

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） - 46	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	8,450,000 円	1㎡当たりの価格	66,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 24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	姫路市大津区天満字野田309番24				②地積 (㎡)	127	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					
	2:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	東4m市道	水道 ガス 下水	JRはりま勝原 1.6km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 70 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 15.0 m、奥行 約 8.0 m、規模 120 ㎡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 4m 市道	交通施設	JRはりま勝原駅 南西 1.6km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	戸建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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市南部～南西部、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大半を占める。住宅地として熟成度の高い地域であるが、利便性や街路条件に優るJRはりま勝原駅周辺で継続的な宅地供給があり需要の中心も当該地域にシフトしており、既存住宅地域に対する需要は弱含みで推移している。土地は800万～1000万円程度、新築戸建物件は2500万～3000万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	戸建住宅を主とする地域で画地規模等から市場性のある賃貸建物の想定が困難であるため、収益価格は試算できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した自己利用目的のものが主であり、比準価格は現実の市場実態を反映するものとして説得性を有する。よって比準価格を標準に、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 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 +4.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 - 24					66,100					
	公示価格	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [140.6]	[101.0] / 100						
92,900 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	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
	円/㎡										
(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] 姫路市の人口はほぼ横這い、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。						
	■継続 □新規		価格形成要因の		[地域要因] 周辺で既存住宅の建て替えが見られる程度で、特筆すべき変動はない。						
	前年標準価格 66,700 円/㎡		①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	□代表標準地 □標準地		標準地番号								
	公示価格		円/㎡								
	②変動率	年間 -0.3 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, and 氏名. Includes details for 姫路 (県) - 47, 兵庫県, 兵庫第6分科会, ミント不動産鑑定, and 田中 君憲.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,000,000 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) [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 59,000 円/㎡, (9) 倍率種類.

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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社三和鑑定
姫路（県） -48	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦一範 印

鑑定評価額	5,290,000 円	1㎡当たりの価格	29,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 4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	姫路市家島町坊勢字炭焼ノ東552番4外				②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等	都計外 (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	西2m市道	水道 下水	坊勢汽船坊勢港 350m			

(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 50 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 m市道	交通施設	坊勢汽船坊勢港 東 350m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	離島の漁村集落にあっては人口流入が見込めず土地需要は地元地縁者に限定される傾向にある。また、姫路市本土に比べ建築費が割高であること等の要因もあり地価は継続して下落している。							

(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	29,200 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6) 市場の特性	同一需給圏は坊勢島を中心とする家島諸島の住宅地域である。需要者は地元地縁者を中心とし、圏外からの流入は殆どない。基幹産業は水産業であるが、漁獲量・販売額の好不況はあるものの食生活の変化、漁食需要の減少等の影響が見受けられる。人口も減少しており本土等への流出が認められ、空き家が目立ち、不動産需要は極めて脆弱である。漁村集落地域内にあって取引自体が少なく、知人・親族間取引が中心であり需要の中心価格帯は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・積算価格については後述の理由により試算できなかった。比準価格は現実の取引価格に適切に補修正を施して得られた現実の市場性を反映した実証的な価格であり、その規範性は高いものと判断される。自己使用目的の取引が大半を占める地域的特性を鑑みると、比準価格の妥当性は高いと判断した。また総額の観点からも特に割高感はないことから、比準価格を中心に指定基準地価格からの検討にも十分に留意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 <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	-									
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100						
	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
	姫路 - 21										
	前年指定基準地の価格	[90.3] / 100	100	100	[100] / 100	29,100					
	43,200 円/㎡		[103.0]	[130.0]							

(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]	坊勢島では年間80人程度のペースで人口減少しており、空家が目立ち、土地需要は減退している。
	前年標準価格	32,000円/㎡		[地域要因]	離島の漁村集落地域であり、地域要因の変動は特にないが、圏外からの人口流入は殆どなく地価は継続して下落している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号	-			
	公示価格	円/㎡			
	②変動率	年間 -8.8%	半年間 %		

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)山陽総合鑑定	
姫路（県） - 49	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	3,600,000 円		1㎡当たりの価格	40,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	34,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 17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	姫路市網干区新在家字福戎334番3				②地積 (㎡)	89	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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 70 m、北 70 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 7.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 105 ㎡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、2.9m市道
	⑤地域要因の将来予測	網干区の既成住宅地域で、建替えや小規模新規分譲地も見られ、今後とも現状を維持するものと予測する。地価水準は街路条件が劣ること等から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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,500 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南西部の住宅地域で、需要者の中心は当圏内に居住する第一次取得者層である。当地域のような街路条件が劣る住宅密集地域の不動産需要はやや弱い。しかし、既成住宅地域内において一部に小規模新規分譲地も見られる。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	取引に当たっては、自己使用目的が支配的で周辺の取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的と料する。尚、当地域は中小規模の住宅が密集する既成住宅地域で、賃貸住宅等の収益物件はなく賃貸市場が成熟していないことから収益価格は試算できなかった。従って、指定基準地との検討も踏まえ比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格	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	地域要因	街路
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			環境	交通	行政	その他
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	姫路（県） - 13	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	画地	行政	街路
	前年指定基準地の価格	51,500 円/㎡	[98.1]	100	100	[100]	40,500		行政	その他	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 姫路市の人口は微減傾向にある。利便性や居住快適性等の差による不動産の選別化が見られ、地価の二極化がより顕著になっている。								
	前年標準価格	42,100 円/㎡		[地域要因] 街路条件の劣る既成住宅地で、不動産需要はやや弱い。								
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地		[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	-3.8%	半年間	%					
公示価格	円/㎡											

鑑定評価書（平成 28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, 株式会社資産評価研究所. Includes details for 姫路 (県) -50, 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 眞鍋健二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,920,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,000 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) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (3) ②地積 (㎡), (4) ③形状, (5) ④敷地の利用の現況, (6) ⑤周辺の土地の利用の状況, (7) ⑥接面道路の状況, (8) ⑦供給処理施設状況, (9) ⑧主要な交通施設との接近の状況, (10) ⑨法令上の規制等.

Table with 4 columns: (1) 近隣地域, (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) 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.

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) 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.

Table with 10 columns: (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.

