

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, 株式会社播磨総合鑑定. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,280,000 円), 1㎡当たりの価格 (42,600 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和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 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, 株式会社かんとう. Includes details for 姫路 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,200 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, 61,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

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, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 中田 信.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 71,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes values like 令和6年7月1日, 令和6年6月21日, 正常価格, 令和6年7月9日, 正常価格, 令和6年1月, 57,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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, 4,290,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,800 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 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, (10) 対年標準価格等の前年標準価格等の前年標準価格等.

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, 19,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 82,200 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, 66,000 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 (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, 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, 7,110,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,900 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）

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, 14,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 33,000 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) 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, 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, 14,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,900 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, 62,000 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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 年標準価格等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	株式会社山陽総合鑑定
姫路（県） - 54	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 谷野 千晴

鑑定評価額	1,850,000 円	1㎡当たりの価格	8,200 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8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19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 (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						
	1.5:1	住宅B2	農家住宅が点在する農村集落地域	北西8m市道	水道	J R 東宍粟線 10.0km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 100m、南 200m、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 18.0m、奥行 約 13.0m、規模 230㎡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	8m市道	交通施設	J R 東宍粟線北東 10.0km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	姫路市郊外に位置する既存住宅地域で、地縁的選好性が強い。地価水準は、空家も散見されること等から弱含み傾向で推移するものと見られる。										
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,200 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	同一需給圏内は概ね安富町や夢前町等の姫路市郊外の住宅地域で、需要者は当圏内に地縁性を有する個人である。安富町内においては新規分譲地による宅地供給は殆どない。当地域は、姫路市中心部から相当離れているうえ、安富町中心部からも距離がある地縁的選好性の強い地域であること等から需要は弱い。よって、不動産取引自体が少なく、又、取引されても親族間や知人間等のものが多いことから、地域における需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の取引事例から導いたもので事例の収集にやや難があるものの地域要因格差修正等の各補修は適切に行っており不動産市場を反映している。尚、当地域は郊外に位置しており経済合理的に賃貸事業が成り立たないため収益価格は試算できず、積算価格も後述する理由により試算できなかった。従って、標準地との検討も踏まえ比準価格を以て鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	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 -1.0 交通 +2.0 環境 +75.0 行政 -10.0 その他 0.0
	姫路 - 21		[98.2] 100	100 [100]	100 [159.0]	[100] 100	8,340					
(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 -3.0 交通 +4.0 環境 +90.0 行政 0.0 その他 0.0	
	姫路（県） - 23	[98.1] 100	100 [100]	100 [191.7]	[100] 100	8,030						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況		[一般的要因] 姫路市の人口は微減傾向。新規分譲地や利便性の優る地域の需要は底堅いが、既存住宅地域や隘路の多い地域、郊外の需要は弱い。 [地域要因] 農家集落地域にあり、地域要因の変動は特にない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	8,300 円/㎡										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地											
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	-1.2%	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, 株式会社播磨総合鑑定. Values include 姫路（県）, 兵庫県, 兵庫第 6, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 35,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 138,000 円/㎡.

1 基本的事項

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, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (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, 中田不動産鑑定事務所. Row 1: 姫路（県） 5-1, 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, 169,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 632,000 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, 500,000 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) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, 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. Row 1: 姫路（県） 5-3, 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, 20,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,000 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, 株式会社播磨総合鑑定. Values include 姫路（県）5-4, 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 89,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 205,000 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, 160,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes 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 Trial Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Previous Year's Standard Land).

