

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|-------------|
| 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） - 1 | 兵庫県 | 兵庫第6分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 岡本朋美 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 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

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和4年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月4日 | (6) 路線価 | [令和4年1月] 路線価又は倍率 | 50,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和4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 | 姫路市青山南3丁目1326番10 「青山南3-13-2」 | | | | ②地積 (㎡) | 172 | 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 | | | | |
| | 1:1.2 | 住宅LS1 | 中規模一般住宅が多い分譲住宅地域 | 南4.8m市道 | 水道 ガス 下水 | JR播磨高岡 3.3km | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 20m、西 70m、南 15m、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 12.5m、奥行 約 14.0m、規模 175㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 標準方位北4.8m市道 | 交通施設 | JR播磨高岡駅西 3.3km | 法令規制 | 2低専(60,150) | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 価格時点現在は特段の地域要因の変動は見られないが、今後は築年の古い建物については建て替えやリフォーム等が徐々に増加していくものと予測する。 | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 +3.0 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 62,800 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中西部の住宅地域。需要者は姫路市内や隣接する太子町等に居住する第一次取得者層や、同一需給圏内での建替え・住み替え需要が中心である。近隣地域は中心市街地からやや離れたもの、店舗等が存する幹線背後に位置し、生活利便施設への接近性や住環境は概ね良好で、弱含みで推移していた地価は横ばい傾向に転じていると料する。中心となる価格帯は170㎡程度の画地で1000万円前後、新築戸建で概ね3000万円前後。 | | | | | | | | | |
| (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 | 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 +3.0 |
| | 標準地番号 | 姫路 - 34 | | | | | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 行政 0.0 | 交通 +3.0 |
| | 公示価格 | 78,300 円/㎡ | [99.7] 100 | 100 [101.0] | 100 [127.3] | [103.0] 100 | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 環境 +20.0 |
| | | | | | | 62,500 | 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 +3.0 |
| | - | | | | | | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 行政 0.0 | 交通 +3.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 画地 | 行政 | その他 | 環境 |
| | 円/㎡ | | | | | | その他 | | | 行政 |
| (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討 | ①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | | ③ 価格変動要因の形成要因 | | [一般的要因] 市の人口は微減、高齢化率は増加。利便性の高い市街地の住宅需要は堅調であるが、郊外や細街路の多い旧集落は総じて需要は弱い。 | | | | | |
| | 前年標準価格 62,800 円/㎡ | | | | [地域要因] 熟成した住宅団地内にあって、現時点では価格水準に影響を与えるような特段の地域要因の変動は見当たらない。 | | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 | | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | | | | | | | | | |
| | 標準地番号 - | | | | | | | | | |
| | 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | ② 変動率 | 年間 0.0% | 半年間 % | | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|-------------|
| 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 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 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4年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月5日 | (6) 路線価 | [令和4年1月] 路線価又は倍率 | 58,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和4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考する。地価は立地条件を反映し、安定的に推移するものと思考する。 | | | | | | | | |
| (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 | 30,300 円/㎡ | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は姫路市中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又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 | 近隣地域及び周辺地域においては一般住宅、事業所等が混在する地域で取引も自用目的が殆どである。比準価格は類似地域内の不動産市場で形成された価格から試算しており信頼度の高い価格である。収益価格についても試算しているが利便性や居住環境が主な価格形成要因となる住宅地域であり参考に留める。したがって、実証性に優る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 | 地域要因 | 街路 |
| | - | | | | | | 標準化補正 | 交通 | 環境 | 交通 |
| (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 | ②変動率 | 年間 0.0% | 半年間 % | ③価格形成要因の | [一般的要因] | 街路 | 環境 | 行政 | その他 |
| | 前年標準価格 73,000 円/㎡ | | | | | 住宅投資は底堅い動きとなり、個人消費は持ち直しとなっているが、雇用・経済情勢は総じて厳しい状況になっている。 | 画地 | 行政 | その他 | |
| | 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 | | | | | [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、地価は安定的に推移している。 | その他 | | |
| | 標準地番号 - | | | | | [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。 | | | |

鑑定評価書 (令和 4 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. Row 1: 姫路 (県) -3, 兵庫県, 兵庫第 6 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 君憲

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 96,000 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 77,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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, Comparison), (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) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Annual Standard Prices).

鑑定評価書（令和 4 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分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴.

Table with 4 columns: 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

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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 44,000 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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Previous Year's Standard Land).

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,000 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4年1月]路線価又は倍率, 42,000 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) 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.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

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, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 46,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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 4 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. Row 1: 姫路（県）, 兵庫県, 第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦一範

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,500 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 50,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 major sections (1-8) and sub-sections (10). Includes details on location, area, usage, and price determination. Section 10 includes a table for price comparison and movement factors.

