

鑑定評価書（令和2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） - 1 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 (10,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (62,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月10日), (6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 (50,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2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 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 (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), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
姫路（県） - 2	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機 印

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

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和2年7月1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	姫路市南条1丁目56番				②地積 (㎡)	266	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅 W2	住宅、事業所、倉庫、空地等の混在する区画整然とした地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 2.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 110 m、南 0 m、北 20 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 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	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 2.5km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は住宅のほか事業所等も混在する地域である。将来的には空地の大規模開発を除けば、これ以外に大きな地域要因の変化は予想し難く、当面は概ね現状で推移するものと思料する。									
(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	73,000 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南部の中小規模の一般住宅を主とする住宅地域を包含する圏域。需要者は圏域に居住する者あるいは市内に勤務先があるエンドユーザー等である。供給はミニ開発の住宅団地等が中心であり、土地のみの中心価格帯は総額で1,200~2,000万円程度である。一般住宅のほか事業所・工場等が混在する地域で、姫路市中心部に近くに位置する立地条件から需給は概ね均衡している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅、事業所等が混在する住宅地域であり、後述する理由から収益還元法は適用できなかった。近隣地域においては投資目的での取引はほとんどみられず自用目的での取引が支配的である。したがって、類似地域内の不動産市場で形成された価格から試算され、信頼性の高い比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 - 3	公示価格 88,500 円/㎡	[100 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 122.4]	[101.0 / 100]	73,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 73,000 円/㎡		③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 住宅投資は、横ばい圏内の動きとなり、雇用者所得は弱めの動きとなっているが、各種政策の効果もあって、持ち直しに向かっていく。					
	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] 地域要因に特段の変動は見られないが、区画整然とした同市中心市街地の住宅地域にあって、地価は概ね横ばい傾向で推移している。					
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和 2 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) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (96,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main valuation justification table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sections for ① 所在及び地番並びに「住居表示」等, ② 地積, ③ 形状, ④ 敷地の利用の現況, etc.

鑑定評価書（令和 2 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） - 4 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, 10,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 55,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 45,000 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社山陽総合鑑定. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第 6, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴.

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

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 43,000 円/㎡, 倍率種別, 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	姫路不動産建築事務所
姫路（県） - 6	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	21,900,000 円	1㎡当たりの価格	51,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 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	姫路市飾磨区中島字池向 7 8 0 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) 居住誘導区域内 (70, 200)			
(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 800m	法令規制	2 中専 (60, 180) 居住誘導区域内		
(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	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一次取得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、利便性に優れる周辺の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 1,000~1,500 万円程度、土地建物では 2,000~2,500 万円のものが多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に共同住宅が散見されるが、在来の住宅地域であるため、収益建物の想定には適さない。収益目的の取引も殆ど無く、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豊富に収集でき、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、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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 47,000 円/㎡	[98.1] / 100	100 / [101.0]	100 / [91.7]	[104.0] / 100	51,800					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 53,000 円/㎡		③変動状況形成要因の	[一般的要因] 市の人口は微減、高齢化率は増加。好立地の住宅需要は活発だが、緑辺部の集落は弱く選別化が進んでおり、全般的な取引価格は弱含み。					
	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] 旧来からの戸建住宅地域であり、特段の変動要因は認められない。周辺で新規供給も散見されるが、既成住宅地域内の需要は弱い。					
	②変動率		年間 -2.8 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミント不動産鑑定
姫路（県） - 8	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	20,300,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月6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	姫路市飾磨区今在家2丁目19番外				②地積 (㎡)	254	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 70m、西 40m、南 25m、北 25m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 250 ㎡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 5m市道	交通施設	山陽電鉄西飾磨駅 南東 500m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	当地域は一般住宅を中心とする既成住宅地域として成熟しており、特段の変動要因も認められないことから、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	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	80,000 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中心市街地南寄りの住宅地域と判定した。需要者は地元サラリーマン層等が想定される。周辺では地元宅地開発業者等による新規供給が散見されるほか、中古物件等への一定の需要も見込まれ、地価は概ね横ばい傾向で推移している。需要の中心価格帯としては、規模や立地によりバラつきが見られるが、土地のみで1,700~2,300万円程度、新築戸建物件では3,500~4,000万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域、周辺の地域等においては一部に共同住宅も見られるが、対象基準地は画地規模の観点から競争力のある共同住宅の想定等が困難であるので、収益還元法の適用は断念した。一方、需要者は快適性や生活利便性等を重視し、市場価格を取引の指標として行動するものと思料する。従って本件では、現実の取引価格を基礎とする比準価格は規範性が高いものと判断したので、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 +3.0			
	標準地番号 姫路 - 3	公示価格 88,500 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [111.3]	[101.0] / 100		80,300	交通 0.0	交通 +1.0	環境 +7.0			
(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 +3.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[]		交通 0.0	交通 +1.0	環境 +7.0	行政 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 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2.2%上昇。直近の対前年土地取引価格は下落、取引件数も減少傾向にある。									
	前年標準価格 80,000 円/㎡		[] / 100		[地域要因] 当地域は既成市街地に存する混在住宅地域であり、特段の変動要因は認められず、地価は概ね横ばい傾向にある。									
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号 円/㎡		[] / 100												
②変動率 年間 0.0% 半年間 %		[] / 100												

