

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) - 46, 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 (8,450,000 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 53,000 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 (姫路市大津区天満字野田309番24), area (127㎡), 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, 株式会社尼信経営相談所. Includes address: 姫路 (県) -47 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 (11,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (71,400 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 (57,000 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 rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 姫路市大津区恵美酒町 1 丁目 5 8 番 2, Shape: 1:1.5, etc.), (2) 近隣地域 (Area: 東 30m, 西 20m, 南 30m, 北 50m, 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: 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格: 71,400 円/㎡, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏は姫路市南西部の住宅地域で、山陽電鉄網干線沿線の住宅地域との価格牽連性は高い。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (既成住宅地域にあり、一部に共同住宅もみられるが、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), (8) 公示価格 (代表標準地 姫路 -9, 公示価格 69,400 円/㎡, etc.), (9) 指定基準地 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格, etc.), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 71,800 円/㎡, 変動率 年間 -0.6%, 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)兵庫不動産鑑定所. Includes details for 姫路 (県) - 48, 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 (4,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,500 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 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.

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) -49, 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 (3,160,000 円), 1㎡当たりの価格 (1m²当たりの価格), 35,500 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 20 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (29,000 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), (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 (Most Effective Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (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 (Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

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 address details for 姫路 (県) and 兵庫第 6 分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,460,000 円), 1㎡当たりの価格 (113,500 円/㎡), 56,500 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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.

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 details for 姫路 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,900,000 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-sections for ①-⑥ and ⑦-⑩.

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) - 52, 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, 14,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,000 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) 63,000 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 location, market conditions, and price adjustments.

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） -53	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	9,840,000円		1㎡当たりの価格	59,300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20日	(6) 路線価 倍率種別	[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2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 80m、西 20m、南 20m、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 12.0m、奥行 約 12.0m、規模 150㎡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 7.5m市道	交通施設	JRはりま勝原 2.3km	法令 1低専(50,100) 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	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,300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	同一需給圏は概ね姫路市の住宅地域で中心市街地から北西方へかなり離れて位置する圏域。需要者は同一需給圏内の居住者を主とするが、市内勤務者など圏外からの転入者も認められる。同一需給圏内には新規の住宅供給も行われており、需要も見込まれる。需要の中心は土地では500万円～1500万円程度、新築の戸建物件は2000万円～3000万円程度であるが、様々な需要層を対象としてより低額及び高額な物件もある。							
(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	0.0	地域要因	0.0	
	標準地番号 姫路 -23	[99.3]	100	100	[103.0]	59,600	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 0.0 交通 -1.0 環境 -6.0 行政 +1.0 その他 0.0				
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 姫路（県） -41	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	0.0	地域要因	-1.0	
	前年指定基準地の価格 95,000円/㎡	[100.0]	100	100	[103.0]	59,100	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	街路 -1.0 交通 +5.0 環境 +56.0 行政 +1.0 その他 0.0				
(10) 対年標準地等の	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 61,000円/㎡	③ 価格変動要因の [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] 市街地からやや離れた住宅地域で、地域要因に特に変動は無いが、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。										
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 -2.8%	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 (姫路 (県) -54), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫県 第6分科会), 業者名 (氏名), 姫路不動産建築事務所 (不動産鑑定士 神頭慎太郎) 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,080,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,200 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3日), (6) 路線価 (令和2年1月), (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 (所在地, 形状, 敷地の利用の現況, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, 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, (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, (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 (公示価格, 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の検討 (変動率, etc.)

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） - 55	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	35,900,000 円	1㎡当たりの価格	138,000 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	110,000 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	2中専 (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						
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南4.5m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 2.8km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 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 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 北西 2.8km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	良質な中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域として成熟しており、大きな変動要因は見られないが需要は根強く、将来も現状を維持しつつ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	138,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	38,300 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市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、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び閑静な住宅地域で、従来より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もよるが、土地でおよそ2,500～3,500万円程度のものが多い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び、周辺類似地域では自用目的の取引が中心であり、需要者は収益性よりも居住の快適性や生活上の快適性を重視する傾向にあるため、現実の取引市場を反映した比準価格が、収益性を反映した収益価格よりも説得力があり規範性に優れると判断される。従って、比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、また、単価と総額との関係をも考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100							
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 138,000 円/㎡			③ 価格変動要因の	[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。							
	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 - 36 公示価格 138,000 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 0.0% 半年間 0.0%				[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 兵庫不動産鑑定所. Includes details for 姫路 (県) - 56, 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 (8,350,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 58,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (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 (46,000 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 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price and Reason for Determination of Appraisal 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, etc.).