| | | | | |
|----------|-------------|--------|----------|--------------|
| 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 |
| 鑑定評価額 | 13,900,000円 | | 1㎡当たりの価格 | 129,000円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 令和4年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月7日 | (6) 路線価 | [令和4年1月] | 100,000円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 令和4年7月4日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | | 倍率種別 |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|--|--------------|-------------------|---|-------------------|----------------------|----------|-------------|------|------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 姫路市東延末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) | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 10m、西 60m、南 15m、北 20m | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 9.0m、奥行 約 12.0m、規模 100㎡程度、形状 ほぼ整形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特記がない | 街路 | 基準方位 北 8m市道 | 交通施設 | J R姫路駅南西方 650m | 法令規制 | 2住居(60,200) | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 0.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 129,000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～4000万円程度であるが、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] | 129,000 | 街路 | 0.0 | 交通 | -2.0 | 環境 |
| (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 | 画地 | +3.0 | 行政 | 0.0 |
| | 姫路（県） -37 | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 128,000 | 環境 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 |
| (10) 対年標準価格の検討 | ①-1対象基準地の検討 | ②変動率 | | ③ 価格変動状況 形成要因の | [一般的] 新型コロナウイルス感染症の影響は薄らぎつつあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは続いており、地域によっても違いが見られる。 [地域] 中心市街地に近い住宅地域で、地域要因に特に変動はないが、堅調に推移している。 [個別] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 127,000円/㎡ ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | 年間 +1.6% | 半年間 % | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 河内谷 順

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,090,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,600 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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 兵庫不動産鑑定所. Row 1: 姫路（県）, 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, 3,530,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,800 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4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. (1) 基準地: 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, 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. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (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4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. Row 1: 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 中田 信.

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

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 55,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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

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

Table with 2 columns: (6) ⑥市場の特性.

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

Table with 8 columns: (8) ⑧公示価格とした, (9) ⑨指定基準地からの検討.

Table with 8 columns: (9) ⑨指定基準地からの検討 (continued).

Table with 4 columns: (10) ⑩対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) ⑪変動状況.

鑑定評価書（令和 4 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） - 12 | 兵庫県 | 兵庫第 6 分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 秋山 周史 | |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 12,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 77,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|--------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和 4 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 7 日 | (6) 路線価 | [令和 4 年 1 月] | 62,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 4 年 6 月 29 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|-------------------|---------------|---|--|---------|---------------------------------------|--------|--------------|--------|----------------|--------|----------|---------|----------|---------|----------|--------|---------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 姫路市飾磨区高町 1 丁目 1 1 8 番 5 | | | | ②地積 (㎡) | 165 | 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) (60, 160) | | | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 30 m、西 60 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 12.5 m、奥行 約 13.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ正方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北 4 m 私道 | 交通施設 | J R 英賀保駅東 800m | 法令規制 | 対象基準地と同じ | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 住宅地域として、ほぼ熟成しているため、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 +3.0 | | | | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 77,000 円/㎡ | | (6) 市場の特性 | 同一需給圏は姫路市中央から南部、用途的な類似地域は戸建住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏外からの需要は少ない。駅徒歩圏内に位置し利便性を有するため、区画整理後の地域や新規分譲地等に対する潜在的な需要は見られるが、道路幅員や系統連続性に劣る既成住宅地域に対する需要は当該地域に比べ弱い。既存住宅地域の土地は、1000万円～1300万円程度、周辺の新築戸建物件は3000万円～3500万円程度が中心価格帯である。 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 中小の戸建住宅が建ち並ぶ地域内にあり、画地規模から経済合理性のある収益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。一方、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力を有する。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 標準地番号 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +7.0 | 交通 -1.0 | 環境 +12.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| | 公示価格 | [100 / 100] | 100 [100] | 100 [118.6] | [103.0 / 100] | 76,900 | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +7.0 | 交通 -1.0 | 環境 +12.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 標準化補正 | 街路 | 交通 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 | 地域要因 | 街路 | 交通 | 環境 | 行政 | その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [/ 100] | 100 [/] | 100 [/] | [/ 100] | | 街路 | 交通 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 | 地域要因 | 街路 | 交通 | 環境 | 行政 | その他 | | |
| (10) 対象基準地の前年の標準価格等 | ①-1 対象基準地の検討 | | ③ 変動状況 | | [一般的要因] 景気の先行き不透明感強い。利便性の高い新興住宅地域等の需要は堅調であるが、旧集落、既存住宅地域に対する需要は弱含みである。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | 前年標準価格 77,200 円/㎡ | | [地域要因] 造成後経年し戸建住宅地域として熟成しており、特筆すべき変動はない。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 | | □代表標準地 □標準地 | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 標準地番号 | | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 | -0.3 % | 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） -13 | 兵庫県 | 第6 | 氏名 | 不動産鑑定士 佐伯 志朗 |
| 鑑定評価額 | 6,080,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 45,000 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|------------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 令和4年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月7日 | (6) 路線価 | [令和 4年 1月] | 36,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 令和4年7月4日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | | 倍率種別 |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|--------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 姫路市苫編字敷ノ下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) 土砂災害警戒区域 | |
| (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 2低専 (60,150) 規制 土砂災害警戒区域 |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 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 | 45,000 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～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 | [99.1] | 100 | 100 | [101.0] | 45,000 | | | | | |
| (9) 指定基準地 | ① 指定基準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | |
| (10) 対年標準価格の検査 | 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 45,400 円/㎡ | ③ 価格変動要因の [一般的] 新型コロナウイルス感染症の影響は薄らぎつつあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは続いており、地域によっても違いが見られる。 [地域] 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] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | |
| | ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | ②変動率 年間 -0.9% 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） -14 | 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 | 5,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 65,500 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 令和4年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月7日 | (6) 路線価 | [令和4年1月] | 53,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 令和4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 | 姫路市町坪字釋迦屋敷93番4 | | | | ②地積 (㎡) | 90 | 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 | J R姫路 3.5km | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 30m、西 80m、南 30m、北 25m | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 7.5m、奥行 約 12.0m、規模 90㎡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4.5m 市道 | 交通施設 | J R姫路駅南西 3.5km | 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 +1.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 65,500 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南部の住宅地域、用途の類似地域は戸建住宅地域。需要者の中心は地元居住のサラリーマン層が中心である。画地規模が小さく、小規模な一般住宅が建ち並ぶ地域であり、区画整理等による良好な住環境が形成される周辺エリアでは潤沢な宅地供給がみられ、当該地域における需要はこれら良質な新興住宅地との競合もありやや弱含みである。需要の中心価格帯としては、土地は500～800万円程度、新築の戸建住宅は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 | 自用の戸建住宅を主体とする住宅地域で、画地規模が小さく、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、代表標準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +4.0 交通 +2.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 姫路 -3 | 公示価格 88,500 円/㎡ | [100 / 100] | 100 [100] | 100 [134.7] | [101.0 / 100] | 66,400 | | | | |
| (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 | 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 |
| | - | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | [] | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年の検討 | ①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | | ③価格変動要因 | [一般的要因] 人口は微減傾向、住宅地需要は二極化が続くが、コロナ禍の影響は少なく、取引件数、住宅着工件数とも堅調に推移している。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 66,000 円/㎡ | | | [地域要因] 旧来からの戸建住宅地域であり、特段の変動要因は認められない。周辺で新規供給も散見されるが、既成住宅地域内の需要は弱い。 | | | | | | | |
| | 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 | -0.8% | 半年間 | % | | | | | | |