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 岡本不動産鑑定士事務所, 姫路（県）, 兵庫第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, 5,310,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,700 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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

鑑定評価書（令和 2 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） - 10	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	3,950,000 円	1㎡当たりの価格	14,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市夢前町蒔野字四辻 3 3 2 番 4				②地積 (㎡)	276	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 10 m、西 30 m、南 170 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 280 ㎡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 10 m 県道	交通施設	J R 余部 北 14km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	県道沿道の集落的色彩のある戸建住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状で推移していくものと予測される。												
(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		14,300 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	同一需給圏は夢前町を含む姫路市縁辺部、用途的な類似地域は郊外の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者で圏外からの需要は少ない。集落的な色彩が残る地域で、需要は地縁者による世帯分離を契機とするもの等に限定される。居住環境の優る周辺の大規模住宅団地についても空き区画や売り物件が見られ、郊外の住宅地に関する需要は弱含みで推移している。取引が低調で親族・知人間等、事情が介在するものも多いため、中心となる価格帯は見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の集落的色彩のある地域で賃貸市場が未成熟なことから賃貸建物の想定が困難であるため、収益価格は試算できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映するものとして説得性を有する。よって比準価格を標準に、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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格 18,800 円/㎡	[94.7] / 100	100 / [100]	100 / [124.3]	[100] / 100	14,300								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 15,000 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 姫路市内でも郊外については市街よりも人口減少が顕著であり、土地需要も弱含みである。								
	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] 周辺に農地が見られるが、宅地化は見られず特筆すべき変動はない。								
	②変動率		年間 -4.7 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書 (令和 2 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) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (69,200 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 2 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 8 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	たかアブレイザルオフィス
姫路（県） - 12	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	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	77,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月1日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月22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	姫路市飾磨区高町1丁目118番5				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) (その他) (60,160)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域	南4m私道	水道 ガス 下水	J R 英賀保 800m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 150 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 12.5 m、奥行 約 13.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北4m 私道	交通施設	J R 英賀保駅 東 800m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	当地域は一般住宅を中心とする住宅地域として成熟しており、将来的には特段大きな地域要因の変化は予想し難く、概ね現状のまま推移するものと思料する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,200 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中心市街地の住宅地域で、需要者は地元居住のサラリーマン層が中心である。周辺では地元のデベロッパー等の開発による住宅の新規供給が散見される。その規模等によりばらつきはあるが、土地は総額1,200~2,300万円程度、土地建物総額としては、3,000万円程度が需要の中心である。近隣地域は、戸建て住宅中心の住宅地域で総額的に魅力を有するが、行き止まりの道路に接面することより街路条件に劣る地域である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建て住宅中心の住宅地域であり、取引は自用目的が主で賃貸住宅所有目的の土地売買は想定し難い。比準価格査定においては、同一需給圏内の類似地域に存する事例より試算した。収益価格は求めなかったが、需要者の意思決定は周辺の取引価格水準を基礎とするものであり比準価格は当該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。比較検討した代表標準地、指定基準地との均衡性も保たれており、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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 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 +7.0 交通 -1.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 - 3		[100] 100 [100]	100 [100]	100 [118.6]	[103.0] 100	76,900		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 +7.0 交通 -1.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路（県） - 37		[100] 100 [100]	100 [100]	100 [118.6]	[103.0] 100	76,900		
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 77,200 円/㎡		③ 価格変動要因の				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 景気はCOVID-19の影響により極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつある。消費者物価は横ばいとなっている。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
姫路（県） - 13	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機 印