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） -57	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	13,600,000円		1㎡当たりの価格	126,000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20日	(6) 路線価	[令和2年1月]	100,000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	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	姫路市東延末1丁目89番2				②地積(㎡)	108	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住居(60,200) (その他)	
	1:1.2	住宅W2	一般住宅、併用住宅等が連たんする住宅地域	北8m市道	水道、ガス、下水	JR姫路650m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 60m、南 15m、北 20m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 12.0m、規模 100㎡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8m市道	交通施設	JR姫路駅南西方650m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主とした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。需要もあること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	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	126,000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の住宅地域で中心市街地から南西方へ比較的近くに位置する圏域。需要者は同一需給圏内の居住者を主とするが、市内勤務者など圏外からの転入者も認められる。同一需給圏内には新規の住宅供給も行われており、需要も見込まれる。需要の中心は土地では1000万円～2000万円程度、新築の戸建物件は2500万円～3500万円程度であるが、様々な需要層を対象としてより低額及び高額な物件もある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主とした地域であり画地規模等を考慮すると合理性のある共同住宅の想定は困難であり、収益価格は試算しなかった。快適性を指標とした自用目的の取引が中心であるため、求められた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	0.0	地域要因	-2.0	
	標準地番号 姫路 -78	[100.0]	100	100	[100.0]	126,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	0.0	街路 交通 環境 行政 其他	-2.0 -18.0 0.0 0.0		
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 姫路（県） -37	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	0.0	地域要因	-1.0	
	前年指定基準地の価格 88,500円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	126,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	0.0	街路 交通 環境 行政 其他	+1.0 -30.0 0.0 0.0		
(10) 対年標準価格の検討	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 125,000円/㎡	③ 価格変動状況 [一般的] 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] 中心市街地に近い住宅地域で、地域要因に特に変動はないが、底堅さを維持している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +0.8%	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, 株式会社田中不動産鑑定. Sub-rows for 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 (19,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (64,800 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) 52,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 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, 中田不動産鑑定事務所. Includes address: 姫路（県） -59 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, 168,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 119,000 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) 95,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,000 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, 倍率種別. Values include 令和 2 年 7 月 1 日, 令和 2 年 6 月 26 日, 更地としての鑑定評価, 令和 2 年 7 月 20 日, 正常価格, 63,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (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 of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices). Contains various numerical values and descriptive text.

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） -61 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 (19,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (82,700 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, 66,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地, (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 location, area, and price adjustments.

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） 5-1 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, 158,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 590,000 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, 480,000 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 report 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. Includes detailed analysis of location, usage, and price determination.

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) 5-2), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第6分科会), 業者名 (氏名), 姫路不動産建築事務所 (不動産鑑定士 神頭慎太郎) 印

Table with 4 columns: 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

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3日), (6) 路線価 (令和2年1月), (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: (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, (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） 5-3	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	21,800,000 円		1㎡当たりの価格	28,000 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	姫路市安富町安志字龍宮 1 1 2 7 番 4 外				②地積 (㎡)	777	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 0 m、南 20 m、北 40 m		②標準的使用	低層の店舗、事業所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500㎡程度、形状 不整形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	11.5 m 県道	交通施設	J R 東薺崎北東方 13km	法令規制
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗、事業所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,000 円/㎡				0.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市を中心に近隣市町を含む地方郊外の商業施設が立地する地域に存する圏域。需要者の中心は地元の中小事業者が中心である。商業地の需給に関しては経済状況の影響を強く受け、様々な業種により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 type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	[]	100	100	[]					
(9) 指定からの検計	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路交通環境行政その他
	姫路（県） 5-16	[97.8]	100	100	[100.0]				0.0	0.0
(10) 対年標準価格等の検計	①-1対象基準地の検計	②変動率		③価格形成要因の						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 28,700 円/㎡ ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検計 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	年間 -2.4 %	半年間 %	[一般的] 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] 地方郊外に位置する商業地域で、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] 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	佐伯不動産鑑定事務所
姫路（県） 5-4	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	80,500,000円		1㎡当たりの価格	193,000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20日	(6) 路線価	[令和2年1月]	160,000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	
(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151番外				②地積(㎡)	417	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) 準防(その他)(90,400)	
	1:1	空地	中低層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北27m国道	水道、ガス、下水	J R姫路 850m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 80m、南 30m、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 20.0m、奥行 約 20.0m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	27m国道	交通施設	J R姫路駅北東方 850m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地近くに位置する商業地域で、堅調な需要から今後も底堅さが維持されていくものと予測する。						
(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	なし		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	197,000円/㎡					
	収益還元法	収益価格	142,000円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市を中心に近隣市町を含む商業性を有する地域に属する圏域。需要者の中心は販売、サービス業などを営む業者が中心である。地方の商業地は旧来の商店街から路線商業地への移行が進んでいる。しかし中心市街地等の立地の良い商業地は店舗の退出があっても、新たな出店も多い。ただ土地の取得による出店は少なく賃貸形式が主で、需要の中心となる価格帯も特には見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域も含め賃貸等の収益物件も見受けられるが、取引は収益を目的としたものはほとんど無く自用目的の取引が主であり、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて鑑定評価額を上記の通り決定した。なおこれは標準地及び指定基準地を規準とした価格とも均衡しており、また単価と総額の観点からも妥当性を有するものと判断した。							