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 姫路（県）, 兵庫, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 中田 信.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,820,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,100 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4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 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (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 price, 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） - 16 | 兵庫県 | 兵庫第6分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 岡本朋美 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 11,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 74,300 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和4年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月4日 | (6) 路線価 | [令和4年1月] 路線価又は倍率 | 60,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和4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 | 姫路市西庄字上柳甲56番18 | | | | ②地積 (㎡) | 157 | ⑨法令上の規制等 | 1住居 (60,200) (その他) (60,160) | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | | | |
| | 1:1.5 | 住宅 W2 | 中小規模一般住宅を中心とする住宅地域 | 南西4m市道 | 水道 ガス 下水 | J R 姫路 2.6km | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50 m、西 10 m、南 20 m、北 20 m | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 標準方位北4m市道 | 交通施設 | J R 姫路駅西 2.6km | 法令規制 | 1住居 (60,160) | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 価格時点現在は特段の地域要因の変動は見られないが、築年の古い建物も見られる既成住宅地にあることから、将来的には建て替えやリフォーム等が増加していくものと予測する。 | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 +1.0 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 74,300 円/㎡ | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は概ね姫路市中部から南部の住宅地域。需要者は姫路市内に居住する第一次取得者層の他、同一需給圏内での建替え・住み替え需要等が中心である。近隣地域は比較的早期に分譲された住宅地で利便な立地にあるものの、近年は街路条件がより優れる周辺の新規分譲地との競合で、地価はやや弱含みで推移している。中心となる価格帯は150㎡程度の画地で1200万円前後、新築戸建で概ね2500~3000万円程度である。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地に存し、経済合理的な戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は求めなかった。市場においては自用目的の戸建住宅用地の取引が支配的であり、需要者は利便性や居住環境の快適性及び価格水準等を重視して取引する傾向が強い。以上より、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。 | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 +5.0 |
| | 標準地番号 姫路 - 3 | | | | | 74,600 | 交通 0.0 | 環境 +13.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 +5.0 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | | | | | | 交通 0.0 | 環境 +13.0 | 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] 市の人口は微減、高齢化率は増加。利便性の高い市街地の住宅需要は堅調であるが、郊外や細街路の多い旧集落は総じて需要は弱い。 | | | | | |
| | 前年標準価格 74,800 円/㎡ | | [100] / [100] | | [地域要因] 熟成した既成住宅地にあつて、価格時点現在においては特段の地域要因の変動は見当たらない。 | | | | | |
| | 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 -0.7% | 半年間 % | | | | | | |
| | 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和4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. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 47,000 円/㎡, 倍, 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, (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).

Table with 4 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) 対象基準地の方位, (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.

Table with 8 columns: (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.

Table with 8 columns: (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.

Table with 8 columns: (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.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等, 変動状況, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因].

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 姫路（県）, 兵庫, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 河内谷 順.

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

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 75,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 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 4 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 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷野 千晴.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,500 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 44,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

| | | | | | |
|------------|-----|---------|-----|--------------|-------|
| 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） - 21 | 兵庫県 | 兵庫第6分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 塩住 直彦 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,190,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 26,500 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---|-------------------|---|-----------------|-------------------|-----|-------------------|---------------|-----------------|-------------|----------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 姫路市家島町真浦宇小川1259番2 | | | | ②地積 (㎡) | 158 | 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) 土砂災害警戒区域 | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 25 m、西 35 m、南 0 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡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 2.5 m 県道 | 交通施設 | 高速いえしま真浦港南 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で周辺環境に大きな変動はなく、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 | 二方路 | +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 | 26,500 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、家島本島を中心とする家島町内、用途的な類似地域は在来住宅地域。島嶼部の在来住宅地域で地縁者が需要者の大半を占め、町外からの需要はほとんどない。新規の供給は、転居や相続によるものに限定されるが、都心部への人口流出や少子高齢化により町内の土地需要は弱い。前記のとおり、地縁者間取引が中心で、取引件数も少ないため、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 | 島内の在来地域で賃貸市場が成熟しているとはいえ、適正な純収益の把握が困難であるため、収益還元法は適用を割愛した。一方、取引事例は、収集期間が長期となったが、家島町内の自用目的が中心で、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、姫路市内縁辺部の基準地の価格水準との均衡分析を繰り返し、更に価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記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対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 | | ③ 変動状況 価格形成要因の | [一般的要因] 姫路市内でも縁辺部や島嶼における人口減少は顕著であり、土地需要も弱さみで推移している。 | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 27,100 円/㎡ | | | [地域要因] 旧来からの戸建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 | -2.2 % | 半年間 | % | | | | | | | |

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 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/㎡.

