

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	【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 73,000 円/㎡					【地域要因】	地域要因に格別の変動はない。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 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	%		

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					姫路市手柄1丁目81番5		②地積 (㎡)		191 ()		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)										
	1:1.2		住宅 L S 2		一般住宅を中心に、 共同住宅等も見られ る区画整然とした住 宅地域		北6m市道		水道 ガス 下水		J R 姫路 1.9km												
(2) 近隣 地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 25 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 12.0 m、 奥行 約 15.0 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		基準方位北、6 m 市道		交通 施設		J R 姫路駅南西 1.9km		法令 規制		対象基準地と同じ						
	⑤地域要因の 将来予測		戸建住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域であり、地域の特性に変化を与える要因は特段無く、当面は現状のまま推移すると予測する。市中心部へのアクセス等に優れ、地価水準は堅調に推移すると予測する。																				
(3) 最も有効使用の判定		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 98,500 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及びその外周部の住宅地域であり、需要者の中心は姫路市内に居住し、市内又は周辺市に勤務する一次取得層が想定される。姫路駅及び姫路市中心部へのアクセスに優れること等から、近年は堅調な需要が認められ、地価は僅かな上昇傾向で推移している。市場の中心となる価格帯は、標準的画地規模の土地で1,800万円前後、新築戸建住宅は4,000万円前後である。																					
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		本鑑定評価に当たっては、後記記載の理由から原価法及び収益還元法は非適用とした。対象基準地の需要の中心は自己居住目的の個人であり、居住の快適性、生活の利便性等を重視して意思決定を行うと思料され、現実の市場で発生した多数の取引事例を価格判定の基礎とする比準価格はこのような市場特性を十分反映しており、高い妥当性を有していると判断される。よって、比準価格を標準とし、代表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 を 標準 とし た	① 代表標準地 標準地番号		姫路 -3		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因 の比較		⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準化 補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因		街路 +1.0 交通 -1.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		90,000 円/㎡		[100.6 / 100]		[100 / 100]		[100 / 92.0]		[100 / 100]		98,400										
(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]		[/ 100]												
(10) 対象 基準 地の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規					③ 変 動 形 成 要 因 の 検討		[一般的要因]		姫路市の人口は微減傾向で推移。金利、税制等により需給関係は維持されているが、地価は立地条件による二極化傾向が拡大しつつある。													
	前年標準価格 97,000 円/㎡							[地域要因]		市内中心部へのアクセス等に優れる住宅地域。地域要因に特段の変動は見られない。													
	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 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 +1.5%		半年間 %																		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 55,200 円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因] 人口は微減、住宅地需要は二極化が続く。取引件数、住宅着工数は堅調で、地価は概ね堅調に推移するがインフレ等の懸念材料もある。	
	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] 新旧の住宅が混在する地域で、地域要因に特に変動はないが、地価は底値感があり、横這い傾向で推移すると予測する。	
						[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	%			

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市書写字大道3 2 6 番 1				②地積 (㎡)	302 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 100) (その他)				
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅を中心とする既存住宅地域	南西4m市道、南東側道	水道 下水	J R 余部 2.1km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 4 m 市道	交通施設	J R 余部駅北東 2.1km		法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		住宅地域として概ね成熟しており、今後も概ね現状を維持していくものと予測される。既存住宅地の需要はやや弱含みで推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 角地		+1.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格		51,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね姫路市中央部縁辺に位置する中小規模の一般住宅を主とする住宅地域である。需要者は、圏内の居住者が中心となり、取引に当たっては市場での取引価格に着目している。住宅地への需要は、ミニ開発等による新規分譲地等が中心で、地縁的選好性が働くような既存住宅地域に対する需要はやや弱い。周辺の新築戸建物件の価格水準は2, 500万円～3, 500万円程度が中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基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、規範性のある価格が求められた。収益価格及び積算価格については後記の通り算出しなかった。以上より、指定基準地との検討を踏まえ、市場参加者の属性を反映する基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 標準地番号	☐ 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	[100] 100	[100] 100	[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	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 姫路 (県) - 4	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	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 55,200 円/㎡	[100] 100	[100] 100	[105.1] 105.1	[101.0] 100	51,500		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 51,200円/㎡			③ 変動 状況 形成 要因 の	[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により二極化が鮮明になっている。							
	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 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。							
	②変動率 年間 -0.4% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に共同住宅が散見されるが、標準地は画地規模が小さい為、収益建物の想定は困難である。収益目的の取引も殆ど無く自己居住目的の取引が中心である。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、比準価格を標準に、又指定基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。
-----------------------------	--

(10) 対象基準地の前	年の検討 年標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 人口は微減、住宅地需要は二極化が続く。取引件数、住宅着工数は堅調で、地価は概ね堅調に推移するがインフレ等の懸念材料もある。 [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。
		前年標準価格 62,500 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 ☐ 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	%	

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	市の人口は微減傾向、金利、税制等の政策により、需給関係が保たれているが、立地条件等による地価の二極化がより顕著になっている。
	前年標準価格 137,000 円／㎡					[地域要因]	地域要因に別段変動は見られない。
	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						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+3.6%	半年間	%		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 24,800 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	【一般的要因】	市の人口は微減傾向、金利、税制等の政策により、需給関係が保たれているが、立地条件等による地価の二極化がより顕著になっている。
	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 - 公示価格 円/㎡					【地域要因】	地域要因に別段変動は見られない。
						【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 -1.6 % 半年間 %						

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		姫路市夢前町苅野字四辻332番4				②地積 (㎡)	276	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					
	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		(その他)					
(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 12,200 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) 公示価格を 標準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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]	[100]		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +5.0 +22.0 0.0 0.0
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号	姫路 (県) - 23	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +5.0 +22.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	15,400 円/㎡	[98.7 100]	[100 100]	[100 124.3]	[100 100]	12,200		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +5.0 +22.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地 の前の 標準価格等 からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 12,300 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 中心部は土地取引も多く地価は上昇基調にあるが、郊外の既存住宅地域等では、需要は弱く地価が上昇に転じるまでには至っていない。 [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。 [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		%								

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）－12		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		12, 500, 000 円			1 m ² 当たりの価格		76, 000 円/m ²					
1 基本的事項												
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		60, 000 円/m ²			
(2) 実地調査日	令和 7 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		姫路市飾磨区高町 1 丁目 1 1 8 番 5				②地積 (m ²)	165	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 200)					
	1:1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	南4m私道	水道 ガス 下水	J R 英賀保 800m	(その他) (60, 160)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 60 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 13.0 m、規模 160 m ² 程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4 m 私道	交通施設	J R 英賀保駅東 800m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測		住宅地域として概ね成熟しており、今後も概ね現状を維持していくものと予測される。既存住宅地の需要はやや弱含み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 +3. 0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 76, 000 円/m ²									
		収益還元法	収益価格 / 円/m ²									
		原価法	積算価格 / 円/m ²									
		開発法	開発法による価格 / 円/m ²									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、概ね姫路市中央部から南部にかけての住宅地域である。需要者は、圏内の居住者が支配的で、圏外からの需要は限定的である。住宅地への需要は、街区の整然とした区画整理後の住宅地域や新規分譲地等が中心であり、街路条件等に劣る既存住宅地域に対する需要は弱い。既存住宅地域における中心となる価格帯は、土地は画地規模にもよるが 1, 0 0 0 万円～1, 3 0 0 万円程度。周辺の新築戸建物件は 3, 0 0 0 万円～3, 5 0 0 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		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、規範性のある価格が求められた。収益価格及び積算価格については後記の通り算出しなかった。以上より、指定基準地との検討を踏まえ、市場参加者の属性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	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/m ²)	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/m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	姫路（県）－ 3	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/m ²)	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	97, 000 円/m ²	[101. 5] / 100	100 [100]	100 [131. 4]	[103. 0] / 100	77, 200					
(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] 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により二極化が鮮明になっている。							
	前年標準価格 76, 500 円/m ²				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。							
	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 ☐ 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/m ²											
②変動率		年間 -0. 7 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市町坪字釋迦屋敷9 3 番 4				②地積 (㎡)		90 ()		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)				
	1:1.5	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並ぶ区画された住宅地域	南西4.5m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 3.5km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 30 m、北 25 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 7.5 m、 奥行 約 12.0 m、			規模		90 m程度、 形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4. 5 m市道	交通施設	J R 姫路駅南西 3.5km		法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	小規模住宅を主とする住宅地域として熟成しており、地域要因に変化はなく、当面は現状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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		65,500 円／㎡							
	収益還元法		収益価格		／ 円／㎡							
	原価法		積算価格		／ 円／㎡							
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中央部、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。戸建住宅地域として熟成している地域であるが、周辺の土地区画整理事業地内の画地と比較して規模が小さく、街路条件も劣後する。一方、生活利便性に優れているため、需要は比較的堅調に推移している。土地は5 0 0 万～1 0 0 0 万円程度で、周辺の土地区画整理事業地や新規分譲地の価格水準と比較するとやや低位である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅地域にあり、画地規模等から経済合理性のある共同住宅の想定が困難であるため、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、標準地及び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) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 姫路 - 86		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 +24.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 82,800 円／㎡		$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[129.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	65,300					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 姫路 (県) - 3		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 +3.0 環境 +44.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 97,000 円／㎡		$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[152.8]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	65,100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 65,500 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				③ 変 動 状 況 価 格 形 成 要 因 の	[一般的要因] 円安及び物価高は継続しているが、利便性の高い地域を中心に住宅需要は堅調に推移している。						
	[地域要因] 周辺で土地区画整理事業、J Rのアンダーパス工事等が進行中であるが、当該事業の影響は見られない。											
	[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 %								

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 24,200 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	【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。
	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】	地域要因に格別の変動はない。
	②変動率					【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	年間	-0.8 %	半年間	%			

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		157	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)				
	1:1.5	住宅 W 2		中小規模一般住宅を中心とする住宅地域	南西4m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 2.6km		(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 10 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	J R 姫路駅西 2.6km	法令規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測		特段の地域要因の変動は見られないが、築年の古い建物も見られる既成住宅地にあることから、将来的には建て替えやリフォーム等が増加していくものと予測する。										
	(3) 最も有効使用の判定					戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		74,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡								
	原価法		積算価格		/ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね姫路市中部から南部の住宅地域と判定した。需要者は姫路市内に居住する一次取得者層が中心で、圏内での建替え・住み替え需要等が一部見られる。近隣地域は比較的早期に分譲された住宅地で利便性は概ね良好な地域であるため、需給関係は概ね安定的に推移している。中心となる価格帯は150㎡程度の画地で1100万円前後、新築戸建で概ね2500～3000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		一般住宅を主体とする地域であり、後述する理由から収益還元法は適用できなかった。近隣地域においては投資目的での取引はほとんどみられず自用目的での取引が支配的である。したがって、近隣地域及び類似地域内の不動産市場で形成された価格から試算され、信頼性の高い比準価格を採用して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他 +4.0 +2.0 +27.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 97,000 円/㎡		[101.5] / 100	100 [100]	100 [134.7]	[101.0] / 100	73,800						
(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 ■継続 ☐ 新規			74,000 円/㎡		③価格変動要因の	[一般的要因] 住宅投資は弱めの動きであるが、雇用・所得環境は緩やかに改善している。個人消費は物価高の影響をうけつつも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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地			標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 熟成した既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見当たらない。						
	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。								