Table with 10 columns: (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社依藤不動産鑑定事務所
姫路（県） -51	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 依藤栄一 印
鑑定評価額	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	43,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	姫路市勝原区大谷字内田 1 7 4 番 3 外				②地積 (㎡)	360	⑨法令上の規制等	1 中専 (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 網干 1.3km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 20 m、南 40 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 15.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 360 ㎡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 4.5 m 市道	交通施設	J R 網干 北 1.3km	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	方位角地	+3.0 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,700 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	同一需給圏は概ね姫路市西部に位置する住宅地域である。主な需要者は姫路市内の居住者であり、同一需給圏外からの転入者は少ないものと思料する。新規の宅地供給や中心市街地周辺の住宅地の値頃感等から、中心市街地縁辺部の住宅地の需要は弱含みで推移している。市場での中心価格帯は標準的な規模のもので、土地が 1,000 ~ 1,500 万円程度、新築戸建住宅では 2,000 ~ 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	近隣地域は集落的な色合いの濃い住宅地域であり、収益物件を想定することは現実的でないことから、収益価格の試算は断念した。近隣地域等における土地取引は、地縁の嗜好性等に基づく自己の住居目的のものが殆どであり、需要者は市場で成立する取引価格を指標として取引に参入するものと思料される。従って市場性を反映し規範性が高いと判断した比準価格を採用し、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 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 +3.0 交通 -1.0 環境 +62.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [166.8]	[104.0] / 100	43,800					
(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	[] / 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]		[一般的要因]		景気回復によって姫路市内の商業地域の一部の地価はやや上昇しているが、全般的には景気の先行き不透明感から地価は下落基調である。					
	前年標準価格	45,100 円/㎡		[地域要因]		集落的色彩の強い住宅地域で、周辺で宅地供給がされており、競合関係から当該地域の宅地需要は低迷している。					
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	[代表標準地] [標準地]		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-3.1 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中田不動産鑑定事務所. Includes details for 姫路 (県) - 52, 兵庫県, 兵庫第 6, 氏名, 不動産鑑定士 中田 信 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (84,500 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, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 68,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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） - 53	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	11,000,000 円		1㎡当たりの価格	66,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市勝原区丁字家久田60番13				②地積 (㎡)	166	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100)		
	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 75 m、西 50 m、南 20 m、北 15 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 11.0 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 7.5 m市道	交通施設	J R はりま勝原駅 北西 2.3 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				(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	66,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市南部～南西部、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大半を占める。住宅地として熟成度の高い地域であるが駅や利便施設から距離があり、利便性に優れるミニ開発による新規分譲地域との競争から、需要は弱含みで推移している。土地は1000万円程度、新築戸建物件は2500万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	戸建住宅を主とする地域にあり、賃貸市場が未成熟であり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	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	姫路 - 24					66,000		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 +38.0	行政 0.0	行政 0.0
	-							画地 +1.0	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	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	前年標準価格 67,500 円/㎡							その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-2 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	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	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	標準地番号 -							その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	標準地番号 公示価格	② 変動率	年間 -2.2 %	半年間 %	③ 価格形成要因の変動状況						
					[一般的要因]	姫路市の人口はほぼ横這い、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。					
					[地域要因]	周辺で既存住宅の建て替えが見られる程度で、特筆すべき変動はない。					
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 28 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 池田不動産鑑定所	
姫路（県） -54	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 池田富美夫	印
鑑定評価額	2,490,000 円		1㎡当たりの価格	11,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	姫路市安富町植木野字中川原308番4				②地積 (㎡)	226	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 20 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域	街路	8 m市道	交通施設	J R 東宍崎駅 北東方 10km	法令規制	都計外		
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,000 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	同一需給圏は概ね旧安富町を含む姫路市北部及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。最寄駅徒歩圏外の地縁的選好性の強い既存住宅地域と把握され、需要は弱含みである。市場での需要の中心となる価格帯は規模によりまちまちであり見出せない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は農家住宅の多い住宅地域で、経済合理的な賃貸住宅を想定することは困難なため収益還元法の適用は断念した。快適性を重視する住宅地域であることから自己使用目的での取引が殆どを占める。したがって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、前年対象基準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		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にある。概ね景気は緩やかな回復基調が続いているが、住宅地の需要は全般的には堅調とは言い難い状況にある。						
	前年標準価格 11,500 円/㎡				[地域要因] 姫路市中心部から遠隔地に位置する農村集落地域であり、需要は弱含みである。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間 -4.3 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県） -55	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印

鑑定評価額	33,800,000円	1㎡当たりの価格	130,000円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	105,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成28年7月1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
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の現況	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) (60,180)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 30m、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 13.0m、奥行 約 20.0m、規模 260㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	付近に公立大学、有力高校がある。	街路	基準方位 北4.5m市道	交通施設	J R姫路駅北西方 2.8km	法令 2中専 (60,180) 規制
(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	130,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中心部の周辺に位置する中規模住宅地域。需要者は圏内の居住者が大半で、また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、従来から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土地で2,500～3,000万円程度が多い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	良質な戸建住宅が多く建ち並ぶ高級住宅地域であるため、賃貸共同住宅の想定は適さない。取引市場では、特に快適性に着目した自己居住目的の取引が中心で、収益目的は殆ど無い。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格に説得力を認めることができる。以上により、比準価格を標準に、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公示価格とした	① <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	[]		標準化補正			
(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	[]	100	100	[]		標準化補正			
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 128,000 円/㎡		③ 価格変動状況 [一般的要因] [地域要因] [個別的要因]	姫路市の人口は微減傾向で推移している。不動産取引は総体的に低調で、取引価格水準はやや弱みである。 成熟した閑静な住宅地域で、変動要因はないものの、需要は根強く、地価はやや上昇傾向である。 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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 姫路 -36 公示価格 129,000 円/㎡									
	②変動率	年間 1.6%		半年間 0.8%						

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） - 56	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	8,470,000 円	1㎡当たりの価格	58,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	47,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 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	姫路市御国野町御着字北代1068番35				②地積 (㎡)	144	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150)		
	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 80 m、西 70 m、南 60 m、北 60 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 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	特にない。	街路	基準方位 北 5.6 m 市道	交通施設	J R 御着 北東 1km	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	58,800 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	同一需給圏を概ね市川以東の姫路市東部を中心とする住宅地域であると判定した。需要者の中心は姫路市内の居住者であり、同一需給圏外からの転入者は少ないものと思料する。新規の宅地供給や中心市街地周辺の住宅地の値頃感等から、郊外の住宅地の需要は弱含みで推移している。市場での中心価格帯は標準的な規模のもので、土地が 700 ~ 1,200 万円程度、新築戸建住宅では 2,000 ~ 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	対象基準地は戸建住宅用に開発された住宅団地に存し、生活利便性等に基づく賃貸需要から経済合理性を有する共同住宅の想定が困難であると判断したため、収益価格の試算は断念した。一方、同一需給圏内では自己居住目的の取引が大半で、売買当事者は市場での取引価格を指標として意思決定を行うものと思料される。従って市場性を反映した実証的な価格である比準価格は規範性が高いものと判断し、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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	[] / 100	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	[] / 100	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		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 直近 5 年間の市内の総人口は微減、高齢化率は約 4% 上昇。H 27 年の対前年土地取引件数は約 7% 増加し、取引価格は下落傾向にある。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 59,700 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 姫路 - 48 公示価格 59,200 円/㎡		[地域要因] 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であるが、特筆すべき地域要因の変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	② 変動率	年間 -1.5%	半年間 -0.7%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	是川不動産鑑定事務所
姫路（県） -57	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 是川 哲明 印
鑑定評価額	6,510,000 円		1㎡当たりの価格	43,100 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月6日	(6) 路線価 倍率種別	[平成28年 1月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年7月5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	姫路市の形町の形字松五良浜1686番20				②地積 (㎡)	151	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 50 m、南 20 m、北 20 m		②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 140 ㎡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3m道	交通施設	山陽電鉄的形駅南方 250m	法令規制	1住居 (60,160)
	⑤地域要因の将来予測	浜手の既成住宅地域で、周辺は狭い道路に住宅が密集して建ち並んでいる。塩田跡地の利用が進まず、宅地開発用地も少ないことから、当面は現状維持の傾向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			0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	22,100 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市の南東部の既成住宅地域で、山陽電鉄本線の沿線地域である。需要者は圏内の居住者、地縁関係者が中心で、概ね両者に限定される。当該地域は浜手の古くからの住宅地域で、周辺に開発用地が少なくまたスーパー等の施設は隣地区に依存するなど住宅地需要は低調で地価の下落傾向が続いている。画地規模がまちまちであり、中古住宅付きの取引が主で需要の中心となる価格帯は見出し難い状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に共同住宅が見られるものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこともあり、収益価格は低位に試算された。当該地域は自己使用目的の取引が支配的で、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考として、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 44,800 円/㎡		③価格変動要因の 形成要因	[一般的] 景気は緩やかな回復基調。姫路市の人口は概ね横ばい傾向で推移。区画整理、開発住宅地の需要は堅調、郊外及び農村住宅地は下落傾向。				
	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 標準地番号 姫路 -53 公示価格 43,800 円/㎡			[地域] 浜手の既成住宅地域で、スーパー等がなく需要は地縁者が主で低調である。 [個別] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 -3.8 %	半年間 -1.6 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県） -58	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	19,300,000円		1㎡当たりの価格	66,000円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月4日	(6) 路線価 [平成28年 1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市西夢前台1丁目67番				②地積 (㎡)	293	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現況	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 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7m 市道	交通施設	J R余部駅南東方 680m	法令規制	1住居 (60,200)
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,000 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ため、中心部周辺の住宅地域と比べると需要はやや弱みである。中心となる価格帯は標準的な規模のもので、土地が1,000~1,500万円程度、新築戸建住宅では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	周辺地域には賃貸共同住宅も見られるが、採算性に基づくものではなく、共同住宅の想定は困難である。取引市場では、自己居住目的の取引が中心で、収益目的の取引は殆ど無い。本件では比較的規範性の高い取引事例を収集でき、市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力が認められる。以上により、比準価格を標準に、又代表標準地からの検討を踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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	⑧地域要因	⑨地域要因
	標準地番号 姫路 -34	[99.6]	100	100	[101.0]	65,600	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	街路 -1.0 交通 -3.0 環境 +34.0 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	⑧地域要因	⑨地域要因
	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	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 66,800 円/㎡	③ 価格変動要因の [一般的] 姫路市の人口は微減傾向で推移している。不動産取引は総体的に低調で、取引価格水準はやや弱みである。 [地域] 中規模一般住宅が多い住宅地域で、特に変動要因はないものの、地価はやや弱みである。 [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 -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 兵庫不動産鑑定所		
姫路（県） - 59	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	161,000,000 円		1㎡当たりの価格	114,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	91,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 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	姫路市北條字湯ノ坪432番16				②地積 (㎡)	1,415	⑨法令上の規制等	準工 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 0 m				②標準的使用	高層共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 45.0 m、規模 1,350 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m市道	交通施設	J R 姫路駅 南東 630m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地					(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	115,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	113,000 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中心部、用途的な類似地域は、一体利用可能な土地が見られる居住利便性を有する地域。需要者は、地元業者のほか都市部の有名デベロッパーの進出も見られる。特に利便性の高い J R 姫路駅北の既存商業地域およびその緑辺部で高額取引も散見されるが、駅南地域については、需要はほぼ横這いで推移している。立地条件や画地条件等により、取引の個別性が強く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	本基準地は、駅徒歩圏のマンション用地として、需要が見込める地域にある。開発法による価格は、各種の想定を前提とする理論的な価格であるが、主たる需要者である開発業者の投資採算性に着目し査定したもので、価格検証の有力な指標となるものである。よって、本件では、現実の市場実態を反映した比準価格と開発法による価格を関連づけ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(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	[] / 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	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 姫路市の人口はほぼ横這い、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。							
	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			[地域要因] マンション、事業所等が見られる地域で、特筆すべき変動はない。							
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 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 池田不動産鑑定所	
姫路（県） - 60	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 池田富美夫	印
鑑定評価額	11,200,000 円		1㎡当たりの価格	84,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 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	姫路市御立中7丁目993番22 「御立中7-9-3」				②地積 (㎡)	133	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 20 m、北 15 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 13.0 m、規模 130 ㎡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 7 m市道	交通施設	J R 姫路駅 北西方 6km	法令規制	1低専 (50,100)		
(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	84,400 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	同一需給圏は概ね姫路市中央部から北西部の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が大半を占める。最寄駅徒歩圏外の既成住宅地域であり、需要はやや弱含みである。市場での需要の中心となる価格帯は土地は1,000万円程度、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	対象基準地は画地規模も小さいことから経済合理的な賃貸住宅を想定することは困難なため収益還元法の適用は断念した。快適性を重視する住宅地域であることから自己使用目的での取引が殆どを占める。したがって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 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 0.0 環境 +2.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	[99.6] 100	100 [101.0]	100 [102.0]	[103.0] 100	84,400					
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 姫路市の人口は微減傾向にある。概ね景気は緩やかな回復基調が続いているが、住宅地の需要は全般的には堅調とは言い難い状況にある。						
	前年標準価格	85,700 円/㎡	[地域要因] 既成住宅地域であり、地域要因に特記すべき変動はない。		[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	-	公示価格	円/㎡						
②変動率	年間	-1.5 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

