

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, 21,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 95,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 75,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（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) -42, 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, 11,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 58,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and reasons for the final price. Includes details like location (姫路市白浜町), area (154㎡), and valuation methods (取引事例比較法, etc.).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定士事務所
姫路（県） - 43	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本朋美 印

鑑定評価額	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	48,300 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5日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	39,000 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	姫路市白浜町字村中丙351番外				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	不整形 1:1.2	住宅 L S 2	中小規模の一般住宅が多い旧来からの住宅地域	南5.5m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄白浜の宮 700m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 20 m、北 10 m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北5.5m市道	交通施設	山陽電鉄白浜の宮駅南東 700m	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	古くからの住宅が建ち並ぶ既成住宅地に存し、現時点では特筆すべき大きな地域要因の変動は見られず、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0	形状	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,300 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	同一需給圏は概ね市城南東部の山電沿線の住宅地域。近隣地域は古くからの既成住宅地に存し地縁の選好性が強く、需要者は白浜町及びその縁辺の地区内での住み替えや世帯分離等による新規購入が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。但し、最寄駅から徒歩圏内と比較的利便な立地にあり、一定の需要は見込まれ、新規分譲の場合の土地値は1000～1500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地に存し、経済合理的な戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は求めなかった。市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	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 - 1					48,500	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 +1.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡						交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 +1.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市の人口は微減、高齢化率は増加。コロナ禍の影響は目立って顕在化していないが、景気の先行き不透明を反映して取引価格は下落傾向。					
	前年標準価格 49,000 円/㎡				[地域要因] 現時点では建て替えや新規分譲等の目立った動きはなく、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 <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	年間 -1.4%	半年間 %						
	公示価格 円/㎡									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
姫路（県） - 44	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	5,670,000 円	1㎡当たりの価格	45,700 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	38,000 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	姫路市大塩町字浜側665番2				②地積 (㎡)	124	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					
	1:2	住宅 W2	一般住宅を中心に店舗併用住宅も散見される既成住宅地域	北5m市道	水道 下水	山陽電鉄大塩 500m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 70 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 128 ㎡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	交通施設	山陽電鉄大塩駅東 500m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	店舗も散見される駅徒歩圏の既成住宅地域であるが、地域要因に特段の変動は見られないため、当面の間、概ね現状のまま推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市南東部を中心とする郊外の住宅地域で、需要者の中心は当圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。当圏内においては農地転用による小規模な新規分譲地が散見され、既成住宅地域内の土地の選好性は低下している。地域における需要の中心となる価格帯は、土地は500万円～700万円程度、新築の戸建物件は2,500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅を主体とする地域であり、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	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 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 - 1		[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 160.0 ]	[ 100 ] / 100	45,600				
	公示価格 73,000 円/㎡										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の			[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 47,800 円/㎡					[地域要因] 地域要因の変動は特にないが、姫路市郊外にある既成住宅地域で需要はやや弱い。					
	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 <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 -4.4%	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) -45, 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 (170,000,000 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, (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, 96,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (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) 対象基準地の前年の標準価格等.

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, 印. Values include 姫路 (県) -46, 兵庫県, 兵庫第 6 分科会, ミント不動産鑑定, 氏名, 不動産鑑定士 田中 君憲.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,300,000 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, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 62,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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） - 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 (71,300 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 (57,000 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 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58番2, Shape: 1:1.5, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring area characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (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 (Reasons for adjustment and determination), (8) 公示価格 (Public price: 69,200 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices, etc.)

