

鑑定評価書（令和6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, 合同会社城下町アブレイザル. Row 1: 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川禎典.

Table with 4 columns: 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

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6年1月] 路線価又は倍率, 58,000 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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

鑑定評価書（令和 6 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）, -3, 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, 18,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 97,000 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 6 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社播磨総合鑑定
姫路（県） - 4	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ

鑑定評価額	9,990,000 円	1㎡当たりの価格	55,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	姫路市飾磨区阿成植木524番1				②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等													
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2中専(60,200)  (その他) (60,160)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 50m、南 25m、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 15.0m、奥行 約 13.0m、規模 195㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北4m市道	交通施設	山陽電鉄妻鹿1.1km	法令規制	2中専(60,160)							
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの住宅地域で、建物の建替が散見される程度で地域要因に特段の変動は見られず、暫くは現状を維持するものと予測する。地価水準は概ね底値感があり、横這い傾向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	方位角地	+3.0	0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,200 円/㎡		(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南部の住宅地域で、需要者は同一需給圏内の居住者が中心である。付近では、農地転用による小規模分譲地が見られ需要は根強い。ただ、需要者の選別は強く、街路条件がやや劣る既存住宅地域は、新興住宅地等に比較して競争力が劣ることは否定できない。地域における需要の中心価格帯は、土地は1000万円前後、新築の戸建物件は3000万円前後である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場は未成熟で、経済合理的な賃貸市場が成り立たない地域であるため、収益還元法の適用は断念した。当該地域は居住の快適性・利便性を重視して取引価格を決定することが一般的であり、価格に影響を与えるのは付近の取引価格である。よって、取引市場を反映した比準価格を標準に、付近標準地との検討を行い、さらに前年からの各変動要因を分析し、上記の通り鑑定評価額を決定した。																				
(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 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 +3.0	環境 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	
	公示価格	姫路 - 58	[ 100 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 109.2 ]	[ 103.0 ] / 100	55,600	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 +1.0	交通 +3.0	環境 +5.0	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	[ ] / 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] 市内中心部は土地取引も多いが、郊外の既存住宅地域等では選好性に劣り、新規転入による住宅需要は低調にある。																
	■継続 □新規		前年標準価格		[地域要因] 地域的に特段の変動要因は見られない。																
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		□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	0.0%	半年間	%																

鑑定評価書（令和 6 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, 15,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,200 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 41,000 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, (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 6 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (姫路 (県) -7), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 6 分科会), 業者名 (株式会社かんとう), 氏名 (不動産鑑定士 神頭慎太郎)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (62,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 6 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 6 年 7 月 5 日), (6) 路線価 (50,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 6 年 7 月 1 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 姫路市飾磨区加茂東 7 5 5 番 2, Shape: 1:1, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring area characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for adjustment and determination), (8) 公示価格 (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices and fluctuations)

鑑定評価書（令和6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. 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, 14,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 137,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 105,000 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: (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

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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	兵庫県	兵庫第 6	氏名	不動産鑑定士 中田 信