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等				姫路市下手野2丁目305番「下手野2-11-8」				②地積 (㎡)		297 ()		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)							
	1:1.5		住宅 W 2		一般住宅の多い古くからの住宅地域		南6m市道		水道 ガス 下水		J R 姫路 4.5km									
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 20 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用		戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 290 ㎡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 姫路駅北西 4.5km		法令規制 対象基準地と同じ					
	⑤地域要因の将来予測		旧街道沿いに古くからの住宅が連たんする住宅地域であり、地域の特性に変化を与える要因は特段無く、当面は現状の住環境を維持してゆくものと予測する。																	
	(3) 最も有効使用の判定		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		58,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0											
	収益還元法		収益価格		／ 円/㎡															
	原価法		積算価格		／ 円/㎡															
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡															
(6) 市場の特性		同一需給圏は姫路市中心市街地から外縁的に広がる市街化区域内北西部の住宅地域と判定した。需要者の中心は当圏域内に居住し、市内に勤務する層が想定される。国道2号線の背後地で利便性は比較的良好であり、安定的な需要が認められる。市場の中心となる価格帯は、標準的画地規模の土地で1, 700万円前後、新築戸建住宅は敷地規模を小さくして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		本鑑定評価に当たっては、後記載の理由から原価法及び収益還元法は非適用とした。対象基準地の需要の中心は自己居住目的の個人であり、居住の快適性、生活の利便性等を重視して意思決定を行うと思料され、現実の市場で発生した取引事例を価格判定の基礎とする比準価格はこのような市場特性を充分反映しており、高い妥当性を有している。よって、比準価格を標準とし、標準地及び指定基準地からの検討結果を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 姫路 -32		[100 / 100]		100 [103.0]		100 [103.9]		[103.0 / 100]		59,600									
(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	標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因	街路 -4.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	姫路 (県) - 4		[100 / 100]		100 [103.0]		100 [96.0]		[103.0 / 100]		57,500									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③価格形成要因の		[一般的要因]		姫路市の人口は微減傾向で推移。金利、税制等により需給関係は維持されているが、地価は立地条件による二極化傾向が拡大しつつある。											
	前年標準価格 58,500 円/㎡						[地域要因]		旧来からの既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。											
	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																			
②変動率		年間 0.0%		半年間 %																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山陽総合鑑定
姫路（県）－18	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	16,600,000 円		1㎡当たりの価格	95,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	76,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 18 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		姫路市北今宿 1 丁目 3 2 6 番 8 「北今宿 1－5－9」				②地積 (㎡)		175	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)	
	1:2	住宅 W 2		一般住宅の中に営業所等が混在する住宅地域		北西6m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 3.5km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 25 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、		奥行 約 19.0 m、		規模 170 ㎡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 姫路駅北西 3.5km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路背後の地域である。幹線道路沿いには店舗等が連たんしており利便性は非常によく、今後も現在の住環境を維持するものと予測する。地価水準は、周辺取引価格等より概ね横這い傾向で推移するものと思料する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		95,000 円／㎡					
		収益還元法		収益価格		／ 円／㎡					
		原価法		積算価格		／ 円／㎡					
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡					
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね姫路市街地の北西部にある住宅地域で、需要者は当圏に地縁性を有する個人が中心である。周辺地域においては農地転用等による小規模な宅地開発がみられ継続的に供給されている。当地域は、営業所、一般住宅、共同住宅等が混在する地域で、利便性も良いこと等から需要は安定的である。地域における需要の中心価格帯は、土地は 1, 7 0 0 万円前後、新築の戸建物件は 3, 8 0 0 万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、住環境等が類似する取引事例価格から導いたもので不動産の市場動向を反映していると思料する。尚、当基準地は画地規模が小さく経済合理的な共同住宅を想定することが困難であるので収益価格は試算できず、又、後述の理由により積算価格も試算できなかった。従って、代表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 0.0 交通 -2.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 - 34					95,000					
(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 価格変動要因の形成状況	[一般的要因]		姫路市の人口は微減傾向。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、郊外の需要は弱く、二極化が継続。				
	前年標準価格 94,500 円／㎡				[地域要因]		地域要因の変動は特にない。				
	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 +0.5 %	半年間 %								

(1) 基準地	①所在地番並びに 「住居表示」等					姫路市田寺山手町1 0 7 5 番 7 6 「田寺山手町 6－2 3」		②地積 (㎡)	196 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			1 低専 (50, 100) (その他) 土砂災害警戒区域			
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多 い区画整然とした住 宅地域	東5.2m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 4. 1km						
(2) 近隣 地域	①範囲	東 130 m、西 30 m、南 80 m、北 90 m			②標準の使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.5 m、 奥行 約 14.0 m、 規模 200 m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 5.2 m市道	交通 施設	J R 姫路駅北西 4. 1km		法令 規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の 将来予測	戸建住宅を主とした住宅地域として熟成しており、今後も概ね現状を維持していくものと予測される。居住環境等により、地価水準は横這いで推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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	83, 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	同一需給圏を、概ね姫路市中央部から北西部にかけての戸建住宅地域と判定した。需要者は同一需給圏内の居住者が中心となる。近隣地域は、丘陵地に造成された古くからの住宅団地であり、居住環境は比較的に良好である。交通利便性等に優れる市内中心部の住宅地との競合もあるが、居住環境等により需要は安定的。土地は標準的な規模のもので1, 0 0 0 万円～2, 0 0 0 万円程度、新築の戸建物件は3, 5 0 0 万円～4, 5 0 0 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	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、規範性のある価格が求められた。収益価格及び積算価格については後記の通り算出しなかった。以上より、標準地等との検討を踏まえ、取引市場の実態を反映する比準価格を採用することが妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 価格 標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 姫路 - 80	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 95, 800 円／㎡	$\frac{[100. 4]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[114. 0]}$	$\frac{[101. 0]}{100}$	85, 200						
(9) 指定 基準 地 からの 検討	① 指定基準地番号 姫路（県） - 52	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 77, 900 円／㎡	$\frac{[100. 1]}{100}$	$\frac{100}{[101. 0]}$	$\frac{100}{[93. 9]}$	$\frac{[101. 0]}{100}$	83, 000						
(10) 対象 基準 地の 前 年 標準 価格 等 から の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 83, 300 円／㎡			③ 変 動 状 況 要 因 の 価 格 形 成	[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により二極化が鮮明になっている。							
	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 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。							
					[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 %											

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		姫路市家島町真浦字小川 1 2 5 9 番 2					②地積 (㎡)		158	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				
	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 25 m、西 35 m、南 0 m、北 30 m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、2.5 m 県道	交通施設	高速いえしま真浦港駅 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		島嶼部に存する既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状を維持してゆくものと予測する。島内は利便性に劣り、地価は下落基調で推移すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		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 24,000 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住宅地域である。需要者の中心は家島町に地縁を有する者であり、町外からの転入は殆ど見られない。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宅地需要は乏しく、地価も長期的に下落傾向で推移している。市場の中心となる価格帯については、取引件数自体が少ないため、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		本鑑定評価に当たっては、後記記載の理由から原価法及び収益還元法は非適用とした。対象基準地の需要の中心は自己居住目的の個人であり、居住の快適性、生活の利便性等を重視して意思決定を行うと思料され、現実の市場で発生した多数の取引事例を価格判定の基礎とする比準価格はこのような市場特性を十分反映しており、高い妥当性を有していると判断される。よって、比準価格を標準とし、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 標準地番号	☐ 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	① 指定基準地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 25,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 姫路市の人口は微減傾向で推移。金利、税制等により需給関係は維持されているが、地価は立地条件による二極化傾向が拡大しつつある。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 島嶼部の既存住宅地域で、地域要因に特段の変動はないが、長期的な衰退傾向が継続している。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	-4.0%	半年間		%						

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椋ヶ本 1 1 2 2 番 5				②地積 (㎡)	240	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外				
	台形 2:1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅、店舗併用住宅が混在する住宅地域	北東4m市道	水道 下水	J R 姫路 17km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 台形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	J R 姫路駅北 17km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	旧夢前町の中心住宅地域であるが姫路市中心部から相当距離があることから利便性が劣るので需要は弱い。地価は価格形成要因等を勘案すると弱含みで推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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 15,200 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	同一需給圏は姫路市縁辺部及び福崎町、用途的な類似地域は郊外の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で圏外からの転入者は少ない。集落的な色彩が残る地域で、需要は地縁者による世帯分離を契機とする者等に限定される。居住環境の優る周辺の大規模住宅団地についても空き区画や売り物件が見られ、郊外の住宅地に対する需要は弱含みで推移している。地縁者間の取引が中心で、取引件数も少ないため、中心となる価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	古くからの住宅地域であり、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、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) 公示価格を標準とした価格	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 +2.0	
	標準地番号 福崎 - 3							交通 0.0	交通 -3.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[99.2 / 100]	[100 / 100]	[100 / 78.4]	[100 / 100]	15,200		交通 0.0	交通 -3.0			
(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			③ 変動要因の価格形成要因の	[一般的要因] 住宅投資は弱めの動きであるが、雇用・所得環境は緩やかに改善している。個人消費は物価高の影響をうけつつも緩やかに回復している。							
	前年標準価格 15,400 円／㎡				[地域要因] 集落的色彩が残る住宅地域であるが、付近にスーパーの出店が認められる。							
	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				[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 -1.3 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 9 日 提出
姫路（県）－ 24 宅地-1

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, 100, 000 円		1 m ² 当たりの価格	87, 000 円／m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	69,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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				姫路市八代字富士才 7 3 0 番 7				②地積 (㎡)		(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)			
	1:1.5	住宅 W 2		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			(その他) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 40 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 11.0 m、		奥行 約 17.0 m、		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 4 m 私道		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		87,000 円/㎡										
		収益還元法	収益価格		/ 円/㎡										
		原価法	積算価格		/ 円/㎡										
		開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね姫路市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。需要者は圏域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 3 0 0 0 万円～4 0 0 0 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) 公示価格とした価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 +5.0		
	姫路 - 15									交通 0.0	交通 0.0	環境 +17.0			
(9) 指定基準地からの検討	公示価格		[101.9] 100		100 [100]	100 [122.9]	[101.0] 100	88,800		環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
	106,000 円/㎡									行政 0.0	その他 0.0				
	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 +5.0
	-											交通 0.0	交通 0.0	環境 +17.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	前年指定基準地の価格 円/㎡		[_____] 100		100 [_____]	100 [_____]	[_____] 100			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
										行政 0.0	その他 0.0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		前年標準価格 86,500 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因]				人口は微減、住宅地需要は二極化が続く。取引件数、住宅着工件数は堅調で、地価は概ね堅調に推移するがインフレ等の懸念材料もある。					
	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 -			[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。					
(11) 変動率	②変動率		年間 +0.6 %	半年間 %	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市城見台2丁目1111番272				②地積(㎡)	180	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60, 200) (その他)地区計画等(60, 150)					
	1:1.5	住宅LS2	中規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	JR野里2.8km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 110 m、南 110 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 16.0 m、規模 180 m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	JR野里駅東2.8km		法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	郊外の丘陵地に開発された住宅団地として成熟しており、当分は現状を維持するものと予測する。地価水準は、利便性が劣ること等から若干の下落傾向で推移するものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	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	42,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市の市街化調整区域に存する住宅団地で、需要者は姫路市郊外の居住者が中心である。当地域は丘陵地に開発された住宅団地のため道路傾斜があり、公共施設や利便施設にもやや距離があること等から不動産需要は弱まりつつある。地域における需要の中心価格帯は、土地は800万円前後、新築の戸建物件は2,800万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する住宅団地の取引事例から試算したもので不動産の取引市場を反映した価格である。尚、郊外の住宅団地に存し賃貸市場が未成熟のため収益価格は試算できず、又、後述の理由により積算価格も試算できなかった。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	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号							交通	0.0	交通		-1.0	
	公示価格	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 98.0]	[102.0 / 100]	42,200		環境	0.0	環境		-3.0	
								行政	0.0	行政		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	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	-							交通		交通			
	前年指定基準地の価格	[_____ / 100]	[100 / _____]	[100 / _____]	[_____ / 100]			環境		環境			
								行政		行政			
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 姫路市の人口は微減傾向。利便性の優る地域の需要は底堅いが、既成住宅地域や隘路の多い地域、郊外の需要は弱く、二極化が継続。								
	前年標準価格 43,300 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[地域要因] 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 -3.0 %	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）－27	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	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 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	55,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		姫路市北平野南の町 6 5 5 番 1 3 「北平野南の町 1 8 － 6 4」				②地積 (㎡)	(128)	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) (その他)		
	1:1	住宅 W 2		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 70 m、西 30 m、南 20 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 11.0 m、		奥行 約 12.0 m、		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 5 m 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	小規模住宅を主とする住宅地域として熟成しており、地域要因に変化はなく、当面は現状で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位		0. 0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		68, 500 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格		／ 円／㎡								
	原価法	積算価格		／ 円／㎡								
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中央部～北部、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。戸建住宅地域として熟成している地域であるが、街路の入り組んだ既存住宅地域で市街中心部から離れ利便性をやや欠く。土地需要に大きな変化は見られないが、周辺の新規分譲地域と比較して競争力はやや低い。土地は 8 0 0 万～1 0 0 0 万円程度、再分譲による新築戸建物件は 3 0 0 0 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	戸建住宅地域にあり、画地規模等から経済合理性のある共同住宅の想定が困難であるため、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 - 40							交通 0. 0	交通 +1. 0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	環境 0. 0	環境 +15. 0	行政 0. 0		
	前年指定基準地の価格							画地 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0		
	86, 500 円／㎡							行政 0. 0	その他 0. 0			
	86, 500 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 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		円安及び物価高は継続しているが、利便性の高い地域を中心に住宅需要は堅調に推移している。					
	前年標準価格 68, 500 円／㎡				[地域要因]		戸建住宅地域として熟成しており、特に変動はない。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 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 %									