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） - 61	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	19,400,000 円		1㎡当たりの価格	82,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 24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70番				②地積 (㎡)	234	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅 W3	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした普通住宅地域	北6m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 60 m、南 40 m、北 60 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 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 6m 市道	交通施設	J R 姫路駅 北東 2.8km	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	82,800 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～東部、用途の類似地域は区画整然とした戸建住宅地域。需要者の中心は圏内居住者で圏外からの転入は少ない。造成後経年し、また、画地規模もやや大きいことから、新規分譲地に比べ需要は弱含みであったが、周辺の幹線沿道には、商業施設が集積し、利便性があることから、値頃感も出てきている。土地のみで2000万円前後、新築の戸建物件で3500万円前後が、中心価格帯となる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする地域で収益物件の想定が適さ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 - 24					83,000					
(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	② 変動率	年間 -0.8%	半年間 %	<p>③ 価格形成要因の</p> <p>[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、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。</p> <p>[地域要因] 住宅地域として熟成しており、特に変動はない。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 83,500 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/㎡										

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） -62	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	7,160,000 円	1㎡当たりの価格	44,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	姫路市四郷町東阿保字下戸明507番59				②地積 (㎡)	161	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (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 3.7km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 20 m、北 70 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 12.0 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 6 m 市道	交通施設	J R 姫路駅 南東 3.7km	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	44,500 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東部、概ね市川より東側に位置する住宅地域。需要者は同一需給圏内に居住する第一次取得者層が大半を占める。近隣地域は郊外の区画整然とした住宅団地に存するが、最寄駅から遠く交通利便性に劣ることから、利便性の高い市街地の住宅地と比べると需要は弱含みである。中心となる価格帯は150～160㎡程度の画地で700万円前後と判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地に存し、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て、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 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 -1.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[99.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [130.4]	[100] / 100	44,600					
(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	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対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		45,600 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 市の人口は微減、高齢化率は増加。好立地の住宅需要は活発だが、集落は需要は弱く選別化が進んでおり、全体の地価は若干の下落傾向。			
	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		-			[地域要因] 市街地の交通利便性の高い住宅地との競合で需要はやや低調にあり、地価は弱含み傾向が継続している。			
	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	-2.4 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所	
姫路（県） - 63	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 山崎誠	印

鑑定評価額	6,160,000 円	1㎡当たりの価格	27,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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 60 m、西 60 m、南 130 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 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6m市道	交通施設	J R 東嵯崎駅 北東 14km	法令規制	都計外 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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,000 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部及び隣接する郡部域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者又は圏内に地縁を有する者であり、圏外からの転入者は少ない。姫路市中心部から遠く離れている住宅団地で利便性が劣り、需要は弱含みで推移している。価格帯は土地のみで500～800万円前後の需要が中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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規範性は高い。収益価格は、当該基準地が所在する地域は姫路市中心部から遠く離れた住宅団地で経済合理的な賃貸住宅の建築が困難であることから試算しなかった。本件については、比準価格を採用し、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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 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 +5.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 - 23	[94.0] / 100	100 / [100]	100 / [88.7]	[102.0] / 100	27,000					

(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	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	姫路市は総人口はほぼ横ばいであるが、生産年齢人口が減少しており、住宅地の地価の二極化が進んでいる。
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規		[地域要因]	姫路市中心部から遠く離れた住宅団地で、需要は弱含みである。
	前年標準価格	28,500 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	<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 -5.3 %	半年間 %	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所		
姫路（県） 5-1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 周史	印	

鑑定評価額	127,000,000 円	1㎡当たりの価格	475,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	370,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 24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	姫路市白銀町4 3 番外				②地積 (㎡)	267	⑨法令上の規制等 商業 (80,600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,600)
	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 450m	
	1:2	事務所 SRC 7	中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地域	東50m市道	水道 ガス 下水			

(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 40 m、北 60 m			②標準的使用	中高層事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 264 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	50m市道	交通施設	J R 姫路駅 北 450m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	市街中心の中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域として熟成しており、今後も高い繁華性を維持するものと予測される。							

(3) 最有効使用の判定	中高層事務所地			(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	488,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	365,000 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の他、県南部の主要都市、用途的な類似地域は集積度の高い商業地域。需要者は地元企業の他、規模によっては全国的知名度を有する法人も考えられる。姫路駅北のメイン通り沿道地域にあり、繁華性、収益性に優れるため、需要は堅調に推移している。立地や規模により取引価格や想定される需要者も異なり、取引に事情が介在することもあることから、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	比準価格は、市街中心部の商業地から選択した取引事例を基礎とするもので、補修正や地域要因比較等も適正であるため、現実の市場実態を反映し、説得力を有する。収益価格は、賃貸事例からの賃料水準の把握に限界があり、試算過程において想定要素を多く含むことから比準価格に比べ説得力に欠ける。したがって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地の価格からの検討を行い、上記をもって鑑定評価額と決定した。							
-----------------------------	---	--	--	--	--	--	--	--

