

鑑定評価書（令和3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, 62,800 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 50,000 円/㎡, (9) 倍率種別

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, area, and market conditions.

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3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月8日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和3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が、当面は概ね現状のまま推移するものと思料する。地価は立地条件を反映し、安定的に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が中心である。宅地供給はミニ開発の分譲地等が中心であり、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あるが、姫路市中心部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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 姫路 - 3					73,000	交通 0.0	環境 +20.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡						交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 住宅投資や雇用者所得は弱めの動きで、個人消費は持ち直しの動きが一服していることから、景気の持ち直しの動きは緩慢となっている。					
	前年標準価格 73,000 円/㎡		[100] / [100]		[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。					
	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] / [100]		[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 0.0%	半年間 %						

鑑定評価書（令和3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. Values include 姫路(県) -3, 兵庫県, 兵庫第6分科会, ミント不動産鑑定, 18,300,000円, etc.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1m²当たりの価格. Values: 18,300,000円, 96,000円/m².

1 基本的事項

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

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) Location and area details. (2) Neighboring area characteristics. (3) Most effective use. (4) Individual factors. (5) Valuation methods. (6) Market characteristics. (7) Valuation adjustment reasons. (8) Standard price comparison. (9) Comparison with previous year. (10) Price change factors and trends.

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） - 4	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	9,990,000 円	1㎡当たりの価格	55,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月8日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	姫路市飾磨区阿成植木524番1				②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等	2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	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	南4m市道、東側道	水道 下水	山陽電鉄妻鹿 1.1km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 25m、北 15m				②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 13.0m、規模 195㎡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	山陽電鉄妻鹿駅北西 1.1km	法令規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの住宅地域で特段の地域要因の変化はないことから、ここ暫くは現状を維持するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地	+3.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,200 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	同一需給圏は概ね姫路市南部の住宅地域で、需要者は当圏内の居住者が中心となり圏外からの転入者は少ない。周辺の区画整理後の地域においては、農地転用による小規模分譲地が見られるものの、当地域は街路条件がやや劣る集落的要素の残る住宅地域である。地域における需要の中心価格帯は、土地は1,000万円前後、新築の戸建物件は2,500万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅地域にあり自己使用目的の取引が支配的で周辺における取引価格の水準を指標に価格水準を決定するのが一般的と思路する。尚、周辺には共同住宅が見られるものの、当基準地は画地規模が小さく経済合理的な共同住宅を想定することが困難であるので収益価格は試算できなかった。従って、標準地及び指定基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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	姫路 - 58		[100] 100	100 [101.0]	100 [109.2]	[103.0] 100	55,900						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	姫路（県） - 13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +4.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	46,100 円/㎡	[98.5] 100	100 [101.0]	100 [84.0]	[103.0] 100	55,100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 姫路市の人口は微減傾向。新規分譲地や名声の高い住宅地域の需要は底堅いが、既成住宅地域や郊外の住宅地域の需要は弱含みである。								
	■継続 □新規		④地域要因		[地域要因] 地域要因の変動は特にないが、区画整理後の住宅地域との比較において需要はやや弱い。								
	前年標準価格 55,400 円/㎡		⑤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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡			
②変動率		年間	-0.4%	半年間	%								

鑑定評価書（令和3年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,500 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3年1月] 路線価又は倍率, 42,000 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 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) 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

鑑定評価書（令和3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) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,350,000 円), 1㎡当たりの価格 (58,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, comparison methods, market characteristics, and price adjustments. Includes sub-tables for comparison methods and price fluctuations.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (姫路 (県) -7), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (第6分科会), 業者名 (氏名), 有限会社三和鑑定 (不動産鑑定士 三浦一範 印)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (13,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (64,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 7 日), (6) 路線価 (令和 3 年 1 月 51,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 3 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: 姫路市飾磨区加茂東 7 5 5 番 2, Area: 241 ㎡), (2) 近隣地域 (Standard use: 戸建住宅地, Scale: 250 ㎡程度), (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位角地: 0.0, +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (鑑定評価額を上記の通り決定した。), (8) 規準とした価格 (公示価格: 64,500 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格: 88,500 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格: 65,400 円/㎡, 変動率: -1.4%)