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）－28	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	10,900,000 円		1㎡当たりの価格	84,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	66,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		姫路市網干区和久字岩ヶ坪4 2 3 番 5 2				②地積 (㎡)	(130)	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)				
	1:1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	J R 網干 220m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 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 9.0 m、		奥行 約 14.0 m、		規模 126 ㎡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 網干駅東 220m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として概ね成熟しており、今後も概ね現状を維持していくものと予測される。										
	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 84,000 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、姫路市南西部を中心とする住宅地域である。需要者は、圏域に居住する者もしくは市内に勤務先を有する者等が見込まれ、取引に当たっては市場での取引価格に着目している。住宅地への需要は、ミニ開発等による新規分譲地等が中心であるが、最寄駅至近の住宅物件の需要は根強い。周辺の新築戸建物件の価格水準は2, 5 0 0 万円～3, 5 0 0 万円程度が中心である。											
(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、規範性のある価格が求められた。収益価格及び積算価格については後記の通り算出しなかった。以上より、代表標準地との検討を踏まえ、取引市場の実態を反映する比準価格を採用することが妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 姫路 - 24	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (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 -1.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 96,500 円／㎡	[100.5] 100	100 [100]	100 [116.8]	[101.0] 100	83,900						
(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 83,000 円／㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[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により二極化が鮮明になっている。							
	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 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +1.2 %	半年間 %									

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	市の人口は微減傾向、金利、税制等の政策により、需給関係が保たれているが、立地条件等による地価の二極化がより顕著になっている。
	前年標準価格 64,800 円/㎡					[地域要因]	地域要因に別段変動は見られない。
	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	%		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市西中島字高町300番10					②地積 (㎡)	264 (52)	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)			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	東4.5m私道	水道 ガス 下水	J R 姫路 4.4km			(その他) (60, 180)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 20 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 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 208 ㎡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 私道	交通施設	J R 姫路駅北東 4.4km		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、ほぼ成熟しているため、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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		77,800 円/㎡							
	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の戸建住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者が中心となる。西中島地区は人口・世帯数共に増加、取引件数も増加しているものと認められる。鉄道支線駅、国道、商業施設が近距離に位置し利便性がある。熟成した既存住宅地域であり、需要は底堅いと考えられる。中古建物付の取引が多いが、中心となる価格帯は土地で㎡あたり6万円～8万円程度と判断される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見られるが、画地規模等から収益建物の想定が困難であるため、収益還元法は適用を割愛した。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準とし、標準地及び指定基準地から勘案の上、上記をもって鑑定評価額とした。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① □代表標準地 □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]	[100]		その他				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 姫路(県) - 24	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +2.0 +12.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 86,500 円/㎡	[101.0 100]	[100 101.0]	[100 113.1]	[101.0 100]	77,200		その他				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 77,500 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 資材価格高騰や金利動向に懸念があるが、住宅地需要は概ね堅調に推移している。							
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 戸建住宅地域として成熟しており、特に変動はない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +0.4% 半年間 %											

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					姫路市砥堀字園包6 8 5 番 1 3					②地積 (㎡)		141 ()		⑨法令上の規制等							
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況			1 住居 (60, 200) (その他)								
	1.5:1		住宅 W 2		戸建分譲住宅が主に見られる住宅地域		北西6m市道		水道 ガス 下水		J R 砥堀 460m											
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 90 m、南 60 m、北 130 m					②標準的使用		戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																			
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位 北 6 m市道		交通施設		J R 砥堀駅北東 460m		法令 規制 対象基準地と同じ							
	⑤地域要因の将来予測		ミニ開発による分譲団地が比較的多く見られる地域であり、中心部へのアクセスも良く、当面は現状を維持するものと予測する。																			
(3) 最も有効使用の判定		戸建住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		67,000 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北部の中小規模の一般住宅を主とする住宅地域を包含する圏域と判定した。需要者は圏域に居住する者もしくは市内に勤務先を有する者等が中心である。宅地の新規供給はミニ開発の住宅団地等がほとんどで、新築販売住宅の価格水準は2, 500～3, 500万円前後が中心である。市街地中心部への良好なアクセスがあり、安定的な住宅供給が行われていることから熟成度は高まりつつある。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、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、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 0.0 交通 -3.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 姫路 - 48		[100] 100		[101.0] 100		[85.4] 100		[100] 100		67,200											
(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 -2.0 交通 -7.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	姫路 (県) - 34		[100] 100		[100] 100		[83.8] 100		[100] 100		66,800											
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規					③ 価格形成要因の					[一般的要因]					住宅投資は弱めの動きであるが、雇用・所得環境は緩やかに改善している。個人消費は物価高の影響をうけつつも緩やかに回復している。						
	前年標準価格 66,500 円/㎡										[地域要因]					ミニ開発による戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見当たらない。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 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 +0.8 %		半年間 %																		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社城下町アブレイザル	
姫路（県）－32	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	11,500,000 円		1㎡当たりの価格	82,500 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	65,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		姫路市広畑区小松町1丁目6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)			
	1:1.2	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北8m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄広畑 700m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 15 m、南 13 m、北 0 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 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	
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として概ね成熟しており、今後も概ね現状を維持していくものと予測される。								
	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 82,500 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、姫路市南部の住宅地域である。需要者は圏内に居住するサラリーマン層が中心で、取引に当たっては市場での取引価格に着目している。近隣地域は立地条件、敷地規模等、圏域における標準的な環境条件を有しており、周辺地域においては新築住宅の供給が散見され、底堅い需要が認められる。周辺の新築戸建物件の価格水準は3,000万円～3,500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、規範性のある価格が求められた。収益価格及び積算価格については後記の通り算出しなかった。以上より、代表標準地との検討を踏まえ、取引市場の実態を反映する比準価格を採用することが妥当と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 姫路 - 24	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (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 +5.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 96,500 円/㎡	[100.5] 100	100 [100]	100 [118.3]	[100] 100	82,000				
(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 81,500 円/㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[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により二極化が鮮明になっている。					
	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 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 +1.2 %	半年間 %							

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					姫路市書写字土屋ノ段879番143					②地積 (㎡)	217	()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況				1 低専 (60, 150)			
	1:1.5	住宅 L S 2		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		北東5.5m市道		水道 ガス 下水	J R 余部 3.5km				(その他) 居住誘導区域内			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 30 m、南 60 m、北 40 m					②標準的使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 215 ㎡程度、形状 ほぼ長方形													
	④地域的特性	特記 事項	特にない			街 路	基準方位北5.5 m市道	交通 施設	J R 余部駅北東 3.5km		法令 規制	1 低専(60, 150) 居住誘導区域内				
	⑤地域要因の 将来予測		近隣地域周辺は未利用地が残存する。書写地区の人口は微減状態にある。当該地域は戸建住宅地域として成熟した地域であり、地域要因に格別の変動はなく、現状程度で安定的に推移するものと予測される。													
(3) 最も有効使用の判定		戸建住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		67,300 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中央から北西部の戸建住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏居住者で、圏外からの転入は少ない。当該地域よりも利便性の高い地域で新規の住宅供給が継続しており取引の増加が窺われる。近隣地域は成熟した住宅地域であるが交通利便性がやや劣るため、需要はやや弱んでいる。土地は本基準地と同程度の規模で1500万円迄が中心価格帯となっており、建物の取引は中古物件が中心となっている。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		基準地は戸建住宅用に開発された住宅地域に所在し、戸建住宅の経済合理的な賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益還元法の適用は断念した。自用目的の取引が中心であり、住居の快適性及び利便性を重視する住宅地域であるため、信頼度の高い取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額を決定した。指定基準地とは均衡が保たれていると料する。														
(8) 公示価格 とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	☐ 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]	[100]		その他						
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号 姫路（県） - 52		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	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +3.0 +11.0 0.0 0.0 0.0			
	前年指定基準地の価格 77,900 円／㎡		[100] [101.0]		[100] [115.5]	[100] [100]	66,800		その他							
(10) 対象基準地 の前年の標準 価格等から の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 67,300円／㎡				③ 変 動 状 況 価 格 形 成 要 因 の	[一般的要因] 資材価格高騰や金利動向に懸念があるが、住宅地需要は概ね堅調に推移している。										
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 地域要因に特に変動はなく、最寄駅から距離があり、需要は弱みである。										
	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。										

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）－34	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	7, 110, 000 円	1 m ² 当たりの価格	56, 000 円／m ²
-------	---------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	45,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		姫路市飾東町庄字二反田 1 3 5 番 1 2				②地積 (㎡)	127 ()	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)				
	1:1.5	住宅 W 2	小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	北5m市道	水道 下水	J R 御着 3.3km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 30 m、南 15 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 9.0 m、		奥行 約 14.0 m、		規模 125 ㎡程度、		形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	J R 御着駅北 3.3km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	姫路市郊外の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。地価は価格形成要因等を反映し、やや下落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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		56,000 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郊外の既成住宅地域で、中でも市川東岸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。中心的な需要者は当圏域に地縁を有する一次取得者である。宅地の供給は小規模開発による建売分譲等が主で、土地は1 0 0 0 万円、土地建物総額で2 0 0 0 ～ 2 5 0 0 万円程度が中心価格帯である。需要は底堅く、地価水準は横ばいか緩やかな下落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	周辺に共同住宅が散見されるが、標準地は画地規模が小さい為、収益建物の想定は困難である。収益目的の取引も殆ど無く、自己居住目的の取引が中心である。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、比準価格を標準に、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) 公示価格を標準とした価格	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +4.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 姫路 - 48 公示価格 58,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [102.9]	[100 / 100]	55,800						
(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 円／㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は微減、住宅地需要は二極化が続く。取引件数、住宅着工件数は堅調で、地価は概ね堅調に推移するがインフレ等の懸念材料もある。							
	前年標準価格 56,000 円／㎡				[地域要因] 造成後経年し、成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 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 %									

(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ヶ丘町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)					
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅 地域	南6m市道	水道 ガス 下水	J R 英賀保 500m				(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		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住環境良好な住宅地域。地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状の住環境を維持してゆくものと予測する。													
(3) 最も有効使用の判定		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		58,000 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 J R 英賀保駅を最寄りとする住宅地域と判定した。需要者の中心は姫路市内に居住し、市内又は神戸方面等に勤務する一次取得者層が想定される。対象基準地の属する地域は区画整然としており、また、最寄駅周辺で土地区画整理事業が進捗し、需給は安定的に推移している。市場の中心となる価格帯は標準的画地規模の土地で1, 500万円程度、新築戸建住宅は敷地規模をやや小さくして3, 500万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		本鑑定評価に当たっては、後記記載の理由から原価法及び収益還元法は非適用とした。対象基準地の需要の中心は自己居住目的の個人であり、居住の快適性、生活の利便性等を重視して意思決定を行うと史料され、現実の市場で発生した多数の取引事例を価格判定の基礎とする比準価格はこのような市場特性を十分反映しており、高い妥当性を有していると判断される。よって、比準価格を標準とし、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 を 標準 とし た	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	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]	[100]	[100]									
(9) 指定 基準 地 から の 検討	① 指定基準地番号 姫路 (県) - 3		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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 +75.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 97,000 円／㎡		[101.5] 100	[100]	[100]	[103.0] 100	58,500									
(10) 対象 基準 地の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 57,500円／㎡				③ 変 動 状 況 の 形成 要因 の 検討	[一般的要因] 姫路市の人口は微減傾向で推移。金利、税制等により需給関係は維持されているが、地価は立地条件による二極化傾向が拡大しつつある。										
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 区画整然とした住環境良好な住宅地域。地域要因に特段の変動は見られない。										
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	②変動率															
		年間	+0.9%	半年間	%											