(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	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
	姫路 5-2					475,000		交通 0.0	環境 -44.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[101.2] / 100	100 / [100]	100 / [54.3]	[100] / 100		環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
	255,000 円/㎡						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	地域要因	街路 0.0
	-							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
	円/㎡						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 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因]	姫路駅前地域等、繁華性の高い地域では、高額取引も見られるが、郊外や旧来からの駅前地域等については衰退傾向が継続している。
	前年標準価格 462,000 円/㎡			[地域要因]	前面の大手前通りで歩道拡幅等の再整備事業が進捗中である。
	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			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号	-			
	公示価格	円/㎡			
	② 変動率	年間 +2.8 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県） 5-2	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印
鑑定評価額	33,000,000 円		1㎡当たりの価格	124,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市下寺町1 1 4番				②地積 (㎡)	266	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現況	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) 準防 (その他)		
	1:2.5	事務所 RC6	事務所ビル、店舗等が混在する商業地域	北20m市道	水道、ガス、下水	J R姫路 1.8km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 150 m、南 30 m、北 40 m			②標準的使用	中低層の事務所店舗併用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 26.0 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 2.0m市道	交通施設 1.8km	J R姫路駅北東方	法令規制	近商 (80,300) 準防	
(3) 最有効使用の判定	中低層の事務所店舗併用地				(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	126,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	74,800 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	同一需給圏は姫路市の商業地域で商住混在地域も含む。需要者は圏域内に地縁を持つ中小事業者、個人が中心である。当地域は事務所ビル、店舗等が連たんする商業地域で、繁华性はやや低いものの、姫路市中心部から比較的近く利便性が高いため、様々な用途の需要が見込まれる。商業地で取引も少なく、規模等も様々で、取引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	自用不動産を主とする地域で一部収益物件も見受けられるが、賃貸市場の成熟の程度は低い。商業地ということもあり取引も少ないが、収益目的はあまり無く自用目的の取引が中心である。よって、市場参加者との適合性の観点から現実の取引市場を反映した比準価格の方がより説得力が高いと認められる。以上により、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、又代表標準地からの検討を踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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	⑧	⑨
	標準地番号 姫路 5-9 公示価格 89,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [72.0]	[100.0] 100	124,000	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	地域要因 街路 -8.0 交通 -1.0 環境 -21.0 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	⑧	⑨
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 125,000 円/㎡		③ 価格変動要因の 形成要因の	[一般的] 姫路市の人口は微減傾向で推移している。不動産取引は総体的に低調で、取引価格水準はやや弱含みである。					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 事務所、店舗等が連たんする商業地域であり、変動要因はないものの、地価はやや弱含みである。					
	②変動率 年間 -0.8% 半年間 %			[個別] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中田不動産鑑定事務所. Includes details for 姫路 (県) 5-3, 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 中田 信 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (24,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (31,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (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, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社依藤不動産鑑定事務所
姫路（県） 5-4	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 依藤栄一 印
鑑定評価額	79,200,000 円		1㎡当たりの価格	190,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	姫路市綿町1 5 1 番外				②地積 (㎡)	417	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 m、南 35 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 21.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 420 ㎡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	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			
(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	197,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	124,000 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街地内の主要道路沿いの比較的繁華な商業地域。需要者は土地の規模によりその総額も大きく変化する。大規模画地については、全国規模の法人、小規模画地については地元事業者となっている。J R 姫路駅から比較的近い幹線道路沿いの商業地域で、土地取引や老朽建物の建て替えの資本投下も見られ、需要は比較的堅調に推移している。画地規模により、需要者や単価等が、異なるため中心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	取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場を反映する。一方、周辺に金融機関やホテルも見られる地域で、賃貸事例から適正な賃料水準が見出しにくく、各種の想定を前提とする収益価格は説得力に欠ける。よって比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、代表標準地からの規準・検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地価格との均衡分析を行い、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) 規準とした公示価格	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 0.0 交通 +2.0 環境 +21.0 行政 +10.0 その他 0.0	
	標準地番号 姫路 5-2					190,000						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-											
(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] 景気回復によって姫路市内の商業地域の一部の地価はやや上昇しているが、全般的には景気の先行き不透明感から地価は下落基調である。								
	前年標準価格 190,000 円/㎡	[地域要因] 幹線道路沿いに中層の商業ビルが建ち並ぶ商業立地の良いところであることから、宅地需要は底堅く、地価は横ばいで推移している。		[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	年間	0%	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミント不動産鑑定
姫路（県） 5-5	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	116,000,000 円	1㎡当たりの価格	145,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	115,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 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	姫路市東延末 3 丁目 4 番				②地積 (㎡)	797	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 170 m、北 80 m			②標準的使用	中高層の店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 27.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 800 ㎡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	8 m 市道	交通施設	J R 姫路 南 750m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	中高層の店舗住宅併用地				(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	149,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	105,000 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	同一需給圏を概ね姫路市街地中心部の商業地域と判定した。主な需要者としては不動産を利用して事業活動を行う比較的金力のある個人・法人等の事業者が想定される。姫路駅周辺の大規模開発に伴う土地需要も駅周辺に限定されている感があり、近隣地域等の繁華性を向上させるまでには至っていないが、需要は安定してきている。商業地の取引自体が少ないことや取引される画地規模にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯を一様に見出し難い状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場では自己の事業等の用に供する事を目的とした取引・価格形成が主流であると思料され、市場の実情を反映した実証的な価格である比準価格は規範性が高いものと判断した。一方収益価格は理論的ではあるが、その基礎とした想定賃料、建物建築費等にやや流動性があり、その規範性が比準価格のそれよりやや劣ることは否定できない。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、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 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 -30.0 行政 -5.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 5-9					143,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡										
(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		前年標準価格 145,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 直近 5 年間の市内の総人口は微減、高齢化率は約 4% 上昇。H 27 年の対前年土地取引件数は約 7% 増加し、取引価格は下落傾向にある。					
	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 円/㎡			[地域要因] 近隣地域は中高層の店舗兼共同住宅、駐車場、事務所等が混在する商業地域であり、特筆すべき地域要因の変動は認められない。					
	② 変動率 年間 0% 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (姫路 (県) 5-6), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫県第6分科会), 業者名 (たかアプレイザルオフィス), 氏名 (小畑 敬重), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,700,000 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 (平成 28年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 28年 7月 2日), (6) 路線価 (110,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 28年 6月 20日), (5) 価格の種類 (正常価格), 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

Main evaluation table with 10 rows: (1) 所在地 (姫路市坂元町9番3外), (2) 範囲 (東 30m, 西 80m, 南 30m, 北 30m), (3) 最有効使用の判定 (中層の店舗兼事務所地), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、姫路市街地及びその周辺...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (取引事例は自用目的のものが中心であり...)