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） 5-5, 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, 198,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 237,000 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, 185,000 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) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, 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) 5-6, 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, 50,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 195,000 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, 150,000 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 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, (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) 兵庫不動産鑑定所. Row 1: 姫路（県） 5-7, 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, 54,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 133,000 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, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (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, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc.)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定	
姫路（県） 5-8	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	31,600,000 円	1㎡当たりの価格	75,500 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3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	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	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	姫路市青山西1丁目1242番3外「青山西1-9-9」				②地積 (㎡)	418	⑨法令上の規制等												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準住居 (60,200) (その他)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 50m、南 50m、北 40m			②標準的使用	低層店舗地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 18.0m、規模 450㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	街路	2.2m国道	交通施設	JR余部駅南西 2.7km	法令規制	準住居 (60,200)								
	⑤地域要因の将来予測	国道2号沿いの路線商業地域で通行量は比較的多い。新規出店はほとんど見られないものの、地価水準は価格形成要因等を反映し、安定的に推移するものと予測する。																		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない													
	収益還元法	収益価格	42,600 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市及び周辺市町の路線商業地域で、需要者は広域的展開をしている各種店舗や営業所等の法人が中心である。当地域はスーパーマーケットやドラッグストア等郊外型の店舗を中心とする地域で、姫路バイパス「太子東」ランプに近いほか通行量も比較的多く、不動産需要は安定している。取引は規模や事情等により様々なうえ借地利用も多いことから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。																			
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、繁華性等が類似する取引事例から試算したもので市場を反映した価格である。当地域は幹線道路沿いの商業地域ではあるが賃貸市場の成熟の程度がやや低く、純収益の把握にやや難があることから収益価格の精度は比準価格に比較するとやや低いと思考する。なお、積算価格は後述する理由により試算できなかった。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量、更に代表標準地との検討も踏まえることにより鑑定評価額を上記の通り決定した。																			
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 +6.0	環境 +5.0	行政 +10.0	その他 0.0
	標準地番号	姫路 5-18	[99.7] 100	100 [100]	100 [121.2]	[100] 100	75,300	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	公示価格	91,500 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	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] 100	前年指定基準地の価格	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/㎡					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	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		75,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 人口は微減傾向。人手不足が懸念されるが景気は回復傾向にあり、立地条件の良い事業用地への需要は高い。												
	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		-			[地域要因] 郊外の路線商業地域であり、地域要因に特に変動はないが、商況は安定的に推移している。												
②変動率		年間	+0.7%	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. Row 1: 姫路（県） 5-9, 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, 28,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡. Row 1: 令和6年7月1日, 令和6年7月5日, 令和6年6月28日, 正常価格, 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, (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, 株式会社播磨総合鑑定. Values include 姫路（県） 5-10, 兵庫県, 兵庫第6, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,290,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,400 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 39,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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） 5-11	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	39,900,000 円		1㎡当たりの価格	99,800 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5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	79,000 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	姫路市南条字前田528番外				②地積 (㎡)	400	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	準住居 (60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 20m、南 50m、北 90m			②標準的使用	低層の店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 20.0m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ正方形			④地域的特性	特記事項	特にない				
	④地域的要因の将来予測	近隣地域は店舗、事務所等が存する幹線道路沿いの商業地域として成熟しており、個別の店舗の新陳代謝はあるものの、特段の地域要因の変動は認められないことから、当面は現状を維持して推移するものと予測する。			街路	3.6m 県道	交通施設	J R姫路駅南東 2.1km	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	100,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	64,500 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	同一需給圏を姫路市及び周辺市町内の路線商業地域と判定した。主な需要者としては地元個人や中小規模の法人等の事業者が中心であるが、画地規模によっては全国規模の法人も想定される。当地域は姫路バイパス出入口や公共施設に近いことから多種の用途の需給が競合するため需給は安定して推移している。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を一概に指摘することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域では賃貸収入を目的とした土地取引がほとんど見られず、収益性を基礎とした価格形成がなされていない地域と判断されることから収益価格の説得力は相対的に劣る。取引事例は比較的規範性の高いものを豊富に収集でき、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は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とし、収益価格を比較考量し、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 131,000 円/㎡	[101.5] / 100	100 / [100]	100 / [133.3]	[100] / 100	99,700					
(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		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 人口は微減傾向。コロナ禍からの回復や各種政策の下支えにより需要は堅調だが、立地条件等による地価の二極化は拡大しつつある。							
	前年標準価格 99,100 円/㎡			[地域要因] 店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域であり、地域要因の変動は特に見られない。							
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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 +0.7%	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, 株式会社山陽総合鑑定. Values include 姫路（県） 5-12, 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, 7,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 70,900 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, 57,000 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 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.

