

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
姫路（県）－2 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）－2	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	19,400,000 円		1㎡当たりの価格	73,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	58,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		姫路市南条1丁目56番				②地積 (㎡)		266 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 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	住宅、事業所、倉庫 等の混在する区画整 然とした地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 2.5km						
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 110 m、南 0 m、北 20 m				②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、 奥行 約 20.0 m、 規模 260 ㎡程度、 形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位 北 6 m市道	交通 施設	J R 姫路駅 南 2.5km	法令 規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の 将来予測	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		73,000 円／㎡							
		収益還元法	収益価格		30,800 円／㎡							
		原価法	積算価格		／ 円／㎡							
		開発法	開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は姫路市中南部の一般住宅を主とする住宅地域を包含する圏域である。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エンドユーザーが見込まれる。ただし近隣地域は工場混在の程度が相対的に高く、これが買手の選好性に影響を与える。宅地の新規供給はミニ開発が中心的で新築建売住宅の価格水準は建物品等により差異がある。地価水準は堅調に推移しているが、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		比準価格は現実の取引市場の実態を反映しており、その規範性は高いと判断した。周辺には賃貸住宅も見られる地域であるが、戸建住宅地であり収益力が指標となって取引価格が形成されている地域とは言い難い状況にある。近隣地域内では自己使用目的の取引が大半である市場特性を踏まえ、比準価格を重視して収益価格の意義を加味し、下記指定基準地との均衡等にも留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示 価格 を 規 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]	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／㎡)	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	0.0 +2.0 +35.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 98,500 円／㎡	[101.5] 100	100 [100]	100 [137.7]	[101.0] 100	73,300						
(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 73,000 円／㎡			③ 価 格 変 動 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。							
	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 %									

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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	100,000 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/㎡			

[illegible]

(10) 対象基準地等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 98,500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。金利上昇局面であるが住宅需要は比較的安定的で、地価は利便性等による二極化傾向が継続している。
	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]	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。
						[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	年の検討 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]	市内人口は微減、建築費高騰や金利動向に懸念があるが、土地需要は、概ね堅調に推移している。
		前年標準価格 55,200 円/㎡			[地域要因]	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ものと予測する。
		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 %			

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					姫路市書写字大道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成住宅地域		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標準の使用		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		戸建住宅を中心とする既成の住宅地域であり、周辺環境に変動もないことから、当面は現状で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		方位角地			+1.0 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		50, 800 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因												
		収益還元法		収益価格		／ 円／㎡														
		原価法		積算価格		／ 円／㎡														
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡														
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね姫路市北西部であり、用途の類似地域は戸建住宅地域である。需要者は、地縁性を有する同一需給圏内の居住者が中心となっている。当該地域は、郊外の旧来からの集落を基礎とする既成住宅地域であり、既存建物の建て替え等が散見される程度で、地域全体として画期的な動向には乏しい。取引は地縁者間が主体であり、個別事情の介在する事例が多くみられることから、市場における中心的な価格帯を明示することは困難である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用建物が大半を占める旧来からの戸建住宅地域に所在し、賃貸市場は成熟していないため、収益還元法は適用できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した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、指定基準地価格からの検討を行い、居住快適性に影響する価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。																		
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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／㎡		[<u> </u>] 100		[<u>100</u>] [<u> </u>]		[<u>100</u>] [<u> </u>]		[<u> </u>] 100											
(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／㎡		[<u>100</u>] 100		[<u>100</u>] [<u>103. 0</u>]		[<u>100</u>] [<u>106. 1</u>]		[<u>101. 0</u>] 100		51, 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 51, 000 円／㎡					③ 価格形成要因の変動状況					[一般的要因] 物価や金利上昇の懸念はあるが利便性の高い市街地の住宅需要は底堅い。一方、郊外部は弱く、地価は二極化傾向にある。				
	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 -										[地域要因] 旧来からの既成住宅地域であり、住環境や利便性について特筆すべき変動はない。				
	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。									
	②変動率		年間 -0.4 %		半年間 %															

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 7日 提出
姫路（県） - 7 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） - 7	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	13,000,000 円		1㎡当たりの価格	62,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	50,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8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					姫路市飾磨区加茂東7 5 5 番2		②地積 (㎡)	241 (33)	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) 居住誘導区域内 (70, 200)	
	1:1	住宅 W 2		中規模一般住宅のほかに空地等が見られる住宅地域		西5.5m市道、南側道		水道 ガス 下水	山陽電鉄飾磨 1.3km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m					②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、 奥行 約 16.0 m、 規模 250 ㎡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 5.5 m 市道		交通施設	山陽電鉄飾磨駅西 1.3km		法令規制 対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を主とした既成の戸建住宅地域として概ね成熟しており、当面は現状を維持するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因		方位角地	0.0 +1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		62,500 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位角地		0.0 +1.0
		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南部の中小規模の一般住宅を主とする既成住宅地域であると判定した。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2 5 0 0 ～ 3 5 0 0 万円前後、土地総額は1 0 0 0 ～ 1 5 0 0 万円前後が中心である。旧来からの既成住宅地は選好性が弱く、新興住宅地や区画整理等との相対的な比較でやや競争力は劣る。										
(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、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。										
(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]	[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／㎡)	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 98,500 円／㎡		[101.5] 100	100 [100]	100 [159.7]	[101.0] 100	63,200					
(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 62,500 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 - 公示価格 円／㎡					[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。						
	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 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)	①所在地及地番並に地目	姫路市萬前町宜置字北山396番71	②地積	100	③法令上の規制等
-----	-------------	-------------------	-----	-----	----------

(2)	①範圍	東 20m 西 70m 南 20m 北 30m	②標準的使用	百建住宅地
-----	-----	-------------------------	--------	-------

(a) 最大林分直径 (cm)	二种 (a) 直径	(b) 最大林分直径 (cm)	方位	0.0
-----------------	-----------	-----------------	----	-----

(6) 市場の特性	同一電線圏は同市北部エリア及び郊外の住宅地域であり、特に郊外エリアの住宅地域との価格牽連性が強い。需要者は地縁
-----------	---

(7) 計算価格の調整	郊外の住宅団地内に位置する住宅地であり、比準価格本宅では同市郊外の類似地域等より相応性を有する事例を収集し得た。
-------------	--

(8)	☒ 代土填海造地	☐ 填海造地	☒ 设计	☒ 填海造地	☒ 土地用途	☒ 规划修编	☒ 彩色井造地		填海造地	土地用途
-----	--	-------------------------------	--	--	--	--	---	--	------	------

①-1対象基準地の検討	[一般的要因] 人口は微減傾向 取引件数も微減傾向にある中 立地条件や物件
-------------	---------------------------------------

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県）－10	兵庫県	兵庫第 6	氏名	不動産鑑定士 柳川浩一