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） - 48	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	4,790,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 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					

## 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弥ノ谷600番225				②地積 (㎡)	228	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	J R 東嵯崎駅北東 14km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	市街中心から離れた大規模住宅団地で、未利用の空き区画が多く見られ、地域要因にも大きな変化はないことから、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 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		21,000 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	同一需給圏は安富町、夢前町等を中心とする市内縁辺部、用途的な類似地域は戸建住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で圏外からの転入は少ない。利便性の高い市内中心部への需要のシフトは継続しており縁辺部の住宅地への需要は弱含みである。大規模住宅団地内であるが、周辺には未利用地も多く見られ取引は低調に推移しており、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	戸建住宅を中心とする地域で賃貸市場が成熟していないため収益還元法は適用を断念した。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準とし、指定基準地価格からの検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を繰り返し、さらに価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 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	[ 94.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 81.6 ]	[ 102.0 ] / 100	21,000								
(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] 区画整理地域や新規分譲地域に需要が集まる中、郊外や旧来からの地域への需要は弱含みで、2極化が継続している。										
	前年標準価格 21,500 円/㎡			[地域要因] 造成後経年し住宅地域として熟成しており特に変動はない。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率		年間 -2.3 %	半年間 %											



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 兵庫不動産鑑定所		
姫路（県） - 49	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	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	82,500 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]	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		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	姫路市市川台 1 丁目 7 0 番				②地積 (㎡)	234	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 40 m、北 60 m			②標準的使用	戸建住宅地域					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 18.5 m、規模 240 ㎡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 2.8 km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地域				(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	82,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中央から東部、用途の類似地域は戸建住宅地域。需要者の中心は同一需給圏居住者で、圏外からの転入は少ない。周辺幹線沿いで商業施設の集積が見られる利便性の高い地域であるが、規模の大きい画地が多く周辺の新規分譲地域と比較して需要は弱含み。土地は本基準地と同程度の規模で 2 0 0 0 万円程度が中心価格帯となっており、建物の取引は中古物件が中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅地域内にあり、賃貸市場が未成熟で適正な純収益等の把握が困難であるため、収益価格は試算できなかった。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準に、指定基準地価格からの検討を行い、同時に居住快適性に影響を与える価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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
	姫路（県） - 24	[ 99.7 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 104.3 ]	[ 100 ] / 100	82,200					
(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 82,700 円/㎡			[地域要因] 周辺で既存住宅の建て替えや取壊しが見られる程度で、特筆すべき変動はない。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 -0.2 %	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）, 兵庫縣, 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 (7,390,000 円), 1㎡当たりの価格 (56,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (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 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of previous year's standard land).

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 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 3 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 like (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.

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) - 52, 兵庫県 兵庫第6分科会, 氏名 不動産鑑定士 神頭慎太郎.

鑑定評価額 14,500,000 円 1㎡当たりの価格 78,500 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. Includes dates like 令和3年7月1日 and 令和3年7月5日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for ①所在地及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. Also includes ③有有効使用の判定, 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.

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	9,590,000円		1㎡当たりの価格	57,800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] 路線価又は倍率	47,000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。中心市街地からかなり離れた住宅地域で、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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,800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	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 -1.0 環境 -3.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 -23	[ 99.3 ]	100	100	[ 103.0 ]	58,100					
	公示価格 54,000円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 95.1 ]	100						
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +5.0 環境 +60.0 行政 +1.0 その他 0.0
	姫路（県） -41	[ 100.0 ]	100	100	[ 103.0 ]	57,700					
	前年指定基準地の価格 95,000円/㎡	100	[ 101.0 ]	[ 168.0 ]	100						
(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] 中心市街地からかなり離れた住宅地域で、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。									
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 59,300円/㎡										
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討										
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -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, 有限会社三和鑑定. Includes details for 姫路 (県) - 54, 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, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 1㎡当たりの価格. Includes values like 令和3年7月1日, 令和3年7月7日, 正常価格, 1.1倍, 8,800 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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ぶ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	38,700 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。需要者は圏域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ぶ閑静な住宅地域で、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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 138,000 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 個人消費は、このところサービス支出を中心に弱い動きとなっている。消費者マインドは持ち直しの動きに足踏みがみられる。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 姫路 - 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) 5-1, 兵庫県 第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦一範, 印.