鑑定評価額	4,940,000 円	1㎡当たりの価格	24,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 21 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	姫路市夢前町宮置字北山 3 9 6 番 7 1				②地積 (㎡)	199	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 20m、西 70m、南 20m、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 10.5 m、奥行 約 19.0 m、規模 200 ㎡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 5 m 市道	交通施設	J R 姫路駅北西 12km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅の建ち並ぶ郊外の住宅地域であるが、大きな地域要因の変化は予想し難いことから、当面は概ね現状で推移するものと料する。												
(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	24,800 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	同一需給圏は同市北部エリア及び郊外の住宅地域であり、特に郊外エリアの住宅地域との価格牽連性が強い。需要者は地縁性を有する地元居住者が大半である。圏域における需要の中心価格帯は、敷地面積にバラつきがあることから、明確には見出せないが、土地総額としては、上限でも 1,000 万円程度までである。近隣地域に関しては区画整然とした郊外の住宅地域であり、快適性は良好であるが、需給バランスの不均衡等を背景に市場競争力は低下気味である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の住宅団地内に位置する住宅地であり、比準価格査定では同市郊外の類似地域等より規範性を有する事例を収集し得た。自用の戸建住宅が中心の地域であり、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、比準価格はかかる需要者行動を強く反映し、説得力が高いと判断した。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	-1.0	-37.0	
	前年指定基準地の価格 15,700 円/㎡	[ 98.1 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 62.4 ]	[ 100 ] / 100	24,700						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 25,200 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 市内人口は微減傾向、金利、税制等により、需給関係は維持されているが、立地条件等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			[地域要因] 地域要因に別段変動は見られない。								
	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	-1.6%	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社播磨総合鑑定
姫路（県） - 10	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ
鑑定評価額	3,390,000 円	1㎡当たりの価格	12,300 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市夢前町苜野字四辻332番4				②地積 (㎡)	276	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					
	1.5:1	住宅 L S 3	在来住宅を中心に、小売店舗も混在する農村集落地域	西10m県道	水道 下水	J R 余部 14km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 80 m、北 80 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 14.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 10 m 県道	交通施設	J R 余部駅北 14km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いの集落的色彩の残る住宅地域で、地域的に特段の変動要因は見られず、当面は現状で推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市及びその近接市町の郊外の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏域外からの転入は少ない。生活利便性に劣り、需給ともに低調に推移している。取引件数自体が少なく、取引される規模も様々であるため、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	在来の戸建住宅地域であり、生活利便性にも劣り、賃貸市場は著しく未熟のため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は説得力を有するものと判断した。よって、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	姫路（県） - 23	[ 98.1 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 125.3 ]	[ 100 ] / 100	12,300					
	前年指定基準地の価格 15,700 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 12,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市内中心部は土地取引も多いが、郊外の既成住宅地域等では選好性に劣り、新規転入による住宅需要は低調にある。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 郊外の在来集落地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。						
	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。						



鑑定評価書（令和 6 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, 合同会社城下町アブレイザル. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第 6 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川禎典.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (76,500 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 6 年 7 月 1 日, 令和 6 年 6 月 28 日, 更地としての鑑定評価, 令和 6 年 7 月 5 日, 正常価格, 61,000 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 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (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 price), (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).

鑑定評価書（令和 6 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, 5,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 52,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対標準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 6 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, 5,610,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,200 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 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 6 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社田中不動産鑑定. Values include 姫路 (県) -16, 兵庫県, 第 6 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中計機.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,600,000 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) [令和 6年 1月] 路線価又は倍率, (8) 59,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (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 6 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, 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 46,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 6 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, 16,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 94,500 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 6 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, 合同会社城下町アブレイザル. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川禎典.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 83,300 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 6 年 7 月 1 日, 令和 6 年 6 月 28 日, 更地としての鑑定評価, 令和 6 年 7 月 5 日, 正常価格, 67,000 円/㎡, 倍.

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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社城下町アブレイザル
姫路（県） - 21	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	3,950,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	姫路市家島町真浦字小川1259番2				②地積 (㎡)	158	⑨法令上の規制等	都計外  (その他) 土砂災害警戒区域			
	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	空地	一般住宅、アパートが混在する住宅地域	南2.5m県道、背面道	水道 下水	高速いえしま真浦港 500m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 25m、西 35m、南 0m、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 10.0m、奥行 約 15.0m、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 2.5m県道	交通施設	高速いえしま真浦港南西 500m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は島嶼部に存する既存住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、今後も概ね現状を維持していくものと予測される。島内は利便性に総じて劣り、地価は下落基調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	25,000 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、家島本島を中心とした家島町内の既存住宅地域である。需要者の中心は、地縁の選好性を有する者が支配的であり、町外からの転入等は殆ど見られない。島内には狭隘な街路沿いや、急峻な斜面を利用した住宅地も多く、平坦部の宅地には希少性が認められるものの、島内経済の状況等より需給は弱含み。地価も長期的に下落傾向にある。取引の中心となる価格帯については、取引件数自体が少なく、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	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、近隣地域は既存住宅地域に存し、賃貸需要が乏しく収益性が見込める建物想定が困難であるため、収益還元法は適用できなかった。近隣地域では自己使用目的の取引が支配的であることから、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	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
	標準地番号	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
	公示価格	円/㎡										
(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 / [ ]	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 変動状況		[一般的要因] 姫路市の人口は長期的に微減傾向である。住宅地への需要は、利便性等の優れる市内中心部等と、劣る郊外等では強弱が鮮明である。							
	■継続 □新規		④ 価格形成要因		[地域要因] 島嶼部の住宅地域で、長期的に衰退傾向にある。地域要因に特段の変動はない。							
	前年標準価格 25,900 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	-3.5%	半年間	%							



鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社田中不動産鑑定. Includes details for 姫路 (県) - 23, 兵庫県, 第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中計機.

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6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 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格とした (Official Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社かんとう
姫路（県） - 24	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	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	86,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	69,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6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				姫路市八代字富士才730番7	②地積 (㎡)	218 (22)	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2中専 (60,200) (その他) (60,160)				
	1:1.5	住宅W2	一般住宅に共同住宅等が混在する住宅地域	南西4m私道	水道 ガス 下水	J R 姫路 2.6km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20m、西 40m、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 11.0m、奥行 約 17.0m、規模 187㎡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	基準方位北私道 4m	交通施設	J R 姫路駅北東 2.6km	法令規制	対象基準地と同じ		
⑤地域要因の将来予測	姫路城の北側に位置する利便性の良い住宅地域として現在の住環境を維持するものと予測する。底堅い需要がある地域であること等から、地価水準は安定的に推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		86,500 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心部の中小規模の一般住宅を主とする住宅地域、用途的な類似地域は戸建住宅地域。需要者は圏内に居住する者もしくは市内に勤務先を有する者が中心だが、圏外からの需要者も散見される。住宅地の新規供給は小規模開発の建売分譲等が中心であり、新築建売住宅の価格水準は3000万円～4000万円程度で、利便性の良さから需要は堅調であり、価格水準は概ね横這い傾向で推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に共同住宅も散見されるが、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、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 <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 +5.0 交通 0.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	姫路 - 15	[ 101.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 120.8 ]	[ 101.0 ] 100	87,000				
(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/㎡	[ ] 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 86,500 円/㎡		③ 価格変動要因の						
	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/㎡		[一般的要因] 人口は微減傾向、住宅地需要は二極化が続く。コロナ禍からの回復もあり、取引件数、住宅着工件数とも堅調で、地価は概ね堅調に推移。 [地域要因] 地域的要因に特段の変動は見られず、利便性の高い立地から需要は概ね安定的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %								

鑑定評価書（令和6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, 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, 7,790,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,300 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6年1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, 倍率種別.

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	株式会社播磨総合鑑定
姫路（県） - 27	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ
鑑定評価額	8,770,000 円	1㎡当たりの価格	68,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	1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	住宅W2	小規模の一般住宅が多い住宅地域	北西5m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 4.7km					
(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 4.7km	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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中央部～北部郊外の戸建住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心である。街路の入り組んだ既存の住宅地域で、また生活利便性にやや劣ることもあり、周辺で散見される新規分譲地域等と比べ、選好性にやや劣る。土地は800万円～1000万円程度、新築戸建物件は3000万円程度が中心となる価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の戸建住宅地域にあり、賃貸市場が未成熟で画地規模も小さいことから経済合理性を有する賃貸建物の想定が困難であるため、収益還元法は適用できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択したものであり、比準価格は現実の市場実態を反映し説得性を有する。よって比準価格を標準に、指定基準地価格からの検討を行い、居住の快適性に影響を与える価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	姫路（県） - 24	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	68,100					
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
	86,500 円/㎡			127.0							
(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 68,500 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 市内中心部は土地取引も多いが、郊外の既存住宅地域等では選好性に劣り、新規転入による住宅需要は低調にある。 [地域要因] 戸建住宅地域として熟成しており、周辺で既存建物の建て替え等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。						
	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 0.0%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 6 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, 10,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 83,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 6 年 7 月 1 日, 令和 6 年 6 月 26 日, 更地としての鑑定評価, 令和 6 年 7 月 4 日, 正常価格, 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Evaluation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（令和 6 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）, -29, 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, 19,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 64,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 6 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 report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和 6 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. Values include 姫路（県）, 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, 77,500 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 6 年 7 月 1 日, 令和 6 年 6 月 13 日, 更地としての鑑定評価, 令和 6 年 7 月 4 日, 正常価格, 61,000 円/㎡, 倍.

