

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) - 46, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 秋山 周史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,450,000 円), 1㎡当たりの価格 (66,500 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) 53,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 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, and 鑑定士名. 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 (11,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (72,000 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 reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討.

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 鑑定評価額. Includes details for 姫路 (県) - 48, 兵庫県, 兵庫第6分科会, and ミント不動産鑑定.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,360,000 円), 1㎡当たりの価格 (23,500 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for ①-⑧ and ①-④.

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） - 49 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 (3,350,000 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 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, 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, 7,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,600 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. 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, 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 characteristics, prices, and adjustments.

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) -51), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (第 6 分科会), 業者名 (氏名), 有限会社依藤不動産鑑定事務所 (不動産鑑定士 依藤栄一 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,900,000 / 360 = 41,500 円/㎡), 360, 41,500 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 2 日), (6) 路線価 (平成 30 年 1 月), (2) 実地調査日 (平成 30 年 6 月 29 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (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), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏, etc.), (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, etc.), (8) 公示価格 (標準地, 修正, etc.), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, etc.), (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, etc.)

鑑定評価書（平成 30 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, 岡本不動産鑑定士事務所, 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, 15,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 82,300 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 2日, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 66,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 30年 6月 20日, (5) 価格の種類, 正常価格, 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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討 (Previous year standard price review).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	10,400,000 円		1㎡当たりの価格	62,500 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]	51,000 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	姫路市勝原区丁字家久田60番13				②地積 (㎡)	166	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 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 2.3km	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 +3.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		62,500 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (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 -1.0	交通 +5.0	環境 +48.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 姫路 - 24	公示価格 94,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [153.8]	[103.0 / 100]		62,300	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	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	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] 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 64,200 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。										
標準地番号 円/㎡		② 変動率													
年間 -2.6 %		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 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	2,260,000 円	1㎡当たりの価格	10,000 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] 路線価又は倍率	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		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市安富町植木野字中川原 3 0 8 番 4				②地積 (㎡)	226	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) 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	特にない	街路	8 m市道	交通施設	J R 東 宍 崎 駅 北 東 10 km	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	10,000 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有り、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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 姫路 -21	[97.7] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [164.3]	[<u>100</u>] 100	10,000		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	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			標準化補正	交通		交通	
(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] 人口は微減傾向。景気は緩やかな回復基調にあるが、市郊外は集落地域が主で需要は依然弱い。								
	前年標準価格 10,600 円/㎡			[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 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	-5.7 %	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	35,100,000 円		1㎡当たりの価格	135,000 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]	105,000 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	135,000 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	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 []	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 []	100 []	[] 100			地域要因 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 132,000 円/㎡	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 132,000 円/㎡							
	②変動率 年間 +2.3% 半年間 +2.3%							

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) - 56, 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 (8,380,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 58,200 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, 46,000 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 sections: (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 58,000 円/㎡), (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, 氏名. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第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, 13,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 122,000 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 sub-sections like (1) 所在地, (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) 公示価格とした標準地, (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） -58	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	19,000,000 円		1㎡当たりの価格	64,800 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] 路線価又は倍率	52,000 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		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	姫路市西夢前台1丁目6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	64,800 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 +33.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 -34	[99.2]	100	100	[101.0]	64,500					
(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 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 65,300 円/㎡	③ 価格変動要因の 形成要因の	[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。								
	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] 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。								
	②変動率	年間 -0.8 %	半年間 %	[個別] 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, 株式会社 兵庫不動産鑑定所. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (164,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (116,000 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) 92,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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） - 60	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	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	81,800 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 4日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 28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	姫路市御立中7丁目993番22 「御立中7-9-3」				②地積 (㎡)	133	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 20 m、西 40 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 10.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 130 ㎡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 7 m市道
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅の多い既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動がないことから、当該地域は当面現状のまま推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,800 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部から北西部の住宅地域。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。市郊外部に位置するが、商業施設に近いなど生活利便が高く、ミニ開発も散見され、宅地需要は比較的堅調である。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	画地規模がやや小さいため共同住宅等の想定は困難であり、又経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しない。快適性を重視し、収益になじみにくい戸建住宅地域であることから、自用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的に認められるので、比準価格を採用し、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) 公示価格としての価格	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	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 0.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 - 34	[99.2] 100	100 [101.0]	100 [102.0]	[103.0] 100	82,300			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 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] 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 83,100 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特に変動はないが、1低専指定の住環境良好な住宅地域であり、商業施設にも比較的近く、地価は比較的堅調に推移している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 -1.6 %	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, 株式会社 陰山不動産鑑定. Includes details for 姫路 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 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