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, and values like 158,000,000 円 and 590,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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



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）5-2 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, 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, (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, 96,000 円/㎡, 倍, 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of location, usage, and market conditions.

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	21,200,000円		1㎡当たりの価格	27,300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1127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 60m、西 0m、南 20m、北 40m		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 20.0m、奥行 約 25.0m、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	11.5m県道	交通施設	J R 東薨崎北東方 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	27,300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) 指定からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路交通環境行政その他
	姫路（県） 5-16	[ 97.7 ]	100	100	[ 100.0 ]				0.0	0.0
(10) 対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] 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。						
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規	[要] 地域		[要] 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。						
前年標準価格	[要] 個別的要因		[要] 個別的要因 個別的要因に変動はない。							
①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	②変動率		年間 -2.5%		半年間 %					
<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	たかアブレイザルオフィス
姫路（県） 5-4	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	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3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月2日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	姫路市綿町151番外				②地積 (㎡)	417	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 m、南 30 m、北 0 m				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 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	2.7 m 国道	交通施設	J R 姫路駅北東 850m	法令規制	対象基準地と同じ	
	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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	195,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	141,000 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、サービス業等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、店舗の退社があっても直ぐに新たな出店が見られる。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殆どなく、自用目的の取引が主であることより、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、これは代表標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 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 0.0 交通 +2.0 環境 +24.0 行政 +10.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 5-2	公示価格 269,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ / 100 ]	100 [ / 139.1 ]	[ 100 / 100 ]	193,000			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	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 価格形成要因の		[一般的要因] 企業収益は、感染症の影響により、非製造業では弱さが見られるものの、総じてみれば持ち直しており、倒産件数は減少している。					
	前年標準価格 円/㎡		④ 地域要因		[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		⑤ 個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	公示価格 円/㎡								
	② 変動率	年間 %	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 兵庫不動産鑑定所. Includes details for 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.

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3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 sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, Surroundings), (2) 近隣地域 (Range, Standard Use, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (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) 5-6, 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, 48,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 186,000 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, 155,000 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 (Range, Characteristics, 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, (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	105,000 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		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)			
(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					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0m、奥行 約 24.0m、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。			
	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。					街路	2.7m 国道	交通施設	JR姫路駅北西 1.9km	法令規制
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗併用事務所				(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	76,400 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がたい。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、代替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 <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、路線商業地域等では引き合いが増えている反面、旧来型の商業地域への需要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 %								

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） 5-8	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	31,100,000 円	1㎡当たりの価格	74,500 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]	60,000 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		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	姫路市青山西1丁目1242番3外「青山西1-9-9」				②地積 (㎡)	418	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準住居 (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 50m、南 50m、北 40m				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 25.0m、奥行 約 18.0m、規模 450㎡程度、形状 長方形				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	2.2m国道	交通施設	JR余部駅南西 2.7km	法令規制	対象基準地と同じ			
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗地				(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	76,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	40,800 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市及び周辺市町の路線商業地域で、需要者は広域的展開をしている各種店舗や営業所等の法人が中心である。当地域はスーパーマーケットやドラッグストア等郊外型の店舗を中心とする地域で、不動産需要は安定している。しかしながら、取引は規模や事情等により様々なえ借地利用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	比準価格は街路条件等が類似する取引事例から試算したもので市場を反映した価格である。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く、純収益の把握にやや難があることから収益価格の精度は比準価格に比較するとやや低いと思考する。尚、積算価格は後述する理由により試算できなかった。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量、更に代表標準地との検討結果を踏まえ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	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +6.0 環境 +8.0 行政 +10.0 その他 0.0
	標準地番号	姫路 5-18	[ 99.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 124.7 ]	[ 100 ] 100	74,800	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 +6.0 環境 +8.0 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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ] 100	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 姫路駅周辺の飲食店を中心に新型コロナウイルスの影響が見られるものの、郊外型店舗への影響は小さい傾向にある。						
	■継続 □新規		前年標準価格 74,500 円/㎡		[地域要因] 地域要因に変動はない。						
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/㎡		[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 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 details for 姫路 (県) 5-9, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 陽史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (28,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (59,400 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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (m²), (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況.