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	市の人口は微減傾向、金利、税制等の政策により、需給関係が保たれているが、立地条件等による地価の二極化がより顕著になっている。
	前年標準価格 36,500 円/㎡					[地域要因]	地域要因に別段変動は見られない。
	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	%		

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）－38	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	11,400,000 円		1㎡当たりの価格	25,300 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 18 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)													
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅、農家住宅の混在する古くからの住宅地域	西4.5m市道	水道 下水	J R 御着 1.8km		(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 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 御着駅南 1.8km	法令規制	対象基準地と同じ												
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域で、地域要因の変動はないこと等から、ここ暫くは現状維持で推移するものと予測する。需給動向等から地価水準は弱含みで推移するものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,300 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東部の既成住宅地域で、需要者は当圏内の居住者が中心で圏外からの転入者は少ない。当圏内は隘路も多く、車利用が一般的である姫路市においては利便性が劣る。又、周辺の区画整理後の地域との比較においても選好性が低いことは否めない。既成住宅地域においては、取引が少ないうえ取引されても縁故関係によるものが多いこと等から地域における需要の中心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	自己使用目的の取引が支配的な住宅地域にあることから、取引価格の水準を指標に価格水準を決定するのが一般的と思料する。尚、基準地は既成住宅地域に存しているため賃貸市場が未成熟で収益価格は試算できず、又、後述の理由により積算価格も試算できなかった。従って、標準地及び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) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	姫路 - 82	②時点修正	[99.5] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [115.5]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	25,400	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	30,400 円／㎡																			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	姫路 (県) - 36	②時点修正	[100] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [146.4]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	24,900	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	36,500 円／㎡																			
(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 変動状況形成要因の	[一般的要因]		姫路市の人口は微減傾向。利便性の優る地域の需要は底堅いが、既成住宅地域や隘路の多い地域、郊外の需要は弱く、二極化が継続。														
	前年標準価格 25,800 円／㎡				[地域要因]		地域要因の変動は特にないが、既成住宅地域に存しているため需要はやや弱い。														
	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 ☐ 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	-1.9 %	半年間	%																

(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	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 100) (その他)			
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 3. 7km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m			②標準の使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 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6m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	
	⑤地域要因の将来予測	比較的閑静な住宅団地として成熟しており、特段の変動要因はなく当面は現状の推移を継続するものと思料する。									
(3) 最も有効使用の判定	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		39, 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の東部から南東部にある住宅地域である。需要者は、同一需給圏内の居住者が中心で、圏外からの転入は一部みられるものの多くはない。比較的閑静な住宅団地として成熟しているものの、周辺における新規分譲地との競合等もあり当該地域の需要は依然として弱含みで推移している。需要の中心価格帯としては、規模により異なるが、土地は500万円～800万円程度、中古戸建住宅は1, 000万円台である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅を主体とする地域であり、後述する理由から収益還元法は適用できなかった。近隣地域においては投資目的での取引はほとんどみられず自用目的での取引が支配的である。したがって、近隣地域及び類似地域内の不動産市場で形成された価格から試算され、信頼性の高い比準価格を採用して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	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対象基準地の標準価格 (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 0.0 交通 -1.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 - 48										
	公示価格 58, 000 円／㎡	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\frac{100}{[101. 0]}$	$\frac{100}{[143. 6]}$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	40, 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 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 -5.0 環境 +51.0 行政 0.0 その他 0.0
	姫路 (県) - 34										
	前年指定基準地の価格 56, 000 円／㎡	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[140. 6]}$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	39, 800					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 住宅投資は弱めの動きであるが、雇用・所得環境は緩やかに改善している。個人消費は物価高の影響をうけつつも緩やかに回復している。						
	前年標準価格 40, 000 円／㎡				[地域要因] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見当たらない。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 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										
	②変動率	年間 -0. 5 %	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）－40		兵庫県	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		10, 100, 000 円			1㎡当たりの価格			33, 500 円／㎡													
1 基本的事項																					
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 7 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		円／㎡										
(2) 実地調査日		令和 7 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		姫路市香寺町溝口字東屋敷 1 2 4 7 番						②地積 (㎡)		301 ()		⑨法令上の規制等								
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)								
	1:1.2		住宅 W 2		中規模の一般住宅を主とし店舗も混在する住宅地域		西3.5m市道、南側道		水道 下水		J R 溝口 500m		(その他) (60, 160)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 25 m、南 50 m、北 50 m						②標準的使用		戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等		間口 約 17.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ正方形																		
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位 北 3. 5 m市道		交通施設		J R 溝口駅 東 500m		法令規制		対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に格別の変動はないが、新規分譲地との相対的な競争力の減退により、やや衰退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		0. 0		0. 0							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 33, 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北部、隣接する福崎町の中小規模の一般住宅を主とする旧来からの住宅地域を包含する圏域と判定した。需要者は近隣地域に地縁的選好性を有する者等が見込まれる。宅地の新規供給はミニ開発の住宅団地等が中心であり、新築建売住宅の価格水準は2 0 0 0 ～3 0 0 0 万円前後が中心である。旧来からの既成住宅地は地縁的選好性が強く働くこと、および、街路条件が劣ることが悪影響して地価は未だ下落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		比準価格が得られた。収益価格・積算価格は後記の理由により試算できなかった。近隣地域および周辺の取引は自己使用目的の取引が支配的であり、取引価格の水準が指標となり相場を形成し、価格決定されることが一般的である。よって、本件では比準価格を採用することが妥当と判断し、下記指定基準地と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	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 福崎（県）－ 1		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 47, 300 円／㎡		[100] 100		100 [101. 0]		100 [140. 0]		[100] 100		33, 500					+1. 0		0. 0		+4. 0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規						③ 価格変動要因の形成要因の		[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 34, 000 円／㎡								[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡								[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	②変動率 年間 -1. 5 % 半年間 %																				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山陽総合鑑定
姫路（県）－41	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	18,000,000 円		1㎡当たりの価格	97,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	77,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 18 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箱山 3 1 7 番 2 5				②地積 (㎡)		186	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, 150)			
	1. 2 : 1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	J R はりま勝原 400m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 55 m、西 35 m、南 15 m、北 0 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 14.0 m、		奥行 約 13.0 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	基準方位北、6 m 市道	交通施設	J R はりま勝原駅南西 400m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	周辺地域には店舗も多く、利便性に優る住宅地域で需要は安定している。よって、地価水準は若干の上昇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 0. 0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 97,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡									
	原価法	積算価格 / 円／㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市南西部の住宅地域で、需要者は当圏内の居住者が中心である。当地域は駅徒歩圏にあり、周辺の幹線道路沿いを中心に店舗等が集積していることから利便性が良く不動産の需給は共に安定している。周辺地域においては農地転用による小規模な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 1, 7 0 0 万円前後、新築の戸建物件は 3, 8 0 0 万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、比較的近接する地域における取引価格から試算したもので市場性を反映した価格と思考する。尚、基準地は画地規模が小さく経済合理的な共同住宅を想定することが困難であるので収益価格は試算できず、又、後述の理由により積算価格も試算できなかった。従って、代表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) 公示価格を標準とした価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 姫路 - 24	②時 点 修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (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
	公示価格 96,500 円／㎡	[100. 5] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	97,000					
(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 96,000 円／㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 姫路市の人口は微減傾向。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、郊外の需要は弱く、二極化が継続。						
	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] 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。						
	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	縄不動産鑑定
姫路（県） - 42	兵庫県	兵庫第 6	氏名	不動産鑑定士 縄 暁生
鑑定評価額	11, 500, 000 円		1㎡当たりの価格	74, 500 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	60, 000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市白浜町寺家 1 丁目 1 9 4 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)				
	1:1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西5m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄白浜の宮 650m						
(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	特にない	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	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、地域の特性に変化を与える要因は特段無く、当面は現状の住環境を維持してゆくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 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, 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東部の住宅地域である。需要者の中心は圏域内の居住者で姫路市内又は周辺市に勤務する一次取得者層が想定される。土地区画整理事業の施行により区画が整然としており、また、周辺では農地転用による宅地開発が多く見られ、需給ともに堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は標準的画地規模の土地で 1、 1 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 3、 5 0 0 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	本鑑定評価に当たっては、後記記載の理由から原価法及び収益還元法は非適用とした。対象基準地の需要の中心は自己居住目的の個人であり、居住の快適性、生活の利便性等を重視して意思決定を行うと思料され、現実の市場で発生した多数の取引事例を価格判定の基礎とする比準価格はこのような市場特性を十分反映しており、高い妥当性を有していると判断される。よって、比準価格を標準とし、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 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 74, 000 円／㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因]		姫路市の人口は微減傾向で推移。金利、税制等により需給関係は維持されているが、地価は立地条件による二極化傾向が拡大しつつある。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 姫路 - 1 公示価格 74, 500 円／㎡				[地域要因]		住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動は見られない。周辺では開発による住宅供給が見られる。					
					[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 0.0 %									

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 46,700 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市の人口は微減傾向、金利、税制等の政策により、需給関係が保たれているが、立地条件等による地価の二極化がより顕著になっている。	
	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 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に別段変動は見られない。	
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	
	②変動率 年間 -1.1 % 半年間 %						

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 8 日 提出
姫路（県） - 44 宅地-1

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） - 44	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	5,280,000 円	1㎡当たりの価格	42,600 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		姫路市大塩町字浜側 6 6 5 番 2				②地積 (㎡)	(124)	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)				
	1:2	空地	一般住宅を中心に店舗併用住宅も散見される既成住宅地域	北5m市道	水道 下水	山陽電鉄大塩 500m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 70 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、 奥行 約 16.0 m、 規模 128 ㎡程度、 形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	山陽電鉄大塩駅東 500m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	店舗も散見される駅徒歩圏の既成住宅地域であるが、地域要因に特段の変動は見られないため、概ね現状のまま推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 42,600 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を中心とする郊外の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者为中心で、圏外からの転入者は少ない。当圏域内においては農地転用による小規模な新規分譲地が散見され、既成住宅地域内の土地の選好性は低下している。地域における需要の中心となる価格帯は、土地は500万円～700万円程度、新築の戸建住宅は2500万円程度と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、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) 公示価格を標準とした価格	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	-									
	公示価格	[100] 100	100 [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	0.0	0.0
	姫路（県） - 42									0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	[100.7] 100	100 [100]	100 [175.0]	[100] 100	42,600				0.0	+75.0
	74,000 円／㎡									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			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 中心部は土地取引も多く地価は上昇基調にあるが、郊外の既成住宅地域等では、需要は弱く地価が上昇に転じるまでには至っていない。						
	前年標準価格 42,600 円／㎡				[地域要因] 既成住宅地域であり、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 %								