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） -8	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	13,700,000円		1㎡当たりの価格	127,000円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	100,000円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	特にない	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底堅く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	127,000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	[100.5]	100	100	[100.0]	126,000	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	0.0	街路 -2.0 交通 -17.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	0.0	地域要因	-1.0
	姫路（県） -37	[100.0]	100	100	[100.0]	128,000	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	0.0	街路 -4.0 交通 -27.0 環境 0.0 行政 0.0 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	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感染症による社会経済的な影響も否定できない状況である。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	[地域要因] 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。							
	前年標準価格	年間	半年間								
	126,000円/㎡	+0.8%	%								
	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/㎡										

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） - 9	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	5,190,000 円	1㎡当たりの価格	26,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月6日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月28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	姫路市夢前町宮置字北山396番71				②地積 (㎡)	199	⑨法令上の規制等	都計外 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:2	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地	北5m市道	水道 下水	JR姫路 12km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 40m、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 20.0m、規模 200㎡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	JR姫路駅北方 12km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	姫路市郊外のベッドタウンとして開発された住宅団地である。特段の地域要因の変動はみられず、人口の減少等はみられるものの当面は現状の推移を継続するものと思料される。									
(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	26,100 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北部の郊外の住宅地域及び近隣市町の郊外の住宅地域である。近隣地域は山裾に立地する開発された住宅団地であり、需要者としては同一需給圏内に通勤等をする一次取得者である。交通利便性等に劣るなど郊外の住宅地に対する需要は引き続き弱含みである。需要の中心価格帯としては、規模により異なるが、土地で400万円前後、中古戸建住宅で500万円前後から1、500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地であり、画地の規模等を鑑みても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、指定基準地からの検討を踏まえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	姫路（県） - 23	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	25,700			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 -34.0 0.0 0.0	-1.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[94.4] / 100	100 / [100]	100 / [65.3]	[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 26,700 円/㎡		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。						
	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] 既存の分譲住宅団地として熟成しており、特段の地域要因の変動要因は見当たらない。						
	②変動率 年間 -2.2% 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	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	3,730,000 円		1㎡当たりの価格	13,500 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3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	姫路市夢前町苜野字四辻332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 10m、西 30m、南 170m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 14.0m、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 10m 県道	交通施設	JR余部駅北 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見られず、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	13,500 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 17,800 円/㎡	[94.4] / 100	100 / [100]	100 / [124.3]	[100] / 100	13,500								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[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。									
	前年標準価格 14,300 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。									
	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 -5.6%		半年間 %						
公示価格 円/㎡														

鑑定評価書（令和 3 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) 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 site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes specific data for 姫路市網干区北新在家 150番.

鑑定評価書（令和3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) -12, 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, 12,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,200 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)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 (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-sections like (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした標準地番号, (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） -13	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	6,130,000円		1㎡当たりの価格	45,400円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	36,000円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	姫路市苫編字敷ノ下501番1				②地積(㎡)	135	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低専(60,150) (その他)	
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	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標準の使用	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 英賀保駅北東方 800m	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であり、今後もほぼ現況が維持されていくものと予測する。周辺では区画整理が進むが当該地域は旧来からの住宅地域であり、地価水準はやや弱含み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	45,400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の住宅地域で中心市街地から南西方へやや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	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 画地行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +24.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 -11	[98.6]	100	100	[101.0]	45,500					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 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	[]						
(10) 対年標準価格の検査	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 46,100円/㎡	③ 価格形成要因の [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感染症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] 新旧の住宅が混在する地域で、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 -1.5% 半年間 %										

鑑定評価書（令和3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 (5,940,000 円), 1㎡当たりの価格 (66,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月5日), (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率 (53,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3年7月1日), (5) 価格の種類 (正常価格), 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Judgment of most effective use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors of the target standard land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of appraisal 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 (Reasons for price adjustment and final valuation), (8) 公示価格とした (Official price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land), (10) 前年の標準価格等からの検討 (Review from previous year's standard price).