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4年1月] 路線価又は倍率, 42,000 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 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年の検討 (Previous year review).

| | | | | |
|------------|-----|---------|-----|--------------|
| 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） - 23 | 兵庫県 | 兵庫第6分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 谷野 千晴 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 3,840,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 16,000 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|-------|------|
| (1) 価格時点 | 令和4年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月5日 | (6) 路線価 | [令和4年1月] | 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 令和4年6月27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椀ヶ本1122番5 | | | | ②地積 (㎡) | 240 | ⑨法令上の規制等 | | | | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | 都計外 (その他) | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 80 m、南 50 m、北 50 m | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 20.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 台形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北、4 m市道 | 交通施設 | J R 姫路駅北 17.0 km | 法令規制 | 対象基準地と同じ |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 旧夢前町の中心にある住宅地域であるが姫路市中心部から相当距離があること等から空家もみられる。地価水準は価格形成要因等を勘案すると弱含みで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 | | 16,000 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郊外の住宅地域で、需要者の中心は当圏内に地縁性を有する個人である。夢前町内においては新規分譲地による宅地供給は殆どない。当地域は旧夢前町中心部で中国縦貫自動車道スマートインターチェンジに近接しているものの姫路市郊外にある地縁的選好性の強い地域であること等から需要は弱い。地域における需要の中心価格帯は、土地は500万円前後、新築の戸建物件は2,000万円前後である。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は夢前町内の取引事例から導いたもので建付減価補正や地域要因格差修正等の各補修正は適切に行っており不動産の取引市場を反映している。尚、当地域は郊外に位置しており経済合理的に賃貸事業が成り立たないため収益価格は試算できず、積算価格も後述する理由により試算できなかった。従って、標準地を含む広域的な検討も踏まえ比準価格を以て鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ①代表標準地 | 標準地 | 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 | +2.0 |
| | 福崎 - 3 | | [99.2] 100 | $\frac{100}{[100]}$ | $\frac{100}{[76.5]}$ | $\frac{[100]}{100}$ | 16,300 | | 交通 | 0.0 | 交通 | -2.0 | 環境 | -15.0 |
| (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 | 画地 | 0.0 | 行政 | -10.0 | その他 | 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | | | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | |
| (10) 対象基準地の前年の検討 | ①-1対象基準地の検討 | 継続 | 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地域の需要は底堅いが、既存住宅地域や隘路の多い地域の需要は弱く二極化が継続。 | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 16,800 円/㎡ | | | [地域要因] 地域要因の変動は特にないが、姫路市郊外にあり利便性が劣ること等から需要は弱い。 | | | | | | | | | | |
| | 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 | | [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 -4.8 % | 半年間 % | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

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, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 4 年 7 月 1 日, 令和 4 年 6 月 14 日, 更地としての鑑定評価, 令和 4 年 7 月 5 日, 正常価格, 69,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