Table (8) 公示価格: 代表標準地 (姫路 5-2), 公示価格 (255,000 円/㎡), 標準化補正 (101.2/100), 地域要因の比較 (100/189.8), 個別的要因の比較 (100/100), 対象基準地の規準価格 (136,000 円/㎡), 内訳 (街路 +6.0, 交通 +3.0, 環境 +58.0, 行政 +10.0, その他 0.0)

Table (9) 指定基準地: 指定基準地番号 (姫路 (県) 5-17), 前年指定基準地の価格 (255,000 円/㎡), 標準化補正 (101.2/100), 地域要因の比較 (100/189.8), 個別的要因の比較 (100/100), 対象基準地の比準価格 (136,000 円/㎡), 内訳 (街路 +6.0, 交通 +3.0, 環境 +58.0, 行政 +10.0, その他 0.0)

Table (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), 前年標準価格 (135,000 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, 標準地番号, 公示価格, ②変動率 (年間 +0.7%, 半年間 %), ③ 価格変動要因 (一般的要因: 企業収益は高い水準にあり... 地域的要因: 地域的な状況変化はなく... 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	たかアプレイザルオフィス
姫路（県） 5-8	兵庫県	兵庫県第6分科会	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重 印
鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	89,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	71,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 20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	姫路市南今宿 1 5 2 2 番 1 0 3 「南今宿 3 - 2 1」				②地積 (㎡)	189	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 40 m、南 30 m、北 30 m			②標準の使用	中層の営業所・事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 190 ㎡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	6.7 m 市道	交通施設	J R 姫路駅 北西 2.4km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	中層の営業所・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	90,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	62,500 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 姫路駅からやや離れた市街地内の商業地域及び商住混在地域。需要者は姫路市に地縁性を有する法人等が中心であるが、広域的に展開する全国規模の法人等も見られる。市場経済の先行きに期待感はあるものの、依然として目に見える景気回復には至っておらず、需給関係は様子眺めの様相を呈するも、周辺住宅地との比較から若干の上昇傾向を有する。地積等により幅があるが、土地は 2,000~5,000 万円程度が需要の中心と判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は自用目的のものが中心であり、それから求められた比準価格は市場性を反映する。一方、基準地は事務所、店舗、住宅等の混在地域であり、周辺の賃貸事例から適正な賃料水準が見出しにくく、各種の想定を前提とする収益価格は説得力に欠ける。よって比準価格を標準とし、収益価格を比較考量しながら検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地価格との均衡分析を繰り返し、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 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 88,800 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因]	企業収益は高い水準にあり、雇用情勢は改善しているものの、企業の業況判断は慎重さがみられる。倒産件数は概ね横ばいとなっている。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 姫路 5-9			[地域要因]	地域的な状況変化は特になく、特筆すべき変動要因も見られない。				
	公示価格 89,000 円/㎡					[個別的要因]	個別的要因に変動はない				
② 変動率		年間 +0.8%	半年間 +0.6%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社資産評価研究所
姫路（県） 5-9	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 眞鍋健二 印
鑑定評価額	8,590,000 円	1㎡当たりの価格	67,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 25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	姫路市香寺町中屋字水ハシリ 2 3 番 4 外				②地積 (㎡)	127	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							
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m			②標準的使用	店舗兼住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9m県道	交通施設	J R 香呂駅近接	法令規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測	繁華性のやや低い既存の商業地域で、J R 香呂駅東側駅前広場が整備されたが、当面は現状を維持するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(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	69,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	40,700 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	同一需給圏は概ね姫路市及びその周辺市町の商業地域及び商・住混在地域であり、中心となる需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人や法人等である。当該地域は駅前商業地であるが、旧来からの商業地域であり、経営者の高齢化や後継者不足及び大型商業施設等への顧客流出等で、空店舗や未利用地も見受けられ、商業地としては衰退傾向にある。取引価格については規模や立地条件等により様々であり、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法における取引事例は同一需給圏内の類似地域内に存するもので、比準価格は市場性を反映した実証的な価格と判断される。一方、当該地域は空店舗等が見受けられる商業地域であり賃貸市場の成熟の程度が低く、収益価格は比準価格と比較し、若干規範性が劣る。従って、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、下記標準地・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) 公示価格としての標準とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -16.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0	
	福崎 5-1		[98.2] 100	100 [100]	100 [109.7]	[100] 100	68,000						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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 -0.2 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	福崎（県） 5-1		[98.9] 100	100 [99.8]	100 [109.8]	[100] 100	67,400						
(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	前年標準価格	68,800 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 姫路市の人口は概ね横ばいであるが、高齢化率は上昇傾向である。土地の取引価格水準は立地条件により二極化している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	代表標準地	標準地	-	円/㎡		[地域要因]	香呂駅東側駅前広場が整備されたが、商業地としては衰退傾向であり需要は弱含みである。					
	②変動率	年間	-1.7 %	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミント不動産鑑定
姫路（県） 5-10	兵庫県	兵庫第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 君憲 印
鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	55,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 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	姫路市網干区新在家字戊亥 5 7 6 番				②地積 (㎡)	188	⑨法令上の規制等	近商 (80,200)		
	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)				
	1:2	店舗・住宅 W1	小売店舗が建ち並ぶ商業地域	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	近隣地域は小売店舗が建ち並ぶ商業地域であり、当地域に影響を及ぼす特段の要因は認められず、ここ当分の間はほぼ現状を維持して推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	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	55,500 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商業地域の存する圏域と判定した。主な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と見られるが、ライフスタイルの変化等による旧来型の商店街の売上不振、店主の高齢化・後継者不足等に起因する一定の宅地供給が見られる一方、近時の景気低迷の影響等を受けて需要は弱含んでいる。商業地は取引自体が多くない上、地縁的選好性に基づく取引も見受けられることから、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	収益価格を求める為の適切な賃貸事例を収集出来なかったため、収益価格の試算は断念した。市場では賃料収入に着目した取引・価格形成よりも自己の事業等の用に供することを目的とした取引・価格形成が主流であると思われる。以上より典型的需要者の行動に合致し、市場の実情を反映した実証的な価格である比準価格は規範性が高いと判断した。したがって本件では、比準価格を採用して、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) 公示価格を標準とした	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	[] / 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 +7.0 交通 -1.0 環境 +20.0 行政 +5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[98.1] / 100	100 / [100]	100 / [133.5]	[100] / 100	55,400					
(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 価格変動要因の		[一般的要因] 直近 5 年間の市内の総人口は微減、高齢化率は約 4% 上昇。H 27 年の対前年土地取引件数は約 7% 増加し、取引価格は下落傾向にある。						
	■ 継続 □ 新規		変動状況		[地域要因] 近隣地域は小売店舗が建ち並ぶ商業地域であり、特筆すべき地域要因の変動は認められない。						
	前年標準価格 56,500 円/㎡		形成要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		② 変動率									
□ 代表標準地 □ 標準地		年間	-1.8 %	半年間	%						
標準地番号											
公示価格		円/㎡									

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 姫路 (県) 5-11, 兵庫県 兵庫第6分科会, and (株) 兵庫不動産鑑定所.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 79,000 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, comparison methods, and price determination. Includes sub-sections for ①所在地, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, etc.