(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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 姫路 5-24	[100.0]	100	100	[100.0]	194,000	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 144,000円/㎡	100	[100.0]	[74.3]	100		その他 0.0				
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 姫路（県） 5-13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	前年指定基準地の価格 235,000円/㎡	[103.0]	100	100	[100.0]	192,000	交通 0.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
	235,000円/㎡	100	[105.0]	[120.0]	100		その他 0.0				
(10) 対年標準価格の検討	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 193,000円/㎡	③ 価格変動要因 [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] 商業性の比較的良好な商業地域で、地域要因に特に変動はなく、堅調さを維持している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %										

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） 5-5 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 (185,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (222,000 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, 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 multiple rows and columns. Includes: (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 (Comparison of methods), (5) 市場の特性 (Market characteristics), (6) 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), (7) 公示価格 (Public prices), (8) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (9) 前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices), (10) 変動状況 (Change status)

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）5-6 and agent 氏名 不動産鑑定士 塩住 直彦.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (50,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (195,000 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) 165,000 円/㎡.

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.

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） 5-7	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	53,700,000 円		1㎡当たりの価格	130,000 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	105,000 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	姫路市琴岡町288番8内				②地積 (㎡)	413	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) 準防 (その他) (90,400)			
	1:1.5	共同住宅 RC10	各種店舗、マンション等が建ち並ぶ路線商業地域	北27m国道	水道 ガス 下水	JR姫路 1.9km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 25m、北 50m			②標準的使用	中低層の店舗併用事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 2.7m 国道	交通施設	JR姫路駅 北西 1.9km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	当地域は中低層の店舗事務所、マンション等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域で、近時は中小事業者による需要も見られるが、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	中低層の店舗併用事務所地				(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	132,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	79,900 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市及びその隣接市町を含む圏域内の商業地域等と判定した。需要者は各種事業を展開する個人、法人等が見込まれる。定期借地権の普及により土地売買を伴う新規出店等は減少傾向にあるが、圏域内は自動車利用を前提に生活圏が形成されており、幹線道路沿いの商業地に対する需要は底固いことから、地価は概ね横ばい傾向で推移している。買手の利用形態等により必要な画地規模は様々であり、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	当基準地周辺の商業地域では、容積率を十分に消化した建物の賃貸事例は少なく、元本価値に見合う賃料を前提とする適正な賃貸市場は形成されているとは言い難く、求められた収益価格の規範性がやや低いことは否定できない。一方比準価格は、適格性を有する取引事例を採用して求められた市場の実情を反映した実証的な価格であり、その規範性は高いと判断した。従って本件では、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 姫路駅周辺の一部地域では引き合いが増えている反面、旧来型・郊外型の商業地域への需要は横ばいもしくは減退傾向を継続している。						
	前年標準価格 130,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動は見受けられないが、市街地周辺の路線商業地域等に対する需要は底堅く、地価は横ばい傾向にある。						
	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 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 0.0%	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, 有限会社三和鑑定. Includes address: 姫路（県） 5-8 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, 31,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,500 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, (8) 60,000 円/㎡, (9) 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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 detailed analysis of location, usage, and price determination.