鑑定評価額	6,220,000 円	1㎡当たりの価格	46,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市苫編字藪ノ下501番1				②地積 (㎡)	135	⑨法令上の規制等	2低専 (60,150) (その他) 土砂災害警戒区域		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	東4.5m市道	水道 下水	J R 英賀保 800m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 10 m、北 90 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	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 英賀保駅 北東 800m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	当地域は既存集落地域であり、将来的にも大きな地域要因の変化は予想し難く、概ね現状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	+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中心市街地の住宅地域で、需要者は地元居住のサラリーマン層が中心である。近隣地域は既存集落であり、需要が地縁者等に限定される傾向にあることから、価格水準は相対的に低くなることが予想される。周辺では地元不動産会社等による新規供給が散見され、土地総額は規模や立地によりバラつきが見られるが、総額1,500~2,500万円程度、土地建物総額としては3,000万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存集落であり、後述する理由から収益還元法は適用できなかった。近隣地域においては投資目的での取引はほとんどみられず自用目的での取引が支配的である。したがって、類似地域内の不動産市場で形成された価格から試算され、信頼性の高い比準価格を採用して、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 - 11	公示価格 59,500 円/㎡	[98.3] 100	100 [103.0]	100 [125.4]	[101.0] 100	45,700				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の			[一般的要因] 住宅投資は、横ばい圏内の動きとなり、雇用者所得は弱めの動きとなっているが、各種政策の効果もあって、持ち直しに向かっている。					
	前年標準価格 47,000 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、集落色の強い地域であるため、地価は下落基調で推移している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 -1.9%	半年間	%							

鑑定評価書（令和 2 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） - 14 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 (5,990,000 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 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 10 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (54,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2 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), (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 88,500 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 年標準価格等の前年標準価格等の検討 (Annual standard price review)

鑑定評価書（令和 2 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 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,300 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 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. Contains detailed data on land characteristics, prices, and market conditions.

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） - 16	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本朋美 印

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	75,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和2年7月1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	姫路市西庄字上柳甲56番18				②地積 (㎡)	157	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200) (その他) (60,160)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅を中心とする住宅地域	南西4m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 2.6km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 10 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡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4m市道	交通施設	J R 姫路駅 西 2.6km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	価格時点現在は特段の地域要因の変動は見られないが、築年の古い建物も見られる既成住宅地にあることから、将来的には建て替えやリフォーム等が増加していくものと予測する。							
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,400 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市中部から南部の住宅地域。需要者は姫路市内に居住する第一次取得者層の他、同一需給圏内での建替え・住み替え需要等が中心である。近隣地域は比較的早期に分譲された住宅地で利便な立地にあるものの、近年は街路条件がより優れる周辺の新規分譲地との競合で、地価はやや弱含みで推移している。中心となる価格帯は150㎡程度の画地で1200万円前後、新築戸建で概ね2500~3000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地に存し、経済合理的な戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は求めなかった。市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <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 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 +5.0 交通 +1.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 - 3	公示価格 88,500 円/㎡	[100 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 118.8]	[101.0 / 100]	75,200		
(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 76,500 円/㎡		③ 価格形成要因の				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 市の人口は微減、高齢化率は増加。立地の良い住宅地の需要は活発だが、縁辺部の集落は需要は弱く、選別化が進んでいる。 [地域要因] 熟成した既成住宅地にあつて、価格時点現在においては特段の地域要因の変動は見当たらない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 -1.4%	半年間 %						

鑑定評価書（令和2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）, 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 (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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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（令和2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) - 18, 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 (16,500,000 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, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 75,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10). Includes details on location (姫路市北今宿), area (175 ㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書 (令和 2 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 details for 姫路 (県) and 兵庫第 6.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (24,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (56,000 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) 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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: (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, (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: (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 8 columns: (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.

Table with 8 columns: (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 analysis of price changes and market characteristics.