鑑定評価書（平成 28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, 株式会社資産評価研究所. Includes address: 姫路（県） 5-12, 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 眞鍋健二 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,620,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,000 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) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 60,000 円/㎡, (9) 倍率種類.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県） 5-13	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	66,300,000 円		1㎡当たりの価格	214,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	165,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 24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					
	1:1	事務所 RC3	中小規模の店舗、事務所、駐車場等が混在する商業地域	西15m市道、北側道	水道ガス 下水	J R 姫路 600m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 50 m、南 80 m、北 110 m			②標準的使用	中低層事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 310 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	15m市道	交通施設	J R 姫路駅 北東 600m	法令規制	商業 (80,400) 準防 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	市街中心部の中低層事務所地として概ね熟成しているが、周辺ではマンションの建設も見られ、将来は商業以外の用途も混在するものと予測される。									
(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	216,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	147,000 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中心部、用途的な類似地域は商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内の中小法人、個人事業者等である。中心商業地から離れ、J R 姫路駅再開発による影響も少ない地域であるが、周辺でマンション建設を目的とする土地需要も増えており、需要は比較的堅調に推移している。用途等が多様な地域であり、需要者の業種業態も様々であることから、取引価格にばらつきがあり、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	収益価格は、都心部等と異なり、賃貸市場が形成されていないため、賃料水準に収斂が見られず、適正な純収益を把握し難く、その精度が劣る。取引事例は、類似性が充分でないものも含むが、実際の取引に基づくもので比準価格は市場を反映する。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、代表標準地価格からの検討を行い、同一需給圏周辺の他の基準地との均衡分析を繰り返し、更に価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記の鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 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 +12.0 行政 +10.0 その他 0.0
	姫路 5-2	[101.2] 100	100 [100]	100 [126.9]	[105.0] 100	214,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の	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] 姫路駅周辺は、高額取引も散見される。在来型や路線商業地域では商業形態の変化等より、衰退傾向が継続している。							
	前年標準価格 213,000 円/㎡	[] 100		[地域要因] 周辺でマンション建築が見られる。南約250mに複合商業施設開業（平成27年7月）。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	[] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡	[] 100									
	②変動率 年間 +0.5% 半年間 %	[] 100									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡本不動産鑑定士事務所
姫路（県） 5-14	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	48,100,000 円		1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	姫路市勝原区熊見字三反長68番6外				②地積(㎡)	356	⑨法令上の規制等	近商(80,200) (その他)地区計画等	
	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				
	1:1.2	診療所 S1	中低層の店舗、事務所、駐車場等が存する駅前商業地域	北西22m市道	水道ガス下水	JRはりま勝原150m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 40m、南 20m、北 80m			②標準的使用	中低層店舗兼事務所用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.5m、奥行 約 20.0m、規模 350㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	JRはりま勝原駅前の商業地	街路 2.2m市道	交通施設	JRはりま勝原駅南西150m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	JRはりま勝原駅前にあって、至近にスーパー等の商業施設も存し利便性は高いことから、将来的には現況駐車場として利用されている土地の有効活用が漸次進行していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所用地					(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	140,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	92,800 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	同一需給圏は姫路市街地及びその周辺に広がる近隣商業地及び住商混在地。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人・法人事業者等が中心である。近隣地域は新駅開業後、背後地の新興住宅地を商圏として徐々に商業地として熟成しつつあり、店舗、病院、学習塾等の需要が期待出来る地域と見られる。取引される価格水準は規模や立地条件等によってまちまちで、需要の中心となる価格帯はやや見出しにくい状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近時の同一需給圏内の市場実態を良く反映しており信頼度が高い。近隣地域及びその周辺は賃貸用不動産も見られるものの、価格形成の指標となるような収益物件は少なく、求められた収益価格は理論的ではあるが比準価格に比べると規範性に若干劣る。以上より、規範性が認められる比準価格を標準に、検証手段となり得る収益価格とも比較考量を行いこれを参酌して、代表標準地価格との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -8.0 環境 -28.0 行政 +10.0 その他 0.0
	姫路 5-18	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 71.4]	[100 / 100]	135,000				
(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
	-	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格		135,000 円/㎡					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地		標準地番号		-					
	公示価格		円/㎡							
②変動率		年間	0%	半年間	%					
		③ 変動状況		[一般的要因] 市内中心部で一部高額取引が見られる等、商業地の市場は徐々に回復傾向にあるが、縁辺部や立地条件の劣る地域は需要は低調である。 [地域要因] 駅前立地の利便性の良さや背後の商圏に支えられ、徐々に事業用地としての有効利用が進捗している。 [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	(有) グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県） 5-15	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 柳川 浩一 印

鑑定評価額	173,000,000 円	1㎡当たりの価格	92,800 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	78,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成28年7月1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
	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	準工 (60,200)	(その他)
	1:2.5	営業所 S2	自動車関連営業所、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南西12m国道	水道、ガス、下水	J R御着 1.4km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 210 m、南 150 m、北 120 m		②標準的使用	中低層の路線店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 1,800 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	12m国道	交通施設	J R御着駅北西方 1.4km	法令 準工 (60,200) 規制
	⑤地域要因の将来予測	自動車関連営業所を中心とする国道沿いの路線商業地域で、特に変動要因は見受けられず、将来も当面は現状で持続するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中低層の路線店舗地				(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	94,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	57,600 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の幹線道路沿いに形成された路線商業地域。需要者は主に圏内の地縁事業者であったが、路線商業地としての成熟とともに広域展開を図る各種店舗、営業所等の法人事業者が中心となっている。当地域は自動車関連営業所を中心とした自動車交通量の多い路線商業地域で、需要は比較的堅調である。商業地で取引も少なく、規模等も様々で、取引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	自用不動産を主とする地域で一部収益物件も見受けられるが、賃貸市場の成熟の程度は低い。商業地ということもあり取引も少ないが、収益目的はあまり無く自用目的の取引が中心である。よって、市場参加者との適合性の観点から現実の取引市場を反映した比準価格の方がより説得力が高いと認められる。以上により、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、又代表標準地からの検討を踏まえ、単価と総額との関係をも考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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	地域要因 +2.0
	標準地番号 姫路 5-18	[100.0]	100	100	[100.0]	91,900	標準化補正	交通 0.0	交通 +4.0
	公示価格 96,500 円/㎡	100	[100.0]	[105.0]	100		環境 0.0	環境 -10.0	
							画地 0.0	行政 +10.0	
							行政 0.0	その他 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0	交通
		100	[]	[]	100		環境 0.0	環境	
							画地 0.0	行政	
							行政 0.0	その他	
							その他 0.0		
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 93,400 円/㎡	③ 変動状況 [一般的] 姫路市の人口は微減傾向で推移している。不動産取引は総体的に低調で、取引価格水準はやや弱みである。 [地域] 国道沿いの路線商業地域であり、特に変動要因はないものの、地価は若干弱みである。 [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 -0.6% 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 池田不動産鑑定所	
姫路（県） 5-16	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 池田富美夫	印

鑑定評価額	23,400,000 円	1㎡当たりの価格	33,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 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	姫路市夢前町前之庄字下新田 1 1 7 3 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 150 m、西 50 m、南 50 m、北 40 m			②標準的使用	低層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域。夢前スマート I C の開通による波及効果が注目される。	街路	8.7 m 県道	交通施設	J R 姫路駅 北方 17km	法令規制	都計外
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	35,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	20,500 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、概ね姫路市及び隣接市町の商業地域。需要者の中心はチェーン店等を展開する企業や同一需給圏内の個人事業者と見られる。接面県道の南側には郊外路線商業的な店舗が存するが、当該県道の北側は店舗の張り付きが少ない上、西側の商圏は夢前川迄と繁華性がやや劣る商業地域であるが、今後は近隣地域の東側に開通した夢前スマート I C の波及効果が注目される。なお現在は、規範となる取引も少なく、中心となる価格帯は見出す事が出来ない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は郊外路線商業的な商業地域内に存するが、建物の規模・構造等に個性が強く、地域の標準的な賃料水準等の把握が困難であり、収益価格は相対的に精度が劣る。したがって、規範性のある取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格は参考として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格としての	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[] / 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	[] / 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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因]	概ね景気は緩やかな回復基調が続いているが、商業地の一部の需要は堅調であるが、他の商業地の需要は堅調とは言い難い状況にある。
	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			[地域要因]	県道沿いのやや繁華性の劣る商業地域であるが、今後は近隣地域の東側に開通した夢前スマート I C の波及効果が注目される。
	標準地番号 公示価格			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
② 変動率		年間 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)山陽総合鑑定		
姫路（県） 5-17	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	59,600,000 円	1㎡当たりの価格	258,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	205,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 17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	姫路市忍町88番外				②地積 (㎡)	231	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) 駐車場整備地区		
	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 60 m、西 60 m、南 20 m、北 0 m				②標準的使用	中高層の店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	一方通行	街路	2.0 m市道	交通施設	J R 姫路駅 北西 550m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	中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	268,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	177,000 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中心部の商業地域で、需要者は法人を中心とする。姫路駅周辺整備事業や駅前商業施設の開業等により、駅北を中心に更なる賑わいを見せている。一方、古くからの大規模商業施設の閉鎖も近年は相次いでおり、客足動線の変化に注視する必要がある。又、中心部ではマンション用地としての高値取引も散見される。商業地の取引は少ないうえ、取引においては規模や用途等により様々なため需要の中心価格帯は見出しにくい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市中心部の商業地域であるが、投資目的での新規供給物件は少なく、築年や用途等が類似した規範性のある賃貸事例の入手が困難であった。比準価格は市中心部における取引事例より試算されたもので現実の取引市場を反映した実証的な価格である。従って、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、且つ代表標準地の地価変動にも留意することにより鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 5-2	公示価格 255,000 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100		258,000	その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[] / 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		前年標準価格 255,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 商業地の地価は立地条件による選別化・二極化傾向が顕著になりつつある。					
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地			[地域要因] 基準地に近接する商業施設が閉鎖され、マンション建設が予定されている。					
標準地番号 姫路 5-2		公示価格 255,000 円/㎡		[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 +1.2 %								

