

鑑定評価書（平成 30 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, 印刷. Values include 姫路(県), 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 51,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社三和鑑定. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦一範 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 4日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 58,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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 table with adjustments), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of previous year's standard prices). Includes detailed notes on general, regional, and individual factors.

鑑定評価書（平成 30 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, 印刷. Values include 姫路(県) -3, 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 95,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 兵庫不動産鑑定所. Includes address: 姫路（県） -4 兵庫県 兵庫第6分科会 氏名 不動産鑑定士 秋山 周史 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 46,000 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed text and numerical data.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (53,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県） -6	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	23,400,000 円		1㎡当たりの価格	55,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月3日	(6) 路線価	[平成30年 1月]	46,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成30年6月29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	姫路市飾磨区中島字池向780番1				②地積 (㎡)	426	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 70 m、西 110 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 16.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 400㎡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	山陽電鉄飾磨駅南東方 800m	法令規制	2中専 (60,180)			
	⑤地域要因の将来予測	中規模住宅が多い在来住宅地域で、特に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	三方路 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,000 円/㎡			三方路	+3.0					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市南部に位置する在来住宅地域を含む住宅地域。需要者は地縁関係者や圏域内の居住者が中心であり圏外からの転入者は少ない。当地域は中規模住宅が多い古くからの住宅地域であるため、周辺の新興住宅地域に比べると需要は弱みである。中心となる価格帯は規模により様々であるが、周辺における新規分譲地では土地が1,000~1,500万円程度、土地建物では2,000~2,500万円のものが多く。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	在来の住宅地域であるため、賃貸共同住宅の想定は適さない。収益を目的とした取引も殆ど無く、自己居住目的の取引が中心である。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力を認めることができる。以上により、比準価格を標準に、又指定基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 <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	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	姫路（県） -13	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	0.0	街路交通環境行政その他	0.0
	前年指定基準地の価格	49,200 円/㎡	[97.4]	100	100	[104.0]	54,500			0.0	0.0	-12.0
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		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が続くものの、不動産取引価格水準は一部を除きやや弱みである。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 57,300 円/㎡		[要] 因		[地域] 中規模住宅が多い在来住宅地域で、変動要因はないものの、地価は下落が続いている。							
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		[要] 因		[個別] 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		[要] 因										
標準地番号												
公示価格 円/㎡												
②変動率		年間	-4.0 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社依藤不動産鑑定事務所. Includes address: 姫路（県） -7 兵庫県 第6分科会 氏名 不動産鑑定士 依藤栄一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (65,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-sections like (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中田不動産鑑定事務所. Includes address: 姫路（県） - 8 兵庫県 兵庫第 6 氏名 不動産鑑定士 中田 信 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (80,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 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, 岡本不動産鑑定士事務所. Includes details for 姫路 (県) - 9, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 岡本朋美.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,530,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,800 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes specific data for 姫路市夢前町宮置字北山396番71.

鑑定評価書（平成 30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）, 兵庫県, 兵庫県第6分科会, たかアブレイザルオフィス, 小畑 敬重.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,420,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,000 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. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 14日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 1日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

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） - 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	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	69,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市網干区北新在家 1 5 0 番				②地積 (㎡)	278	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 90 m、西 20 m、南 25 m、北 25 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 14.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	山陽電鉄山陽網干駅 北東 750m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	土地区画整理後の地域にあり、周辺では農地等の宅地化が進行中、将来は住宅地域として熟成していくものと思われる。												
(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 69,400 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	同一需給圏は姫路市南部、用途の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の他、鉄道等による市外への通勤を前提とした転入も考えられる。土地区画整理後の地域で、周辺の便利施設との接近性にも優れるが、周辺地域に比べ分譲等による新規供給は少なく、取引もやや低調に推移している。土地は 2 0 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 3 0 0 0 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	戸建住宅を中心とする地域で画地規模等から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、半年毎の変動率の比較検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を繰り返し、さらに価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	姫路 - 9	[99.9] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	69,400	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	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 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。										
	■ 継続 □ 新規			[地域要因] 周辺では戸建住宅、共同住宅等の建設が見られる程度で特に変動はない。										
	前年標準価格 69,800 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 姫路 - 9		公示価格 69,500 円/㎡												
② 変動率		年間 -0.6 %	半年間 -0.1 %											