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）－46	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	10, 100, 000 円	1㎡当たりの価格	76, 200 円／㎡
-------	----------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	61,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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										
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 100) (その他)								
	1:1.5		住宅 W 2		一般住宅が建ち並ぶミニ開発の住宅団地		南7m市道		水道 ガス 下水		J R 姫路 6km										
(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		特にない		街路 基準方位 北 7 m 市道		交通 J R 姫路駅北西 6km		法令 対象基準地と同じ		規制								
	⑤地域要因の将来予測		姫路市郊外の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。地価は価格形成要因等を反映し、堅調に推移するものと予測する。																		
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 76,200 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		同一需給圏を概ね姫路市街地北西部の住宅地域と判定した。需要者は圏域に居住する者もしくは市内に勤務先を有する一次取得者が中心で、圏外からの転入は多くない。中心市街地からやや離れた住宅地ではあるが、周辺には商業施設も存し生活利便性は良く、需要は底堅く推移している。住宅地供給はミニ開発によるものが中心で土地のみで1,000万円前後、新築の戸建物件では2,500～3,500万円程度が需要の中心価格帯である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		画地規模が小さく、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ので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) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	姫路（県） - 52																				
(10) 対象基準地 の前年標準 価格等か らの検討		①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規				③ 変動状況 価格形成 要因の		[一般的要因]		人口は微減、住宅地需要は二極化が続く。取引件数、住宅着工件数は堅調で、地価は概ね堅調に推移するがインフレ等の懸念材料もある。											
		前年標準価格 76,200 円／㎡						[地域要因]		造成後経年し、成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。											
		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 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 %																	

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市大津区恵美酒町1丁目58番2				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) (その他)				
	1:1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	北8m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄山陽天満 750m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 20 m、北 25 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 16.0 m、規模 160 ㎡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 8 m 市道	交通施設	山陽電鉄山陽天満駅西 750m	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住宅地域として成熟しており、特段の変動要因は認められず、当面は概ね現状で推移するものと思路する。										
(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		71, 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内の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者及びその周辺市町の居住者が中心。市内中心部から離れるものの生活利便性の概ね良好な住宅地域であり、需給ともに安定的にある。価格帯は、土地で1000万円前後～1200万円前後、新築戸建住宅で3000万円前後が需要の中心と思われる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅を主体とした既成住宅地域で、賃貸市場は未成熟である。画地規模も小さいことから、経済合理性を有する賃貸住宅の建設は困難であり、収益価格は求め得なかった。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、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) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 [100]	[100] 100							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 姫路 (県) - 41	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 96, 000 円／㎡	[101.0] 100	100 [100]	100 [135.8]	[100] 100	71, 400						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 71, 300 円／㎡			③ 価格 変動 状況 形成 要因 の	[一般的要因] 中心部は土地取引も多く地価は上昇基調にあるが、郊外の既成住宅地域等では、需要は弱く地価が上昇に転じるまでには至っていない。							
	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／㎡				[地域要因] 地域要因に別段変動は見られない。							
	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。							

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）－48	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	4, 200, 000 円		1㎡当たりの価格	18, 400 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		姫路市安富町安志字弥ノ谷 6 0 0 番 2 2 5				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							
	1:1	住宅 L S 2	丘陵地に開発された中規模住宅が多い住宅地域	南東6.3m市道	水道 ガス 下水	J R 東鯨崎 14km	(その他) 土砂災害警戒区域							
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ正方形												
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6.3 m市道	交通施設	J R 東鯨崎駅北 14km	法令規制	対象基準地と同じ					
	⑤地域要因の将来予測	姫路市中心部から離れた大規模住宅団地で、地域要因にも大きな変化はないことから、当面は現状で推移するものと予測される。交通接近性や利便性が劣り、地価水準は弱含みで推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 18,400 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、姫路市安富町、夢前町等を中心とする郊外の戸建住宅地域と判定した。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏外からの転入は少ない。需要は利便性の高い市内中心部へと集中しており、市縁辺部の住宅地への需要は依然として弱含みである。団地内には未利用地も多く残り、取引は低調に推移しており、取引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	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、規範性のある価格が求められた。収益価格及び積算価格については後記の通り算出しなかった。以上より、指定基準地との検討を踏まえ、市場参加者の属性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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 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]	100 [100]	[100] 100								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	姫路（県） - 23	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-4.0 +5.0 -18.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	15,400 円/㎡	[98.7] 100	100 [100]	100 [82.7]	[102.0] 100	18,700							
(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 18,800 円/㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[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により二極化が鮮明になっている。									
	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 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。									
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率	年間 -2.1 %	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）－49	兵庫県	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	19,200,000 円		1㎡当たりの価格		82,200 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	66,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		姫路市市川台 1 丁目 7 0 番				②地積 (㎡)	(234)	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200) (その他)				
	1:1.5	住宅 W 3	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	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 6 m 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	地域要因に格別の変動はなく、当面、現状を維持するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 82, 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	同一需給圏は姫路市中北部の中小規模の一般住宅を主とする住宅地域を包含する圏域と判定した。需要者は圏域に居住する者もしくは市内に勤務先を有する者等が見込まれる。宅地の新規供給はミニ開発の住宅団地等が中心であり、新築建売住宅の価格水準は画地規模・建物品等により差異はあるが 2 5 0 0 ～ 3 5 0 0 万円前後が中心、各種の優遇政策により堅調に推移してきたが、金利の先高感、建物資材の高騰等の影響による将来の不透明感が漂う。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅地域にあって賃貸市場が未成熟のため適切な純収益の把握が困難であったので収益価格は試算しなかった。近隣地域の価格相場は専ら自用目的の取引により形成されている市場特性を踏まえると比準価格の規範性が最も高いと判断した。したがって、当該比準価格を標準とし、同一需給圏内の関連の標準地等との均衡を考慮のうえ、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価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 [100]	[100]						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 姫路（県） - 24	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-6.0 0.0 +11.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 86, 500 円／㎡	[100.6] 100	100 [101.0]	100 [104.3]	[100] 100	82, 600						
(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 82, 200 円／㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[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。							
	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] 地域要因に格別の変動はない。							
					[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 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	縄不動産鑑定
姫路（県）－50	兵庫県	兵庫第 6	氏名	不動産鑑定士 縄 暁生

鑑定評価額	7,060,000 円	1㎡当たりの価格	53,500 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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					姫路市香寺町中仁野字柿ノ木元 1 9 6 番 5		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		1 中専 (60, 150) (その他)			
	1:1.5	住宅 W 2		中、小規模一般住宅の多い住宅地域	南5.4m市道	水道 下水	J R 香呂 750m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 90 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 9.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 135 ㎡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、5.4 m市道	交通施設	J R 香呂駅南 750m		法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測		姫路市郊外の既成住宅地域であり、地域の特性に変化を与える要因は特段無く、当面は現状の住環境を維持してゆくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		53,500 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及びその隣接市町に位置する住宅地域であり、需要者の中心は圏域内に居住する一次取得者層が想定される。当地域は J R 播但線沿線の既成住宅地域であり、人口減少等を背景として地域の活力は減退傾向が認められ、宅地需要は弱含みである。市場の中心となる価格帯は、標準的画地規模の土地で 7 0 0 万円前半、新築戸建住宅で 2, 5 0 0 万円～3, 0 0 0 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		本鑑定評価に当たっては、後記記載の理由から原価法及び収益還元法は非適用とした。対象基準地の需要の中心は自己居住目的の個人であり、居住の快適性、生活の利便性等を重視して意思決定を行うと思料され、現実の市場で発生した多数の取引事例を価格判定の基礎とする比準価格はこのような市場特性を十分反映しており、高い妥当性を有していると判断される。よって、比準価格を標準とし、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 ☐ 代表標準地 ☐ 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 [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
	福崎 (県) - 1											
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因	[一般的要因] 姫路市の人口は微減傾向で推移。金利、税制等により需給関係は維持されているが、地価は立地条件による二極化傾向が拡大しつつある。								
	■継続 ☐ 新規			[地域要因] 姫路市郊外の既成住宅地域。地域要因に特段の変動は見られない。地域全体としてやや減退傾向が認められる。								
	前年標準価格 53,900 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	-0.7 %	半年間	%							

1 基本的事項

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	
	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, 150)		
	1:2	住宅 W 2	中規模農家住宅、空閑地の多い住宅地域	南5m市道、東側道	水道 ガス 下水	J R 網干 1. 3km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 20 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14. 0 m、奥行 約 25. 0 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位 北 5 m市道	交通	J R 網干駅北 1. 3km	法令	対象基準地と同じ
		事項			路		施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	揖保郡太子町との境界付近にある住宅地域で、徐々に農地の住宅地への転用が進んでいる。周辺には隘路も多いが地価水準は横這い傾向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		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価額	41, 500 円／㎡		角地		+1. 0			
	収益還元法	収益価額	／ 円／㎡							
	原価法	積算価額	／ 円／㎡							
	開発法	開発法による価額	／ 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、需要者の中心は同一需給圏内の居住者である。周辺地域においては農地転用による小規模分譲地が散見され、当地域の至近まで分譲地開発がなされているものの未だ集落的要素が残る当地域は、分譲地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1, 0 0 0～1, 5 0 0万円前後、新築の戸建物件は3, 0 0 0～3, 5 0 0万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模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、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	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額 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0. 0	地域 街路 +3. 0
	標準地番号 姫路 - 23							交通 0. 0	交通 -3. 0	
	公示価格 53, 000 円／㎡	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 132. 9]	[104. 0 / 100]	41, 500	環境 0. 0	環境 +33. 0		
							行政 0. 0	行政 0. 0		
							その他 0. 0	その他 0. 0		
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の比準価額 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0. 0	地域 街路 -4. 0
	姫路 (県) - 4							交通 0. 0	交通 -3. 0	
	前年指定基準地の価格 55, 200 円／㎡	[100 / 100]	[100 / 103. 0]	[100 / 134. 1]	[104. 0 / 100]	41, 600	環境 0. 0	環境 +44. 0		
							画地 +3. 0	行政 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からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 変動形成要因の	[一般的要因] 住宅投資は弱めの動きであるが、雇用・所得環境は緩やかに改善している。個人消費は物価高の影響をうけつつも緩やかに回復している。					
	前年標準価格 41, 500 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動は見当たらない。					
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 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 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 9 日 提出
姫路（県）－ 52 宅地-1