鑑定評価額	3, 310, 000 円	1 ㎡当たりの価格	12, 000 円／㎡
-------	---------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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		姫路市夢前町苅野字四辻 3 3 2 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 1 0 m 県道	交通施設	J R 余部駅北方 14km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	在来住宅を中心に、小売店舗も混在する農村集落地域で変化に乏しく、将来も現状を維持するものと予測した。今後の地価は、やや下落傾向で推移するものと思われる。									
	(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 12,000 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡									
	原価法	積算価格 / 円／㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は主として姫路市外延部の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者若しくは地縁者にほぼ限定され、外部からの転入者は少ない。当地域は在来住宅を中心に小売店舗も見られる混在住宅地域で、姫路市中心部から遠く離れた集落的色彩が強い地域であるため、需要は弱含みである。取引が少なく、また規模も様々で中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	在来住宅を主とする農村集落地域で、適正な賃料水準の把握が困難なため収益価格の試算は断念した。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が認められる。以上により、比準価格を標準に、指定基準地との検討も踏まえ、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) 公示価格を規準とした価格	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	-	[100]	[100]	[100]						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	姫路（県） - 23	[98.7]	[100]	[125.3]	[100]	12,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は一進一退の緩やかな回復状況にある。姫路市の人口は微減傾向で推移しているが、不動産取引市場は概ね安定的である。						
	■継続 ☐ 新規				[地域要因] 在来住宅を中心に、小売店舗も混在する農村集落地域として、地域要因に変動はないものの、地価はやや下落傾向である。						
	前年標準価格 12,200 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 -1.6 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社かんとう
姫路（県） 5－11	兵庫県	兵庫第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 神頭慎太郎
鑑定評価額	40,800,000 円		1㎡当たりの価格	102,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	81,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市南条字前田 5 2 8 番外				②地積 (㎡)	400 ()	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)		
	1:1	診療所 S 1		店舗、事業所等が存する幹線道路沿いの商業地域		東36m県道	水道 ガス 下水	J R 姫路 2.1km		(その他) 居住誘導区域内		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 20 m、南 50 m、北 90 m				②標準的使用		低層の店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、		奥行 約 20.0 m、		規模 400 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	3 6 m 県道	交通施設	J R 姫路駅南東 2.1km		法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は店舗、事務所等が存する幹線道路沿いの商業地域として成熟しており、個別の店舗の新陳代謝はあるものの、特段の地域要因の変動は認められないことから、当面は現状を維持して推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		110,000 円／㎡							
	収益還元法		収益価格		64,700 円／㎡							
	原価法		積算価格		／ 円／㎡							
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏を姫路市及び周辺市町内の路線商業地域と判定した。主な需要者としては地元個人や中小規模の法人等の事業者が中心であるが、画地規模によっては全国規模の法人も想定される。当地域は姫路バイパス出入口や公共施設に近いことから多種の用途の需給が競合するため需給は安定して推移している。取引される価格水準は規模や立地条件等によってまちまちで、需要の中心となる価格帯を一樣に指摘することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域では賃貸収入を目的とした土地取引がほとんど見られず、収益性を基礎とした価格形成がなされていない地域と判断されることから収益価格の説得力は相対的に劣る。取引事例は比較的規範性の高いものを豊富に収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力を認めることができる。以上により比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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]						
(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
	姫路（県） 5 - 7											+1.0 +22.0 +10.0 0.0
	前年指定基準地の価格 136,000 円／㎡		[102.9] 100	100 [100]	100 [135.5]	[100] 100	103,000					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 需要は概ね堅調であるが、燃料費の高騰等の不安材料を背景に景気は先行き不透明感を増しており、商業地需要は偏りがある。							
	前年標準価格 101,000 円／㎡				[地域要因] 店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域であり、地域要因の変動は特に見られない。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡											
	②変動率	年間 +1.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

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㎡当たりの価格	75,500 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 8年 1月]	59,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市飾磨区高町1丁目118番5				②地積 (㎡)		165	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200)			
	1:1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	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 ㎡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 75,500 円/㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
		原価法	積算価格 / 円/㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、概ね姫路市中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） - 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 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	
	前年指定基準地の価格 98,500 円/㎡	[101.5] 100	100 [100]	100 [135.7]	[103.0] 100	75,900					
(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 76,000 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 -0.7 %	半年間 %								

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					姫路市紺屋町6番外		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						
	1:1		事務所 R C 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		(その他) 駐車場整備地区 (100,400)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 0 m、南 35 m、北 0 m					②標準の使用		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 15 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 163,000 円/㎡															
		原価法		積算価格 / 円/㎡															
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡															
(6) 市場の特性		同一需給圏は姫路市及び隣接市町を含む圏域内の商業地域等と判定した。特に同市内中心市街地の商業地域との価格牽連性が強い。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人や法人事業者が中心であるが、全国展開する企業の店舗等も見られる。取引の中心となる価格帯は規模等により様々で明確には見出せないが、駅からの利便性に優れる圏域であり、画地規模によっては都心型マンション素地需要とも競合し、市場競争力は高い。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺地域では賃貸収入を目的とした土地取引がほとんど見られず、収益性を基礎とした価格形成がなされていない地域と判断されることから収益価格の説得力は相対的に劣る。取引事例は比較的規範性の高いものを豊富に収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力を認めることができる。以上により比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格	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	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	
	前年指定基準地の価格 305,000 円/㎡		[106.6] 100		100 [100]		100 [119.8]		[105.0] 100		285,000								
(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 268,000 円/㎡					③ 価格 形成 要因 の変 動 状 況		[一般的要因] 需要は概ね堅調であるが、燃料費の高騰等の不安材料を背景に景気は先行き不透明感を増しており、商業地需要は偏りがある。											
	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 +2.6 % 半年間 %							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
姫路（県）－ 14 宅地-1

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）－14	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	5,900,000 円		1㎡当たりの価格		65,500 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 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 ㎡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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0		
		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 500 万～1000 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	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 - 86							交通 0.0	交通 +1.0	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 +25.0	環境 +25.0	
	姫路 (県) - 3							画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	前年標準価格	[100.6] / 100	100 / [100]	100 / [130.0]	[101.0] / 100	65,500		行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
	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							その他 0.0			
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号	-									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

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） - 17	兵庫県	兵庫第 6	氏名	不動産鑑定士 縄 暁生
鑑定評価額	17, 500, 000 円		1 ㎡当たりの価格	59, 000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	45,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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		姫路市下手野 2 丁目 3 0 5 番 「下手野 2－1 1－8」				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 59, 000 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡										
	原価法	積算価格 / 円／㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中心市街地から外延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、姫路市内に勤務する層が想定される。対象基準地の属する地域は、国道 2 号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, 7 0 0 万円前後、新築戸建住宅は敷地規模を小さくして 3, 0 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考され、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十分反映しており、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 0. 0	地域要因	街路 -2. 0
	姫路 - 32	公示価格 62, 300 円／㎡	[100. 3] 100	100 [103. 0]	100 [105. 9]	[103. 0] 100	59, 000		交通 0. 0	交通 +1. 0		
(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	
	姫路（県） - 4							交通 0. 0	交通 0. 0			
	前年指定基準地の価格	[100] 100	100 [103. 0]	100 [94. 1]	[103. 0] 100	58, 700		環境 0. 0	環境 -2. 0			
	55, 200 円／㎡							画地 +3. 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]		姫路市の人口は微減傾向で推移。金利上昇局面であるが住宅需要は比較的安定的で、地価は利便性等による二極化傾向が継続している。					
	前年標準価格 58, 500 円／㎡				[地域要因]		旧来からの既存住宅地域であり、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 円／㎡											
②変動率		年間 +0. 9 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
姫路（県）－18 宅地-1

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	16,800,000 円		1㎡当たりの価格	96,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	76,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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. 3km		
(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. 3km		法令規制 対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路背後に位置し、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		96, 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はあるが、利便性が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、同一需給圏内の類似地域に存する住環境等が類似する取引事例から導いたもので不動産の取引市場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	標準地番号		②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0. 0 交通 0. 0 環境 0. 0 画地 +1. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	地域要因 街路 0. 0 交通 -2. 0 環境 -18. 0 行政 0. 0 その他 0. 0
	公示価格		78, 000 円／㎡		[100] 100	100 [101. 0]	100 [80. 4]	[100] 100		96, 100	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時 点 修 正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 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。新規分譲地や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、調区、郊外の需要は弱い。					
	前年標準価格 95, 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	+1. 1 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
姫路（県）－20 宅地-1

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）－20	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	16,300,000 円		1㎡当たりの価格	83,300 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	67,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 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)							
	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		(その他) 土砂災害警戒区域							
(2) 近隣地域	①範囲		東 130 m、西 30 m、南 80 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 14.5 m、		奥行 約 14.0 m、		規模 200 ㎡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 J R 姫路駅北西 4.1km		法令 対象基準地と同じ						
											規制								
⑤地域要因の将来予測		戸建住宅を主とした住宅地域として熟成しており、今後も概ね現状を維持していくものと予測される。地価水準は横這い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		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 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 +16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 姫路 - 80		[100.3] 100		100 [100]		100 [116.0]		[101.0] 100		84,300								
(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 +2.0 交通 -1.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	姫路（県） - 52		[100] 100		100 [101.0]		100 [93.9]		[101.0] 100		83,100								
(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 83,300 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 0.0 %				半年間 %												