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中田不動産鑑定事務所. Includes details for 姫路 (県) - 12, 兵庫県, 兵庫第 6, 氏名, 不動産鑑定士 中田 信 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,200 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率. Includes dates like 平成 30 年 7 月 1 日 and 平成 30 年 7 月 4 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中田不動産鑑定事務所. Includes address: 姫路（県） -13 兵庫県 兵庫第6 氏名 不動産鑑定士 中田 信 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,470,000 円), 1㎡当たりの価格 (47,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定
姫路（県） - 14	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	6,060,000 円	1㎡当たりの価格	67,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	55,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 21 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	姫路市町坪字釋迦屋敷 9 3 番 4				②地積 (㎡)	90	⑨法令上の規制等	2 低専 (60, 150)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 30 m、北 25 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 7.5 m、奥行 約 12.0 m、規模 90 ㎡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 4.5 m 市道	交通	J R 姫路駅 南西 3.5 km	法令	2 低専 (60, 150)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は小規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域であり、特に変動要因は認められず、今後も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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,300 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	66,900	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	+2.0			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	+26.0			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	0.0	行政	0.0			
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市中南部の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏の居住者又は地縁を有する者であり、圏外からの転入者は少ない。当該地域は小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、周辺で区画整理等による良好な宅地供給が多く見られる中、需要は弱含みで推移している。土地は 600~1,000 万円程度、新築の戸建住宅は 2,000~2,500 万円程度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自己目的での取引が中心であり、また敷地面積の点からも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、信頼性の高い取引事例により求め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とおり決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0		
	姫路 - 3	[99.8]	100	100	[101.0]	66,900	標準化補正	交通	0.0	交通	+2.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	環境	+26.0			
	-	[]	100	100	[]		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		③ 変動状況	[一般的要因] 人口は微減傾向。景気は緩やかな回復傾向を基調とするが、所得は伸び悩み消費動向は慎重で、宅地需要は二極化がより鮮明である。										
	■継続 □新規			[地域要因] 区画整理地区に近いが、地域要因に格別の変動は認められず、一般的要因の影響もあり弱含みで推移している。										
	前年標準価格 68,000 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		② 変動率												
□代表標準地 □標準地		年間	-1.0 %	半年間	%									
標準地番号														
公示価格		円/㎡												