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） 5-9, 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, 28,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,700 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 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. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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) 5-11), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 6 分科会), 業者名 (氏名), 株式会社尼信経営相談所 (河内谷 順 印)

Table with 4 columns: 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 (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 (79,000 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 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year 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, (株)兵庫不動産鑑定所. Includes address: 姫路（県）5-12 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, 7,360,000 円, 1㎡当たりの価格, 71,500 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, 57,000 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 table with multiple rows and columns. Includes: (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.

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） 5-13	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	75,000,000 円	1㎡当たりの価格	242,000 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	195,000 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	姫路市紺屋町6番外				②地積 (㎡)	310	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 駐車場整備地区 (90,400)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 姫路 600m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 50 m、南 80 m、北 110 m				②標準的使用	中低層事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 310 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	1.5 m市道	交通施設	J R 姫路駅 北東 600m	法令規制	商業 (90,400) 準防 駐車場整備地区	
(3) 最有効使用の判定	中低層事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	245,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	140,000 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、姫路市内の商業地域。需要者は、同一需給圏内の中小法人、個人事業者等である。駅周辺整備の波及効果も一部認められ周辺においてホテルやマンションの建設も散見される。多様な用途の需要が見込まれるため、需要は底堅く、地価は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、取引される価格は規模・用途により様々であり、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	事務所ビルが多い地域であるが、比準価格は、類似地域内の取引事例を適正に補正して求めた価格で、実証的で信頼性は高いと判断した。一方、収益価格は賃貸事務所ビルを想定して求めたが、業種・業態の多様性等から適正な建物想定や賃料水準等の把握には限界があり、実証性や客観性に劣る。したがって、本件については、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量することにより、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	地域要因	街路 +2.0
	姫路 5-2	[100.5] / 100	100 / [100]	100 / [116.7]	[105.0] / 100	242,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +3.0	行政 +10.0
(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 +2.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	交通 0.0	環境 +3.0	行政 +10.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	③価格形成要因の		[一般的要因] コロナ禍でインバウンドの減少、消費の抑制等により、景気が下押しされたが、経済活動再開により景気は緩やかに持ち直している。 [地域要因] 観光客等の影響は少なく、多様な用途の需要が見込まれる地域で、地価は安定している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	■継続 □新規	変動状況								
	前年標準価格 235,000 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	□代表標準地 □標準地	標準地番号								
標準地番号	-	公示価格		円/㎡						
②変動率	年間 +3.0%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミント不動産鑑定
姫路（県）5-14	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	48,100,000 円	1㎡当たりの価格	135,000 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]	91,000 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		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市勝原区熊見字三反長68番6外				②地積 (㎡)	356	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) 地区計画等													
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 40m、南 20m、北 80m			②標準的使用	中低層店舗兼事務所地															
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.5m、奥行 約 20.0m、規模 350㎡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	2.2m 市道	交通施設	JRはりま勝原駅 南西 150m	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JRはりま勝原駅前に存し、周辺にはスーパーその他の商業施設もあり利便性が高いことから、将来的には現在駐車場として利用されている土地の有効活用が進んで行くものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地					(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	137,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因																
	収益還元法	収益価格	92,100 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及び隣接市町を含む圏域内の商業地域等と判定した。需要者は圏域内に地縁性を有する個人、法人等の事業者が中心である。近隣地域は新駅開業後、背後地の新興住宅地を商圏として徐々にではあるが商業地として熟成しつつあり、店舗、病院、学習塾等の需要が安定して見込めることから地価は横ばい傾向で推移している。取引される価格水準は規模や立地条件等によってまちまちで、需要の中心となる価格帯を一様に指摘することは困難である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の市場実態を反映した取引事例を採用して求められたもので、その規範性は高い。近隣地域及びその周辺の地域では賃貸用不動産も見られるものの、価格形成の指標となるような収益物件は少なく、求められた収益価格は理論的ではあるが、比準価格に比べその規範性はやや低い。従って本件では、規範性が高いと認められる比準価格を重視し、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	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 -8.0	環境 -30.0	行政 +10.0	その他 0.0
	標準地番号	姫路 5-18	[99.5] 100	100 [100]	100 [69.4]	[100] 100	136,000		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	地域要因	街路 -2.0	交通 -8.0	環境 -30.0	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	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			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		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 姫路駅周辺の一部地域では引き合いが増えている反面、旧来型・郊外型の商業地域への需要は横這いもしくは減退傾向を継続している。																
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 当地域には中低層の店舗、事務所、駐車場等が存するが、駅前という立地条件や背後地の動向に基づき、地価は安定的に推移している。																
	前年標準価格 135,000円/㎡		④個別的要因		[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		⑤変動率																			
□代表標準地 □標準地		年間 0.0%		半年間 %																	
標準地番号																					
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, 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） 5-15, 兵庫県, 兵庫第 6, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 176,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 94,300 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, 76,000 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 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) 年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and price determination.