| | | | | | |
|------------|-----|---------|-----|--------------|-------|
| 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） - 25 | 兵庫県 | 兵庫第6分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 塩住 直彦 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 29,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 81,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|--------------------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和4年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月7日 | (6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 | 66,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和4年6月29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 | 姫路市野里上野町1丁目734番2外 「野里上野町1-8-6」 | | | | ②地積 (㎡) | 363 | 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 60m、西 20m、南 30m、北 30m | | | ②標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 13.0m、奥行 約 28.0m、規模 360㎡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 6m 市道 | 交通施設 | JR姫路駅北東 2.7km | 法令規制 | 対象基準地と同じ |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 規模の大きな画地については細分化も散見されるが、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 | 低層住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 +3.0 | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 81,000 円/㎡ | | (6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 80,400 | ⑦内訳 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -6.0 | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 34,400 円/㎡ | | | | | 交通 | 0.0 | | 交通 | -2.0 | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | -9.0 | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | 画地 | +3.0 | | 行政 | 0.0 | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は姫路市中央部、用途の類似地域は戸建住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者の他、圏外からの転入も考えられる。市街中心背後の居住環境が良好な住宅地域である。しかし周辺に分譲地域に比べ規模が大きい画地が多く、総額が高いため需要は弱含みで推移している。旧来からの地域で中心価格帯は見出し難いが、周辺に分譲地は150㎡程度で1300万~1500万円前後、新築戸建物件は3000万円前後が需要の中心となっている。 | | | | | | | | | | | | | |
| | (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺共同住宅のほとんどは、地主の節税目的物件であり、敷地と不適応で、賃料も地価や地域との関係が見い出せず、このような事例に基づく収益価格は精度が劣る。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、収益価格を参考に、標準地及び指定基準地からの検討を行い、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、更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 | 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 | -6.0 | | |
| | 標準地番号 姫路 - 42 | [99.1] 100 | 100 [103.0] | 100 [83.8] | [103.0] 100 | 80,400 | | 交通 | 0.0 | | 交通 | -2.0 | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 環境 | 0.0 | 地域要因 | 環境 | -9.0 | | |
| | 姫路（県） - 24 | [100] 100 | 100 [101.0] | 100 [109.0] | [103.0] 100 | 80,900 | | 画地 | +1.0 | | 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 ■継続 □新規 | [一般的要因] 市内人口は微減、土地取引は持ち直し傾向、市街中心、区画整理地域等と集落、縁辺部の地域に対する土地需要の2極化は継続している。 | | | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 82,000 円/㎡ | [地域要因] 比較的規模の大きい旧来からの戸建住宅が多い地域であるが、周辺に比べ画地の細分化は少ない。 | | | | | | | | | | | | |
| | ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | | | | |
| 標準地番号 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| ②変動率 | 年間 | -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 陰山不動産鑑定 | |
| 姫路（県） - 26 | 兵庫県 | 兵庫第6分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 陰山 陽史 | |
| 鑑定評価額 | 8,280,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 46,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和4年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月6日 | (6) 路線価 | [令和4年1月] 路線価又は倍率 | 38,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和4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 | 姫路市城見台2丁目1111番272 | | | | ②地積 (㎡) | 180 | ⑨法令上の規制等 | | | | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | 「調区」(60,200) (その他) | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 60m、西 110m、南 110m、北 60m | | | 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 16.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北 6m市道 | 交通施設 | J R 野里 2.8km | 法令規制 | 「調区」(60,200) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当地域は姫路市の郊外に造成された住宅団地であり、住宅地域として成熟しており、特段の変動要因も存しないことから、当分の間はほぼ現状を維持して推移するものと予測する。 | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 +2.0 | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 46,000 円/㎡ | | (6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 45,500 | ⑦内訳 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | +1.0 | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | 交通 | 0.0 | 交通 | -1.0 | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | 環境 | 0.0 | 環境 | -33.0 | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | 画地 | 0.0 | 行政 | -10.0 | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は姫路市北部を中心とする住宅地域と判定した。需要者は圏域内の居住者が中心であるが、一部に転入者も見られる。当地域は中心市街地のやや郊外に位置する中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅団地であるが、近年、需要者の都心回帰的な消費性向により、利便性等に優る市街地中心部の住宅地域等と比べると選好度は低い。需要の中心価格帯は、土地で700~1,000万円程度、新築戸建物件で2,500~3,000万円程度である。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 標準地は戸建住宅用に開発された住宅地域に所在し、戸建住宅の経済合理的な賃貸事業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。自用目的の取引が支配的であり、居住の快適性及び利便性を重視する住宅地域であるため、信頼性の高い取引事例により求めた比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、標準地とは均衡が保たれているものと料する。 | | | | | | | | | | | | | |
| (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/㎡) | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | +1.0 | |
| | 姫路 - 5 | | [98.9] | 100 | 100 | [102.0] | 45,500 | 交通 | 0.0 | 交通 | -1.0 | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 環境 | 0.0 | 環境 | -33.0 | 行政 | -10.0 | |
| | - | [] | 100 | 100 | [] | [] | 100 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | ①-1対象基準地の検討 | | ③変動状況 | [一般的要因] 人口は微減傾向。各種政策等の効果もあり、景気は持ち直しつつあり、住宅建設及び地価も底堅い動きとなっている。 | | | | | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | | [地域要因] 当地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅団地であり、需要者の利便性重視の志向の変化等から、需要は減退傾向を継続している。 | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 47,400 円/㎡ | | | [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 | -3.0% | 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） -27 | 兵庫県 | 第6 | 氏名 | 不動産鑑定士 佐伯 志朗 |
| 鑑定評価額 | 8,870,000円 | | 1㎡当たりの価格 | 69,300円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|-----------|
| (1) 価格時点 | 令和4年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月7日 | (6) 路線価 | [令和4年1月] | 56,000円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和4年7月4日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|--|--------------|----------|-----------------|-----------------|----------------------|----------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 姫路市北平野南の町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 | 69,300円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は概ね姫路市の住宅地域で中心市街地から北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～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 | 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 +11.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 姫路 -40 | [99.6] | 100 | 100 | [100.0] | 69,400 | | | | | |
| | 公示価格 77,300円/㎡ | 100 | [100.0] | [111.0] | 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 +25.0 行政 -1.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 86,500円/㎡ | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 69,300 | | | | | |
| | 100 | [101.0] | [123.6] | 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 70,500円/㎡ | ③ 価格変動状況 [一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響は薄らぎつつあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは続いており、地域によっても違いが見られる。 [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 -1.7% 半年間 % | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 君憲

