 8 1 番 2 2 外				②地積 (㎡)	1,481	⑨法令上の規制等	工業 (60,200) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 御着 600m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 180 m、南 40 m、北 50 m			②標準的使用	中小工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 2 m 私道	交通施設	J R 御着駅 南東 600m	法令規制	対象基準地と同じ			
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市を中心とした播磨地域の工業地域。需要者の中心は製造業を営む地元企業や中堅企業である。業種により景況感は様々であるが輸出関連企業を中心に業績は回復傾向にあり、立地の優れた工業地域を中心に地価は底入れの兆しが見られる。なお、工業地の取引は少なく、画地規模等により価格にばらつきが見られるため、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中小工場が建ち並ぶ工業地域であるが、自用の工場等が多いことから賃貸市場が未成熟で、賃貸事例の収集が困難であることから収益価格を試算することはできなかった。本件は比準価格を採用し、標準地との均衡に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 姫路 9-4	[100.3] 100	100 [100]	100 [103.8]	[101.0] 100	39,000						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格変動状況		[一般的要因] 緩やかな経過回復が続いており、企業の国内での設備投資意欲は回復しつつある。								
	前年標準価格 38,800 円/㎡	④ 地域要因		中小工場が建ち並ぶ工業地域として概ね成熟しており、地域要因に特別の変動は見られない。								
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	⑤ 個別的要因		個別的要因に変動はない。								
標準地番号 -	公示価格 円/㎡	② 変動率	年間 +0.5 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
姫路（県） 9-3	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信 印

鑑定評価額	52,200,000 円	1㎡当たりの価格	36,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	29,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市網干区新在家字五本松1283番3外				②地積 (㎡)	1,439	⑨法令上の規制等	工業 (60,200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
	1:2	工場	大・中規模の工場が連たんする工業地域	北6m県道	水道 下水	山陽電鉄山陽網干 1.1km			

(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 70 m、北 0 m	②標準的使用	中規模工場地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	6m県道	交通施設	山陽電鉄山陽網干駅 南東 1.1km	法令規制
⑤地域要因の将来予測	当地域は大・中規模の工場が建ち並ぶ臨海部の工業地域であり、用途転換など大きな地域要因の変化は予想し難く、概ね現状で推移するものと思料する。地価は下落基調が継続している。							

(3) 最有効使用の判定	中規模工場地	(4) 対象基準地の個別的要因	ない
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,300 円/㎡
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡
	原価法	積算価格	/ 円/㎡
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡

(6) 市場の特性	同一需給圏は同市をはじめ隣接市町内の工業地域の範囲と把握され、需要者は地元で地縁性を有する個人事業者や法人などが中心である。取引は総じて個性が強く、中心となる価格帯は規模等によりバラつきが見られ明確には見出せない。近隣地域は旧来からの既成工業地域であり、昨今の市況からは工業団地などと比較すると需要が相対的に弱い。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同市沿岸部の既成工業地域であり、取引は自用が殆どで、比準価格査定にあたっては同市及び隣接市内の類似地域等より規範性を有する事例を収集し得た。収益価格は求めなかったが、需要者の意思決定は周辺取引価格水準を基礎としており、求められた比準価格はかかる需要者行動を強く反映していることから、十分説得力があるものと判断した。指定基準地との検討結果も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	--

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.0 交通 +3.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [107.0]	[100] / 100	36,100					

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	36,800 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	工業団地等を中心に需要回復の兆しは見られるが、既存工業地域に関しては、相対的に需要は弱含みで推移している。
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[地域要因]	既成工業地域であり、別段の変動要因は認められない。但し、需要は地縁者を中心としており、弱含みである。
②変動率	年間	-1.4 %	半年間	%		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 兵庫不動産鑑定所
姫路（県） 9-4	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 塩住 直彦 印
鑑定評価額	296,000,000 円		1㎡当たりの価格	25,100 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	20,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市大津区勤兵衛町3丁目2番1				②地積 (㎡)	11,810	⑨法令上の規制等	工業 (60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:2	工場	工場、作業所等が混在する工業地域	北西10m市道、北東側道	水道 下水	山陽電鉄山陽天満 910m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 150 m				②標準的使用	工場地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 80.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 12,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10m市道	交通施設	山陽電鉄山陽天満南 910m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	臨海部の工場地域として概ね熟成しており、当面は現状で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市臨海部が中心であるが、高速道路との接続性等から広域に、播磨、更に県内外に広がる。用途的類似地域は工業地域。需要者は地元企業その他、大規模地については、全社的採算性を重視する全国的規模の企業の進出も考えられる。臨海部では新規の設備投資が見られるが、当該地域は背後に住宅地域があり、他の臨海工業地域に比べ地域的な広がりがないため、需要は横這い。形状・規模等も不均質なため、中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	積算価格、収益価格は後述のとおり試算できない。比準価格については、本基準地と同じく臨海工業地域を中心とする事例に基づくため、市場を反映した価格である。よって比準価格を標準に、標準地価格からの検討を行い、同時に市域の他の基準地等の価格水準との均衡分析を繰り返し、更に価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記の鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -2.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	基準地番号					25,100					
	公示価格	[100] 100	100 [100]	100 [108.0]	[100] 100						
	27,100 円/㎡										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 臨海部工場地域への新規投資は回復傾向であるが、在来中小工場地域に対する需要は弱含む。						
	前年標準価格		25,100 円/㎡		[地域要因] 臨海部の工場地域で地域要因に変動はない。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	基準地番号		-								
	公示価格		円/㎡								
	② 変動率	年間	0.0 %	半年間	%						