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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社田中不動産鑑定. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中計機.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,380,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 53,000 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） - 32	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	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	81,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	63,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月27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	特にない	街路	基準方位 北 8 m 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		
(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	81,500 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	戸建住宅を主体とする地域であり、後述する理由から収益還元法は適用できなかった。近隣地域においては投資目的での取引はほとんどみられず自用目的での取引が支配的である。したがって、近隣地域及び類似地域内の不動産市場で形成された価格から試算され、信頼性の高い比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 - 24	公示価格 95,500 円/㎡	[ 100.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 118.0 ]	[ 100 ] / 100	81,300	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	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 78,500 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 住宅投資は弱めの動きとなっており、雇用・所得環境は全体として緩やかに回復している。景気は緩やかに回復している。				
	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 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、特段の地域要因の変動は見当たらない。周辺では一部高値での取引が散見される。				
	② 変動率		年間 +3.8%	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6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 陰山不動産鑑定. Includes details for 姫路 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (67,300 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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和6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, 株式会社かんとう. Includes address: 姫路（県） -34 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, 7,110,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (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6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: (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 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格とした (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Designated standard land review), (10) 前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社かんとう
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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				姫路市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												
(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 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 英賀保駅北西 500m	法令規制	対象基準地と同じ						
	⑤地域要因の将来予測		開発後経年した一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住環境が良好な住宅地域として成熟しており、特段の地域要因の変動は見られず、当面は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 +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/㎡			⑦内訳													
	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の既存住宅地域で、特に姫路市中南部の住宅地域との価格牽連性が強い。用途的な類似地域は戸建住宅地域。需要者の中心は圏内の居住者、地縁関係者及び市内への通勤者。当圏域は最寄駅近隣で区画整理が進み利便性が向上していることから、小規模開発等による宅地供給が盛んである。取引の中心となる価格帯は土地は1500万円程度、新築の土地建物総額で3500万円程度であり、市場は底堅く、価格水準は概ね横這い傾向で推移している。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、指定基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 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/㎡)													
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	円/㎡	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)													
	姫路（県） - 3	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	59,300	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	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 57,500 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		□代表標準地 □標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 人口は微減傾向、住宅地需要は二極化が続く。コロナ禍からの回復もあり、取引件数、住宅着工件数とも堅調で、地価は概ね堅調に推移。 [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。 [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 6 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, 合同会社城下町アブレイザル. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,640,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 29,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-sections like (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 6 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） - 38	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	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	25,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 13 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	姫路市四郷町見野字門ノ坪 2 4 9 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 25 m、西 25 m、南 70 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 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	特にない	街路	基準方位北 4.5 m 市道	交通施設	J R 御着 1.8 km	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、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	25,800 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市東部、用途的な類似地域は戸建住宅地域。需要者は当該地域の地縁者が中心となるため、圏外からの需要は少ない。姫路バイパスの南方を中心にミニ開発による宅地分譲が継続的に行われており、街路条件や利便性に劣る旧来からの地域について需要は弱含みで推移している。取引件数が少なく、親族間や知人間による取引、隣地取引等取引に事情が介在するものもあり、中心となる価格帯は見出し難い。								
	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であり、賃貸市場は未成熟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、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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	姫路（県） - 36	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ 141.4 ]	[ ] / 100	25,800								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 市内人口は微減、物価や金利動向に懸念があるが、土地需要は、市街や利便性の高い地域を中心に概ね堅調に推移している。									
	■継続 □新規		④ 価格形成要因の		[地域要因] 旧来からの住宅地域であり、特に変動はない。									
	前年標準価格 26,300 円/㎡		⑤ 変動率		[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		⑥ 変動率												
□代表標準地 □標準地		年間 -1.9 %		半年間 %										
標準地番号														
公示価格 円/㎡														

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社田中不動産鑑定. Includes details for 姫路 (県) - 39, 兵庫県, 第 6 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中計機.