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）－52	兵庫県	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	14,400,000 円		1㎡当たりの価格	78,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		姫路市北夢前台 1 丁目 3 5 番				②地積 (㎡)		185 ()	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)				
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 5.4km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 45 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 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	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	J R 姫路駅 北西 5.4km		法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に格別の変動はなく、当面、現状を維持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		78,000 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北部の中小規模の一般住宅を主とする住宅地域を包含する圏域と判定した。需要者は圏域に居住する者もしくは市内に勤務先を有する者等が見込まれる。宅地の新規供給はミニ開発の住宅団地等が中心である。新築建売住宅の価格水準は画地規模・建物品等により差異はあるが 2 5 0 0 ～ 3 5 0 0 万円前後が中心、各種の優遇政策により堅調に推移してきたが、金利の先高感、建物資材の高騰等の影響による将来の不透明感が漂う。										
(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って、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格とした価格を	① 代表標準地 標準地番号	姫路 - 34	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	77,900 円／㎡	[100.1] 100	100 [101.0]	100 [100]	[101.0] 100	78,000					
(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		継続 新規		③ 価格変動要因の形成要因の							
	前年標準価格		77,900 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 標準地番号		[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。							
	姫路 - 34		公示価格									
②変動率		年間 +0.1 %	半年間 +0.1 %	[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。								
				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 9 日 提出
姫路（県）－ 54 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あいき不動産鑑定株式会社
姫路（県）－54	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 土田 剛司
鑑定評価額	1,830,000 円		1㎡当たりの価格	8,100 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		姫路市安富町植木野字中川原 3 0 8 番 4				②地積 (㎡)	226 ()	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				
	1.5:1	住宅 B 2	農家住宅が点在する農村集落地域	北西8m市道	水道	J R 東背崎 10km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 100 m、南 200 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	特にない	街路	北西 8 m 市道	交通施設	J R 東背崎駅北東 10km	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農家住宅地域で、地縁的選好性が強い。植木野地区の人口・世帯数の減少が続き、空家も散見されること等から衰退方向で推移すると考えられる。									
(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	8,100 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住宅供給は殆どない。当地域は姫路市郊外農村集落であり、安富町中心部からも離れており、地縁的選好性の強い地域といえ、一般的需要は弱い。不動産取引自体が少なく、取引されても親族間や知人間のものが多く価格にもばらつきがあ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	比準価格は、同一需給圏内の取引事例から求めたものであり、事例の収集にやや緩和专业性があるものの地域要因格差修正等の各補修正は適切に行っており不動産市場実態を反映し得た。尚、当地域は郊外に位置しており経済合理敵に賃貸事業が成り立ち得ないため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もって鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 姫路 (県) - 23	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	0.0	街路 -2.0
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.1] / 100	100 [100]	100 [187.3]	[100] / 100	8,070		0.0	交通 +5.0	0.0	環境 +82.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 8,200 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 資材価格高騰や金利動向に懸念があるが、住宅地需要は概ね堅調に推移している。						
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[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。						
	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	株式会社播磨総合鑑定
姫路（県）－55	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	36,100,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	105,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格			倍
						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		姫路市新在家中の町3 3 5 番 6 「新在家中の町1 0－5」				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)		
	1:1.5	住宅 W 2		中規模一般住宅が多い 閑静な住宅地域		南4.5m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 2.8km			(その他) (60, 180)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 30 m、北 50 m				②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、		奥行 約 20.0 m、		規模 260 ㎡程度、		形状 長方形					
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 4. 5 m市道	交通 施設	J R 姫路駅北西 2.8km		法令 規制	2 中専(60, 180)		
	⑤地域要因の 将来予測	市内中心部寄りの環境の良い既成住宅地域であり、特段の変動要因はないことから、概ね現状を維持し推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +3. 0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 139,000 円／㎡				(4) 対象基準地の 個別的要因						
	収益還元法		収益価格 58,500 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	同一需給圏は姫路市中心部寄りの住宅地域。住環境並びに生活利便性の良好な地域で、各画地規模は比較的大きく総額が張ることもあり、需要者は地元の経営者や市内及びその周辺市町居住の富裕層が中心と見られる。需給ともに安定的に推移しているが、価格帯は、規模や取引事情等により様々で、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	既成住宅地域であり、収益性によって価格が形成される地域には至っていない。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であり、同一需給圏内の取引市場の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、収益価格の異議を斟酌し、前年からの各変動要因を十分に分析のうえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示 価格 とした 価格を	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 姫路 - 36	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 +3.0 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		
	公示価格 138,000 円／㎡	[100.7] 100	100 [103.0]	100 [100]	[103.0] 100	139,000							
(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 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 138,000 円／㎡			③ 変 動 状 況 価 格 形 成 要 因 の	[一般的要因] 市内中心部寄りの土地需要は強く地価は上昇基調にあり、特に条件の良好な住宅は、資材価格の高騰もあり総額が上昇している。								
	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 標準地番号 姫路 - 36 公示価格 138,000 円／㎡				[地域要因] 周辺の幹線道路整備が進み、生活利便性が良くなりつつある。								
					[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 +0.7 %										

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 8 日 提出
姫路（県） 5－1 宅地-1

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） 5－1		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		174,000,000 円			1㎡当たりの価格			650,000 円／㎡														
1 基本的事項																						
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 3 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]		510,000 円／㎡											
(2) 実地調査日		令和 7 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		姫路市白銀町 4 3 番外					②地積 (㎡)		267 ()		⑨法令上の規制等										
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,600)									
	1:2		事務所 S R C 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		J R 姫路 450m											
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 25 m、南 40 m、北 80 m					②標準的使用		中高層店舗事務所地												
	③標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形																			
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 5 0 m市道		交通施設 J R 姫路駅北 450m		法令規制		商業 (100,600) 防火 駐車場整備地区									
	⑤地域要因の将来予測		大手前通り沿いに店舗、事務所ビルが建ち並ぶ準高度商業地区で、特段の変動要因は見られず、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		中高層店舗事務所地					(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 654,000 円／㎡																		
		収益還元法		収益価格 463,000 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の商業地域。需要者は同一需給圏内及びその周辺地域の中小法人、或いは個人事業者を主体に、外部からの新規参入も見られる。直近では飲食店や個人店舗の撤退も散見されるが、比較的短期間での入替が進んでいるものと思われ、需給は概ね安定している。取引事情や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		周辺には貸し店舗や事務所等の収益物件も多く見られるが、収益性によって価格が形成される地域には至っていない。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であり、同一需給圏内の取引市場の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、収益価格の意義を斟酌し、付近標準地、及び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	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 0.0 交通 0.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0	
	基準地番号 姫路 5－7				[100.9] / 100		100 / [100]		[100] / 100		653,000											
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路 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 -52.0 行政 0.0 その他 0.0	
	姫路（県） 5－21				[106.3] / 100		100 / [100]		[100] / 100		655,000											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規					③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 中心部の商業地では、外国人観光客が多く見られる。路線価を乖離した土地取引が散見され、地価は上昇基調に推移している。														
	前年標準価格 632,000 円／㎡							[地域要因] 地域要因に別段変動は見られない。														
	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 +2.8 %		半年間 %																		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	姫路市への観光客数は回復している。姫路駅前や路線型地域の需要は安定的であるが、旧来の商店街や郊外の駅前等は弱い傾向にある。
	前年標準価格 123,000 円/㎡					【地域要因】	地域要因の変動は特にない。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+2.4 %	半年間	%		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市安富町安志字龍宮 1 1 2 7 番 4 外				②地積 (㎡)	777	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外			
	不整形 1:1.5	銀行 R C 2	店舗、営業所等の見られる商業地域	南11.5m県道、西側道	水道 下水	J R 東薺崎 13km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 50 m、北 40 m			②標準的使用	低層の店舗・事務所用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 不整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 1 1 . 5 m 県道	交通施設	J R 東薺崎駅北東 13km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	郊外の商業地域であるが、新規店舗等の出店はほとんど見られず、背後地の過疎化も進行していることから商業繁華性は低下しており、今後も需給は弱含みで推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗・事務所用地					(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	26,000 円／㎡				形状	0.0			
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡								
	原価法	積算価格	／ 円／㎡								
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市郊外及び隣接市町の商業地域。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を有する事業者・法人等が主体であり、全国規模の法人等の需要は少ない。近隣地域及びその周辺はかつては旧安富町の中心部であったが、少子高齢化等による背後人口の減少により、商業繁華性は年々低下している。同一需給圏内における取引件数は少なく、規模・業種・立地条件等によって価格水準がまちまちで、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	自用の店舗等を主体とする地域で賃貸市場は未成熟であり、土地に帰属する適正な純収益の把握が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。当該地域は、自用目的での取引が中心であり、取引価格の水準が指標となり価格決定されることが一般的である。従って、市場性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、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) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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		
	公示価格 円／㎡	[100]	[100]	[100]	[100]	交通					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 姫路 (県) 5 - 16	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	-2.0	
	前年指定基準地の価格 28,700 円／㎡	[100] 100	[108.0] 100	[102.9] 100	[100] 100	25,800			交通	+5.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 26,000 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は微減傾向。物価高、円安等の不安材料もあるが需要は概ね堅調。立地条件等による地価の二極化は拡大しつつある。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 一般住宅、店舗、事務所等が混在する郊外の商業地域であり、地域要因の変動は特に見られない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %										

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 205,000 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/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	幹線道路沿いの店舗用地等に対する需要は根強い、既存の近隣型商業地域等はやや脆弱、商業地の需要には偏りが見られる。
						[地域要因]	地域要因に格別の変動はない。
						[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	%		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 9 日 提出
姫路（県） 5－5 宅地-1

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） 5－5	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	209,000,000 円	1㎡当たりの価格	250,000 円／㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 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 7 年 1 月] 路線価又は倍率	190,000 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		姫路市東延末3丁目2番2外				②地積 (㎡)		834	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) 駐車場整備地区 (100, 400)			
	2:1	事務所 S 3	中低層の事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域	南20m市道、東側道	水道ガス下水	J R 姫路 750m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 130 m、南 0 m、北 60 m				②標準的使用		中層の事務所地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 40.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 850 ㎡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 0 m市道	交通施設	J R 姫路駅南 750m	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		事務所ビルを中心とした姫路駅南の商業地域であったが、周辺ではホテルやマンション等が増えつつあり、様々な用途の需要が考えられる。用途の多様性により、地価水準はやや上昇基調で推移するものと予測する。								
(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		角地 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		255,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		167,000 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央部に位置する商業地域である。需要者の中心は、市内の中小法人が中心であるが、大規模画地や収益物件については圏外資本の参入も考えられる。駅周辺整備事業による中心商業地の活性化により、駅北地域には劣るものの駅南地域においても継続的な投資が認められ、需要は比較的に堅調に推移している。需要者の資本規模や業種業態は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	取引事例については、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は説得力を認めることができた。他方、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。従って、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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 +1.0 環境 +10.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格 295,000 円/㎡	[102.7] 100	100 [100]	100 [122.2]	[101.0] 100	250,000					
(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 237,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因]		個人消費は物価高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。				
	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]		駅南地区の商業地域として熟成しており、地域要因に特段の変動は見られない。				
	②変動率 年間 +5.5 % 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 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 9 日 提出
姫路（県） 5－6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	縄不動産鑑定
姫路（県） 5－6	兵庫県	兵庫第 6	氏名	不動産鑑定士 縄 暁生

鑑定評価額	51,600,000 円	1㎡当たりの価格	200,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	160,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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					姫路市魚町3 5 番		②地積 (㎡)	258	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) 駐車場整備地区 (90,400)				
	1:3	店舗 S 6		飲食関連の店舗ビルが建ち並ぶ商業地域	北11m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 850m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 60 m、南 30 m、北 45 m			②標準的使用		中層店舗地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.5 m、奥行 約 27.5 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	1 1 m市道	交通施設	J R 姫路駅北西 850m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測		飲食系店舗ビルが集積する播磨地域随一の繁華街。駐車場等も散見されるが、当面は現状を維持して推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		中層店舗地						(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 205,000 円/㎡										
		収益還元法	収益価格 195,000 円/㎡										
		原価法	積算価格 / 円/㎡										
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は姫路市中心部の飲食系テナントビルが見られる商業地域と判定した。需要者の中心は賃料収入の獲得を企図する投資家等が想定される。魚町はソーシャルビルが集積する播磨地域随一の歓楽街で、コロナ禍により減少した客足は回復傾向にあるものの戻り具合はやや鈍く、賃貸需要及び投資家の投資意欲はやや停滞傾向が見られる。市場の中心価格帯は、標準的画地規模の土地で5、200万円前後、建物等の初期投資額を含めると3億円前後と推定される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は市場性に着目した実証的な価格であり、市場参加者の価値基準や行動原理が反映され十分な説得力を有する。収益価格は収益性に着目した価格であり、対象基準地に最有効使用の建物を想定し、総収益、建築費、利回り等は適正に査定され十分な説得力を有し、市場の特性にも適合している。よって本件では、比準価格と収益価格を関連付け、代表標準地との均衡に留意の上、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 5-2		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 +4.0
	公示価格 295,000 円/㎡	[103.4] / 100		[100] / 100	[100] / 151.7	[100] / 100	201,000	交通 0.0		交通 +2.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 +30.0	行政 +10.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100		[100] / []	[100] / []	[] / 100		画地 0.0		行政 0.0			
								行政 0.0		その他 0.0			
								その他 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 195,000 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因]		依然資金調達環境が良好な状態が継続しており、投資家等の投資需要は引き続き高い。人流はコロナ禍前の状況を回復している。					
	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 代表標準地 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]		飲食系店舗ビルが集積する商業地域。地域要因に特段の変動は見られないが、やや停滞傾向が認められる。					
						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 +2.6 %	半年間 %										