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） 5-13	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	78,700,000 円		1㎡当たりの価格	254,000 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]	195,000 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 (100,400)		
	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	J R 姫路 600m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 35 m、北 0 m		②標準的使用	中低層店舗事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ整形		④地域的特性	特記事項	街路	1.5 m 市道	交通施設	J R 姫路駅北東 600m	法令規制	商業 (90,400) 準防 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の店舗、事務所、駐車場等の混在地域であり、用途の多様性が認められる。周辺でマンション建設も見られ、将来的には主として中層階以上で住居用途を指向する傾向が強まると予想する。									
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗事務所地					(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	257,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	159,000 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及び隣接市町を含む圏域内の商業地域等と判定した。特に同市内中心市街地の商業地域との価格牽連性が強い。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人や法人事業者が中心であるが、全国展開する企業の店舗等も見られる。取引の中心となる価格帯は規模等により様々で明確には見出せないが、駅からの利便性に優れる圏域であり、画地規模によっては都心型マンション素地需要とも競合し、市場競争力は高い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域では賃貸収入を目的とした土地取引がほとんど見られず、収益性を基礎とした価格形成がなされていない地域と判断されることから収益価格の説得力は相対的に劣る。取引事例は比較的規範性の高いものを豊富に収集でき、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は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とし、収益価格を比較考量し、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① <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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	姫路（県） 5-21										
(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 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 人口は微減傾向。コロナ禍からの回復や各種政策の下支えにより需要は堅調だが、立地条件等による地価の二極化は拡大しつつある。					
	前年標準価格 246,000 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		[地域要因]		姫路駅近隣の事務所ビル等が建ち並び商業地域として成熟しており、当面は概ね現状で推移するものと史料する。					
	② 変動率	年間 +3.3 %	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	株式会社田中不動産鑑定
姫路（県） 5-14	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	48,400,000 円	1㎡当たりの価格	136,000 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4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	110,000 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						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) (その他) 地区計画等						
(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	特にない	街路	2.2m 市道	交通施設	JRはりま勝原駅南 150m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	当地区はJRはりま勝原駅前に存し、周辺にはスーパーその他の商業施設もあり利便性が高いことから、将来的には商業地域として成熟度が増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	137,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	収益還元法	収益価格	93,700 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市及び隣接市町を含む圏域内の商業地域等と判定した。需要者は圏域内に地縁性を有する個人、法人等の事業者が中心である。近隣地域は、背後地人口に支えられ、商業地として成熟度が増しており、店舗、病院、学習塾等の多様な需要が安定して見込めることから需給関係は安定的に推移している。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を一概に指摘することは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅前の商業地域であるが、比準価格は、類似地域内の取引事例を適正に補正して求めた価格で、実証的で信頼性は高いと判断した。一方、収益価格は店舗事務所ビルを想定して求めたが、業種・業態の多様性等から適正な建物想定や賃料水準等の把握には限界があり、実証性や客観性に劣る。したがって、本件については、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量することにより、代表標準地との均衡にも留意した上で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	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 5-18	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [67.4]	[100] / 100	136,000		交通 0.0	交通 -8.0	環境 0.0	環境 -32.0	行政 0.0	行政 +10.0
(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		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の		[一般的要因] 個人消費は物価上昇の影響を受けつつも緩やかに回復している。また、県内観光地の入込客数は回復している。									
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 立地条件や背後地人口に支えられ、周辺では店舗等の新規出店も認められ、地価は上昇基調に転じている。									
	前年標準価格 135,000円/㎡		④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		⑤変動率		年間 +0.7%		半年間 %								
□代表標準地 □標準地		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 陰山不動産鑑定. Row 1: 姫路（県） 5-15, 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, 178,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 95,500 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, 76,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, 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. (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 陰山不動産鑑定	
姫路（県） 5-16	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	19,800,000 円		1㎡当たりの価格	28,700 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3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		姫路市夢前町前之庄字下新田1173番1				②地積 (㎡)	691	⑨法令上の規制等			
	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 150m、西 50m、南 50m、北 40m		②標準的使用	低層店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 35.0m、規模 700㎡程度、形状 ほぼ長方形		④地域的特性	特記事項	特になし	街路	8.7m県道	交通施設	J R 姫路駅北 17km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いであるが集積度の低い商業地域で、特筆すべき地域要因の変動も見られず、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	低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +8.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		28,700 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及び隣接する神崎郡等の商業地域である。需要者は同一需給圏内の事業者が中心であるが、立地条件や規模によっては、圏外からの需要も考えられる。周辺に路線店舗等も見られるが、各画地が雑然と配置し、西の夢前川で地域の連たん性も分断され、背後の顧客の需要も弱いため店舗等の集積度は低く、圏域での商業地需要は弱含みで推移している。用途が多様な地域で、需要者の業種業態も様々であることから、中心となる価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は路線商業地域であるが、中心的商業地域から遠く離れて位置することなどから、賃貸市場は成熟の程度が低く、収益還元法の適用は断念した。一方、取引価格は市場の実態を反映しており、信頼性が高い。従って、市場性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、単価と総額との関連、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	<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
	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標準価格等か	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因	[一般的要因] 人口は微減傾向。人手不足が懸念されるが景気は回復傾向にあり、立地条件の良い事業用地への需要は高い。						
	前年標準価格		29,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特に変動はなく、旧町中心部の路線商業地域であるが、隣接町への顧客流出が顕著で、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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		-										
公示価格		円/㎡										
②変動率		年間	-1.0%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社田中不動産鑑定
姫路（県） 5-17	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	270,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,400,000 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4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	1,110,000 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	姫路市駅前町267番				②地積 (㎡)	193	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,534)
	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			
	1:5.5	店舗 S7	小売店舗、飲食店等が見られる繁華性の高い中心的商業地域	西8.9m市道	水道 ガス 下水	JR姫路 220m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 15m、北 30m			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 9.0m、奥行 約 22.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.9m市道	交通施設	JR姫路駅北 220m	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	1,430,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	1,200,000 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中心部の商業地。需要者の中心は圏内に地縁性を有する事業者・法人等を中心に、全国展開する企業の店舗等も見られる。近隣地域はみゆき通り商店街の入口付近に位置し、市内で最も繁華性は高く、その希少性等から需要は根強い。近隣地域の取引は規模や立地条件、業種等によって取引価格水準はまちまちで、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	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。収益価格は、賃貸借契約の個性性により、価格形成の指標となり得る賃貸事例の収集がやや困難で、想定収益に基づき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実証性・客観性にやや劣る。以上より、規範性の高い比準価格を標準に、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照して、近接する標準地との検討も踏まえて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	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	
	標準地番号 姫路 5-15	[100.7] / 100	100 / [100]	100 / [115.7]	[100] / 100	1,400,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +8.0 交通 0.0 環境 +3.0 行政 +4.0 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	
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 個人消費は物価上昇の影響を受けつつも緩やかに回復している。また、県内観光地の入込客数は回復している。				
	前年標準価格 1,380,000 円/㎡		④ 地域要因		[地域要因] 繁華性の高いみゆき通り商店街の一角を占め、建替やテナントの入替等も多く見られ、需要は安定的に推移している。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □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	-							
	公示価格	円/㎡							
	②変動率	年間 +1.4%	半年間 %						