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

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） - 21	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 縄 暁生
鑑定評価額	3,630,000 円		1㎡当たりの価格	23,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 22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	
	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			(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣 地域	①範囲	東 25 m、西 35 m、南 0 m、北 30 m				②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、 奥行 約 15.0 m、 規模 150 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、2.5 m県道		交通 施設	高速いえしま真浦港駅 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		島嶼部に存する既成住宅地域であり、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 23,000 円／㎡				(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 二方路		+3.0 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考され、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 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 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 24,000 円／㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 姫路市の人口は微減傾向で推移。金利上昇局面であるが住宅需要は比較的安定的で、地価は利便性等による二極化傾向が継続している。							
	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] 島嶼部の既成住宅地域で、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	-4.2 %	半年間									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県）－23	兵庫県	兵庫第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士	秋山 周史
鑑定評価額	3,600,000 円		1 m ² 当たりの価格		15,000 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 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標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 台形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	J R 姫路駅北 17km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	幹線背後に所在する旧来からの住宅地域であり、周辺環境に変動もないことから、当面は現状で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		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	同一需給圏は姫路市縁辺部及び隣接市町であり、用途的類似地域は郊外の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占め、圏外からの流入は少ない。集落的な色彩を残しており、需要の主体は地縁者による世帯分離等を契機とするものに限定される。また、居住環境に優れる周辺の大規模住宅団地においても空き区画や売買物件が散見され、郊外住宅地全体の需要は弱含みで推移している。限定的な取引が中心で流動性は低く、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	自用建物が大半を占める旧来からの住宅地域に所在し、賃貸市場は成熟していないため、収益還元法は適用できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した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、標準地価格からの検討を行い、居住快適性に影響する価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 +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	公示価格 11,800 円／㎡	[99.1 / 100]	100 [100]	100 [78.4]	[100 / 100]	14,900	標準化補正	環境 0.0	環境 -12.0		
								画地 0.0	行政 -10.0		
								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] 物価や金利上昇の懸念はあるが利便性の高い市街地の住宅需要は底堅い。一方、郊外部は弱く、地価は二極化傾向にある。						
	前年標準価格 15,200 円／㎡				[地域要因] 周辺の幹線沿道にスーパーの新規出店が見られる。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[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 %								

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市八代字富士才730番7				②地積 (㎡)		218 (22)		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		2 中専 (60, 200)					
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅に共同住宅 等が混在する住宅地 域	南西4m私道	水道 ガス 下水	JR姫路 2.6km		(その他) 居住誘導区域内 (60, 160)					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 70 m、北 30 m				②標準の使用	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	JR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		87,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡									
	原価法	積算価格		/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市中心部の中小規模の一般住宅を主とする住宅地域、用途的な類似地域は戸建住宅地域。需要者は圏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3000万円～4000万円程度で、利便性の良さから需要は堅調であり、価格水準は概ね横這い傾向で推移している。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺に共同住宅も散見されるが、画地規模、賃貸需要も考慮すると、経済合理性に基づく共同住宅経営が困難であり、また戸建住宅による賃貸経営が成り立つ地域ではないと判断したため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は、自用目的の取引事例を中心に採用し、試算された規範性の高い価格であり、取引市場の実態を反映した実証的な価格と判断される。以上により、比準価格を採用し、標準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示 価格 を 標準 とし た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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	+5.0 0.0 +20.0 0.0 0.0 0.0
	標準地番号 姫路 -15												
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡												
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 から の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 変 動 状 況 の 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。								
	前年標準価格 87,000 円/㎡				[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。								
	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 +0.6 %	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 ㎡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、利便性が劣ることや取引価格等より若干の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 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		40,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡									
	原価法	積算価格		/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市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るうえ公共施設や利便施設からも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、姫路市郊外にある住宅団地の取引価格から導いたもので不動産の取引市場を反映している。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 姫路 -28							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	交通 環境 行政 その他		+4.0 -3.0 0.0 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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							街路 交通 環境 画地 行政 その他		交通 環境 行政 その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 42,000 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。新規分譲地や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、調区、郊外の需要は弱い。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 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 -3.6 %	半年間 %										

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市北平野南の町655番13 「北平野南の町18-64」				②地積 (㎡)	128 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 200) (その他)					
	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 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 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	68, 500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中央部から北部、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800万～1000万円程度、再分譲による新築戸建物件は3000万円程度が中心価格帯である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅地域にあり、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	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 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 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 姫路 - 40					68, 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +2.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 姫路 (県) - 24 87, 000 円/㎡					68, 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 68, 500 円/㎡			③価格変動要因	[一般的要因] 市内人口は微減、物価や金利動向に懸念があるが、土地需要は、市街や利便性の高い地域を中心に概ね堅調に推移している。							
	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熟成しており、特に変動はない。							
	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。							

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
姫路（県）－28 宅地-1

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	11,000,000 円		1㎡当たりの価格	84,500 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	68,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 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)			
	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		(その他)			
(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		84,500 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) 公示価格を規準とした価格	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 - 24							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 +18.0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡							画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 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 84,000 円／㎡			[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／㎡											
②変動率		年間 +0.6 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
姫路（県）－ 29 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）－29	兵庫県	兵庫第 6	氏名	不動産鑑定士 中田 信
鑑定評価額	19,000,000 円		1㎡当たりの価格	64,800 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市西夢前台 1 丁目 6 7 番				②地積 (㎡)	293 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	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	住宅 S 2	中規模戸建住宅を主体として共同住宅、医院等が混在する住宅地域	東8m市道	水道 ガス 下水	J R 余部 680m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 60 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 8 m 市道	交通施設	J R 余部駅南東 680m	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅のほか共同住宅、医院等も見られる住宅地域であるが、大きな地域要因の変化は予想し難いことから、当面は概ね現状で推移するものと思料する。								
(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 +1. 0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 64,800 円／㎡								
	収益還元法	収益価格 18,100 円／㎡								
	原価法	積算価格 / 円／㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市中心市街地外縁部の住宅地域であり、需要の中心は同一需給圏内に居住するサラリーマン層の一次取得者が大半である。圏域における需要の中心価格帯は土地は 1, 5 0 0 万円前後まで、新築の戸建物件は 2, 5 0 0 ～ 3, 0 0 0 万円程度である。近隣地域に関しては敷地面積がやや大きく、総額が高むことから、需要が限定的であることが指摘できる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格査定においては、周辺類似地域より規範性を有する事例を収集し得た。収益価格査定においては類似性の高い賃貸事例の収集が困難であるなど、相対的信頼性が低い。需要者の意思決定は周辺取引相場が基礎と判断されることから、かかる需要者行動を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、代表標準地との検討結果も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 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 -2. 0 交通 -3. 0 環境 +27. 0 行政 0. 0 その他 0. 0
	公示価格 78,000 円／㎡	[100. 1] 100	100 [101. 0]	100 [120. 7]	[101. 0] 100	64,700				
(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 64,800 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、取引件数も微減傾向にある中、立地条件や物件の個性等による需要の濃淡、地価の二極化傾向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. 0 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

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）－30	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士	土田 剛司
鑑定評価額	16,600,000 円		1㎡当たりの価格		78,200 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	61,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		姫路市西中島字高町 3 0 0 番 1 0				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 W 2	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	野里駅徒歩圏の在来住宅地域として、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 78,200 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。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、収益還元法は適用しなかった。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格が市場性を反映する。よって比準価格を標準とし、指定基準地均衡の上、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 [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	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +2.0 +11.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 87,000 円／㎡	[100.6] 100		100 [101.0]	100 [112.1]	[101.0] 100	78,100					
(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 77,800 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] 在来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 +0.5 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
姫路（県）－31 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県）－31	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士	秋山 周史
鑑定評価額	9,450,000 円		1㎡当たりの価格		67,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	54,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 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		姫路市砥堀字國包685番13				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W2	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		中小規模戸建住宅を中心とする住宅地域であり、周辺環境に変動もないことから、当面は現状で推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		67,000 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北東部であり、用途的な類似地域は戸建住宅地域である。需要者は同一需給圏内居住者が中心となっている。スーパー、各種ロードサイド店舗が集積する幹線背後の比較的に新しい小規模分譲地域を基礎とし、周辺の在来地域に比べ需要は底堅く推移している。土地のみで1000万円程度、新築戸建物件で2500万円～3500万円程度が中心価格帯となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅地域内にあり、画地規模等から賃貸経営上合理的な収益建物の想定が困難であるため収益還元法は適用できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した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、標準地及び指定基準地価格からの検討を行い、居住快適性に影響する価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。											
(8) 公示価格を規準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	姫路 - 48	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 -3.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		58,000 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{86.3}$	$\frac{100}{100}$	66,500					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	姫路（県） - 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
	前年指定基準地の価格		56,000 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{83.8}$	$\frac{100}{100}$	66,800					
(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 価格形成要因の変動状況									
	前年標準価格 67,000 円/㎡												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地												
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡												
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
姫路（県）－32 宅地-1