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		姫路市琴岡町288番8内				②地積 (㎡)	413	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400)準防 (その他) (90,400)					
	1:1.5	共同住宅 RC10	各種店舗、マンション等が建ち並ぶ路線商業地域	北27m国道	水道 ガス 下水	JR姫路 1.9km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 25 m、北 50 m			②標準的使用	中低層の店舗併用事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 24.0 m、		規模 400 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記	特にない		街路 27m国道	交通 施設	JR姫路駅北西 1.9km		法令	対象基準地と同じ			
		事項					規制						
	⑤地域要因の将来予測	市街中心部に比較的近くに位置する商業地域として熟成しており、当面は現状で推移していくものと予想される。											
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗併用事務所地					(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 140,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 81,400 円/㎡											
	原価法	積算価格 / 円/㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市全域、用途的類似地域は商業地域と判定した。需要者の中心は地元の個人事業者、中小法人である。接面する国道沿道の複合ビル低層階を中心に小売り、飲食店舗が集積している。また周辺でマンションが増加傾向にあることから商圈人口も比較的に安定しているため、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、取引価格にバラツキがあり、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、賃貸市場が成熟していないため、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、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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	標準地番号 姫路 5-24							交通 0.0	交通 +1.0		環境 0.0	環境 +12.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	交通 +1.0		環境 0.0	環境 +12.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		個人消費は物価高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 133,000 円/㎡				[地域要因]		周辺でテナントの入れ替えが見られる程度であり、特に変動はない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 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 +2.3 %		半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あいき不動産鑑定株式会社
姫路（県） 5－8	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 土田 剛司
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 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20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)					
	1.2:1	店舗兼住宅 S 2	国道沿いに店舗、事 務所、マンション等 が建ち並ぶ路線商業 地域	南東22m国道	水道 ガス 下水	J R 余部 2.7km		(その他) 居住誘導区域内					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 80 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 25.0 m、奥行 約 18.0 m、規模			450 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 2 m国道	交通 施設	J R 余部駅南西 2.7km	法令 規制	準住居 (60, 200) 居住誘導区域内			
	⑤地域要因の 将来予測	基幹国道沿道の路線商業地域で交通量は比較的多い。新規出店はほとんど見られないものの、価格形成要因としては安定的に推移が考えられる。											
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		77,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		44,600 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とする路線商業地域である。需要者は各種店舗や営業所等を運営する広域展開型法人である。スーパーマーケットやドラッグストア等郊外型店舗が見られる。基幹国道沿道にあり車両通行量も比較的多く、安定的需要が考えられる。取引が少なく、広域的需給圏からの予測するについても、規模特性や事情含みの事例が多く、併せて当該地域には借地利用も多いこと等から、需要の中心となる一般的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、広域の同一需給圏から収集した事例を元に求めたが実証性を持ちうる価格である。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流動性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料する。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、更に指定基準地との検討も踏まえ、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 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]	[100]							
(9) 指定 基準 地 からの 検討	① 指定基準地番号 姫路 (県) 5-18	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +6.0 +6.0 +10.0 0.0
	前年指定基準地の価格 91,500 円/㎡	[100]	[100]	[121.1]	[100]	75,600							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 75,500 円/㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] コロナ禍以降の経済立直りが続いており、店舗需要も総じて回復傾向にある。								
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 基幹国道の郊外に位置する路線商業地域であり、地域要因に目立った変動はない。								
	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。								

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市香寺町香呂字口戸3 3番4外				②地積 (㎡)	479	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)				
	1:1	診療所兼住宅 S 3	店舗、住宅、共同住宅等が混在する駅前商業地域	西6.5m県道	水道 下水	J R 香呂 近接		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 30 m、北 80 m			②標準的使用	低層の店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 21.5 m、奥行 約 22.0 m、規模 470 ㎡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	6.5m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	香呂駅前形成された駅前商業地域であり、背後地人口の減少やロードサイドの郊外型店舗との競合等はあるものの、値頃感等を背景に地価は安定的に推移するものと思料する。										
(3) 最も有効使用の判定	低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	59,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	28,200 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏を、姫路市中心部縁辺や郊外、周辺市町に存する近隣商業地域及び住商混在地域と判定した。需要者は、地縁性を有する小規模事業者や個人事業者等が中心となる。近隣地域は駅前の商業地域で、郊外型店舗との競合等による地域の低迷はあるものの、利便性や値頃感より一定の需要は認められる。需要の中心となる価格帯は、規模や立地条件等により価格水準は様でなく、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	取引事例については、比較的に規範性の認められるものを収集・選択でき、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た。他方、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。従って、標準地等との検討を踏まえ、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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	0.0	地域要因	街路	+6.0
	標準地番号 姫路 5-21							交通	0.0		交通	-13.0
(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	環境	0.0	地域要因	環境	+48.0
	福崎 (県) 5-1							画地	0.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	前年指定基準地の価格						⑦内訳 標準化補正	行政	0.0	その他	その他	0.0
	77,500 円/㎡							その他	0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③価格変動要因の状況	[一般的要因] 市内中心部を中心に経済活動の正常化が進んだ。繁華性や交通量等の立地条件により、需要の二極化が見られる。								
	前年標準価格 58,800 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			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。								
	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。								
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	株式会社播磨総合鑑定												
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												
鑑定評価額		9,270,000 円			1㎡当たりの価格			49,300 円／㎡										
1 基本的事項																		
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 3 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		39,000 円／㎡							
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 20 日		(5) 価格の種類		正常価格			倍率種別		倍							
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価																
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																		
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市網干区新在家字戊亥 5 7 6 番						②地積 (㎡)		188 ()		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)					
	1:2		店舗・住宅 W 1		店舗併用住宅、一般住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域		南東5m市道		水道 ガス 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		低層の店舗併用住宅が見られる旧来からの商店街であるが、店舗の閉店、撤退が目立つ。将来的には住宅利用が増加するものと予測される。															
(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 49,300 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全域の近隣商業地域及び住商混在地域等を包含する圏域。地縁のある個人や小規模事業者が需要の中心となる。駅から離れた商店街で、街路条件や駐車施設の状態から、徒歩や自転車等での顧客が中心となり、その商圈は同一需給圏内の類似地域と比較しても狭く、店舗集積度も低いため競争力は劣る。取引の中心となる価格帯は見出し難いが、住宅用途との混在が見られる地域であり、背後の住宅地域との価格差は他の商業地域と比較して小さい。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		旧来からの商店街に所在し、周辺は自用の店舗が主でテナント物件は少なく、賃貸市場が未成熟で適正な純収益等の把握が困難であるため、収益価格は試算できなかった。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準に、標準地及び指定基準地価格からの検討を行い、同時に店舗集積や繁華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		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 +3.0		
	標準地番号 姫路 5－11													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	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 +7.0	
		姫路（県） 5－12													交通 0.0 交通 -1.0			
		前年指定基準地の価格		[100 / 100]		100 [100]		100 [124.9]		[100 / 100]					環境 0.0 環境 +23.0			
		70,900 円／㎡		[100 / 100]		100 [100]		100 [143.3]		[100 / 100]		49,500			画地 0.0 行政 +10.0			
(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				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		姫路駅周辺や一部路線沿道の集積度が増すなか、郊外の既存商業地域については、店舗閉鎖で住宅地化が進んでいる。								
		前年標準価格 49,400 円／㎡						[地域要因]		旧来からの商店街であり、特筆すべき変動はない。								
		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 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 -0.2 %		半年間 %												

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口は微減傾向。物価高、円安等の不安材料もあるが需要は概ね堅調。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 99,800 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（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 標準地					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	+1.2 %	半年間	%		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 70,900 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	姫路市への観光客数は回復している。姫路駅前や路線型地域の需要は安定的であるが、旧来の商店街や郊外の駅前等は弱い傾向にある。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					【地域要因】	地域要因の変動は特にない。
	②変動率					【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	年間	0.0 %	半年間	%			

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		310	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) 駐車場整備地区 (100, 400)					
	1:1	事務所 RC 3	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 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	特にない	街路	1 5 m 市道	交通施設	J R 姫路駅北東 600m	法令規制	対象基準地と同じ				
	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) 最も有効使用の判定		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 280,000 円/㎡										
		収益還元法	収益価格 164,000 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率連性が強い。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) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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	姫路 (県) 5 - 21	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他 +2.0 +1.0 -7.0 +25.0 0.0
	前年指定基準地の価格 287,000 円/㎡		[106.3] / 100	100 [100]	100 [119.8]	[105.0] / 100	267,000						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規			254,000 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 人口は微減傾向。物価高、円安等の不安材料もあるが需要は概ね堅調。立地条件等による地価の二極化は拡大しつつある。					
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地			標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 姫路駅近隣の事務所ビル等が建ち並ぶ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思料する。					
	②変動率			年間 +5.5 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 136,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市の人口は微減傾向、金利、税制等の政策により、需給関係が保たれているが、立地条件等による地価の二極化がより顕著になっている。	
	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 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に別段変動は見られない。	
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	
	②変動率						
	年間	+0.7%	半年間	%			

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 9 日 提出
姫路（県） 5－15 宅地-1

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） 5－15	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	182,000,000 円	1㎡当たりの価格	98,000 円／㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 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 7 年 1 月] 路線価又は倍率	77,000 円／㎡ 倍
(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	
(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		姫路市花田町一本松字正年 3 6 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)				
	1:2.5	営業所 S 2	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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 280 m、南 180 m、北 80 m			②標準的使用		低層営業所又は店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 30.0 m、奥行 約 65.0 m、規模 1,950 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 2 m国道	交通施設	J R 御着駅北西 1.4km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測		繁華性の高い路線商業地域であり、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		110,000 円／㎡						
	収益還元法		収益価格		48,200 円／㎡						
	原価法		積算価格		／ 円／㎡						
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は姫路市及び隣接市における幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者は圏域内の事業者が中心で、スーパー、飲食店等広域展開を図る圏域外の需要者も見られる。交通量の多い路線商業地域であり、自動車関連の営業所を中心に、自動車学校や多種の量販店等店舗の張り付きがよく、多様な需要が見込める圏域であり、不動産需要は安定している。取引される規模や用途は様々であり、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		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、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 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 +2.0 交通 +4.0 環境 -20.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格	[100 / 100]	100 [100 /]	100 [93.4 /]	[100 / 100]	98,000					
(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 継続 新規 前年標準価格 95,500 円／㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因]		個人消費は物価高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。				
	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				[地域要因]		自動車関連営業所を中心とした国道 2 号沿いの路線商業地域で、地域要因に特に変動はないが、需要は堅調である。				
	②変動率 年間 +2.6 % 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) 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県） 5－16	兵庫県	兵庫第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士	塩住 直彦
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 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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			
	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				
	1:2	銀行 SRC 2	県道沿いに店舗、事業所を中心に農地等も存する商業地域	南8.7m県道、東側道	水道 下水	J R 姫路 17km						
(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、奥行き 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	特にない	街路	8.7m県道	交通施設	J R 姫路駅北 17km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	郊外の幹線沿道に形成された商業地域であり、市街の商業地と比較して集積度は劣る。至近にスーパーの開業が計画されており、今後繁華性の向上が期待される。										
(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/㎡									
	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、用途的な類似地域は商業地域。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、繁華性、集積度は市街近郊の商業地域と比較して劣後する。一方、周辺で新規出店が見られ需要はやや持ち直し傾向にある。用途が多様な地域で、需要者の業種業態も様々であることから、中心となる価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の不動産を中心とする郊外の商業地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用を断念した。取引事例も収集範囲が広域となり、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、比準価格を標準に、価格形成要因の変動状況を勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 28,700 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 国内経済に不透明感はあるが、市街中心部、主要幹線沿道における土地需要は概ね堅調に推移している。						
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 周辺でスーパーが出店準備中である。						
						[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 %									

(10) 対象基準地の前	年標準価格等 らの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 国内経済に不透明感が残るが、市街中心部、主要幹線沿道における土地需要は概ね堅調に推移している。
		前年標準価格 1,400,000 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/㎡		[地域要因] 姫路駅前の商業地域として熟成しており、特に変動はない。
		②変動率 年間 +1.4 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