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
鑑定評価額	16,700,000 円	1㎡当たりの価格	91,500 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	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月26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 30m、西 90m、南 20m、北 40m				②標準的使用	中低層店舗共同住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 18.0m、規模 180㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.8m市道	交通 山陽電鉄広畑駅 北東 400m	法令 規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに店舗、事務所、共同住宅等が混在する商業地域である。地域要因に格別の変動はなく、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	中低層店舗共同住宅併用地					(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	94,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	47,700 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市内の路線型商業地が存する範囲。需要者は個人法人を問わず様々な業種業態の事業主等が見込まれる。背後の住宅開発は活発で商圏人口は一貫して増加傾向にある。周辺地域は自動車利用を前提に生活が成り立つ地域であり路線商業地の需要は小売業を中心に比較的堅調である。取引の中心となる価格帯は取引毎にバラつきがあり、明確な取引相場は見出し難い。											
(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市場の実態を反映しており、その規範性は高いものと判断した。周辺には貸店舗・賃貸住宅も見られる地域であるが、それらは専ら相続対策・遊休地有効活用に類するものであって、現状は収益力が指標となって取引価格が形成されているとは言えない状況下にある。これらを踏まえて比準価格を重視して収益価格の意義を加味し、代表標準地・同種の標準地等との均衡等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 <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 5-18	公示価格 91,500 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	91,500					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 立地条件により需給の濃淡があり、地価の二極化が顕著である。							
	前年標準価格 91,600 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input checked="" 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 姫路 5-18				公示価格 91,500 円/㎡								
② 変動率		年間 -0.1%	半年間 0.0%									