鑑定評価書（令和2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 address: 姫路（県） -20 兵庫県 兵庫第6分科会 氏名 不動産鑑定士 陰山 陽史 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (84,800 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 68,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした (Comparison table), (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 (Change rate table)

鑑定評価書 (令和 2 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) -21 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 (4,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Reasons), (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), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment/Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices)

鑑定評価書（令和2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, 鑑定評価額. Includes details for 姫路 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (52,700 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

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for ①-⑧ and ①-③.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社山陽総合鑑定. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第 6, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,270,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,800 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) [令和 2年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

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) 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	有限会社三和鑑定
姫路（県） - 24	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦一範 印

鑑定評価額	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	86,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月20日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市八代字富士才730番7				②地積 (㎡)	218 (22)	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) 居住誘導区域内 (60, 160)														
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 40m、南 70m、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 11.0m、奥行 約 17.0m、規模 187㎡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 4m私道	交通施設	JR姫路駅 北東 2.6km	法令規制	対象基準地と同じ								
	⑤地域要因の将来予測	姫路城の北側に位置する利便性の良い住宅地域として、現在の住環境を維持するものと予測する。底堅い需要がある地域であること等から、地価水準は安定的に推移するものと予測する。																				
(3) 最有効使用の判定	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		86,800 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	同一需給圏は姫路中心部の中小規模の一般住宅を主とする住宅地域を包含する圏域。需要者は圏域に居住する者もしくは市内に勤務先を有する者等が見込まれる。宅地の新規供給はミニ開発の建売分譲等が中心であり、新築建売住宅の価格水準は3,000~4,000万円前後が中心、郊外部から中心部への回帰傾向も手伝って需要は堅調であり、地価水準は概ね横這いで推移している。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺地域に存する規範性の高い取引事例から試算したもので、試算した価格は市場を反映した実証的なものである。収益価格は画地規模の観点から経済合理性のある共同住宅を想定することが困難であるので試算できず、又、積算価格も後述の理由により試算できなかった。従って、標準地との検討も踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。																					
(8) 公示価格とした	①代表標準地	■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 +5.0	交通 0.0	環境 +13.0	行政 0.0	その他 0.0	
	標準地番号	姫路 - 15	[100.5] 100	100 [100]	100 [118.7]	[101.0] 100	87,200		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 +5.0	交通 0.0	環境 +13.0	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③変動状況	[一般的要因] 景気は昨秋の消費税増税で冷や水を浴びせられ、コロナ禍で経済が機能不全を起している。地価への影響は未だ認められない。																
	前年標準価格		87,500 円/㎡			[地域要因] 中心市街地に近く、需要は安定的に推移している。																
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□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		-		②変動率		年間	-0.8%	半年間	%													
公示価格		円/㎡																				

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (姫路 (県) -25), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫県 第6分科会), 業者名 (株) 兵庫不動産鑑定所, 氏名 (不動産鑑定士 塩住 直彦) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (29,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 m²当たりの価格), 82,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 14 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (67,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2 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. Includes: (1) 基準地 (Location: 姫路市野里上野町 1 丁目 7 3 4 番 2 外), (2) 近隣地域 (Standard use: 戸建住宅地), (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 82,500 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は姫路市中央部...), (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旧来からの住宅地域...), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号: 姫路 (県) - 24, 前年指定基準地の価格: 87,500 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格の検討 (前年標準価格: 83,900 円/㎡, 変動率: 年間 -1.7%, 半年間 %).

鑑定評価書（令和2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. Includes details for 姫路 (県) and 兵庫第6分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,750,000 円), 1㎡当たりの価格 (48,600 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) [令和2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 for ①-⑧ and ①-③.

鑑定評価書（令和 2 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） - 27 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 (9,220,000 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 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 14 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (59,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2 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 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), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山陽総合鑑定
姫路（県） -28	兵庫県	兵庫第 6	氏名	不動産鑑定士 谷野 千晴 印