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） 5-18	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦一範 印
鑑定評価額	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	96,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	姫路市広畑区東新町1丁目34番				②地積 (㎡)	183	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 90 m、南 40 m、北 60 m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	18 m 市道	交通施設	山陽電鉄広畑駅 北東 400m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	中高層の共同住宅付店舗地				(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	96,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	57,700 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	同一需給圏は姫路中心部からやや離れた郊外部の商業地域と判定した。需要者は法人個人を問わず各種の事業主等が見込まれる。圏域内は自動車利用を前提に生活が成り立っている地域であり、幹線道路沿いの商業地の需要は根強いが、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しており、買い需要は存外に少ない。取引件数もやや少なく、価格水準は下落傾向にある。買手の利用形態により価格水準は区で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	比準価格・収益価格を得た。比準価格は現実の取引価格を基に得られた現実の市場性を反映した実証的な価格であり、その規範性は高いものと判断する。収益価格は最有効使用の建物を建築して賃貸する場合を想定したものでその土地の収益力を反映した価格である。地域内では自己使用目的の取引が大半であることから、比準価格を重視して収益価格は参考するに留めて、前年標準地価格等からの検討にも留意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	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	[] / 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	[] / 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 価格変動状況		[一般的要因] 中心部での不動産価格の反転は見られるが、郊外部の不動産市場は未だ低迷しており、先行きの不透明感は根強い。						
	前年標準価格 96,500 円/㎡		④地域要因		[地域要因] 底値感から相応の需要が見受けられ地価は概ね横這いで推移している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □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 姫路 5-18		②変動率									
公示価格 96,500 円/㎡		年間	0%	半年間	0%						

鑑定評価書（平成 28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, 有限会社依藤不動産鑑定事務所. Includes address: 姫路（県） 5-19 兵庫県 第6分科会 氏名 不動産鑑定士 依藤栄一 印

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, (7) 倍率, (8) 倍率種別, (9) 48,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等

Table with 5 columns: (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, (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 2 columns: (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 10 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の検討

Table with 10 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の検討

Table with 10 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の検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	是川不動産鑑定事務所
姫路（県） 5-20	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 是川 哲明 印
鑑定評価額	13,600,000 円		1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月6日	(6) 路線価 [平成28年 1月] 路線価又は倍率	83,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年7月5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	姫路市福沢町110番				②地積 (㎡)	132	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) (80,360)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 m、南 40 m、北 60 m		②標準的使用	中層の店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	6 m 市道	交通施設	J R 姫路駅北西方 950m	法令規制	商業 (80,360)
	⑤地域要因の将来予測	工場・事業所、営業所、店舗兼住宅等が混在して建ち並ぶ既存の商業地域であり、特段の変動要因は認められないことから、当分の間は現状を維持しつつ推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	なし			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	104,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	67,100 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市市街地内の既存商業地域である。需要者の中心は不動産経営を行う個人事業者・法人である。J R 姫路駅周辺の整備開発に伴う土地需要は駅周辺に限定されている感もあり、当該地のような中心市街地の周辺の不動産は横ばい傾向と見られる。店舗用地等は業種・立地等により求められる規模にばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見出し難い状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺で収益物件等も見られるものの、市場取引は自己使用を目的とした取引が主であり、賃貸不動産市場の成熟の程度は低いと見られる。市街地物件であり将来に向けた収益性も見込まれる。よって、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、代表標準地からの検討を踏まえて、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 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 +1.0	交通 -5.0	環境 -5.0	行政 -5.0	その他 0.0
	標準地番号 姫路 5-9	[100.6]	100	100	[100.0]	103,000	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	地域要因	街路 +1.0	交通 -5.0	環境 -5.0	行政 -5.0	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 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 -5.0	環境 -5.0	行政 -5.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		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 -5.0	環境 -5.0	行政 -5.0	その他 0.0
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 103,000 円/㎡	③ 価格変動要因の 変動状況																	
	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] 景気は緩やかな回復基調。J R 高架化による姫路駅前整備・商業施設の開設で中心部の需要は上向きであるが郊外、既存商業地は弱含み。 [地域] 工場・事業所、営業所、店舗兼住宅等が建ち並ぶ既存市街地の商業地域であり、特に地域要因の変動は見られない。 [個別] 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)山陽総合鑑定		
姫路（県） 5-21	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	127,000,000 円		1㎡当たりの価格	98,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	77,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 17日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市飾磨区構4丁目143番外				②地積 (㎡)	1,291	⑨法令上の規制等	準住居 (60,200)		
	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 30 m、西 0 m、南 120 m、北 50 m			②標準的使用	低層の店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5 m市道	交通施設	山陽電鉄亀山駅 西 1.2km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼事務所地				(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	102,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	57,500 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市の幹線沿いの商業地域で、需要者は地元及び全国展開を行う法人である。当地域は姫路バイパス中地ランプへの接近性が高く諸車の通行量も多い地域で、全国チェーンの店舗等が連たんしているが、他の路線との競争も見られる。商業地の取引は少ないうえ、取引においては規模や用途等により様々のため需要の中心価格帯は見出しにくい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線沿いの商業地域であるが、賃貸市場の成熟の程度はやや低いため適正な純収益を把握し難いことから、その精度はやや劣ると判断される。比準価格は幹線沿いにおける実際の取引に基づくものから試算されており市場を反映した価格である。従って、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、且つ代表標準地との均衡にも留意することにより鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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	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 -13.0 行政 +10.0 その他 0.0
	姫路 5-18	[100] / 100	100 / [100]	100 / [97.5]	[100] / 100	99,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] / 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		前年標準価格 98,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 商業地の地価は立地条件による選別化・二極化傾向が顕著になりつつある。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		-			[地域要因] 路線商業地域で、地域要因の変動は特にない。					
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%	半年間	%							

鑑定評価書（平成 28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, 有限会社依藤不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額 96,500,000 円 and 1㎡当たりの価格 134,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 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	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
姫路（県） 5-23	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 山崎誠 印