鑑定評価書（平成 30 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, 印. Values include 姫路(県), 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,380,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 25日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 3日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Most effective use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated price), (8) 規準とした価格 (Standard 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).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株) 兵庫不動産鑑定所. Includes details for 姫路 (県) - 16, 兵庫県, 兵庫第 6 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 塩住 直彦.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (77,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 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, 岡本不動産鑑定士事務所. Row 1: 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 岡本朋美 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 47,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 陰山不動産鑑定. Row 1: 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 陽史. Row 2: 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 陽史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 92,200 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 74,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 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, 岡本不動産鑑定士事務所. Row 1: 姫路（県）, -19, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 岡本朋美, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 48,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Contains detailed data on land area, location, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30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, 印. Values include 姫路(県) -20, 兵庫県, 兵庫第6分科会, ミント不動産鑑定, 田中 君憲.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 86,700 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率. Values include 平成30年7月1日, 平成30年6月22日, 更地としての鑑定評価, 平成30年7月4日, 正常価格, [平成30年1月]路線価又は倍率, 69,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 兵庫不動産鑑定所. Includes details for 姫路 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,060,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-sections like (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, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の前年標準価格の比較.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定
姫路（県） -22	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	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	54,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	45,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 21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	姫路市広畑区東夢前台4丁目30番				②地積 (㎡)	319	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 25 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 320 ㎡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 6.5 m市道	交通	J R 播磨高岡駅 西 1.7 km	法令	2中専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	県道の西側に存する区画整然とした既存住宅地域で、当地域に影響を与えるような地域要因は特になく、今後も現状を維持するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市西部の住宅地域。需要者の中心は姫路市に居住する一次取得者が中心である。市中心部において小規模開発による宅地供給が多く見られる中で、夢前川左岸堤防下に形成された郊外既成住宅団地に対する選好性は低下傾向にあり、需要は弱含みで推移している。周辺における新規の住宅供給については、土地は1,000万円程度、新築建売住宅は2,500万円程度が需要の中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は戸建住宅用に開発された住宅地域に所在し、戸建住宅の経済合理的な賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用は断念した。自用目的の取引が支配的であり、居住の快適性及び利便性を重視する住宅地域であるため、信頼性の高い取引事例により求めた比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、代表標準地とは均衡が保たれているものと思料する。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	標準地番号 姫路 -34	公示価格 83,000 円/㎡	[99.2] / 100	100 / [101.0]	100 / [150.0]	54,300		標準化補正	交通	0.0	環境	+50.0	行政	0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路		地域要因	街路			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			標準化補正	交通		環境		行政	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 人口は微減傾向。景気は緩やかな回復傾向を基調とするが、所得は伸び悩み消費動向は慎重で、宅地需要は二極化がより鮮明である。									
	前年標準価格 56,200 円/㎡	④ 地域要因		[地域要因] 区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特別の変動はないが、郊外の画地規模がやや大きい既存住宅地域への選好性は低下している。										
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	⑤ 個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
標準地番号	公示価格 円/㎡	② 変動率		年間 -3.0 %		半年間 %								

鑑定評価書（平成 30 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) -23, 兵庫県, 兵庫県第6分科会, たかアブレイザルオフィス, 小畑 敬重.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,000 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. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 14日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 1日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes details like '姫路市夢前町前之庄字椋ヶ本 1 1 2 2 番 5', '東 100 m, 西 80 m, 南 10 m, 北 30 m', and various valuation comparison methods.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (姫路 (県) -24), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第6), 業者名 (氏名), 榊山陽総合鑑定 (不動産鑑定士 谷野 千晴 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (87,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 3日), (6) 路線価 (平成 30年 1月), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 25日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price and Reason for Determination), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land)

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中田不動産鑑定事務所. Includes details for 姫路 (県) - 25, 兵庫県, 兵庫第 6, 氏名, 不動産鑑定士 中田 信.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (21,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (84,700 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「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.

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

Table with 2 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 2 columns: (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性.

Table with 8 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外価格とした.

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

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 変動状況.

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） -26	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	9,270,000 円		1㎡当たりの価格	51,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月3日	(6) 路線価	[平成30年 1月]	42,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成30年6月29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	姫路市城見台2丁目1111番272				②地積 (㎡)	180	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	「調区」(60,200) (その他)			
	1:1.5	住宅 LS2	中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な分譲住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	J R野里 2.8km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 110 m、南 110 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 16.0 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野里駅東方 2.8km	法令規制	「調区」(60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	姫路市のやや郊外に造成された住宅団地で住宅地域として熟成しており、変動要因はなく、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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市北部の住宅地域。需要者は圏域内の居住者が中心であるが、転入者も見られる。当地域は中心市街地のやや郊外に位置する中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅団地であるが、近年、利便性に優る市街地中心部周辺の住宅地域や平坦地の住宅地域と比べると需要は弱くなっている。中心となる価格帯は、中古の土地建物で1,000万円前後のものが多い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地内で、賃貸共同住宅の想定は困難であり、賃貸市場が無いに等しい。収益を目的とした取引も無く、自己居住目的の取引が中心である。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力を認めることができる。以上により、比準価格を標準に、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	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) 指定からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 52,800 円/㎡	③価格変動状況 [一般的要因] 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が続くものの、不動産取引価格水準は一部を除きやや弱気みである。 [地域要因] 熟成した住宅団地であり、変動要因はないものの、地価は下落気味である。 [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 -2.5% 半年間 %									