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	姫路市網干区和久字岩ヶ坪 4 2 3 番 5 2				②地積 (㎡)	130	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 15 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 9.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 126 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	J R 網干 東 220m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	網干駅徒歩圏にある成熟した住宅地域として、ここ暫くは現況を維持し、価格水準も安定的に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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		80,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市南西部の住宅地域で、需要者は当圏内の居住者が中心で圏外からの転入者は少ない。当地域は駅徒歩圏にあり利便性が比較的良く、又、J R 網干駅が新快速始発駅であること等から需給共に安定している。周辺地域においては農地転用による小規模分譲地が見られる。地域における需要の中心価格帯は、土地は 1, 2 0 0 万円前後、新築の戸建物件は 3, 0 0 0 万円前後である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場を反映した実証的な価格である。自己使用を目的とする取引においては周辺での取引動向を指標にして価格を決定するものと思料する。尚、収益価格は基準地が共同住宅を建築するには画地規模が小さいことから試算できず、積算価格も後述の理由により試算できなかった。従って、代表標準地との検討も踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0			
	姫路 -24					80,000		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	行政 0.0	行政 0.0			
	-							画地 +1.0	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] 姫路市の人口は微減傾向。居住環境や地域特性の差による不動産の二極化は継続中。尚、新型コロナウイルスの影響は不透明である。										
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	80,000 円/㎡	[地域要因] 網干駅前では土地区画整理事業が進捗中であるが、当地域への影響は今のところみられない。										
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	公示価格	円/㎡												
② 変動率	年間	0.0 %	半年間	%										

鑑定評価書（令和 2 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） -29 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, 10,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 83,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 67,000 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) 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 data on location, area, and price adjustments.

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） - 30	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	16,500,000 円	1㎡当たりの価格	77,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月1日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月22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	姫路市西中島字高町300番10				②地積 (㎡)	264 (52)	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) (60,180)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅を中心に倉庫・工房が混在する地域	東4.5m私道	水道 ガス 下水	J R 姫路 4.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 20 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 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 208 ㎡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	基準方位 北 4.5 m 市道	交通施設	J R 姫路駅 北東 4.4km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	当地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、地域要因の大きな変動もなく、現状を維持して推移するものと予測する。地価もほぼ横ばいで推移するものと思料する。									
(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	77,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市中心部近郊の住宅地域で、需要者は当圏内の居住者が中心である。当地域は街路がやや狭いものの、住宅地域としてはほぼ成熟した既存の住宅団地である。J R 野里駅や利便施設等への接近性に比較的優れているため、地価は安定的に推移している。地域における需要の中心価格帯は、土地は1,500万円前後、新築の戸建物件は3,300万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、利便性及び居住の快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的の取引が支配的であり、周辺における取引価格の水準を指標に価格水準を決定するのが一般的と思料する。なお、周辺には共同住宅が見られるものの、当基準地は画地規模が小さく、経済合理的な共同住宅を想定することが困難であるので収益価格は試算できなかった。従って、下記指定基準地との検討をも踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	姫路（県） - 24	[99.2] / 100	100 [101.0]	100 [112.1]	[101.0] / 100	77,400					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格変動要因の		[一般的要因] 個人消費は緊急事態宣言の解除に伴い、持ち直しの動きが見られる。消費者マインドは悪化傾向に歯止めがかかりつつある。						
	前年標準価格	77,600 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。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地	標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%						

鑑定評価書（令和 2 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 (8,430,000 円), 1㎡当たりの価格 (61,500 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) [令和 2 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書 (令和 2 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 details for 姫路 (県) and 兵庫第 6.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (77,000 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) 規格外標準地, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和2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) -33, 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, 15,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,600 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 令和2年7月1日, 令和2年6月22日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月1日, 正常価格, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 56,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-sections like (1) 基準地, (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, (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.

鑑定評価書（令和2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, 株式会社田中不動産鑑定. Row 1: 姫路（県）, 兵庫県, 第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中計機 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 46,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1) to (10). (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) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（令和2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, 株式会社田中不動産鑑定. Includes address: 姫路（県） - 35 兵庫県 第6分科会 氏名 不動産鑑定士 田中計機 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (59,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月15日), (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率 (48,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年7月1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 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 (Residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, 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 (Reasons for adjustment), (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) 対象基準地の前年の検討 (Previous year review) including price change rates.