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) 所在地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等.

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.

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

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の前.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の前.

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) 5-1, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 秋山 周史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 138,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 515,000 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) 400,000 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, (9) 指定基準地, (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	(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	31,900,000 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]	97,000 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	姫路市下寺町 1 1 4 番				②地積 (㎡)	266	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 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	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	20 m市道	交通施設	J R 姫路駅北東方 1.8km	法令規制	近商 (80,300)
	⑤地域要因の将来予測	事務所ビル、店舗等が連たんする姫路市中心部に比較的近い商業地域で、特に変動要因は見受けられず、将来も当面現状が持続されるものと予測される。							
(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	121,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	72,900 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	⑨地域要因
	標準地番号 姫路 5-9	[100.3]	100	100	[100.0]	120,000	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 -16.0 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	⑧地域要因	⑨地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	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 122,000 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。 [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。 [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 -1.6% 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, 中田不動産鑑定事務所. Includes address: 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 22,700,000 円 1㎡当たりの価格 29,200 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: 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 4日, 平成 30年 6月 15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 reasoning table with 10 sections: (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) 規格外価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格. Includes details on location, area, usage, and price adjustments.

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	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	79,600,000 円	1㎡当たりの価格	191,000 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 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	155,000 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	J R 姫路 850m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 80m、南 35m、北 0m				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	198,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	105,000 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ため、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・貸事務所等があつて規範性を有するが、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	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
	① 代表標準地 標準地番号	姫路 5-2	[100.2] 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	① 指定基準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(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] 低金利・景気回復等で姫路駅周辺の商業地の一部の地価はやや上昇しているが、その他の地域は賃金の伸び悩み等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	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、地価はやや上向いてきている。					
	② 変動率	年間 +0.5 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

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） 5-5, 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 118,000,000 円 1㎡当たりの価格 148,000 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, 115,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 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 details table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, 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, and 鑑定評価額. Includes details for 姫路 (県) 5-6, 兵庫県 兵庫第 6 分科会, and 不動産鑑定士 田中 君憲.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (51,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (200,000 円/㎡), and other valuation metrics.

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, and (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 reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, and (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） 5-7, 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, 52,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 128,000 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, 100,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual 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 Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Annual 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, 中田不動産鑑定事務所. Includes details for 姫路 (県) 5-8, 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, 17,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 91,800 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. 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 reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for 基準地, 近隣地域, 最有効使用の判定, 鑑定評価の手法の適用, 市場の特性, 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 公示価格, 指定基準地, and 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）

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) 5-9, 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 (8,100,000 円), 1 m 当たりの価格 (63,800 円/m²).

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, 円/m², 1.1 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 detailed descriptions of the site, market conditions, and price determination process.

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	10,100,000 円	1㎡当たりの価格	53,800 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 4日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	43,000 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		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市網干区新在家字戊亥576番				②地積 (㎡)	188	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 15m、南 25m、北 20m			②標準的使用	低層店舗併用住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 20.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	5m 市道	交通施設	山陽電鉄山陽網干駅 南 850m	法令規制	近商 (80,200)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は小売店舗が建ち並ぶ商業地域であり、当地域に影響を及ぼす特段の要因は認められず、ここ当分の間はほぼ現状を維持して推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地					(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	53,800 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見られるが、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事から、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つたので、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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100								
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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		
	前年指定基準地の価格 72,700 円/㎡	[98.3] / 100	100 / [100]	100 / [133.5]	[100] / 100	53,500							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 54,600円/㎡		③ 変動状況 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3%上昇。日銀の短観はDIが二期連続の悪化となった。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 近隣地域は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が、需要は弱含んでいる。							
	②変動率		年間 -1.5%	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, 株式会社尼信経営相談所. Includes address: 姫路（県） 5-11 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: 39,400,000 円, 1㎡当たりの価格: 98,500 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) 79,000 円/㎡ 倍