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所		
姫路（県） - 27	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	9,640,000 円	1㎡当たりの価格	75,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市北平野南の町 6 5 5 番 1 3 「北平野南の町 1 8 - 6 4」				②地積 (㎡)	128	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 30 m、南 20 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 11.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 130 ㎡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	標準方位北 5 m 市道	交通施設	J R 姫路駅 北 4. 7 km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として概ね熟成した地域で、地域要因に大きな変動は見られず、当面は現状で推移するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0. 0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		75, 300 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中央部～北部、用途的な類似地域は戸建住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占める。戸建住宅地域として熟成している地域であるが、市街中心部から離れ利便性をやや欠く、また周辺で散見されるミニ開発による新規分譲との競合から需要は弱含み。土地は 8 0 0 万～1 0 0 0 万円程度、再分譲による新築戸建物件は 2 5 0 0 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、指定基準地価格からの検討を行い、同時に居住快適性に影響を与える価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	姫路（県） - 24	[] / 100	100 [101. 0]	100 [115. 7]	[] / 100	74, 900								
(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 76, 500 円/㎡		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。								
	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] 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。								
	②変動率		年間 -1. 6 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社依藤不動産鑑定事務所. Includes details for 姫路 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (80,000 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社三和鑑定. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦一範.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 83,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 67,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 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, 印. Values include 姫路(県) -30, 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 62,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社尼信経営相談所
姫路（県） - 31	兵庫県	兵庫第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 河内谷 順 印

鑑定評価額	8,430,000 円	1㎡当たりの価格	61,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22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	姫路市砥堀字宮ノ下 6 3 2 番 1 4				②地積 (㎡)	137	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 10 m、西 20 m、南 20 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 13.0 m、奥行 約 10.5 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	標準方位 北 5. 5 m 市道	交通	J R 砥堀駅 北東方 500m	法令	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の戸建住宅地域として成熟した地域であり、今後も現在の状態を維持しながら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 61, 500 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡												
	原価法	積算価格 / 円/㎡												
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市東部の中小規模の戸建住宅地域であり、中でも J R 播但線沿線との価格牽連性は高い。想定される需要者の中心としては姫路市内に居住する個人である。郊外に存する住宅地への有効需要の減退から取引は弱含みの状態が続くものの、周辺には住宅団地の開発もみられ、分譲価格としては、土地 1 5 0 ㎡前後で 1, 0 0 0 万円前後、新築建物付の分譲で 3, 0 0 0 万円台が中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の住宅地域であり、画地規模も賃貸住宅の敷地としては小さく、収益性の見込める賃貸住宅の想定はできないため、収益還元法は適用していない。一方、比準価格は取引市場の実態を反映した実証的な価格であり、需要者の意思形成過程においても取引価格の水準が指標になるものと思料される。以上より、代表標準地からの検討を踏まえ、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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0. 0	交通 0. 0	環境 0. 0	画地 +1. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	
	姫路 - 48	[100] / 100	100 / [101. 0]	100 / [94. 1]	[100] / 100	61, 200	標準化補正	街路 0. 0	交通 -2. 0	環境 -4. 0	行政 0. 0	その他 0. 0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 姫路市は総人口が微減傾向、高齢化率が上昇傾向にある。土地の取引価格は立地条件等による二極化が顕著になりつつある。										
	■ 継続 □ 新規	前年標準価格 61, 900 円/㎡		[地域要因] 成熟した住宅地域にあり地域要因に特段の変動はみられない。なお周辺には新築分譲・開発がみられるエリアもある。										
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□ 代表標準地 □ 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	標準地番号	-												
	公示価格	円/㎡												
	② 変動率	年間	-0. 6 %	半年間	%									