鑑定評価書（令和 2 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 address: 姫路（県） -36 兵庫県 兵庫第6分科会 氏名 不動産鑑定士 陰山 陽史 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (37,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 31,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, usage, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 2 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） - 37	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	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	88,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	71,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 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	姫路市飾磨区都倉 1 丁目 5 0 3 番 5				②地積 (㎡)	182	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 50 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 9.0 m、奥行 約 20.0 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 7 m 市道	交通施設	山陽電鉄亀山駅 南東方 400m	法令規制	1 住居 (60, 200)	
(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 二方路 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,500 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中心部及び中心部近郊の住宅地域で、山陽電鉄沿線の住宅地域との価格牽連性は高い。需要者は同一需給圏内に居住するサラリーマン層等の一次取得者が中心である。周辺地域は最寄駅や市街地からも近く、比較的利便性の高い地域である。周辺地域における中心価格帯は、土地で 1,500 万円～1,800 万円程度、新築の建売住宅で 3,000 万円代前半とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の既成住宅地域で、自用目的の取引が大半であり、また対象基準地の画地規模としては、経済合理性のある賃貸共同住宅の建築を想定することは困難であることから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、半年毎の変動率の検討も踏まえ、比準価格を採用し、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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100 / 100]	100 [100]	100 [100]	[100 / 100]	88,500				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 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。景気に不透明さがみられ今後の動向が注視される。						
	前年標準価格 88,500 円/㎡			[地域要因] 既成住宅地域にあり、地域要因の変動は特に見られない。周辺では新築住宅の販売などもみられる。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 姫路 - 3 公示価格 88,500 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %							

鑑定評価書（令和 2 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） -38 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 (12,600,000 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) 路線価又は倍率, (7) 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) 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

鑑定評価書 (令和 2 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) - 39 and name 氏名 不動産鑑定士 塩住 直彦.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,680,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,500 円/㎡).

1 基本的事項

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

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） - 40	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	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	35,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市香寺町溝口字東屋敷1247番				②地積 (㎡)	301	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) (60,160)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.2	住宅 W2	中規模の一般住宅を主とし店舗も混在する住宅地域	西3.5m市道、南側道	水道 下水	J R 溝口 500m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 25m、南 50m、北 50m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 3.5m市道	交通施設	J R 溝口駅 東 500m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	当地域は中規模の一般住宅が多い旧来からの住宅地域であり、特筆すべき地域要因の変動は見受けられないので、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0				
							角地	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市北東部及びこれと隣接する町の住宅地域と判定した。主な需要者は圏内の居住者、地縁者等であり、圏域外からの転入者は少ない。旧集落としての色合いが濃い当地域内の土地に対する需要は、地縁者等に限定されており弱含みで推移している。圏域内では小規模開発の宅地供給を主体とし、需要の中心価格帯は標準的な規模のもので、土地のみで700~1,000万円程度、新築戸建物件では2,700~3,200万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域では賃貸市場が成熟していないうえ、前面道路の幅員も狭いことから、経済合理性を有する共同住宅等の想定も困難なため、収益還元法の適用は断念した。一方、居住の快適性等が重視される近隣地域等では自己使用目的の取引が大半で、市場参加者は取引価格を指標として意思決定を行うものと見られ、比準価格は規範性が高いものと判断した。したがって本件では、比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	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 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 +7.0 交通 +1.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	福崎 - 1		[99.6] 100	100 [101.0]	100 [156.7]	[100] 100	34,900					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 36,600円/㎡		③変動状況		[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2.2%上昇。直近の対前年土地取引価格は下落、取引件数も減少傾向にある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		近隣地域は中規模の一般住宅を中心とする既成住宅地域で、需要は地縁者等が主体であり、地価は下落傾向にある。							
	②変動率 年間 -2.7% 半年間 %		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社山陽総合鑑定. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第 6, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 95,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 75,000 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) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアブレイザルオフィス
姫路（県） - 42	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	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	73,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月1日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月22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	姫路市白浜町寺家1丁目194番				②地積 (㎡)	154	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200) (その他)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	1:1.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西5m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄白浜の宮 650m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 40m、南 60m、北 40m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 15.0m、規模 150㎡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	基準方位 北5m市道	交通施設	山陽電鉄白浜の宮駅 北東 650m	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、特筆すべき変動要因もなく、当面は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 0.0				
(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	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市南東部の住宅地域である。所謂浜手の住宅地域であり、需要者の中心は圏内の居住者、地縁関係者及び市内への通勤者等である。周辺地域では農地を開発した小規模分譲地も見られ、立地条件や規模によりばらつきは見られるが、中心の価格帯は、土地は1,000~2,000万円程度まで、土地建物の総額としては3,000~3,500万円程度である。居住環境は良好であり、市場競争力は高い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を主体とする住宅地域で、賃貸需要は乏しく、経済合理的に住宅の賃貸需要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。当該地域は、自用目的での取引が中心であり、取引価格の水準が指標となり価格決定されるのが一般的である。従って、市場性を反映した規範性の高い比準価格を標準とし、周辺標準地等からの検討をも踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 景気はCOVID-19の影響により極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつある。消費者物価は横ばいとなっている。					
	前年標準価格	72,500 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。						
	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 - 1		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	公示価格	73,000 円/㎡								
	②変動率	年間	+0.7%	半年間	0.0%					