鑑定評価書（令和 3 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 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,960,000 円), 1㎡当たりの価格 (25,700 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 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.

鑑定評価書（令和3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) - 16, 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 (11,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 74,800 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 60,000 円/㎡, (9) 倍率種類.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書 (令和 3 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) -17 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 (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, (7) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 47,000 円/㎡, (9) 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) 規格外価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 岡本不動産鑑定士事務所. Includes address: 姫路（県） -18 兵庫県 兵庫第6分科会 氏名 不動産鑑定士 岡本朋美 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 m㎡当たりの価格), 94,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (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) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討 (Review of Previous Year Standard Prices)

鑑定評価書（令和3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 (24,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (55,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 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 3 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 84,000 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 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 67,000 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 (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) 規準とした価格 (Standard Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc.)

鑑定評価書（令和3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） - 21 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 (4,280,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月7日), (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和3年7月5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) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and price determination.

鑑定評価書（令和3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 (16,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (52,500 円/㎡), 52,500 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3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 (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-sections for ①-⑦ and ①-⑦ for various criteria like ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, etc.

鑑定評価書（令和 3 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, 4,030,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,800 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 3 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和3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） -24 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, 17,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 86,500 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3年1月] 70,000 円/㎡ 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 multiple rows and columns. Includes: (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の検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和3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), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (29,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (82,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月7日), (6) 路線価 (66,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3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, (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3年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,530,000 円), 1㎡当たりの価格 (47,400 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3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 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.

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） -27	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	9,020,000円		1㎡当たりの価格	70,500円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	57,000円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	姫路市北平野南の町655番13 「北平野南の町18-64」				②地積(㎡)	128	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200) (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 30m、南 20m、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 11.0m、奥行 約 12.0m、規模 130㎡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5m市道	交通施設	J R姫路駅北方 4.7km	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。中心市街地からやや離れた既成の住宅地域で、地価水準は弱含み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	70,500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の住宅地域で中心市街地から北方へやや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	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	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 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 -40	[99.5]	100	100	[100.0]	70,600					
	公示価格 78,000円/㎡	100	[100.0]	[110.0]	100						
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 姫路（県） -24	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 -3.0 交通 +3.0 環境 +23.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 86,800円/㎡	[99.7]	100	100	[100.0]	70,400					
	100	[101.0]	[121.7]	100							
(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 72,000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感染症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] 中心市街地からやや離れた既成の住宅地域で、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 -2.1% 半年間 %										

鑑定評価書（令和 3 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, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 80,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 64,000 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	株式会社田中不動産鑑定
姫路（県） - 29	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	19,000,000 円	1㎡当たりの価格	64,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月8日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	姫路市西夢前台1丁目67番				②地積 (㎡)	293	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	J R 余部 680m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 60 m、北 110 m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 8 m市道	交通施設	J R 余部駅南東 680m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を主体とする住宅地域で、特段の変動要因はなく、将来的にも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	64,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市北西部を中心とする住宅地域。需要者は姫路市内の居住者が大半であり、圏外からの転入者は比較的少ない。当地域は中規模一般住宅を主体とする住宅地域であるが、市街地中心部からやや離れているものの、居住環境は概ね良好であることから需給は均衡している。需要の中心となる価格帯は規模等に応じて、土地で1,000~2,000万円程度、新築戸建住宅では2,500~3,500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅を主体と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、近隣地域及び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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 -3.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 - 34	公示価格 78,700 円/㎡	[99.7 / 100]	100 [101.0]	100 [121.7]	[101.0 / 100]	64,500		
(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
	-								
(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		[一般的要因] 住宅投資や雇用者所得は弱めの動きで、個人消費は持ち直しの動きが一服していることから、景気の持ち直しの動きは緩慢となっている。				
	前年標準価格 64,800 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、中規模一般住宅を主体とする地域で、地価は概ね横ばい傾向で推移している。				
	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							
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和3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) -30, 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, 16,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月22日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月2日, 正常価格, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 62,000 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) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data regarding land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和3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 details for 姫路 (県) -31, 兵庫県 第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦一範.