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	11,600,000 円		1㎡当たりの価格	83,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	66,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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63番36				②地積 (㎡)		139	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 住居 (60, 200)			
	1:1.2	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	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		83,500 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	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 姫路 -24							交通 0.0	交通 +5.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 +15.0		
	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 価格変動要因の形成要因	[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 82,500 円/㎡			[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/㎡										
	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8 7 9番1 4 3				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		書写山山麓、夢前川西部に位置する在来住宅地域である。書写地区の人口は微減状態にある。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／㎡						(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。近隣地域は区画が整った閑静な住宅地域であるが交通利便性が劣るため、需要は弱含んでいる。土地は本基準地と同程度の規模で1 5 0 0万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団地に所在し、経済合理的な賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益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思考する。																									
(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) - 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 +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 +10.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格		77,900 円／㎡		[100] 100		[101.0]		[114.4]		[100] 100		67,400														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 67,300 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] 地域要因に特に変動はなく、最寄駅から距離があり、需要は弱含んでいる。																		
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %								[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「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)			
	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		(その他) 居住誘導区域内			
(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		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存住宅地域で、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。取引事例は比較的確信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	① 代表標準地 標準地番号	②時 点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 +2. 0	
	公示価格 58, 000 円／㎡	[100 / 100]	[100 / 101. 0]	[100 / 102. 9]	[100 / 100]	55, 800		交通 0. 0	交通 +4. 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	環境 0. 0	環境 -3. 0	行政 0. 0	行政 0. 0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100]			画地 +1. 0	その他 0. 0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 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			[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	縄不動産鑑定
姫路（県） ー35	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 縄 暁生
鑑定評価額	15,400,000 円		1㎡当たりの価格	58,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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	特にない	街	基準方位北、6 m 市道	交通	J R 英賀保駅北西 500m	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		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		58,500 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見られ、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 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									
(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 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 +78.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 98,500 円／㎡	[101.5] 100	100 [100]	100 [176.2]	[103.0] 100	58,400								
(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 58,000 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で推移。金利上昇局面であるが住宅需要は比較的安定的で、地価は利便性等による二極化傾向が継続している。									
	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] 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	年の検討 標準価格等 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 36,500 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、取引件数も微減傾向にある中、立地条件や物件の個性等による需要の濃淡、地価の二極化傾向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	0.0 %	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 25,300 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。新規分譲地や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、調区、郊外の需要は弱い。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 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が、既成住宅地域に存しているため需要はやや弱い。
						【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 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

(2)	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 m ² 程度、		形状	ほぼ長方形	
	④地域的特性	特記	特にない		街路	基準方位北 6 m市道	交通 施設	J R 姫路駅南東 3.7km	法令 規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	中小規模戸建住宅を中心とする既成地域であり、周辺環境に変動もないことから、当面は現状で推移するものと予測される。								

(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市東部及び南部であり、用途的な類似地域は戸建住宅地域である。需要者は同一需給圏内居住者が中心となっている。最寄駅から遠く、周辺に日常的な生活利便施設が乏しいため、利便性は周辺地域と比較して劣後する。立地条件、住宅団地を含め住民の高齢化や建物の老朽化等により、周辺住宅地全般について需要は弱含みで推移している。近隣の住み替え等の限定的な需要が主体となっており、中心価格帯は見出し難い。
-----------	---

(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 姫路 - 48	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 対象標準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	0.0	街路	0.0
	公示価格 58,000 円/㎡	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{145.5}$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	39,500		交通	0.0	交通	-1.0
								環境	0.0	環境	+47.0
								画地	+1.0	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]	物価や金利上昇の懸念はあるが利便性の高い市街地の住宅需要は底堅い。一方、郊外部は弱く、地価は二極化傾向にある。
	前年標準価格 39,800 円／㎡					[地域要因]	中規模一般住宅が多い住宅地域である。周辺で既存建物の建替えや修繕等が見られる程度で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						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	-0.8 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 7日 提出
姫路（県）－40 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）－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	9,990,000 円		1㎡当たりの価格	33,200 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 26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	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,200 円/㎡				角地	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外部からの流入は少ない。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建物品等により差異がある。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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[100]	100 [100]	[100]						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0
	福崎 (県) - 1	[100]	100 [101.0]	100 [141.1]	[100]	33,200					
(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			[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。							
	■継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 33,500 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			[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 -0.9 %	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 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
姫路（県）－ 41 宅地-1

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	18,200,000 円		1㎡当たりの価格	98,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	78,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		最寄駅や店舗への接近など利便性の優る住宅地域で不動産の需給動向は安定している。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		98,000 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法	収益価格		／ 円／㎡							
	原価法	積算価格		／ 円／㎡							
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は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。同一需給圏内においては農地転用による小規模な新規分譲地が見られる。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。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実証的な価格と思考する。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	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 - 24							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 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。新規分譲地や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、調区、郊外の需要は弱い。					
	前年標準価格 97,000 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 +1.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

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	11,600,000 円		1㎡当たりの価格	75,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	60,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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東 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存住宅地域であり、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		75,000 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考され、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) 公示価格を規準とした	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]						
(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 [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] 姫路市の人口は微減傾向で推移。金利上昇局面であるが住宅需要は比較的安定的で、地価は利便性等による二極化傾向が継続している。							
	前年標準価格 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。							
	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 - 1 公示価格 75,000 円／㎡											
②変動率		年間 +0.7 %	半年間 0.0 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
姫路（県）－43	兵庫県	兵庫第 6	氏名	不動産鑑定士 中田 信
鑑定評価額	12, 100, 000 円		1 m ² 当たりの価格	45, 700 円／m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	36,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 23 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		姫路市白浜町字村中丙 3 5 1 番外				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		1 住居 (60, 200)			
	不整形 1:1.2	住宅 L S 2	中小規模の一般住宅 が多い旧来からの住 宅地域	南5.5m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄白浜の宮 700m		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲	東 20 m、西 10 m、南 30 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 14.5 m、 奥行 約 17.0 m、 規模 250 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北5. 5 m市道	交通 施設	山陽電鉄白浜の宮駅南 東 700m	法令 規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の 将来予測	一般住宅の建ち並ぶ既成住宅地域として成熟しており、将来的にも概ね現状で推移するものと思料する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位	+3. 0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	45, 700 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	同一需給圏は姫路市中心市街地外縁部の住宅地域であり、特に山陽電鉄沿線エリアとの価格牽連性が高い。需要者の中心は同一需給圏内に居住するサラリーマン層の一次取得者が大半である。圏域における需要の中心価格帯は土地は1, 5 0 0 万円前後まで、新築の戸建物件は2, 5 0 0 ～3, 0 0 0 万円程度である。近隣地域に関しては既成住宅地域であり、需要者が地縁性を有する者に限定される傾向にあり、市場競争力は相対的にやや低い。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、比準価格査定では山陽電鉄沿線の類似地域より規範性を有する事例を収集し得た。その地域特性から賃貸市場が未成熟で、収益価格は求めなかったが、需要者の意思決定は周辺取引価格水準が基礎で、比準価格はかかる需要者行動を強く反映し、説得力が高いと判断した。検討した代表標準地との均衡性も保たれており、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳	標準化補正	街路 0. 0 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 +65. 0 行政 0. 0 その他 0. 0
	標準地番号 姫路 - 1										
(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／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u>103. 0</u>] 100	46, 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 状 況 の 要 因	[一般的要因] 人口は微減傾向、取引件数も微減傾向にある中、立地条件や物件の個性等による需要の濃淡、地価の二極化傾向がより顕著になっている。						
	前年標準価格 46, 200 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 -1. 1 %	半年間 %								

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)	①所在地及地番並に地目	姫路市土庫町字近側665番2	②地積	124	③法令上の規制等
-----	-------------	----------------	-----	-----	----------

(a) 最大林分直径 (cm)	二种 (a) 直径	(b) 最大林分直径 (cm)	方位	0.0
-----------------	-----------	-----------------	----	-----

(6) 市場の特性	同一電給圏は主として姫路市南東部の住宅地域。需要者は同一電給圏内の居住者若しくは地縁者にほぼ限定され、外部から
-----------	---