Table with 9 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性.

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

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格, (1) 代表標準地, (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, (7) 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (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, (7) 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (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, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討.



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） 5-10	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	9,680,000 円	1㎡当たりの価格	51,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和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	41,000 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	姫路市網干区新在家字戊亥576番				②地積 (㎡)	188	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) (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					
	1:2	店舗・住宅 W1	店舗併用住宅、一般住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域	南東5m市道	水道 下水	山陽電鉄山陽網干 850m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 15 m、南 25 m、北 20 m			②標準的使用	低層店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 5 m市道	交通施設	山陽電鉄山陽網干駅南 850m	法令規制	対象基準地と同じ			
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は店舗併用住宅、一般住宅が見られる近隣商業地域であり、地域要因に特段の変動はないが、今後は住宅の割合が増えてくるものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市郊外の近隣商業地域及び住商混在地域と判定した。需要者は圏域内に営業拠点等を設けようとする事業者等の他、居住目的の需要者も想定される。小売店舗が多い地域であるが、旧来型の商店街の売上不振、店主の高齢化、後継者不足等を起因とする宅地供給がみられるが需要は弱含んでいる。付近の不動産取引は少なく、取引がある場合においても、様々な価格帯での取引がみられることから、需要の中心となる価格帯を一樣に見出すのは難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小売店舗が多い地域であるが、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、指定基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) 公示価格を標準とした	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	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
	標準地番号	-	[ ] 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） 5-12	[ 99.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 137.9 ]	[ 100 ] 100	51,500			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -1.0 +24.0 +5.0 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		52,200 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 顧客は集客力のある大型店舗に流れていることから、姫路市郊外に位置する旧来型の商店街における商業地需要は低調である。			
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-			[地域要因] 旧来型の商店街であり、地域要因に大きな変動はないが、住宅の割合が徐々に増えつつある。			
	公示価格		円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
②変動率	年間	-1.3%	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） 5-11	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	39,400,000 円	1㎡当たりの価格	98,500 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6日	(6) 路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率	79,000 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		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	姫路市南条字前田528番外				②地積 (㎡)	400	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準住居 (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 20m、南 50m、北 90m			②標準的使用	低層の店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡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	3.6m 県道	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は姫路バイパス出入口にも近く店舗、事務所等が存する幹線道路沿いの商業地域で、繁華性等に影響を及ぼす特段の要因は認められないことから、当面は現状を維持して推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	100,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	57,300 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及びその周辺市町内の路線商業地域等と判定した。主な需要者としては地元個人や法人事業者等が想定される。当地域は圏域内の他の地域と比べ店舗等の集積度が高いとはいえないが、姫路バイパス出入口に近いことから需給は安定している。近隣地域類似の商業地は敷地面積、交通量、商業繁華性等の相違により需要にばらつきが認められ、取引の中心となる価格帯を一概には見出すことは難しい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替性を有する取引事例を採用して求めており、現実の取引市場の実態を反映した実証的な価格であることから、その規範性は高いものと判断した。一方周辺には賃貸用不動産も見られるが、収益力が指標となって取引価格が形成されている地域とは言えず、自己使用目的の取引が占める割合が高いと認められる。従って本件では、比準価格を重視して収益価格を比較考量し、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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 130,000 円/㎡	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 131.3 ]	[ 100 ] / 100	99,000					
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 姫路駅周辺の一部地域、路線商業地域等では引き合いが増えている反面、旧来型の商業地域への需要は減退傾向を継続している。						
	前年標準価格 98,500 円/㎡		④地域要因の比較		[地域要因] 当地域の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 □代表標準地 □標準地		⑤個別的要因の比較		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		⑥対象基準地の比準価格									
公示価格 円/㎡		⑦内訳									
②変動率 年間 0.0% 半年間 %		⑧標準化補正									