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） 5-19, 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, 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) [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 53,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 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) 範囲, (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, 有限会社三和鑑定. Values include 姫路（県） 5-20, 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, 71,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 92,000 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, 72,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

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, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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） 5-21, 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, 66,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 287,000 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, 225,000 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 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和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. Row 1: 姫路（県） 5-22, 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, 97,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 136,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社かんとう
姫路（県） 9-1	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	9,440,000 円	1㎡当たりの価格	15,000 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7月1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	J R 姫路 4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 40 m、北 30 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 ほぼ長方形		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 姫路駅北東 4km	法令規制	工業 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	地場産業を中心とする工業地域であり、当該業種の全般的な低迷等を背景に当地域も衰退傾向が窺えるものの、市場全体での堅調な需要を反映して地価は底堅く推移するものと予測する。										
(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	15,000 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を中心とし、隣接する市町を含む播磨地域全般の工業地域等と判定した。需要者は製造業、流通業等を営む法人や地元で地縁性を有する個人事業者などが中心である。近年、製造業等の企業の設備投資は持ち直しており、工業地の需給関係も比較的堅調に推移しているが、近隣地域については地場産業の低迷により、需要の低迷が続いている。画地の形状や規模が様々であるため、需要の中心となる価格帯を一様に見出すことは困難な状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の工場を主体とする工業地域で、賃貸市場が未成熟であり、周辺地域等において同種用途の適切な賃貸事例を得られないため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は取引市場の実態を反映した実証的な価格であり、自用目的の取引事例を中心に試算された規範性の高い価格である。従って、比準価格を採用し、指定基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	
	公示価格 円/㎡	[] / 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（県） 9-3	[104.3] / 100	100 / [100]	100 / [189.8]	[100] / 100	15,300						
(10) 対象基準地等からの検討	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 15,000 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] コロナ禍からの回復や各種政策の効果もあり、需要は堅調に推移しており、工業地地価は全体的に若干の上昇傾向。						
	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 <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] 皮革工場を中心とする工業地域として安定しており、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価も下落傾向が継続している。						
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（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） 9-2, 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, 63,700,000 円, 1m²当たりの価格, 43,000 円/m².

1 基本的事項

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

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, 株式会社播磨総合鑑定. Values include 姫路（県） 9-3, 兵庫県, 兵庫第 6, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 342,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,000 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.