(7) 計算価格の調整 戸建住宅中心の住宅地域で、画地規模からも借貸井同住宅の相定は適キザ但并価格の計算は断念した。収益目的の取引も確

(8)	☒ 代木摆渡站	☐ 摆渡站	☒ 计 工	☒ 摆渡车	☒ 挂梯用	☒ 爬梯柱	☒ 彩色井道门		摆 体路	挂 体路
-----	---	------------------------------	---	---	---	---	---	--	------	------

(9)	① 我办其进地项目	② 时 间	③ 标准地	④ 地 址	⑤ 个 别 的	⑥ 对我办其进地	⑦ 标 准 地	⑧ 地 址
-----	-----------	-------	-------	-------	---------	----------	---------	-------

①-1対象基準地の検討	[一般的要因] 景気は一進一退の緩やかな回復状況にある。姫路市の人口は微減
-------------	---------------------------------------

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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	61,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市御立中 7 丁目 9 9 3 番 2 2 「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)			
	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		(その他) 居住誘導区域内			
(2)	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						
近隣地域	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	交通施設	J R 姫路駅北西 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を中心で土地のみで 1, 0 0 0 万円前後、新築の戸建物件では 2, 5 0 0 ～ 3, 5 0 0 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／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	姫路（県）	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
	前年指定基準地の価格	78, 000 円／㎡	[<u> 100 </u>] 100	100 [<u> 101. 0 </u>]	100 [<u> 104. 0 </u>]	[<u> 103. 0 </u>] 100	76, 500					
(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 76, 200 円／㎡			③ 価格変動状況 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。							
	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] 造成後経年し、成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 0. 0 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県）－47	兵庫県	兵庫第 6	氏名	不動産鑑定士 柳川浩一

鑑定評価額	11, 800, 000 円	1 ㎡当たりの価格	71, 300 円／㎡
-------	----------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	57,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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、奥行き 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方 750m	法令規制	1 住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が多い住宅地域として成熟しており、将来も現状を維持するものと予測した。今後の地価は、ほぼ横ばいで推移するものと思われる。											
(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 71,300 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	同一需給圏は主として姫路市南西部の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者を中心に、外部からの転入者も見られる。当地域は一般住宅を中心とする住宅地域で、生活利便性は概ね良好で新興地域との比較における割安感からも、需要は概ね安定的である。取引の中心価格帯は土地で1,000～1,300万円程度、新築の建売で3,000～3,500万円程度のものが多い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅中心の住宅地域で、画地規模からも賃貸共同住宅の想定は適さず収益価格の試算は断念した。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が認められる。以上により、比準価格を標準に、指定基準地との検討も踏まえ、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 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） - 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 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +5.0 +33.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 97,000 円/㎡	[101.0 / 100]	100 [/ 100]	100 [136.9 /]	[100 / 100]	71,600							
(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 71,300 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は一進一退の緩やかな回復状況にある。姫路市の人口は微減傾向で推移しているが、不動産取引市場は概ね安定的である。								
	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] 中小規模の一般住宅が多い住宅地域として、地域要因に変動はないものの、地価は横ばい傾向である。								
					[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 18,400 円/㎡			〔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/㎡				
	②変動率	年間 -2.2 % 半年間 %			

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
姫路（県）－49 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）－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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	66,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市市川台1丁目70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)				
	1:1.5	住宅 W3	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		(その他)				
(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2500～3500万円前後が中心、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	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						
(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 +12.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 87,000 円/㎡	[100.6] / 100	[100] / 101.0	[100] / 105.3	[100] / 100	82,300						
(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 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 %									

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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		姫路市姫路市香寺町中仁野字柿ノ木元196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)				
	1:1.5	住宅 W2	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		(その他)				
(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	J R 播但線「香呂」駅徒歩圏の姫路市郊外の在来住宅地域であり、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	53,300 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北部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 播但線沿線の在来住宅地域であり、世帯数は増加するが、人口減少・高齢化等が進行している。市場の中心となる価格帯は、標準的画地規模の土地で700万円台前半、新築戸建住宅で2,500万円～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個人の自己居住目的であり、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考される。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がこのような市場特性を十分反映しており妥当性を有する。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	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 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	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	
	前年指定基準地の価格 47,300 円/㎡	[100] 100	100 [101.0]	100 [90.1]	[103.0] 100	53,500						
(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 53,500 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市内人口は微減、建築費高騰や金利動向に懸念があるが、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] 香呂駅徒歩圏の在来住宅地域。地域要因に特段の変動は見られない。							
	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。							

(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	特記事項	特にない		街路	基準方位北 5 m市道	交通施設	J R 網干駅北 1. 3km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	中規模農家住宅等が見られる旧来からの住宅地域であり、周辺環境に変動もないことから、当面は現状で推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位角地	+3. 0	+1. 0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		41, 500 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		／ 円/㎡							
	原価法		積算価格		／ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね姫路市南西部であり、用途的な類似地域は戸建住宅地域である。需要者は同一需給圏内居住者が中心となっている。利便性が高く、周辺では比較的新しい宅地も見られるが、既成集落の色彩が残る地域については、地域の変化に乏しく、需要は概ね横這いで推移している。特に既存住宅地域では、地縁者による世帯分離や近隣での住み替え等の限定的な需要が主体となっており、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	自用建物が大半を占める旧来からの戸建住宅地域に所在し、賃貸市場は成熟していないため、収益還元法は適用できなかった。取引事例は、同一需給圏内の類似地域から選択した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、標準地及び指定基準地価格からの検討を行い、居住快適性に影響する価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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 街路 +3. 0	
	標準地番号 姫路 - 23								標準化 補正	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 街路 -2. 0	
	姫路 (県) - 4								標準化 補正	交通 0. 0	交通 -3. 0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	① 前年指定基準地の価格		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	環境 +42. 0	
	55, 200 円/㎡								標準化 補正	画地 +3. 0	行政 0. 0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		前年標準価格 41, 500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 物価や金利上昇の懸念はあるが利便性の高い市街地の住宅需要は底堅い。一方、郊外部は弱く、地価は二極化傾向にある。					
	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] 旧来からの住宅地域であり、周辺環境や利便性について特筆すべき変動はない。					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	②変動率		年間 0. 0 %	半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 7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 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 26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) (その他)		
	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				
(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/㎡		(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2500～3500万円前後が中心、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	① ■代表標準地 □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		78,000 円/㎡	[100] 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 前年標準価格 78,000 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 姫路 - 34 公示価格 78,000 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	0.0 %							

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 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	1,810,000 円	1㎡当たりの価格	8,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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、地縁的選好色が強い。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しているものと考えられる。									
(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	8,000 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	同一需給圏内は概ね安富町や夢前町等の姫路市郊外部の住宅地域で、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、地縁的選好色の強い地域といえ、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、安富町内の農家住宅を中心に選択した事例を適切に比準し標準地の属する市場実態を反映し得た。対象基準地は旧来からの集落地域に存し、賃貸市場が形成されてい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						
(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	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 15,400 円／㎡	[98.7] 100	100 [100]	100 [190.4]	[100] 100	7,980					
(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 8,100 円／㎡			③ 価格変動形成要因の	[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] 農家集落地域にあり、地域要因の変動は特にない。						
	②変動率 年間 -1.2 % 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 8 年地価調査）

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

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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	110,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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 姫路駅北西方 2.8km		法令規制	2 中専 (60, 180)		
		⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域として成熟しており、将来も現状を維持するものと予測した。今後の地価は、ほぼ横ばいで推移するものと思われる。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 139,000 円／㎡										
	収益還元法		収益価格 59,600 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	同一需給圏は主として姫路市中心部の住宅地域。需要者は総額が高いため同一需給圏内に居住する富裕層が中心である。当地域は中規模住宅が建ち並ぶ居住環境の良好な閑静な住宅地域で、従来から良質な住宅地として名声を保っており、需要は根強いものがある。取引が少なく、また規模も様々で中心となる価格帯は見出し難い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には賃貸共同住宅が見られるが、多くは収益採算性に基づくものではないため収益目的の取引は殆ど無く、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が認められる。以上により、比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、代表標準地からの検討も踏まえ、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	① 代表標準地 標準地番号	②時 点 修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	姫路 - 36								交通 0.0		交通 0.0		
(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	環境 0.0	行政	環境 0.0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[100] / 100		100 [103.0]	100 [100]	[103.0] / 100	139,000		画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	
	-									行政 0.0			
										その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規				③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は一進一退の緩やかな回復状況にある。姫路市の人口は微減傾向で推移しているが、不動産取引市場は概ね安定的である。							
	前年標準価格 139,000 円／㎡					[地域要因] 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域として、地域要因に変動はないものの、地価は横ばい傾向である。							
	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					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 姫路 - 36 公示価格 139,000 円／㎡												
	②変動率	年間 0.0 %	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				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	姫路市の人口は長期的に微減傾向である。住宅地への需要は利便性等により二極化が鮮明になっている。
	前年標準価格 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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円/m ²						
	②変動率	年間	%	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県） 5－1	兵庫県	兵庫第 6	氏名	不動産鑑定士 柳川浩一