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） - 43	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本朋美 印

鑑定評価額	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	49,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市白浜町字村中丙351番外				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	不整形 1:1.2	住宅 L S 2	中小規模の一般住宅が多い旧来からの住宅地域	南5.5m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄白浜の宮 700m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 20 m、北 10 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 19.0 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5.5m市道	交通施設	山陽電鉄白浜の宮駅 南東 700m	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	古くからの住宅が建ち並び既成住宅地に存し、現時点では特筆すべき大きな地域要因の変動は見られず、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0	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	49,000 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	同一需給圏は概ね市城南東部の山電沿線の住宅地域。近隣地域は古くからの既成住宅地に存し地縁的選好性が強く、需要者は白浜町及びその縁辺の地区内での住み替えや世帯分離等による新規購入が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。但し、最寄駅から徒歩圏内と比較的利便な立地にあり、一定の需要は見込まれ、新規分譲の場合の土地値は1000～1500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並び住宅地に存し、経済合理的な戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は求めなかった。市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	公示価格 73,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [153.0]	[103.0 / 100]	49,100	標準化補正	交通 0.0	環境 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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 +1.0
(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 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 市の人口は微減、高齢化率は増加。立地の良い住宅地の需要は活発だが、縁辺部の集落は需要は弱く、選別化が進んでいる。					
	前年標準価格 50,000 円/㎡				[地域要因] 既成住宅地において、価格時点現在においては特段の地域要因の変動は見当たらない。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	公示価格	円/㎡							
	②変動率	年間	-2.0%	半年間	%					

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社山陽総合鑑定. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第 6, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,930,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,800 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) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 39,000 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
姫路（県） -45	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	8,300,000円		1㎡当たりの価格	34,600円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月20日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月2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1344番201 「白鳥台2-15-22」				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	
	1:1.5	住宅 LS2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北7m市道	水道、ガス、下水	JR余部 4.5km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 160m、西 160m、南 80m、北 80m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 18.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特記がない	街路	基準方位 北7m市道	交通施設	JR余部駅北西方 4.5km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を主とした戸建住宅地域として概ね熟成しており、今後もほぼ現況が維持されていくものと予測する。						
(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	34,600円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市の住宅地域で市街化調整区域に存する圏域。ただし地縁的選好性が強い傾向がある。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で、転入者はほとんどない。従来より宅地の需給に関しては際だった大きな変化はなく、また需要の中心価格帯といえる相場も希薄なのが実情である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の存在はほとんどなく、かつ収益を目的とした取引はほぼ皆無で、自用目的の取引が中心であるため収益価格は試算せず、比準価格について標準地及び指定基準地を規準とした価格との均衡、及び単価と総額について妥当性の検証を行い、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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +10.0 環境 -46.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 -2	[97.8]	100	100	[100.0]	34,500					
	公示価格 20,100円/㎡	100	[100.0]	[57.0]	100						
(9) 指定基準地の	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +3.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路（県） -26	[97.0]	100	100	[100.0]	34,600					
	前年指定基準地の価格 50,100円/㎡	100	[102.0]	[137.7]	100						
(10) 対年標準価格の	①-1対象基準地の検討	③ 価格変動状況		[一般的要因] 人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、新型コロナウイルスによる社会経済的な影響も否定できない状況である。 [地域要因] 市街地からかなり離れた住宅地域で、利便性にも劣り、地域要因に特に変動はないが、弱含みで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規	変動状況									
	前年標準価格 35,800円/㎡	形成要因									
	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	変動率									
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	年間 -3.4%									
	標準地番号	半年間 %									
	公示価格 円/㎡										