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の検討. Includes details on location, area, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定
姫路（県） 5-12	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	7,360,000 円	1㎡当たりの価格	71,500 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] 路線価又は倍率	58,000 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		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市飾磨区天神宇天神町29番				②地積 (㎡)	103	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 10m、南 50m、北 40m			②標準的使用	低層の店舗兼事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 10.0m、規模 100㎡程度、形状 ほぼ正方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.2m国道	交通施設	山陽電鉄飾磨駅 南西 1.2km	法令規制	近商 (80,300)
	⑤地域要因の将来予測	やや衰退傾向にある旧来からの商業地域であり、需要は弱含みで推移していくものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	低層の事務所住宅併用地					(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	73,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	43,800 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南部を中心とする商業地域及び住商混在地域。需要者の中心は地元の個人事業者や中小企業を中心である。国道沿いに位置するが、神社仏閣が面的位置を占め、繁華性がやや乏しく、需要はやや弱含みで推移している。取引自体が少なく、取引価格は規模、事情等により様々であり、需要の中心価格帯を見出すことは困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用目的での取引が中心で、中高層の事務所ビル等、収益性のある物件は乏しく、賃貸市場の成熟の程度は弱い。従って、自用目的で成約した取引事例を中心に求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	標準地番号 姫路 5-18	[99.7] 100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[133.7]}$	$\frac{[100]}{100}$	71,400		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	環境	0.0	環境	+20.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			画地	0.0	行政	+5.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <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] 人口は微減傾向。姫路駅前の商業地の一部では需要は回復しているが、それ以外は商業形態の変化等により需要は減退している。									
	前年標準価格 72,700 円/㎡			[地域要因] 地域的に大きな需要の変動は無いが、商業地としての地位は低下しており、住宅地との価格差も縮まっている。									
	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 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率		年間	-1.7%	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, (株) 兵庫不動産鑑定所. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 68,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 220,000 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, 170,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of location, usage, 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, 岡本不動産鑑定士事務所. Includes details for 姫路 (県) 5-14, 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 (48,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (135,000 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 2日), (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 (88,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 20日), (5) 価格の種類 (正常価格), 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Standards, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした (Standardization, etc.), (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 (Annual price change, 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	175,000,000 円		1㎡当たりの価格	93,800 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]	75,000 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	95,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	59,100 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市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その他
	標準地番号 姫路 5-18	[99.7]	100	100	[100.0]	93,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 交通 +4.0 環境 -12.0 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その他
	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 [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] 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、地価はやや上昇気味である。 [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 +1.1 %	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） 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	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	32,200 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]	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	1.2 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			
	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)			
(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	
	⑤地域要因の将来予測	幹線沿いであるが集積度の低い商業地域で、当面は現状で推移するものと予測される。夢前スマート IC 開通の影響は今のところ見られない。									
(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	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		32,200 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市街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	自用の不動産を中心とする郊外の商業地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算できなかつた。取引事例も類似性が十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、比準価格を標準に、収益性に影響を与える価格形成要因の変動状況を勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 規準とした公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 姫路駅前地域等、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 32,800 円/㎡			[地域要因] 至近で小売店舗の開業が見られるが、繁華性、集積度に変動はない。							
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 -1.8 %	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 (姫路 (県) 5-17), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第6), 業者名 (株山陽総合鑑定), 氏名 (谷野 千晴), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (60,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (260,000 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 table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (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) 規格外価格 (Price Comparison Table), (9) 指定基準地からの検討 (Designated Standard Land Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review)