鑑定評価額	176,000,000 円	1㎡当たりの価格	660,000 円／㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	530,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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 姫路駅北方 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	中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地域として成熟しており、将来も現状を維持するものと予測した。今後の地価は、やや上昇傾向で推移するものと思われる。											
(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 671, 000 円／㎡											
	収益還元法	収益価格 464, 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	同一需給圏は主として姫路市中心部の商業地域。需要者は同一需給圏内の中小法人や個人事業者を中心に、外部からの参入も見込まれる。当地域は事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地域で、人通りが多い大手前通りに立地しているため、店舗等のテナントが撤退しても比較的短期間での入れ替えがあり、需要はやや強みである。商業地で取引が少なく、また規模も様々で、中心となる価格帯は見出し難い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	事務所、店舗ビル等が多い商業地域で、収益物件も見られる。商業地で取引は少ないが、自用目的が大半で、収益目的はやや少ない。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格の方がより説得力が高いと認められる。以上により、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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	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		
	標準地番号 姫路 5- 7												
(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 -1.0 環境 -50.0 行政 0.0 その他 0.0		
	姫路 (県) 5- 21												
(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] 景気は一進一退の緩やかな回復状況にある。姫路市の人口は微減傾向で推移しているが、不動産取引市場は概ね安定的である。								
	前年標準価格 650, 000 円／㎡				[地域要因] 中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地域として、地域要因に変動はないものの、地価はやや上昇傾向である。								
	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				[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 +1.5 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
姫路（県） 5－2 宅地-1

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） 5－2	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	34,300,000 円		1㎡当たりの価格	129,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	100,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		姫路市下寺町 1 1 4 番				②地積 (㎡)		266 ()		⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		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, 300) 準防 (その他) (90, 300)			
	1:2.5	事務所 R C 6		事務所ビル、店舗等が混在する商業地域		北20m市道		水道 ガス 下水		J R 姫路 1.8km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m				②標準的使用		中低層の店舗兼事務所地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、		奥行 約 26.0 m、		規模 260 ㎡程度、		形状 長方形						
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 2 0 m市道		交通施設 J R 姫路駅北東 1.8km		法令規制 対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いに店舗や事務所、住宅等が連たんする成熟した地域で、地域要因の変動は特になく、現状維持で推移するものと予測する。地価水準は、周辺取引価格等より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		中層の店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因		ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		133,000 円／㎡									
		収益還元法		収益価格		73,500 円／㎡									
		原価法		積算価格		／ 円／㎡									
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね姫路市中心部近郊の商業地域及び商住混在地域で、需要者は地縁性を有する事業者が中心である。同一需給圏内の商業性が劣る地域は、住宅地域への移行もみられる。当地域は中心市街地に比較的近く、通行量も多いことから不動産需要は安定している。商業地の取引は規模や事情等により様々なうえ借地利用も多いため需要の中心となる価格帯の把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から導いたもので、不動産市場を反映した価格である。当地域は幹線道路沿いの商業地域ではあるが自己使用の建物も多く賃貸市場の成熟の程度はやや低いと思考する。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	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 姫路 5 - 19										(円／㎡) 127,000			交通 0.0 交通 0.0	
		公示価格 121,000 円／㎡		[100.8] 100		[100]		[100] [95.9]		[100] 100				環境 0.0 環境 +3.0	
														画地 0.0 行政 -5.0	
														行政 0.0 その他 0.0	
														その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時 点 修 正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 地域要因 街路 +1.0	
	姫路 (県) 5 - 7										(円／㎡) 132,000			交通 0.0 交通 0.0	
		前年指定基準地の価格 136,000 円／㎡		[102.9] 100		[100]		[100] [106.1]		[100] 100				環境 0.0 環境 0.0	
														画地 0.0 行政 +5.0	
														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、郊外の駅前等は住宅地域への移行がみられる。							
	前年標準価格 126,000 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 +2.4 %		半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 7日 提出
姫路（県） 5－3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社かんとう
姫路（県） 5－3	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	20,200,000 円		1㎡当たりの価格	26,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 8年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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 RC 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 東葦崎 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 東葦崎駅北東 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 26,000 円／㎡				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]	[100]						
(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 +8.0 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 28,700 円／㎡	[100] 100	100 [108.0]	100 [102.9]	[100] 100	25,800					
(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 26,000 円／㎡			③ 価格変動要因の形成要因の	[一般的要因] 需要は概ね堅調であるが、燃料費の高騰等の不安材料を背景に景気は先行き不透明感を増しており、商業地需要は偏りがある。						
	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 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
姫路（県） 5－4 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） 5－4	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	93,500,000 円		1㎡当たりの価格	215,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	170,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市綿町1 4 8 番外				②地積 (㎡)		435	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)			
	1:1	専門学校兼事務所 R C 4 F 1 B	中低層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北27m国道	水道 ガス 下水	J R 姫路 850m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 100 m、南 30 m、北 0 m			②標準的使用	中低層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 21.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 7 m国道	交通施設	J R 姫路駅 北東 850m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	中低層のテナントビル、マンション等が見られる商業地域である。姫路駅へのアクセスも良好で底堅い需要がある。地域要因に格別の変化はなく、当面は現状を維持するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地					(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	222, 000 円／㎡								
	収益還元法	収益価格	92, 100 円／㎡								
	原価法	積算価格	／ 円／㎡								
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市内中心部の商業地域。需要者は姫路市に拠点を有する個人事業主・一般法人が中心である。利便性から需要は底堅く、他方で供給は相続等を契機に散発的に生じる程度である。業種業態は多岐にわたり、本社用地としての需要も見込まれる。取引される価格は規模・用途により様々であり、需要の中心となる価格帯は見出せない。周辺は市街化が進んで売出しが少なく、他方で需要は根強い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格・収益価格を得た。比準価格は現実の取引市場の実態を反映しており、その規範性は高いものと判断した。周辺にはテナントビルも見られる地域であるが、現況では収益価格が指標となって取引価格が形成されているとは言えない状況下にある。したがって、比準価格を重視して収益価格の意義を加味し、下記指定基準地との均衡等にも留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 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 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +2.0 +35.0 +10.0 0.0
	前年指定基準地の価格 305, 000 円／㎡	[106. 6] 100	100 [100]	100 [151. 5]	[100] 100	215, 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 前年標準価格 210, 000 円／㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[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 +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	20m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	幹線沿いに事務所やホテル等が見られる商業地域であるが、姫路徒歩圏の立地から背後地域ではマンション等の建設も見られ、将来的にも多用途での需要が予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	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	265,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	158,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市街中心及び周辺であり、用途的な類似地域は商業地域である。需要者は、市内の中小法人のほか、一部の大規模画地、収益物件については圏外資本の参入もみられる。繁華性や集積度に変化は見られないが、駅徒歩圏の利便性から近年マンション建設も見られるようになり、需要は堅調に推移している。需要者の業種業態が多様で、立地や規模の違いにより取引価格にばらつきがあることから、中心的な価格帯を見出すことは難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の商業地から選択した取引事例を基礎とするもので、補修正や地域要因比較等も適正であるため、現実の市場実態を反映し、説得性を有する。収益価格は、賃貸事例からの賃料水準の把握に限界があり、試算過程において想定要素を多く含むことから比準価格に比べ説得性に欠ける。したがって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地価格からの検討を行い、上記をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格	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 +1.0 環境 +14.0 行政 +10.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 5-2					259,000					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
(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] 物価上昇への懸念も見られるが、市内の商況に大きな変動はなく、繁華性の高い地域を中心として、土地需要は堅調に推移している。						
	前年標準価格 250,000 円/㎡				[地域要因] 姫路駅徒歩圏の地域にあり、幹線の背後ではマンションの開発が見られる。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +4.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	160,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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	206, 000 円／㎡								
	収益還元法	収益価格	194, 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, 2 0 0 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) 公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地 □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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +2.0 環境 +38.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格 315, 000 円／㎡	[103.3] / 100	100 / [100]	100 / [161.0]	[100] / 100	202, 000		街路 交通 環境 画地 行政 その他			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(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]		物価高や金利上昇の影響が懸念されるが、インバウンドが増加した観光地やマンションとの競合が見られる地域等で地価上昇が継続。					
	前年標準価格 200, 000 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。					
	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 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県） 5－7	兵庫県	兵庫第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士	秋山 周史
鑑定評価額	57,800,000 円		1㎡当たりの価格		140,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	110,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 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		姫路市琴岡町2 8 8 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	J R 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 事項	特にない		街 路	2 7 m国道		交通 施設	J R 姫路駅北西 1.9km		法令 規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の 将来予測		幹線沿いに店舗、マンション等が見られる地域であり、店舗の入れ替え等が一部にあるのみで、地域要因に大きな変動は見られず、当面は現状で推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定		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		144,000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格		76,200 円/㎡								
		原価法	積算価格		/ 円/㎡								
		開発法	開発法による価格		/ 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は姫路市全域であり、用途的類似地域は商業地域である。需要者は地元の個人事業者、中小法人が中心となる。市街中心部からはやや離れるものの、接面する国道沿道の複合ビル低層階を中心に小売・飲食店舗が集積している。利便性の高さを背景に周辺ではマンション開発がみられ、需要は比較的堅調に推移している。用途等が多様で需要者の業種業態も多岐にわたるため、取引価格にはばらつきがみられ、中心的な価格帯を見出すことは難しい。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は、同一需給圏内の商業地から選択した取引事例を基礎とするもので、補修正や地域要因比較等も適正であるため、現実の市場実態を反映し、説得性を有する。収益価格は、賃貸事例からの賃料水準の把握に限界があり、試算過程において想定要素を多く含むことから比準価格に比べ説得性に欠ける。したがって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、標準地価格からの検討を行い、上記をもって鑑定評価額と決定した。											
(8) 公示 価格 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 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 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 156,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [100]	100 [113.1]	[100] 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			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 物価上昇への懸念も見られるが、市内の商況に大きな変動はなく、繁華性の高い地域を中心として、土地需要は堅調に推移している。								
	前年標準価格 136,000 円/㎡				[地域要因] 幹線沿道に店舗やマンション等が見られる地域であり、繁華性や店舗の集積等について、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 +2.9 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 7日 提出
姫路（県） 5－8 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） 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	75,600 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8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		79, 500 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の主要道路沿道に位置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法人である。周辺には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、底堅い需要が考えられる。取引が少なく、広域的需給圏から予測するにしても、規模特性や事情含みの事例が多く、また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		本比準価格は、類似性が高い事例を標準として求めた価格であり客観的実証性が高い。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してやや低いと考えられる。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） 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 0. 0	街路 交通 環境 行政 その他	-2. 0 +6. 0 +7. 0 +10. 0 0. 0
	前年指定基準地の価格 91, 500 円／㎡	[101. 1] 100	100 [100]	100 [122. 3]	[100] 100	75, 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 75, 500 円／㎡			③ 価格変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		コロナ禍以降の経済的成長により、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]		郊外部に位置する国道沿道路線商業地域であり、地域要因に目立った変動はない。				
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +0. 1 %	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 58,800 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	姫路市内の商業地については、繁華性や交通量等の立地条件による需要の二極化が続いている。
	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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	0.0 %	半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社グリーン不動産鑑定事務所
姫路（県） 5-10	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 柳川浩一
鑑定評価額	9,230,000 円		1㎡当たりの価格	49,100 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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所在地及び地番並びに「住居表示」等		姫路市網干区新在家字戊亥576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)			
	1:2	店舗・住宅 W1	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		(その他)			
(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	近商(80, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		店舗併用住宅、一般住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域として成熟しており、将来も現状を維持するものと予測した。今後の地価は、やや下落傾向で推移するものと思われる。								
(3) 最も有効使用の判定		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, 100 円/㎡						
		収益還元法	収益価格		／ 円/㎡						
		原価法	積算価格		／ 円/㎡						
		開発法	開発法による価格		／ 円/㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は主として姫路市の近隣商業地域及び商住混在地域。需要者は同一需給圏内に地縁のある個人や小規模事業者が多く、外部からの転入者は少ない。当地域は店舗併用住宅、一般住宅等が混在する旧来からの商店街で、繁華性は低く顧客も徒歩や自転車等に限定されるため、需要は弱含みである。商業地で取引が少なく、また規模も様々で、中心となる価格帯は見出し難いが、当地域の用途性から周辺の住宅地域との価格差は比較的小さい。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用の店舗等を主とする商業地域で、適正な賃料水準の把握が困難なため収益価格の試算は断念した。商業地で取引は少ないが、自用目的が大半で収益目的は殆ど無い。取引事例は比較的確信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が認められる。以上により、比準価格を標準に、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +5.0 環境 +5.0 行政 +10.0 その他 0.0
	標準地番号 姫路 5-11					48, 800					
		公示価格 61, 300 円/㎡	[99.4 / 100]	100 [100]	100 [124.9]	[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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +7.0 交通 -1.0 環境 +30.0 行政 +5.0 その他 0.0
	姫路(県) 5-12					49, 400					
		前年指定基準地の価格 70, 900 円/㎡	[100.8 / 100]	100 [100]	100 [144.6]	[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価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 景気は一進一退の緩やかな回復状況にある。姫路市の人口は微減傾向で推移しているが、不動産取引市場は概ね安定的である。						
	前年標準価格 49, 300 円/㎡				[地域要因] 店舗併用住宅、一般住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域として、地域要因に変動はないものの、地価はやや下落傾向である。						
	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				[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 -0.4 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
姫路（県） 5－12 宅地-1