1 基本的事項

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

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, (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) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
姫路（県） - 32	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信 印

鑑定評価額	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	77,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月8日	(6) 路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月2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	姫路市広畑区小松町1丁目63番36				②地積 (㎡)	139	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) 都市機能誘導区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 35m、西 15m、南 13m、北 0m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北8m市道	交通施設	山陽電鉄広畑駅北700m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	当地域は戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域として成熟を深めており、将来的にも大きな地域要因の変化は予想し難く、概ね現状で推移するものと料する。地価は僅かな上昇基調にある。											
(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	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南部外延部の住宅地域で、特に山陽電鉄沿線の住宅地域との価格牽連性が強い。需要者は地元居住のサラリーマン層が中心である。周辺では新築住宅の供給が散見され、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1,500万円程度まで、土地建物総額としては3,000万円前後が需要の中心である。近隣地域は立地条件、敷地規模等、圏域における標準的な条件を具備し、底堅い需要が見込まれる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅地域であり、取引は自用が殆どで、比準価格査定にあたっては山陽電鉄沿線の類似地域を中心に規範性を有する事例を収集し得た。収益価格は求めなかったが、需要者の意思決定は周辺取引価格水準が基礎であり、求められた比準価格はかかる需要者行動を強く反映していることから、十分説得力があるものと判断した。検討した指定基準地との均衡性も保たれており、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 規格外の公示価格とした	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） - 41	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	76,800							
(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 77,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	需給関係による地価の二極化傾向の中、新型コロナウイルス感染症による市場の停滞もあり、その影響がエリア、用途等によりバラついている。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域として、成熟が進行しており、特段の変動要因は認められない。需要は概ね堅調である。						
	②変動率		年間 +0.3%	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 3 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) -33, 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, 14,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,600 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, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 55,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定
姫路（県） -34	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史 印