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 80,600 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4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 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 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4年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月5日 | (6) 路線価 | [令和4年1月] 路線価又は倍率 | 52,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和4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 | | | | |
| | 1:2 | 住宅 S2 | 中規模戸建住宅を主体として共同住宅、医院等が混在する住宅地域 | 東8m市道 | 水道 ガス 下水 | 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 | 28,200 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 | 近隣地域及び周辺地域においては中規模一般住宅を主体とする地域で取引も自用目的が殆どである。比準価格は類似地域内の不動産市場で形成された価格から試算しており信頼度の高い価格である。収益価格についても試算しているが利便性や居住環境が主な価格形成要因となる住宅地域であり参考に留める。したがって、実証性に優る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 +27.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 姫路 - 34 | 公示価格 78,300 円/㎡ | [99.7] 100 | 100 [101.0] | 100 [120.7] | [101.0] 100 | 64,700 | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 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 | [] 100 | | | | |
| (10) 対象基準地の前年の検討 | ①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | | ③ 価格形成要因の | | [一般的要因] 住宅投資は底堅い動きとなり、個人消費は持ち直しとなっているが、雇用・経済情勢は総じて厳しい状況になっている。 | | | | | |
| | 前年標準価格 64,800 円/㎡ | | 変動状況 | | [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、地価は安定的に推移している。 | | | | | |
| | ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | | 標準地番号 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4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. Row 1: 姫路（県）, -30, 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, 16,400,000 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4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 62,000 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) 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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|-------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社三和鑑定 |
| 姫路（県） -31 | 兵庫県 | 第6分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 三浦一範 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 9,170,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 65,000 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|----------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和 4 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 5 日 | (6) 路線価 | [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率 | 52,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 4 年 6 月 14 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---|---------------|-----------|---|--------------------|-----------------|-------------------------|----------|--------|--------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 姫路市砥堀字國包 6 8 5 番 1 3 | | | | ②地積 (㎡) | 141 | 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 60 m、西 90 m、南 60 m、北 130 m | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 10.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位 北 6 m 市道 | 交通施設 | J R 砥堀駅 北東 460m | 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 0.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 65,000 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の中小規模の戸建住宅地である。想定される需要者の中心は姫路市内に居住もしくは勤務先を有するエンドユーザーである。周辺には住宅団地の開発もみられ、分譲価格としては、土地 1 5 0 ㎡前後、新築の分譲で 3, 0 0 0 万円前後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 | 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、収益性の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 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 |
| | 姫路 - 48 | | | | | 65,000 | | 交通 0.0 | 交通 -3.0 | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 環境 0.0 | 環境 -9.0 | 行政 0.0 | 行政 0.0 |
| | - | | | | | | | 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 <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] コロナ禍は経済に打撃を与えたが、各種給付金、超低金利等が功奏して地価への明確な影響はまだまだ見えない。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 65,000 円/㎡ | | [地域要因] | 地域要因に格別の変動はない。 | | | | | | |
| | 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 | - | | [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | ② 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | % | | | | | | |

| | | | | |
|------------|--------------|----------|------------|-------------|
| 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 |
| 鑑定評価額 | 10,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 77,800 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|-----------------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和4年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月7日 | (6) 路線価 倍率種別 | [令和4年1月] 路線価又は倍率 | 62,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和4年6月21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) | | | | | | |
| (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 | 77,800 円/㎡ | | (4) 対象基準地の個別的要因 | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は姫路市中心市街地南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広畑区、大津区内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 | 77,500 | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 | | | | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 77,200 円/㎡ | | | | | | | | | | | | |
| | ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 | 標準地番号 | - | | | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 +0.8% | 半年間 % | | | | | | | | | | | |
| | ③変動状況 | [一般的要因] 新型コロナ感染症の影響、回復状況はエリア、用途、物件によりバラついてはいるが、需給関係による地価の二極化傾向は拡大しつつある。 [地域要因] 戸建住宅地域として、成熟が進行しており、特段の変動要因は認められない。周辺農地の宅地化が見られる等、回復傾向が窺える。 [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) 兵庫不動産鑑定所 | |
| 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 | |
| 鑑定評価額 | 14,700,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 67,800 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和4年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月7日 | (6) 路線価 | [令和4年1月] | 55,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和4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 | 姫路市書写字土屋ノ段879番143 | | | | ②地積 (㎡) | 217 | 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 (60, 150) (その他) | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 70 m、西 30 m、南 60 m、北 40 m | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 215 ㎡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 5.5 m市道 | 交通施設 | J R 余部 3.5 km | 法令規制 | 対象基準地と同じ | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 住宅地域として、ほぼ熟成しているため、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 0.0 | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | | 67,800 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は姫路市中央から北西部、用途的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。造成後経年した住宅団地で市街中心部から離れ、当該地域よりも利便性の高い地域で新規の宅地供給が継続しており、需要は弱含み。土地は本基準地と同程度の規模で1500万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 | 戸建住宅を主とする地域にあり、画地規模から収益性が見込める建物想定が困難であるため、収益還元法は適用を割愛した。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、代表標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、更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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 +1.0 | 交通 +3.0 | 環境 +10.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| | 標準地番号 姫路 - 34 | [99.7] 100 | 100 [101.0] | 100 [114.4] | [100] 100 | 67,600 | | 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 | | |
| (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 | 地域要因 | 街路 | 交通 | 環境 | 行政 | その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | 街路 | 交通 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 | | |
| (10) 対象基準地の前年の検討 | ①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | | ③ 変動状況 | | [一般的要因] 市内人口は微減、土地取引は持ち直し傾向、市街中心、区画整理地域等と集落、縁辺部の地域に対する土地需要の2極化は継続している。 | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 68,600 円/㎡ | | [地域要因] | | 戸建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 <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。 | | | | | | | | | | |
| | ② 変動率 | 年間 -1.2 % | 半年間 % | | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和4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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,150,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 45,000 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 | 姫路不動産建築事務所 |
| 姫路（県） -35 | 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 | 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4年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月7日 | (6) 路線価 | [令和4年1月] | 45,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和4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 姫路市飾磨区富士見ケ丘町10番5 | | | | ②地積 (㎡) | 264 | 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) 地区計画等 |
| | 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6m 市道 | 交通施設 | J R 英賀保駅北西 500m |
| ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は、開発後経年した一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域として安定しており、特筆すべき変動要因もなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。 | | | | | | |
| (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 | 57,500 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、用途の類似地域は戸建住宅地域。需要者は姫路市内に通勤する当圏域の居住者が中心となる。当該地域は居住環境が概ね良好な住宅地域で、最寄駅近隣の区画整理等により、利便性が向上していることから、宅地供給は増加しているものの需要は底堅く推移している。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 | 画地規模、賃貸需要も考慮すると、経済合理性に基づく共同住宅経営が困難であり、また戸建住宅による賃貸経営が成り立つ地域ではないと判断したため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は、自用目的の取引事例を中心に採用し、試算された規範性の高い価格であり、取引市場の実態を反映した実証的な価格と判断される。以上により、比準価格を採用し、代表標準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 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 |
| | 標準地番号 姫路 -3 | | | | | 57,500 | 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 |
| (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 価格形成要因の変動状況 | | [一般的要因] 人口は微減傾向、住宅地需要は二極化が続くが、コロナ禍の影響は少なく、取引件数、住宅着工件数とも堅調に推移している。 | | |
| | 前年標準価格 57,500 円/㎡ | | | | [地域要因] 造成後経年し、成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。 | | |
| | ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | | | | [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 0.0% 半年間 % | | | | | | | |