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） 5-12	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	7,320,000 円	1㎡当たりの価格	71,100 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	57,000 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		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	姫路市飾磨区天神宇天神町29番				②地積 (㎡)	103	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 10m、南 50m、北 40m			②標準的使用	低層の店舗兼事務所地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 10.0m、規模 100㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.2m国道	交通施設	山陽電鉄飾磨駅南西方 1.2km	法令規制	近商 (80,300)
	⑤地域要因の将来予測	大型商業施設の影響などにより地域の繁華性は低下傾向にあるものの、特段の変動要因は現状見当たらず当面は現況の推移を維持するものと見られる。												
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	58,600 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である。需要者の中心としては、地縁性を有する個人事業者や中小規模の法人である。旧来からの商業地域であり、周辺における大規模店舗等の影響もあり集積度や繁華性には低下がみられるなど需要は弱含みの状況にある。取引の件数は少なく、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	事務所利用などの収益物件が見られるなか、市場参加者としては地縁性を有する事業者等であり取引にあたっては収益性のほか取引相場等の市場性を重視するものと判断される。以上により、取引市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考にして、地価公示価格との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	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 5-27					70,700		標準化補正	交通	0.0	交通	+5.0		
(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	+46.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地	+4.0	行政	-5.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況 形成要因の												
	前年標準価格 71,500 円/㎡													
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡													
②変動率	年間	-0.6%	半年間	%	[一般的要因] 景気に不透明さがみられるなど、商業地における今後の店舗やオフィスに対する需要の動向が注視される。 [地域要因] 住宅や個人商店なども散見される旧来からの商業地域であり特段の変動要因はない。 [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	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	195,000 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					
(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	254,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	152,000 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、個人事業者等が中心となり、マンション開発業者も想定される。駅周辺整備の波及効果や周辺で総合医療センターの開院も予定されていること等を背景とし多様な用途の需要が見込まれる地域性から、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、代表標準地との均衡にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 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 +1.0 環境 +3.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	標準地番号 姫路 5-2	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 116.7 ]	[ 105.0 ] / 100	242,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 景気は引き続き厳しい状況にあり、持ち直しの動きが緩慢となっていることから、商業地需要は依然として先行き不透明である。						
	前年標準価格 242,000 円/㎡		[ ] / [ ]		[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、地価は比較的安定している。						
	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 円/㎡		[ ] / [ ]									
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, ミント不動産鑑定. Includes details for 姫路 (県) 5-14, 兵庫県 兵庫第6分科会, 氏名 不動産鑑定士 田中 君憲 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 48,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 135,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (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, 91,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	姫路不動産建築事務所
姫路（県） 5-15	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 神頭慎太郎 印

鑑定評価額	176,000,000 円	1㎡当たりの価格	94,300 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5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	76,000 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		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	姫路市花田町一本松字正年36番1外				②地積 (㎡)	1,862	⑨法令上の規制等	準工 (60,200)  (その他) 居住誘導区域内		
	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 150m、西 280m、南 180m、北 80m				②標準的使用	低層営業所又は店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 65.0m、規模 1,950㎡程度、形状 長方形				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	1.2m 国道	交通施設	JR御着駅北西 1.4km	法令規制	対象基準地と同じ			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	96,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	42,600 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市及び周辺市町の路線商業地域で、需要者は広域的展開をしている各種店舗や営業所等の法人が中心である。当地域は自動車関連の営業所を中心に、自動車学校や量販店等が建ち並ぶ自動車通行量が非常に多い地域で、不動産需要は安定している。しかしながら、取引は規模や事情等により様々なうえ借地利用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	周辺地域では一部に賃貸用不動産も見られるが、収益性を基礎とした価格形成がなされていない地域と判断されることから収益価格はやや説得力に劣る。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、幹線道路沿いに存する自己利用目的の取引事例を中心に試算された価格であり規範性が高い。以上により、比準価格を採用し、収益価格を参考として、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +4.0 環境 -15.0 行政 +10.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 5-18	公示価格 93,900 円/㎡	[ 98.8 / 100 ]	100 / [ 100 ]	100 / [ 99.2 ]	[ 100 / 100 ]	93,500				
(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	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 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	100 / [ ]	100 / [ ]	[ / 100 ]						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格変動要因		[一般的要因] 先行き不透明感が顕著で、商業地需要も弱含みの気配があるが、まだ市場には顕在しておらず、全体的に地価は堅調に推移している。						
	前年標準価格 94,300 円/㎡		[地域要因] 店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域であり、地域要因の変動は特に見られない。		[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 円/㎡								
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	姫路不動産建築事務所
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 印