鑑定評価額	94,200,000 円	1㎡当たりの価格	75,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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	姫路市青山西2丁目1289番外 「青山西2-17-17」				②地積 (㎡)	1,245	⑨法令上の規制等	準住居 (60,200) (その他) (70,200)						
	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									
	2.5:1	店舗 S1	国道沿いに店舗、事業所、マンション等が建ち並ぶ路線商業地域	北西22m国道、南西側道	水道 ガス 下水	JR余部 2.7km									
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 40 m				②標準的使用	低層の店舗併用住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,250 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性	特記事項	特になし	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						
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は国道沿いの路線商業地域であり、特別な変動要因もないので、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗併用住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,400 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	45,400 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、概ね姫路市及び隣接市の路線商業地域。需要者は、路線店舗を展開する法人事業者が中心である。姫路市郊外の路線商業地域であるが、夢前川より西側は店舗の集積が少なく、競合店との厳しい競争が続く中で土地取得を前提とした出店に慎重になっており、需要は弱含みで推移している。取引される価格は規模・用途により様々であり、需要の中心となる価格帯は見出せない。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は国道沿いに路線商業地域であるが、自用目的での取引が中心となっており、市場実態を反映した比準価格は規範性が高い。一方、賃貸収入目的での取引が少なく、収益性を重視した価格形成がなされていない地域であることから収益価格の規範性は相対的に低い。本件については、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、代表標準地からの検討を踏まえ、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 標準地番号	姫路 5-18	②時点修正	[100 / 100]	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [130.3]	⑤個別的要因の比較	[102.0 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	75,500	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 +6.0 環境 +14.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格	96,500 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	[/ 100]	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[/ 100]	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/㎡													
(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	77,100 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気回復が続いており、姫路市中心部では不動産市況も底入れの兆しが見られる。							
	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	-			[地域要因]	国道沿いの路線商業地域であり、地域要因に特別の変動はみられない。						
	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	-1.8%	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所		
姫路（県） 5-24	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	68,700,000 円		1㎡当たりの価格	88,500 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	71,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 24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	姫路市東山字神田 2 5 1 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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 100 m、南 60 m、北 110 m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 20.0 m、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	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	89,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	60,200 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全域、用途の類似地域は幹線沿いの商業地域。需要者は地元の中小企業、個人事業者が中心となる。同一路線上に大手スーパーの大型店舗を核として路線店舗が集積しており、背後の住宅地域で人口が増加傾向であることから、収益性は比較的安定しており、需要は堅調に推移している。用途等が多様な地域であり、需要者の業種業態も様々であることから、取引価格にばらつきがあり、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	一部収益物件も見られるが、自用の店舗や事務所も混在する路線商業地域で、都心部の高度商業地域のように賃料水準に収斂が見られず、適正な純収益を把握し難く、収益価格はやや精度を欠く。取引事例も類似性が充分なものばかりではないが、実際の取引に基づく比準価格は市場実態を反映する。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地の価格からの検討を行い、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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
	姫路 5-18					88,000		交通 0.0	交通 +5.0	環境 0.0	環境 -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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-							交通 0.0	交通 +5.0	環境 0.0	環境 -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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 姫路駅前地域等、繁華性の高い地域では、高額取引も見られるが、郊外や旧来からの駅前地域等については衰退傾向が継続している。						
	前年標準価格 円/㎡		[]		[地域要因] 同一路線上で飲食店、歯科医院等の新規開業が見られる。						
	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 <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 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 兵庫不動産鑑定所
姫路（県） 9-1	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	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	22,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	19,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 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	姫路市花田町高木字西中川原530番3				②地積 (㎡)	629	⑨法令上の規制等	工業 (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			
	台形 1:1.5	工場	皮革工場を主体とし、住宅も見られる工業地域	西6m市道	水道 下水	J R 姫路 4km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 40 m、北 90 m			②標準的使用	中小規模工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 24.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 650 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	J R 姫路駅 北東 4km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	皮革産業は低迷しており、関連工場の多い当地域においても衰退傾向は継続していくものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	中小規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,000 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全域、用途的な類似地域は工業地域。地場の皮革産業を基礎とする地域で、需要者は地縁のある中小事業者者に限定され、圏外からの需要はほとんどない。まとまった規模の用地を確保することが困難な旧来からの中小工場地域で、地場産業以外からの需要は弱く、周辺では稼働していない工場も目立ち、衰退傾向は継続している。規模や形状が様々で、取引自体も低調に推移していることから、中心となる価格は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	積算価格、収益価格は後述のとおり試算できない。比準価格については、工業地域の事例に基づくため、市場を反映した価格である。よって比準価格を標準に、標準地の価格からの検討を行い、同時に市域の他の基準地等の価格水準との均衡分析を繰り返し、更に価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記の鑑定評価額を決定した。								

(8) 公示価格	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -5.0 環境 +75.1 行政 0.0 その他 0.0
	基準地番号 姫路 9-5					22,000					
	公示価格 37,500 円/㎡	[99.5] 100	100 [102.0]	100 [166.3]	[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	前年標準価格 24,000 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[- 一般的要因]	臨海部工場地域への新規投資は回復傾向であるが、在来中小工場地域に対する需要は弱含み。
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]	近隣にあいても空工場が見られ、衰退傾向が継続している。
	②変動率	年間 -8.3 % 半年間 %		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所	
姫路（県） 9-2	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 山崎誠	印

鑑定評価額	57,500,000 円	1㎡当たりの価格	38,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30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	姫路市御国野町御着字深見181番22外				②地積 (㎡)	1,481 ()	⑨法令上の規制等	工業 (60,200) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	J R 御着 600m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 180 m、南 40 m、北 50 m			②標準的使用	中小工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	12m私道	交通施設	J R 御着駅 南東 600m	法令規制	対象基準地と同じ
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,800 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を中心とした播磨地域の工業地域。需要者の中心は製造業を営む地元企業や中堅企業である。業種により景況感様々であるが輸出関連企業を中心に業績は回復傾向にあり、立地の優れた工業地域を中心に地価は底入れの兆しが見られる。なお、工業地の取引は少なく、画地規模等により価格にばらつきが見られるため、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	近隣地域は、中小工場が建ち並ぶ工業地域であるが、自用の工場等が多いことから賃貸市場が未成熟で、賃貸事例の収集が困難であることから収益価格を試算することはできなかった。本件は比準価格を採用し、標準地との均衡に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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 -3.0 環境 +7.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 9-4	[100 / 100]	100 / [100]	100 / [103.8]	[101.0 / 100]	38,700			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 / []	100 / []	[/ 100]				
(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		前年標準価格 38,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 業種業態により回復の度合いは異なるものの、輸出関連企業を中心に景況感回復傾向にある。			
	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		[]			[地域要因] 中小工場が建ち並ぶ工業地域として概ね成熟しており、地域要因に特別の変動は見られない。			
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		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 %	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） 9-3	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 中田 信 印

鑑定評価額	53,000,000 円	1㎡当たりの価格	36,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	30,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28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	姫路市網干区新在家字五本松1283番3外				②地積 (㎡)	1,439	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		工業 (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 70 m、北 0 m			②標準的使用	中規模工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 県道	交通施設	山陽電鉄山陽網干南東 1.1 km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,800 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	同一需給圏は同市をはじめ隣接市町内の工業地域の範囲と把握され、需要者は地元へ地縁性を有する個人事業者や法人などが中心である。取引は総じて個性が強く、中心となる価格帯は規模等によりバラつきが見られ明確には見出せない。近隣地域は旧来からの既成工業地域であり、工業団地などとは需要者が異なることから、市場競争力が相対的に弱い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同市沿岸部の既成工業地域であり、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を基礎としており、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。指定基準地との検討結果も踏まえ、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) 公示価格とされた	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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 38,800 円/㎡	[100] / 100	100 [100]	100 [105.9]	[100] / 100	36,600				0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 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 前年標準価格 37,400 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は微減、高齢化率は県平均よりもやや低い。土地取引件数はやや増加傾向も見られるが、立地の相違による価格差がより顕著である。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 既成工業地域であり、別段の変動要因は認められない。但し、需要が地縁者を中心としており、弱含みである。							
	② 変動率 年間 -1.6 % 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社資産評価研究所
姫路（県） 9-4	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 眞鍋健二 印

鑑定評価額	296,000,000 円	1㎡当たりの価格	25,100 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	20,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 25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	姫路市大津区勤兵衛町3丁目2番1				②地積 (㎡)	11,810	⑨法令上の規制等	工業 (60,200) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 150 m				②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 80.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 12,000 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	臨海部大工場地に近接する	街路	10 m市道	交通施設	山陽電鉄山陽天満駅南 910m	法令規制	対象基準地と同じ			
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市を中心とし周辺市町における工業地域である。当該地域は臨海部大工業地に近い工業地域であり、主たる需要者は地縁関係のある法人や大企業の関連会社等である。播磨工業地域における景況は業種により異なり、地域経済の動向から工業地への需要は増加しつつある。取引については、規模や形状等がまちまちであり需要に中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	工業地については自己使用目的の取引が中心であり、賃貸市場の成熟の程度は低く賃貸事例の把握が困難なため収益還元法の適用を断念した。一方、取引事例比較法における取引事例は自用目的のものが中心であり、同一需給圏内の類似地域内に存するものであり、比準価格は市場性を反映した実証的な価格と判断される。従って、比準価格を採用し、下記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	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 0.0 交通 -2.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 9-1	公示価格	[99.8] 100	100 [100]	100 [107.8]	[100] 100	25,100					
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討	継続		[一般的要因] 姫路市の人口は概ね横ばいであるが、高齢化率は上昇傾向である。土地の取引価格水準は立地条件により二極化している。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地		[地域要因] 臨海部大工場地に近接する工業地域であり、地域要因に特段の変動は見受けられない。								
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	-0.4%	半年間	%								