鑑定評価額	7,210,000 円	1㎡当たりの価格	56,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	46,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市飾東町庄字二反田 1 3 5 番 1 2				②地積 (㎡)	127	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 30 m、南 15 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 125 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m 市道	交通	J R 御着 3. 3 km	法令	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しつつあり、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。地価についても大きな変動がないものと予測する。											
(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	56, 800 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	56, 400	⑦内訳	街路	0. 0	地域要因	街路	+2. 0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0. 0	交通	+4. 0		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0. 0	環境	-4. 0		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+1. 0	行政	0. 0		
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中心市街地郊外の住宅地域であり、中でも市川東岸の住宅地域との価格牽連性は高い。想定される需要者の中心としては姫路市内に居住する個人である。周辺には地元不動産業者によるミニ開発もみられ、分譲価格としては土地は 1, 0 0 0 万円、土地建物総額で 2, 0 0 0 万円前半が中心となっている。近隣地域は圏域内では利便性が相対的に劣り、需要はやや弱い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の住宅地域であり、画地規模も賃貸住宅の敷地としては小さく、収益性を見込める賃貸住宅の想定はできないため、収益還元法は適用していない。一方、比準価格は取引市場の実態を反映した実証的な価格であり、需要者の意思形成過程においても取引価格の水準が指標になるものと思料される。以上より、代表標準地からの検討を踏まえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 規準とした価格	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑦内訳	標準化補正	街路	0. 0	地域要因	街路	+2. 0
	標準地番号	姫路 - 48	[100] / 100	100 / [101. 0]	100 / [101. 8]	[100] / 100		街路	0. 0	交通	+4. 0	行政	0. 0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑦内訳	標準化補正	街路	0. 0	地域要因	街路	+2. 0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		交通	0. 0	環境	-4. 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		③ 変動状況		[一般的要因] 人口は微減傾向。コロナ禍の影響は顕在化しておらず、宅地需要は二極化が引き続き鮮明である。								
	■継続 □新規		前年標準価格 57, 500 円/㎡		[地域要因] 地域要因の変動は特にないが、郊外に位置すること等から需要はやや弱い。								
	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	-1. 2 %	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） - 35	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	15,200,000 円	1㎡当たりの価格	57,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月8日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和3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	姫路市飾磨区富士見ヶ丘町10番5				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等	2低専 (60,150) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	J R 英賀保 500m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 120 m、南 150 m、北 300 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 英賀保駅北西 500m	法令規制	対象基準地と同じ
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,500 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南部の住宅地域で、需要者は当圏内の居住者が中心となる。当地域は居住環境は概ね良好な住宅地域ではあるが、規模が大きい画地で構成されること、周辺地域における土地区画整理事業による宅地供給が増加していること等により需要はやや弱い。近年では細分割した宅地供給も散見される。需要の中心となる価格帯は、土地は1,500万円程度、新築の戸建住宅で3,500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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、近隣地域及び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	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 -3.0 環境 +62.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 - 3		[100] 100	100 [100]	100 [158.7]	[103.0] 100	57,400		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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] 住宅投資や雇用者所得は弱めの動きで、個人消費は持ち直しの動きが一服していることから、景気の持ち直しの動きは緩慢となっている。				
	前年標準価格 59,000 円/㎡		変動状況		[地域要因] 区画が整った住宅地域であるが、区画整理地内の新規供給が継続してみられ、地価は需給バランスから下落基調となっている。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		[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	-2.5%	半年間	%				

鑑定評価書（令和 3 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 (9,770,000 円), 1㎡当たりの価格 (37,000 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 3 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 30,000 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 analysis of land use, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和3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） -37 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, 16,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 88,500 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3年1月]路線価又は倍率, 71,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「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. Includes details on location, area, and price determination.

鑑定評価書（令和3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 (12,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,300 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 22,000 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) 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 3 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） - 39, 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 (6,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 6 日), (6) 路線価 [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 (33,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 3 年 6 月 28 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (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 Price).

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） - 40	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	35,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月7日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3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	姫路市香寺町溝口字東屋敷1247番				②地積 (㎡)	301	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) (60, 160)			
(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 17.0m、奥行 約 18.0m、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			
	④地域的特性	特記事項	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	旧来からの住宅地域として概ね熟成した地域で、地域要因に大きな変動は見られず、当面は現状で推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市北東部及び隣接する福崎町等、用途的な類似地域は住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者や地縁者で圏外からの転入は少ない。最寄り駅から徒歩圏であるが街路条件の劣る旧来からの地域で、需要は地縁者に限定される傾向があり弱含みで推移している。周辺に分譲地域と異なり取引は少なく、地縁者、知人間取引も見られ、取引規模にもバラツキがあるため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	旧来からの住宅地域にあり、賃貸市場が未成熟で適正な純収益の把握が困難であるため、収益価格は試算できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映するものとして説得性を有する。よって比準価格を標準に、代表標準地価格からの検討を行い、同時に居住快適性に影響を与える価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input 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 +7.0
	標準地番号 福崎 - 1	[99.8]	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[155.6]}$	$\frac{[100]}{100}$	35,000		街路 0.0	交通 +1.0	環境 +44.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況	[一般的な要因] 姫路市の人口は微減傾向。利便性に優る新興住宅地域等の需要は堅調であるが、既存住宅地域に対する需要は総じて弱含みである。							
	前年標準価格 35,600 円/㎡			[地域要因] 旧来からの住宅地域で特筆すべき変動はない。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[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 -1.7%	半年間 %									