鑑定評価額	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	30,300 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5日	(6) 路線価	[令和3年1月]	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		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	姫路市夢前町前之庄字下新田1173番1				②地積 (㎡)	691	⑨法令上の規制等	都計外
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 50m、南 50m、北 40m			②標準的使用	低層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 35.0m、規模 700㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.7m 県道
	④地域的要因の将来予測	幹線沿いであるが集積度の低い商業地域で、当面は現状で推移するものと予測される。夢前スマートIC開通の影響は今のところ見られない。			交通施設	JR姫路駅北 17km	法令規制	対象基準地と同じ	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +8.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市及び隣接する神崎郡等の商業地域である。需要者は同一需給圏内の事業者が中心であるが、立地条件や規模によっては、圏外からの需要も考えられる。周辺に路線店舗等も見られるが、各画地が雑然と配置し、西の夢前川で地域の連たん性も分断され、背後の顧客の需要も弱い店舗等の集積度は低く、圏域での商業地需要は弱含みで推移している。用途が多様な地域で、需要者の業種業態も様々であることから、中心となる価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の店舗等を主体とする商業地域で、賃貸需要も乏しく、経済合理的に住宅の賃貸需要が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用は断念した。当該地域は、自用目的での取引が中心であり、取引価格の水準が指標となり価格決定されることが一般的である。従って、市場性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、収益性に影響を与える価格形成要因の変動状況を勘案し、単価と総額との関係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
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	(円/㎡)	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	(円/㎡)	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動要因	[一般的要因] 先行き不透明感が顕著で、商業地需要も弱含みの気配があるが、まだ市場には顕在しておらず、全体的に地価は堅調に推移している。					
	前年標準価格 31,000 円/㎡	[地域要因] 低層店舗を主とする商業地域で、繁華性、集積度に変動はない。							
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		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。					
□代表標準地 □標準地									
②変動率		年間	-2.3%	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, 岡本不動産鑑定士事務所. Includes details for 姫路 (県) 5-17, 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 (262,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1,360,000 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 (1,170,000 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).

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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed analysis of the site and market conditions.



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定
姫路（県） 5-18	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史 印

鑑定評価額	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	93,300 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	75,000 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		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	姫路市広畑区東新町1丁目34番				②地積 (㎡)	183	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 90m、南 20m、北 40m			②標準的使用	中低層共同住宅店舗併用地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 18.0m、規模 180㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	18m市道	交通施設	山陽電鉄広畑駅北東400m	法令規制	商業 (80,400)
	⑤地域要因の将来予測	旧来の広畑区中心市街地の一角を占めるが、顧客が大型商業施設へ流出しており、やや衰退傾向が認められる。地価水準は価格形成要因等を反映し、若干弱含みで推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅店舗併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	96,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	53,400 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市南部及び南西部の市街地商業地又は路線商業地域。需要者の中心は地縁関係のある個人事業者及び法人である。需給は地域の企業の業況に左右される。商業用地に対する購買意欲はあまり高くないものの、背後人口の増加等もあり、昨今は価格水準に底打ち感も見え始めている。取引自体が少なく、取引価格は規模、事情等により様々であり、需要の中心価格帯を見出すことは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線道路沿いに店舗が多く見られる商業地域で、車両通行量が多いものの、顧客は近隣の大型店舗等に奪われ、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格が低位に求められた。一方、取引価格は市場の実態を反映しており、信頼性が高い。従って商業地域ではあるが、比準価格を標準とし、収益価格を斟酌し、前年からの各変動要因、さらに同一需給圏の他の標準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	姫路 5-18	[ 99.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	93,300		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]		街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は微減傾向。コロナ禍の影響は飲食店街を除き顕在化しておらず、事業用地に対する需要は二極化が引き続き鮮明である。										
	前年標準価格 94,500 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特に変動はないが、大型店舗への顧客の流出により地価は若干弱含み。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地			[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	半年間										
	姫路 5-18	-1.3%	-0.6%											
	公示価格	93,900 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, 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3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 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.