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (76,500 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株) 兵庫不動産鑑定所. Includes address 姫路（県） - 33 and name 氏名 不動産鑑定士 塩住 直彦 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 15,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 59,000 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
姫路（県） -34	兵庫県	兵庫第 6	氏名	不動産鑑定士 中田 信 印

鑑定評価額	7,570,000 円	1㎡当たりの価格	59,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	46,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30 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	姫路市飾東町庄字二反田 1 3 5 番 1 2				②地積 (㎡)	127	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 30m、南 15m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 125 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m 市道	交通	J R 御着北 3. 3km	法令	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目的に分譲された住宅地域であり、今後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	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	59, 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中心市街地郊外の住宅地域で、特に市川東岸の住宅地域との価格牽連性が強い。需要者は地元居住のサラリーマン層が中心である。周辺では地元不動産開発デベロッパー等によるミニ開発が見られるが散発的である。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 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。近隣地域は圏域内では利便性が相対的に劣り、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	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最寄駅を共通とする周辺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) 規格外の価格を公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0. 0	地域要因	街路	+1. 0
	標準地番号	姫路 - 48	[99. 8]	100	100	[100]	59, 500		街路	0. 0	交通	+4. 0	環境	-8. 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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			街路		交通		環境	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 市中心部近郊の利便性の高いエリアに対する需要は堅調であるが、利便性、選好性の劣るエリアに対する需要は弱く選別化が顕著である。									
	■継続 □新規		前年標準価格		[地域要因] 戸建住宅中心の地域であり、別段の地域要因の変動は認められない。需要は依然やや低調気味といえる。									
	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		円/㎡								
②変動率		年間	-2. 6%	半年間	%									

鑑定評価書（平成 30 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, 印刷. Values include 姫路(県), 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 62,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 51,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社三和鑑定. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦一範 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,500 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 28日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 4日, 正常価格, 33,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (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 prices), (8) 公示価格 (Public prices), (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 prices).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社尼信経営相談所. Includes address: 姫路（県） -37 兵庫県 兵庫第6分科会 氏名 不動産鑑定士 河内谷 順 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (88,600 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県） -38	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印

鑑定評価額	13,000,000 円	1㎡当たりの価格	28,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月3日	(6) 路線価	[平成30年 1月]	23,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年6月29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		姫路市四郷町見野字門ノ坪249番5外				②地積 (㎡)	452	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 200) (その他) (60, 180)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 150 m、南 70 m、北 150 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 19.5 m、奥行 約 23.0 m、規模 450㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北4.5 m市道	交通施設	J R御着駅南方 1.6km	法令規制	1 中専 (60, 180)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅、農家住宅が多いやや集落的色彩のある古くからの住宅地域で、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	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		28,800 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東部に位置する既存集落地域を含む住宅地域。需要者は地縁関係者や圏域内の居住者が中心であり、圏外からの転入者は少ない。当地域は中規模一般住宅、農家住宅が多い古くからの住宅地域であるため、新興住宅地域に比べると需要は弱含みである。中心となる価格帯は規模により様々であるが、周辺における新規分譲地では土地が1,000万円程度、土地建物では2,500万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	周辺地域も含め共同住宅等の収益物件は殆ど見受けられず賃貸市場は未成熟で、収益を目的とした取引は無く、自己居住目的の取引が中心である。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力を認めることができる。以上により、比準価格を標準に、又指定基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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号		[]	100	100	[]					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路交通環境行政その他
	姫路（県） -36		[96.3]	100	100	[100.0]	28,800			0.0	0.0
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		③ 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が続くものの、不動産取引価格水準は一部を除きやや弱含みである。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,500 円/㎡		[]		[地域] 中規模一般住宅、農家住宅が多い既存の住宅地域で、変動要因はないものの、地価は下落気味である。						
	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		④ 個別的要因		[個別] 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 標準地番号 公示価格 円/㎡		[]								
②変動率		年間	-2.4 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