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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/m², 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 6 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, 10,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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



鑑定評価書（令和 6 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, 17,900,000 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, (7) [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 76,000 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) 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 陰山不動産鑑定	
姫路（県） - 42	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	11,400,000 円		1㎡当たりの価格	74,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	59,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月28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		姫路市白浜町寺家1丁目194番				②地積 (㎡)	154	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2 中専 (60, 200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 40 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 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	街路	基準方位北 5 m市道	交通施設	山陽電鉄白浜の宮駅北 650m	法令規制	2 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、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 74,000 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東部の住宅地域である。所謂浜手の住宅地域であり、需要者の中心は圏内の居住者、地縁関係者及び市内への通勤者等である。物価高騰等先行きが懸念されるが、白浜の官駅徒歩圏の区画整理済住宅地域で比較的良好な住環境にあるため、周辺でも小規模の新規分譲が見られ、需要は相対的に堅調である。取引の中心価格帯は、土地は1,000万円程度、土地建物の総額としては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	画地規模が小さいため共同住宅等の想定は困難であり、又経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格は試算しない。快適性を重視し、収益になじみにくい戸建住宅地域であることから、自用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的に認められるので、比準価格を採用し、前年からの各変動要因、さらに同一需給圏の他の基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 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	(円/㎡)		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		
(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	(円/㎡)		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標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 73,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 人口は微減傾向。景況感が改善する中、不動産市場では利便性、環境による選別化が顕著である。							
	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 姫路 - 1			[地域要因] 住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はない。周辺には商業店舗があるなど利便性を有し、また開発による住宅供給が見られる。							
	公示価格 73,500 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率		年間 +1.4%	半年間 +0.7%										

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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） - 43	兵庫県	兵庫第 6	氏名	不動産鑑定士 中田 信

鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	46,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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	姫路市白浜町字村中丙 3 5 1 番外				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等	1 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 20m、西 10m、南 30m、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 14.5 m、奥行 約 17.0 m、規模 250 ㎡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 5.5 m 市道	交通施設	山陽電鉄白浜の宮駅南 700m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅の建ち並ぶ既成住宅地域として成熟しており、将来的にも概ね現状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	+3.0	形状	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,700 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中心市街地外縁部の住宅地域であり、特に山陽電鉄沿線エリアとの価格牽連性が強い。需要者の中心は同一需給圏内に居住するサラリーマン層の一次取得者が大半である。圏域における需要の中心価格帯は土地は 1,500 万円前後まで、新築の戸建物件は 2,500~3,000 万円程度である。近隣地域に関しては既成住宅地域であり、需要者が地縁性を有する者に限定される傾向にあり、市場競争力は相対的にやや低い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、比準価格査定では山陽電鉄沿線の類似地域より規範性を有する事例を収集し得た。その地域特性から賃貸市場が未成熟で、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、比準価格はかかる需要者行動を強く反映し、説得力が高いと判断した。検討した代表標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) 規準とした公示価格	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	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	姫路 - 1	[ 100.7 ]	100	100	[ 103.0 ]	46,700		交通	0.0	交通	+1.0	環境	+60.0
(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	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			交通		交通		環境	
(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] 市内人口は微減傾向、金利、税制等により、需給関係は維持されているが、立地条件等による地価の二極化傾向は拡大しつつある。									
	■継続 □新規		④地域要因		[地域要因] 地域要因に別段変動は見られない。									
	前年標準価格 47,200 円/㎡		⑤個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)												
□代表標準地 □標準地		⑦内訳												
標準地番号 -		標準化補正												
公示価格 円/㎡		街路												
②変動率		交通												
年間	-1.1%	半年間												