鑑定評価書（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. Includes address 姫路（県） 5-18 and company name 有限会社三和鑑定.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,500,000 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) 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, usage, and price determination. 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, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（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) 5-19, 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 (26,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (65,800 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, 52,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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	69,500,000 円	1㎡当たりの価格	89,500 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]	71,000 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					

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 40m、西 100m、南 60m、北 110m			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	16m市道
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m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	91,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	61,000 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、店舗の新陳代謝も進み、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) 規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 5-18	[99.6] 100	100 [100]	100 [109.7]	[100] 100	87,000	街路 0.0 交通 +5.0 環境 -5.0 行政 +10.0 その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 企業の景況感は改善基調が続く。駅周辺や繁華性の高い路線商業地域の需要は堅調であるが、旧来からの商業地域の需要は低迷している。					
	前年標準価格 89,000 円/㎡			[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。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間 +0.6%	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアブレイザルオフィス
姫路（県） 5-21	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	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 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 14日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市飾磨区構4丁目143番外				②地積 (㎡)	1,291	⑨法令上の規制等	準住居 (60,200) (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 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 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	2.5 m 市道	交通施設	山陽電鉄亀山駅 西 1.2km	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	60,000 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。路線商業地帯は全国チェーンの店舗等が連担しているものの、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等から需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は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、収益価格を関連付け、さらに下記代表標準地等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 +4.0 環境 -13.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	標準地番号	姫路 5-18	[99.7] 100	100 [100]	100 [97.5]	[100] 100	98,000					
(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 +4.0 環境 -13.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[99.5] 100	100 [100]	100 [97.5]	[100] 100	98,000						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		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/㎡							
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%							
		③ 価格形成要因の		<p>[一般的要因] 企業収益は改善しており、雇用情勢は、着実に改善している。企業の業況判断も改善している。倒産件数は概ね横ばいとなっている。</p> <p>[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。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>								

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	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	97,200,000 円	1㎡当たりの価格	135,000 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 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	105,000 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	姫路市増位新町 2 丁目 2 5 番				②地積 (㎡)	720	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 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	2.0 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			
(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	140,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	75,000 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取引事例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	街路	0.0	地域要因	街路	-8.0
	標準地番号 姫路 5-9					134,000		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	-20.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地	0.0	行政	-5.0	
(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] 低金利・景気回復等で姫路駅周辺の商業地の一部の地価はやや上昇しているが、その他の地域は賃金の伸び悩み等から下落基調である。								
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	134,000 円/㎡	[地域要因] 駅前の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く、地価はやや上向いてきている。								
	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	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円/㎡							行政	0.0	その他	0.0	
	② 変動率	年間	+0.7 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアブレイザルオフィス
姫路（県） 5-23	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	92,900,000 円	1㎡当たりの価格	74,600 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 1日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 14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	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 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	2.2 m 国道	交通施設	J R 余部駅 南西 2.7km	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	75,500 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度が低く、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は慎重になっており、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	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、下記代表標準地等からの検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +6.0 環境 +15.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	標準地番号 姫路 5-18	[99.7] 100	100 [100]	100 [131.4]	[102.0] 100	74,100						
(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 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 +15.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	姫路（県） 5-18	[99.5] 100	100 [100]	100 [131.4]	[102.0] 100	74,100						
(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		前年標準価格 75,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 企業収益は改善しており、雇用情勢は、着実に改善している。企業の業況判断も改善している。倒産件数は概ね横ばいとなっている。						
	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 - 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 -0.5 %	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, (株) 兵庫不動産鑑定所. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,500 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) 16,000 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and price analysis.

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 address: 姫路（県） 9-2 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 (58,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (39,400 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 2日), (6) 路線価 (31,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 20日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best 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), (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 (Previous Year 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, 株式会社 兵庫不動産鑑定所. Includes details for 姫路 (県) 9-3, 兵庫県 兵庫第 6 分科会, 氏名 不動産鑑定士 秋山 周史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (50,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (35,000 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, 29,000 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 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（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) 9-4, 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 (301,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (25,500 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) 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) 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.