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） 5－12	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	7,360,000 円		1㎡当たりの価格	71,500 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	57,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		姫路市飾磨区天神字天神町2 9 番				②地積 (㎡)		103	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, 300)				
	1:1.2	事務所 S 3	店舗、事務所、一般住宅等が見られる国道沿いの商業地域	東12m国道	水道 下水	山陽電鉄飾磨 1.2km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 10 m、南 50 m、北 40 m				②標準的使用		低層店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.5 m、 奥行 約 10.5 m、		規模 100 ㎡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	1 2 m国道	交通施設	山陽電鉄飾磨駅南西 1.2km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測		大型商業施設に近接するが住宅利用も多く繁華性は低下傾向にあり、ここ暫くはこの傾向が続くものと予測する。地価水準は、住宅利用もできる地域であることに鑑み、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		低層事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		74,200 円／㎡								
	収益還元法	収益価格		37,000 円／㎡								
	原価法	積算価格		／ 円／㎡								
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね姫路市郊外にある近隣商業地域及び商住混在地域で、需要者は地元事業者が中心である。圏内でも通行量の多い路線沿いにはドラッグストア等の進出がみられる。当地域は低層店舗や事務所の商業利用よりも住宅利用が多く商業性は薄れつつある。取引は規模や事情等により様々なうえ、商業地は借地利用も多いため需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、繁華性の程度等が類似する取引事例から試算したもので不動産の市場を反映した価格である。当地域は国道沿いではあるが賃貸市場の成熟の程度はやや低く、収益性よりも市場性を重視するものと思料する。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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +60.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格		117,000 円／㎡	[100.8] 100	100 [104.0]	100 [158.1]	[100] 100		71,700			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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 70,900 円／㎡			③ 価格変動要因の形成要因の	[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、郊外の駅前等は住宅地域への移行がみられる。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 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 +0.8 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
姫路（県） 5－14 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） 5－14	兵庫県	兵庫第 6	氏名	不動産鑑定士 中田 信
鑑定評価額	49,100,000 円	1㎡当たりの価格	138,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	110,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市勝原区熊見字三反長 6 8 番 6 外				②地積 (㎡)	356	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80, 200)						
	1:1.2	診療所 S 1	中低層の店舗、事務所、駐車場等が存する駅前商業地域	北西22m市道	水道 ガス 下水	J R はりま勝原 150m	(その他) 地区計画等						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 20 m、北 80 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 17.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 2 m市道	交通施設	J R はりま勝原駅南 150m	法令規制	対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測	比較的新しい駅前通り沿いの商業地域であり、今後、商業地域としての成熟度をより深めていくものと予測する。地価は緩やかな上昇傾向で推移している。											
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(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		85, 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内を中心とする広域的な商業地域であり、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。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、立地による需要の強弱に大きな差異が見られ、これらが拡大傾向にある。近隣地域は駅前の商業地域であり、希少性も認められ、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	駅に近接する商業地域であり、比準価格査定では周辺類似地域等より規範性を有する事例を収集し得た。収益価格査定においては類似性の高い賃貸事例の収集が困難であるなど、相対的信頼性が低い。需要者はその意思決定に際し収益性を踏まえつつも、取引価格を基礎としていることから、需要者行動を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参酌するとともに、代表標準地との検討結果も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を規準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	②時 点 修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0	
	姫路 5-18								交通 0.0	交通 -8.0			
(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／㎡								交通 0.0	交通 -8.0			
(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 価格変動要因の形成	[一般的な要因]		人口は微減傾向、取引件数も微減傾向にある中、立地条件や物件の個性等による需要の濃淡、地価の二極化傾向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					[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	%								