| | | | | |
|------------|-----|---------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 合同会社城下町アプレイザル |
| 姫路（県） - 36 | 兵庫県 | 兵庫第6分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 長谷川禎典 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 9,660,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 36,600 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和4年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月5日 | (6) 路線価 | [令和4年1月] 路線価又は倍率 | 29,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和4年7月4日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---|----------------------|---------------|--|--------------------|--|--|---|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 姫路市御国野町国分寺字細田734番1 | | | | ②地積 (㎡) | 264 | ⑨法令上の規制等 | 1住居 (60,200) (その他) (60,160) |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | | |
| | 1.5:1 | 住宅 W2 | 一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ既存住宅地域 | 西4m市道 | 水道 ガス 下水 | J R 御着 980m | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 20 m、西 30 m、南 120 m、北 120 m | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 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 4 m 市道 | 交通施設 | J R 御着駅北 980m | 法令規制 | 1住居 (60,160) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 古くからの既存住宅地域として成熟しており、今後も概ね現状を維持していくものと予測される。需要者は地縁関係者が中心の地域で需要は弱く、地価水準はやや弱含みで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 | 36,600 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は J R 山陽本線沿線を主体とする姫路市東部の住宅地域。需要者の中心は圏内の居住者や地縁関係者である。集落色が濃い住宅地域で選好性が劣り、宅地需要は弱含みである。近年において周辺に新規の分譲地が見受けられることもあり、既存住宅地の需要は弱含みである。土地は 1, 0 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 2, 0 0 0 万円後半の物件が需要の中心となっている。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格については、同一需給圏内において信頼性のある取引事例を収集することができた。他方、周辺にはアパート等の収益物件が若干認められるものの、自用目的の取引が支配的で賃貸需要は乏しく、経済合理的に賃貸事業が成り立ち難いため、収益還元法は適用できなかった。従って、代表標準地との検討を踏まえ、取引市場の実態を反映する比準価格を採用することが妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 代表標準地 <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 | | |
| | 標準地番号 姫路 - 48 | 公示価格 58,000 円/㎡ | [100 / 100] | 100 [101.0] | 100 [156.5] | [100 / 100] | 36,700 | 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 +4.0 交通 -1.0 環境 +52.0 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 | | |
| | - | | [/ 100] | 100 [/] | 100 [/ 100] | [/] | 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 | |
| (10) 対象基準地の前年の検討 | ①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | | 前年標準価格 37,000 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | | 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | [一般的な要因] 姫路市の人口は微減傾向。住宅地についてコロナ禍の影響は顕在化していない。宅地需要は依然として二極化している。 [地域要因] 既存集落地域で、地域要因に特に変動はないが、地価はやや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。 | | | | |
| | ②変動率 | 年間 -1.1 % | 半年間 % | | | | | | |