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) 5-16, 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 (21,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (31,000 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 3日), (6) 路線価 (令和 2年 1月), (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 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外の公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（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. Row 1: 姫路（県） 5-17, 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, 274,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 1,420,000 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, 1,220,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, 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 (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 (Designated 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, 株式会社 陰山不動産鑑定. Includes address 姫路（県） 5-18 and company name 氏名 不動産鑑定士 陰山 陽史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (94,500 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 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.

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） 5-19, 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, 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 53,000 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, (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, 中田不動産鑑定事務所. Includes details for 姫路 (県) 5-20, 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, 69,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 89,900 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 72,000 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 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 analysis of land use, market characteristics, 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） 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	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	78,000 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 30m、西 0m、南 120m、北 50m			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 50.0m、奥行 約 25.0m、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	2.5m 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	98,400 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。路線商業地地域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及び、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及び、指定基準地との均衡にも留意することにより鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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 -2.0 交通 +4.0 環境 -14.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	標準地番号 姫路 5-18	[99.5] 100	100 [100]	100 [96.4]	[100] 100	98,100					
(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 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 -14.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	姫路（県） 5-18	[99.4] 100	100 [100]	100 [96.4]	[100] 100	98,100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 企業収益は急速に減少しており、雇用情勢も弱い動きとなっている。企業の業況判断は、厳しさは残るものの改善の兆しが見られる。						
	前年標準価格 98,000 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 <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 -		② 変動率									
公示価格 円/㎡		年間 0.0%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定士事務所
姫路（県） 5-22	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	97,900,000 円	1㎡当たりの価格	136,000 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	110,000 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	姫路市増位新町2丁目25番				②地積 (㎡)	720	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) (その他) (90,400)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 姫路 3.9km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 40 m			②標準的使用	中低層店舗併用事務所地			
	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 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 3.9km	法令規制	対象基準地と同じ
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗併用事務所地				(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	137,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	82,000 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内の商業地。需要者の中心は圏内に地縁性を有する事業者・法人等を中心に、一部全国展開する企業の店舗等も見られる。周辺には大型複合商業施設や大規模遊戯施設の他に、図書館等の公共施設が入る商業施設や分譲中の新築マンションも見られ、近年、地域の繁華性は徐々に高まりつつある。なお、近隣地域及びその周辺の取引は、規模や立地条件、業種等によって取引価格水準はまちまちで、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近時の同一需給圏内の市場実態を良く反映しており信頼度が高い。収益価格は、賃貸借契約の個性性により、価格形成の指標となり得る賃貸事例の収集がやや困難で、想定収益に基づき求められた収益価格は理論的ではあるが、比準価格に比べると実証性・客観性にやや劣る。以上より、規範性の高い比準価格を標準に、検証手段となり得る収益価格とも比較考量を行いこれを参照して、指定基準地の価格との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格を	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 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 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 130,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [96.9]	[102.0] / 100	137,000			
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	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] 都心の商業地の景気は回復傾向にあったが、インバウンド需要主体の地域や歓楽街ではコロナ禍の影響を受けて景気は後退へと転じた。				
	前年標準価格 136,000 円/㎡		④ 地域要因		[地域要因] 徐々に繁華性が向上しつつあるが、現時点では価格水準に影響を与えるような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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		⑤ 個別的要因		[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 兵庫不動産鑑定所		
姫路（県） 9-1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士	秋山 周史	印

鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	16,700 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] 路線価又は倍率	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		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	姫路市花田町高木字西中川原530番3				②地積 (㎡)	629	⑨法令上の規制等						
	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		工業 (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 60m、南 40m、北 90m			②標準的使用	中小規模工場地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 24.0m、奥行 約 27.0m、規模 650㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	JR姫路駅 北東 4km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	皮革産業は低迷しており、関連工場が多い当地域においても衰退傾向は継続していくものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	中小規模工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,700 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	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高砂市等、用途的な類似地域は工業地域。地場の皮革産業を基礎とする地域で、需要者は地縁のある中小事業者に限定され、圏外からの需要は少ない。まとまった規模の用地を確保することが困難な旧来からの工場地域で、地場産業以外からの需要は弱く、既存建物の取壊し、建替え等、周辺に若干の変化が見られるが、衰退傾向は継続している。規模や形状が様々で、取引も低調に推移していることから、中心となる価格は見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に空き工場も見られる中小工場地域で賃貸市場が未成熟なため、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にある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、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) 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] 臨海部工場地域への新規投資は回復傾向であるが、在来中小工場地域に対する需要は弱含み。										
	前年標準価格 17,500 円/㎡			[地域要因] 周辺で空工場の取壊し、建替えが見られるが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 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡													
②変動率		年間	-4.6%	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 兵庫不動産鑑定所		
姫路（県） 9-2	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士	塩住 直彦	印
鑑定評価額	59,200,000 円		1㎡当たりの価格	40,000 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14日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	32,000 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		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	姫路市御国野町御着字深見181番22外				②地積 (㎡)	1,481	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	工業 (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 70m、南 40m、北 50m			②標準的使用	中小規模工場地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 50.0m、規模 1,500㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.2m私道	交通施設	JR御着南東 600m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	金属・機械関連の中小工場が建ち並ぶ工業団地内で、当面は現状で推移するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	中小規模工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		40,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡									
	原価法	積算価格		/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市を中心に隣接する高砂市等の播磨地域全域、用途的な類似地域は工業地域。同一需給圏内の中小法人のほか大企業の関連会社等が需要者の中心となる。幹線や鉄道へのアクセスに優れた市内内陸部の工業団地は稀少性があり需要も堅調に推移している。団地内での取引は少なく取引規模等にもバラツキがあるため、中心となる価格帯は見出し難い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	積算価格、収益価格は後述のとおり試算できない。比準価格については、工業地域を中心とする事例に基づくため、市場を反映した価格である。よって比準価格を標準に、標準地価格からの検討を行い、同一需給圏の他の基準地等の価格水準との均衡分析を繰り返し、更に価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記の鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格とした	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 9-4					40,000		交通	0.0	交通	-3.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	環境	+10.0		
	-							画地	0.0	行政	0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	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	行政	0.0	その他	0.0		
	前年標準価格 40,000 円/㎡							その他	0.0				
	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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	コロナ禍により一部の企業業績に悪化が見られるが、事業用地の需要に大きな影響は見られない。							
					[地域要因]	工業地域として熟成しており地域要因に変動はない。							
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
姫路（県） 9-3	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	46,800,000 円	1㎡当たりの価格	32,500 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20日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	27,000 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	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	姫路市網干区新在家字五本松1283番3外				②地積 (㎡)	1,439	⑨法令上の規制等
	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	工業 (60,200) (その他)	
	1:2	工場	中規模工場が連たんする工業地域	北6m県道	水道、下水	山陽電鉄山陽網干 1.1km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 50 m、北 0 m		②標準的使用	中規模工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,500㎡程度、形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m県道	交通施設	山陽電鉄山陽網干駅南 東方 1.1km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	中規模工場を主とした工業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	中規模工場地				(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	32,500 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を中心に近隣市町を含む工場が立地する地域に存する圏域。需要者の中心は地元の中小事業者が中心である。工場地の需給に関しては経済状況の影響を強く受け、様々な業種により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	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 姫路 9-6	[100.0]	100	100	[100.0]	32,600	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通 +2.0
	公示価格 43,700 円/㎡	100	[100.0]	[133.9]	100		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 +30.0	行政 0.0
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 姫路（県） 9-2	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 +4.0
	前年指定基準地の価格 40,000 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	32,500	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通 +2.0
	前年標準価格 33,800 円/㎡	100	[101.0]	[122.0]	100		画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 +15.0	行政 0.0
(10) 対年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 33,800 円/㎡	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] 中規模工場を主とした工業地域で、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。									
	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 -3.8% 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, 有限会社三和鑑定. Includes address 姫路（県） 9-4 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 307,000,000 円, 1㎡当たりの価格 26,000 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) 21,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 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, use, and price adjustments.