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） 5-20	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信 印

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

(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]	72,000 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		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市東山字神田251番1				②地積 (㎡)	776	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 居住誘導区域内				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 100m、南 60m、北 110m			②標準的使用	低層店舗事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0m、奥行 約 20.0m、規模 800㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特になし				
	④地域的特性	特記事項	街路	16m市道	交通施設	山陽電鉄白浜の宮駅北東 1.7km	法令規制	対象基準地と同じ			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	45,200 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周辺市町内の広域的な圏内の商業地域であり、特に同市内幹線道路沿いの商業地域との価格牽連性が強い。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人や法人事業者が中心である。路線商業地は駐車場台数、交通量、視認性等による需要の強弱が顕著で、移り変わりも激しい。取引の中心となる価格帯は規模等によりバラつきがあり、事業用定期借地の利用形態も多いことから見出し難い。近隣地域は成熟度がやや低いが需要は堅調である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線道路沿いの商業地域であり、比準価格査定においては同市内の類似地域等より規範性を有する事例を収集し得た。収益価格査定においては類似性の高い賃貸事例の収集が困難であるなど、相対的信頼性が低い。需要者の意思決定は周辺取引価格水準が基礎と判断されることから、かかる需要者行動を強く反映する比準価格を標準とし、収益価格を参酌するとともに、指定基準地との検討結果を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規格外価格とした	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） 5-18	[ 98.7 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 104.0 ]	[ 100 ] / 100	89,700					
(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] 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。						
	前年標準価格 89,900 円/㎡				[地域要因] 近接県道沿い等ではテナントの入れ替えなども散見されるが、近隣地域に別段の変動要因は見られない。需要も概ね安定的である。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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 %								

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） 5-21	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印
鑑定評価額	62,100,000円		1㎡当たりの価格	269,000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	215,000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	姫路市忍町8番外				②地積(㎡)	231	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(80,600) 防火(その他) 駐車場整備地区(100,600)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 70m、南 0m、北 50m		②標準的使用	中層店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 20.0m、規模 240㎡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	20m市道	交通施設	JR姫路駅北西方 550m	法令規制
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(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	274,000円/㎡					
	収益還元法	収益価格	195,000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。なおこれは代表標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 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 姫路 5-2	[100.0]	100	100	[100.0]	269,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(10) 対年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/㎡	③ 価格変動要因の [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] 中心市街地に近い商業地域で、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] 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 姫路 5-2 公示価格 269,000円/㎡	② 変動率	年間 %	半年間 0.0%									

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) 5-22, 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 (97,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (136,000 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 (110,000 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, (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) 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.

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 兵庫不動産鑑定所. Includes address 姫路（県）9-1 兵庫県 兵庫第6分科会 and name 氏名 不動産鑑定士 秋山 周史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (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), (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, (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, (株)兵庫不動産鑑定所. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 60,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,500 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, 31,000 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 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 detailed descriptions of the site, surrounding area, and valuation methods.

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 鑑定評価額 313,000,000 円 and 1㎡当たりの価格 26,500 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. Includes 令和3年7月1日, 令和3年7月7日, 正常価格, 21,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, etc.