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） - 39	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	6,840,000 円	1㎡当たりの価格	42,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	34,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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	姫路市四郷町東阿保字下戸明 5 0 7 番 5 9				②地積 (㎡)	161	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)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 20 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 13.0 m、奥行 約 12.0 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 6 m 市道	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						
	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	42,500 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中央～南東部、用途の類似地域は戸建住宅地域。需要者の中心は同一需給圏居住者で、圏外からの転入は少ない。比較的大規模な住宅団地で各画地の配置や街路条件等に優れるが、周辺に利便施設が少なく、利便性に優る地域で比較的安価な新規供給も見られ、需要は弱含み。建物の取り壊し等を前提とした土地のみの取引が主となっており、700 万円程度が中心価格帯である。														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、代表標準地価格からの検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を繰り返し、さらに価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。																			
(8) 公示価格とした	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 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 -1.0	環境 +39.0	行政 0.0	その他 0.0	
	標準地番号 姫路 - 48	公示価格 58,200 円/㎡	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [136.2]	[100 / 100]		42,300	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 -1.0	環境 +39.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 -1.0	環境 +39.0	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]			街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 -1.0	環境 +39.0	行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 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 43,500 円/㎡	[100 / 100]		100 [101.0]	[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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 -	公示価格 円/㎡	[100 / 100]		100 [/]	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
② 変動率	年間 -2.3 %	半年間 %																		

鑑定評価書（平成 30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, and 印. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, ミント不動産鑑定, and 田中 君憲.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社三和鑑定. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦一範 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 94,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 74,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Optimal use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公示価格 (Public prices), (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 prices).

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 姫路不動産建築事務所. Sub-rows for 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神頭慎太郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 70,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 56,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Most effective use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of valuation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 規格外の標準地 (Standard land outside regulations), (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社三和鑑定. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦一範 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,000 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) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 42,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, ミント不動産鑑定. Row 1: 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 君憲 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,550,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 43,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

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） - 45	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	8,780,000 円	1㎡当たりの価格	36,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	姫路市白鳥台 2 丁目 1 3 4 4 番 2 0 1 「白鳥台 2 - 1 5 - 2 2」				②地積 (㎡)	240	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		「調区」(60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 160 m、西 160 m、南 80 m、北 80 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 13.5 m、奥行 約 18.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域	街路	基準方位 北 7 m 市道	交通	J R 余部 北西 4.5 km	法令	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は市街地中心部から離れた郊外の住宅団地で、特筆すべき地域要因の変動は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,600 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住宅地域である。当該地域は市街化区域の外縁部に当たり、需要者の中心は圏内の居住者、地縁関係者が大半を占める。中心市街地の住宅地との選好性により需給は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は規模によりまちまちであるが、土地については 7 0 0 万円～1 5 0 0 万円程度、土地建物総額の中心価格帯は 2 0 0 0 万円～3 0 0 0 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	地規模が小さく、経済合理性に基づく共同住宅経営が困難であり、また戸建住宅による賃貸経営が成り立つ地域ではないので収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は取引市場の実態を反映した実証的な価格であり、自用目的の取引事例を中心に試算された規範性の高い価格である。以上により、比準価格を採用し、指定基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) 規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路	0.0	交通	+1.0	環境	+37.0	
(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 52,800 円/㎡	[97.5] / 100	100 / [102.0]	100 / [138.4]	[100] / 100	36,500		街路	0.0	交通	0.0	環境	+37.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は回復基調。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。										
	前年標準価格 37,500 円/㎡			[地域要因] 都心回帰の傾向が見られ、周辺部の既成集落地域の需要は弱含み傾向で、地縁者など限定的である。										
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率	年間	-2.4 %	半年間	%										