| | | | | | |
|------------|--------------|---------|----------|--------------|--|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (株) 兵庫不動産鑑定所 | |
| 姫路（県） - 37 | 兵庫県 | 兵庫第6分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 塩住 直彦 | |
| 鑑定評価額 | 16,100,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 88,500 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|-----------------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和4年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月7日 | (6) 路線価 倍率種別 | [令和4年1月] 路線価又は倍率 | 71,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和4年6月29日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|--|-------------------------------------|-------------|--|--------------------|------|-----------------------|-----|-------------|------|----------------|------|----------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 姫路市飾磨区都倉1丁目503番5 | | | | ②地積 (㎡) | 182 | 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 20m、西 30m、南 20m、北 80m | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 9.0m、奥行 約 20.0m、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 | 基準方位北 7m 市道 | 交通施設 | 山陽電鉄亀山駅南東 400m | 法令規制 | 対象基準地と同じ |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 既存住宅の建替え等が見られるが、住宅地域として、ほぼ熟成しているため、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 | 0.0 | 二方路 | 0.0 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 88,500 円/㎡ | | (4) 対象基準地の個別的要因 | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は山陽電鉄沿線を中心に姫路市中央から南部、用途的類似地域は住宅地域、需要者の中心は同一需給圏内居住者で圏外からの需要は少ない。駅徒歩圏にある比較的古くからの住宅地域で、街路条件等は区画整理地域に見劣りするが、利便性があり周辺では既存建物の建て替えや新築等も見られ需要は概ね安定している。戸建用地は1500万円～1800万円程度、新築分譲戸建物件は3000万円～3500万円程度が中心価格帯である。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺には共同住宅も見られるが、画地規模等から収益建物の想定が困難であるため、収益還元法は適用を割愛した。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、半年毎の変動率の比較検討を行い、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、更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 <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 | 0.0 | |
| | 標準地番号 姫路 - 3 | 公示価格 88,500 円/㎡ | [100 / 100] | 100 [100] | 100 [100] | [100 / 100] | | 88,500 | 街路 | 0.0 | 交通 | 0.0 | 環境 | 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/㎡ | [/ 100] | 100 [/] | 100 [/] | [/ 100] | [/] | | 標準化補正 | 交通 | 0.0 | 環境 | 0.0 | 行政 | 0.0 |
| (10) 対象基準地の前年の検討 | ①-1 対象基準地の検討 | | ③ 変動状況 | | [一般的要因] 市内人口は微減、土地取引は持ち直し傾向、市街中心、区画整理地域等と集落、縁辺部の地域に対する土地需要の2極化は継続している。 | | | | | | | | | |
| | ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 | | 前年標準価格 88,500 円/㎡ | | [地域要因] 戸建住宅地として熟成しており、周辺建物の建て替えが見られる程度であり、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 <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 姫路 - 3 | | 公示価格 88,500 円/㎡ | | ② 変動率 | | 年間 0.0% | | 半年間 0.0% | | | | | | |

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|-------------|
| 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） - 38 | 兵庫県 | 兵庫第6 | 氏名 | 不動産鑑定士 中田 信 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 12,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 26,800 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和4年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月7日 | (6) 路線価 | [令和4年1月] | 22,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和4年6月21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 | 姫路市四郷町見野字門ノ坪249番5外 | | | | ②地積 (㎡) | 452 | 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) (60,180) | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 25m、西 25m、南 70m、北 30m | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 18.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 450 ㎡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4.5m市道 | 交通施設 | J R 御着 1.8km | 法令規制 | 対象基準地と同じ |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 国道312号の東側に位置する既存の集落地域で、当地域に影響を与えるような地域要因の変動は予想し難いが、需要者が限定される等の要因で地価は下落基調で推移するものと思料する。 | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 0.0 | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | | 26,800 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中心部より東部に位置する住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者でほぼ完結し、圏外からの転入者は稀である。集落地域にあっては世帯分離による住み替えや、Uターン者等に需要が限定される傾向にあることから住宅需要は低調である。需要の中心価格帯は、取引自体が少ないことや、取引事情を内包する地縁者間での取引が多いと見られることから見出せない状況である。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 収益価格は試算しなかったが、比準価格査定にあたっては同市東部の類似地域等より取引事例を収集し、規範性の高い試算価格が求められた。取引は自用が中心であり、需要者はその意思決定に際して周辺取引価格を指標としている。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、信頼性が高いと判断した。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） - 36 | [98.9] / 100 | 100 / [100] | 100 / [137.3] | [100] / 100 | 26,700 | | | | | | | | |
| (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 ■継続 □新規 | | 前年標準価格 27,300 円/㎡ | | ③変動状況 | [一般的要因] | 新型コロナウイルスの影響、回復状況はエリア、用途、物件によりバラついてはいるが、需給関係による地価の二極化傾向は拡大しつつある。 | | | | | | | |
| | ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 | | 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | | [地域要因] | 既存集落にあり、周辺で建て替えや敷地分割による新規分譲等も見られず、特段の変動要因は認められない。需要は相対的に低調である。 | | | | | | | |
| | ②変動率 | | 年間 -1.8% | 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 4 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. Row 1: 姫路（県）, -39, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 河内谷 順

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,540,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,600 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. Includes values like 令和 4 年 7 月 1 日, 令和 4 年 7 月 5 日, 正常価格, 33,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

| | | | | | |
|------------|-----|---------|-----|---------------|--|
| 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 | |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 10,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 34,500 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|-------------------|---|----------------|---|------|---------------------------------------|--------|---------------|---------|-------------|----------|----------|---------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 姫路市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 20 m、西 25 m、南 50 m、北 50 m | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 17.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ正方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北 3.5 m市道 | 交通施設 | J R 溝口 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 0.0 | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 34,500 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。 | | | | | | | | | |
| | 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/㎡ | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 交通 +1.0 | 環境 +45.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| | 標準地番号 福崎 - 1 | [99.8] 100 | 100 [101.0] | 100 [156.7] | [100] 100 | 34,400 | | 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 | | |
| (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 | 地域要因 | 街路 | 交通 | 環境 | 行政 | その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | 街路 | 交通 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 | | |
| (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] 景気の先行き不透明感強い。利便性の高い新興住宅地域等の需要は堅調であるが、旧集落、既存住宅地域に対する需要は弱含みである。 | | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 35,000 円/㎡ | | | [地域要因] 旧来からの住宅地域であり、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 | -1.4 % | 半年間 | % | | | | | | | | | | | |