(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 91,500 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	幹線道路沿いの店舗用地等に対する需要は根強い、既存の近隣型商業地域等はやや脆弱、商業地の需要には偏りが見られる。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☒ 代表基準地 ☐ 標準地 標準地番号 姫路 5 - 18 公示価格 91,500 円/㎡					【地域要因】	地域要因に格別の変動はない。
	②変動率					【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	年間	0.0%	半年間	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 65,800 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	市の人口は微減傾向、金利、税制等の政策により、需給関係が保たれているが、立地条件等による地価の二極化がより顕著になっている。
	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 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	地域要因に別段変動は見られない。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	0.0 %	半年間	%			

(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		
	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)			
	台形 2:1	診療所・店舗 S 1		診療所、低層店舗、共同住宅等が見られる商業地域	北16m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄白浜の宮 1. 7km		(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		低層店舗事務所地				
	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	特にない	街路	1 6 m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			
	⑤地域要因の将来予測		共同住宅等も見られる路線商業地域。地域要因に特段の変動は無く、当面は現状を維持してゆくと予測する。周辺で住宅開発が見られ背後人口は増加傾向にあるため、地価水準は堅調に推移すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因		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		95, 000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格		50, 300 円/㎡							
		原価法	積算価格		／ 円/㎡							
		開発法	開発法による価格		／ 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は姫路市及び隣接市町の幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の中心はロードサイド型の飲食店舗や物販店舗等を展開する法人が想定されるが、それ以外にも様々な業種業態の参入が見込まれる。背後の住宅開発が活発で商圏人口は一貫して増加傾向にあるため、宅地需要は堅調である。市場の中心となる価格帯は、規模、用途、市場参加者の属性等が様々で幅広いため、把握困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は多数の取引事例から求められた実証的な価格であり、市場参加者の価値基準や行動原理が反映され十分な説得力を有する。収益価格は収益性に着目した価格であり、最も有効使用の建物を想定し、総収益、建築費、利回り等は適正に査定され十分な説得力を有するが、当地域は自用目的の取引が主であり市場性を重視して取引される。よって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、代表標準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	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									交通 0.0		交通 +5.0
	公示価格		[100]	[100]	[100]	[100]	93, 200		環境 0.0	環境 -15.0		行政 +10.0
	91, 500 円/㎡		[100]	[100]	[98.2]	[100]			行政 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	地域要因	街路
	-									交通		交通
	前年指定基準地の価格		[]	[100]	[100]	[]			環境	環境		行政
	円/㎡		[100]	[]	[]	[100]			画地	画地		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価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 依然資金調達環境が良好な状態が続いており、投資家等の投資需要は引き続き高い。人流はコロナ禍前の状況を回復している。							
	■継続 □新規											
	前年標準価格 92, 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] 路線商業地域であり、地域要因に特段の変動は見られないが、背後人口は増加傾向が認められる。							
	□代表標準地 □標準地											
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +1.1 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社城下町アブレイザル	
姫路（県） 5－21	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	70,500,000 円		1㎡当たりの価格	305,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	235,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		姫路市忍町 8 8 番外				②地積 (㎡)	231 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80, 600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100, 600)						
	1:1.5	事務所 R C 6	中高層の事務所、金融機関等の建ち並ぶ商業地域	北20m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 550m							
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 70 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用		中層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 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	特にない	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				
	⑤地域要因の将来予測		姫路駅徒歩圏にある事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域で底堅い需要が認められる。地価水準は堅調な需要を反映し、上昇傾向で推移するものと思料する。										
	③最有効使用の判定		中層店舗兼事務所地				④対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		310, 000 円／㎡								
	収益還元法		収益価格		180, 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、姫路市中心部の商業地域である。需要者の中心は、市内の法人事業者等のほかに、広域的に事業展開をしている法人も考えられる。姫路駅との接近性に優れ、希少性も相俟って需要は堅調である。近年、駅周辺の纏まった画地規模の商業地においては、マンション利用が増えつつある。取引価格は規模、需要者の業態等により様々であり、需要の中心価格帯を見出すことは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例については、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は説得力を認めることができた。他方、周辺地域では収益物件も見られるが、個別性により賃料水準を測定し難く適正な純収益の把握が困難であり、収益価格の精度は劣る。従って、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格の標準とした価格	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 0.0		
	標準地番号 姫路 5-2							交通 0.0	交通 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	環境 0.0	環境 0.0				
	前年指定基準地の価格 円／㎡							画地 0.0	行政 0.0				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 市内中心部を中心に経済活動の正常化が進んだ。繁華性や交通量等の立地条件により、需要の二極化が見られる。									
	前年標準価格 287, 000 円／㎡			[地域要因] 駅周辺においてはマンション開発が散見されるが、現時点では影響は少ない。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号 姫路 5-2												
	公示価格 295, 000 円／㎡												
②変動率		年間 +6.3 %	半年間 +3.4 %										

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山陽総合鑑定
姫路（県） 5－22	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	98,600,000 円		1㎡当たりの価格	137,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	105,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 18 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		姫路市増位新町2丁目25番				②地積(㎡)	720	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)										
	1:2	店舗S2	金融機関、店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域	南西20m市道、背面道	水道 ガス 下水	J R 姫路3.9km		(その他) (90,400)										
(2)	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 40 m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地												
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、 奥行 約 36.0 m、 規模 720 ㎡程度、 形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	20m市道	交通施設	J R 姫路駅北東3.9km		法令規制	対象基準地と同じ								
	⑤地域要因の将来予測	J R 野里駅にも近く、周辺ではマンション開発が行われたが地域要因の変動は特になく、ここ暫くは現状維持で推移するものと予測する。地価水準は、需給動向の安定をうけ概ね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	低層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 141,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格 79,200 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	同一需給圏は概ね姫路市の商業地域で、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。当地域は姫路副都心として開発され店舗等が集積し、その周辺にはマンション等も多く立地しており、通行量も比較的多く不動産需要は安定している。しかしながら、取引は規模や事情等により様々なえ借地利用も多いこと等から需要の中心となる価格帯の把握は困難である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、幹線道路沿いにあ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。収益価格は、収益性に着目して試算したものではあるが、やや想定項目が多い。尚、積算価格は後述する理由により試算できなかった。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量、更に標準地及び指定基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とおり決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	姫路 5-21	②時点修正	[101.2] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [61.7]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	137,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 -30.0 行政 -10.0 その他 0.0
	公示価格	82,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	姫路(県) 5-7		②時点修正	[102.3] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [99.9]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	139,000	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 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	133,000 円/㎡																
(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価格変動要因の形成状況		[一般的要因] 姫路市への観光客数は回復している。姫路駅前や路線型地域の需要は安定的であるが、旧来の商店街や郊外の駅前等は弱い傾向にある。												
	前年標準価格 136,000 円/㎡					[地域要因] 地域要因の変動は特にない。												
	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 +0.7 %	半年間 %															

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 9 日 提出
姫路（県） 9－1 宅地-1

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） 9－1	兵庫県	兵庫第 6	氏名	不動産鑑定士 中田 信
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 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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		姫路市花田町高木字西中川原 5 3 0 番 3				②地積 (㎡)	629	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)					
	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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 40 m、北 25 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 ほぼ整形										
	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	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	皮革工場を中心とする工業地域であり、産業の全般的な低迷等を背景に当地域も衰退傾向が窺える。当面は同基調で推移するものと予測する。地価は横ばい基調となっている。										
(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／㎡									
	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である。需要者は製造業、流通業等を営む法人や地元へ地縁性を有する個人事業者などが中心である。近年、工業地に関しては総じて需要は回復傾向にあるが、いわゆる町工場については需要は低調であり、濃淡が顕著である。敷地規模にバラつきがあること、借地の利用形態も多いことなどから中心となる価格帯は明確には見出せない。近隣地域については皮革産業の低迷により、需要も低調である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	貸工場・倉庫等は殆ど見られず、賃貸市場が未成熟であることから収益価格は求められなかった。比準価格査定にあたっては同市内の類似地域等より価格牽連性の認められる事例を収集し得た。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規範性は高いと判断した。検討した指定基準地との均衡性も保たれていることから、本件では比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 [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	0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他 +3.0 -3.0 +105.0 0.0 0.0
	姫路（県） 9－ 3											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		③ 変動状況 形成要因の	[一般的要因]		市の人口は微減傾向、金利、税制等の政策により、需給関係が保たれているが、立地条件等による地価の二極化がより顕著になっている。					
	前年標準価格	15,000 円／㎡			[地域要因]		皮革関係中心の工業地域であるが、特段の地域要因の変動は見受けられない。需要は低調で推移している。					
	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			[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	%							

(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 1 8 1 番 2 2 外				②地積 (㎡)	1,481 ()		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)				
	1:1.5	工場	金属、機械工場等を中心とする工業地域	北12m私道、背面道	水道 下水	J R 御着 650m		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 250 m、南 150 m、北 100 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 33.0 m、		奥行 約 45.0 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	12 m 私道		交通施設	J R 御着駅南東 650m		法令規制	対象基準地と同じ
		⑤地域要因の将来予測										
(3) 最も有効使用の判定		中小規模工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	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		44,000 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を中心とする播磨地方の中小工場地域と判定した。需要者の中心は地元の金属加工業者が想定される。近年、全国的に流通業を中心に土地取引の活発化傾向が窺え、工業地は圏域全般で不足気味となっており、堅調な需要が認められる。市場の中心となる価格帯は、取引規模等が様々であるため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		本鑑定評価に当たっては後記記載の理由から原価法及び収益還元法は非適用とした。対象基準地の需要の中心は金属加工業者等であり、労働力確保の難易や市場との位置関係等を重視して意思決定を行うと思料され、現実の市場で発生した多数の取引事例を価格判定の基礎とする比準価格はこのような市場の特性を反映しており、高い妥当性を有している。よって、比準価格を標準として、標準地及び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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 姫路 9-2 公示価格 51,000 円/㎡	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
								交通	0.0		交通	-3.0
								環境	0.0		環境	+20.0
								画地	0.0		行政	0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 姫路 (県) 9-3 前年指定基準地の価格 29,000 円/㎡	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	-1.0
								交通	0.0		交通	-1.0
								環境	0.0		環境	-30.0
								画地	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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 43,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因]		物価や為替の変動等による景気の下振れリスクは見られるが、物流関連を中心に土地需要は堅調に推移している。						
	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 標準地番号 公示価格			[地域要因]		内陸部の工業団地として熟成しており、地域要因に特段の変動は見られない。						
				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 +2.3 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 8 日 提出
姫路（県） 9－3 宅地-1

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） 9－3	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	358,000,000 円	1㎡当たりの価格	30,300 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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				姫路市大津区勘兵衛町3丁目2番1				②地積 (㎡)		11,810 ()		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)							
	1:2		工場		工場、作業所等が混在する工業地域		北西10m市道、北東側道		水道 下水		山陽電鉄山陽天満910m										
(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		特にない		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						
	⑤地域要因の将来予測		臨海部の工場地域として概ね成熟しており、当面は概ね現状を維持して推移するものと予測される。																		
(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 30,300 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、京阪神方面への輸送が容易な国道2号や国道250号等が利用可能な圏域で、播磨全域の工業地域。需要者は地元企業のほか、大規模地については全国的規模の企業の進出も想定される。工業用地は圏域全般で不足気味であり需要は堅調である。播磨臨海地域道路の開通期待もあり、工業インフラの整った工業地にあつては、競争力は比較的高いものと思われる。中心となる価格帯は、規模や取引経緯等によって様々であり見出し難い。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自社工場を中心とした工業地域であり、収益還元法を適用するに足る資料が得られず、収益還元法は適用し得なかった。当該地域は取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的であるから、同一需給圏内の市場実態を反映している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、付近標準地との検討を行い、さらに工業地に係る価格形成要因の推移動向等について検討を加え、上記の通り鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示価格を規準とした	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 0.0 交通 -2.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 姫路 9-1		[102.4] 100		100 [100]		100 [109.8]		[100] 100		30,800										
(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 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100												
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 29,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 工業地への需要は堅調に推移し、設備投資は増加している。播磨地域全体の工場立地件数は増加傾向で推移している。														
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						[地域要因] 臨海部の工業地域で、新たな工場の進出が見られる。														
	②変動率 年間 +4.5 % 半年間 %						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。														