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		姫路市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) (その他)				
	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						
(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	集積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、地価水準は安定的に推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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 105,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 60,300 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、自動車学校や多種量販店等店舗の張り付きがよく、多様な需要が見込める地域である。不動産需要は安定していると考えられる。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	周辺地域等は不動産の収益性を重視する地域とはいえないことから、収益価格の説得力は相対的に劣る。取引事例は概ね対象標準地の路線商業地としての位置づけを妥当に示した客観実証的な価格を求め得たと考える。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することとした。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	姫路 5-18					99,800		交通 0.0	交通 +4.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 -9.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 0.0	行政 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 価格形成要因の	[一般的要因] コロナ禍以降の経済的成長により、店舗需要も総じて回復傾向にある。							
	前年標準価格 98,000 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				[地域要因] 自動車関連営業所を中心とした国道2号沿道商業地域である。地域要因に顕著な変動はないが、需要は堅調である。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +2.0 %	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） 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 m ² 当たりの価格		28,700 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 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 S R C 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 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しており、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/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因				
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡								
		原価法		積算価格 / 円/㎡								
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は姫路市及び隣接する神崎郡等、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] 顧客の減少や流出が継続する郊外において、商業地を含む土地需要は全波的に低調である。						
	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] 同一路線上にスーパーが新規開業している。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 兵庫不動産鑑定所	
姫路（県） 5－17	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	276,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,430,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	1, 140, 000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		姫路市駅前町 2 6 7 番				②地積 (㎡)	(193)	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, 534)					
	1:5.5	店舗 S 7	小売店舗、飲食店等が見られる繁華性の高い中心的商業地域	西8.9m市道	水道 ガス 下水	J R 姫路 220m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 15 m、北 30 m			②標準的使用	中高層の店舗兼事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8. 9 m市道	交通施設	J R 姫路駅北 220m	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	J R 姫路駅前の高度な繁華性を有する商店街となっており、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	中層の店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1, 470, 000 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格 1, 100, 000 円／㎡										
	原価法	積算価格 / 円／㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は姫路市街中心部、用途的な類似地域は繁華性の高い商業地域。需要者は地縁を有する個人事業者や中小法人である。姫路駅前に位置する市内随一のアーケード商店街であることから稀少性が高く、客足の回復等を背景に需要は比較的堅調に推移している。需要者の業種業態が様々であり、立地や規模により取引価格にばらつきがあることから、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	周辺に収益物件も多いが、大都市に比べ事例資料の収集に限界があり、また各種想定要素も多いため、収益価格は精度を欠く。取引事例は、類似性が充分でないものも含むが、市街商業地の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、標準地価格からの比較検討を行い、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	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 +8.0
	公示価格 1, 660, 000 円／㎡	姫路 5 - 15	[100.9] / 100	100 / [100]	100 / [117.9]	[100] / 100	1, 420, 000		交通 0.0	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +8.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通 0.0	交通 0.0	交通 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] 物価や金利動向に懸念があるが、土地需要は、市街や繁華性の高いロードサイド等を中心に概ね堅調に推移している。							
	前年標準価格 1, 420, 000 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。							
	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 %									

(10) 対象基準地の前	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]	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。
	前年標準価格 91,500 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 姫路 5 - 18 公示価格 91,500 円／㎡						
	②変動率	年間	+1.1 %	半年間		+1.1 %	

(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 65,800 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、取引件数も微減傾向にある中、立地条件や物件の個性等による需要の濃淡、地価の二極化傾向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 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	縄不動産鑑定
姫路（県） 5-20	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 縄 暁生
鑑定評価額	72,600,000 円		1㎡当たりの価格	93,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 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		95,500 円/㎡						
		収益還元法	収益価格		48,500 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	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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 +5.0 環境 -14.0 行政 +10.0 その他 0.0
	公示価格 91,500 円/㎡	[101.1 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 99.3]	[100 / 100]	93,200					
(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 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		93,000 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因の状況	[一般的要因] 物価高や金利上昇の影響が懸念されるが、インバウンドが増加した観光地やマンションとの競合が見られる地域等で地価上昇が継続。					
	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					[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					[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 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日 提出
姫路（県） 5－21 宅地-1

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	75,100,000 円		1㎡当たりの価格	325,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	250,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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88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	20m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	取引事例比較法の適用	取引事例比較法		比準価格		330,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
		収益還元法		収益価格		185,000 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 5-2		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 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		315,000 円/㎡		[103.2] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	325,000				
(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 305,000 円/㎡					③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 姫路市内の商業地については、繁華性や交通量等の立地条件による需要の二極化が続いている。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 姫路 5-2 公示価格 315,000 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。						
							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	+6.6 %	半年間	+3.2 %								

(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、郊外の駅前等は住宅地域への移行がみられる。
	前年標準価格 137,000 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	+0.7 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 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	あいき不動産鑑定株式会社
姫路（県） 9－1	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 土田 剛司
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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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					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 S 2	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		同一需給圏は姫路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縁性を有する個人事業者が中心である。近年、工業地に関しては総じて需要は回復傾向にあるが、地場産業の町工場については需要が伸びていないと考えられる。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。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。										
(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花田町高木の事例より妥当な価格を求め得た。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通り決定することとした。										
(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]						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	姫路 (県) 9 - 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	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路 +3.0
	前年指定基準地の価格	30,300 円／㎡	[103.3]	100 [100]	100 [208.8]	[100]	15,000				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			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		原材料価格の高騰は懸念されるが、物流関連を中心に設備投資意欲は続いており、工業地地価は上昇傾向が続く。					
	■継続 ☐ 新規				[地域要因]		皮革関係中心の工業地域である。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。					
	前年標準価格 15,000 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 0.0 %	半年間 %									

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	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。
-----------------------------	--

(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】	原材料等の輸入物価の上昇等による景気の下振れリスクは見られるが、物流関連を中心に工業地の土地需要は堅調に推移している。
	前年標準価格 44,000 円／㎡					【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。
	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 ☐ 基準地					【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	%		

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)		
	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		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 150 m			②標準の使用	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	10m市道	交通施設	山陽電鉄山陽天満駅南方910m	法令規制	工業(60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	工場、作業所等が混在する工業地域として成熟しており、将来も現状を維持するものと予測した。今後の地価は、上昇傾向で推移するものと思われる。								
(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	31,300 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	同一需給圏は主として兵庫県南西部の工業地域。需要者は同一需給圏内で製造業を営む中小法人が中心であるが、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。当地域は工場、作業所等が混在する臨海型の工業地域で、市街地中心部や高速道路IC等への接近条件はやや劣るものの、将来的に播磨臨海地域道路の開通期待もあり、需要は強含みである。工業地で取引が少なく、また規模も様々で、中心となる価格帯は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の工場が多い工業地域で、用途の特性から賃料水準の把握が困難であるため収益価格の試算は断念した。収益目的の取引も殆ど無く、自己使用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が認められる。以上により、比準価格を標準に、標準地からの検討も踏まえ、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	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 9-1					31,200		交通 0.0		交通 -2.0
	公示価格 35,000 円/㎡	[103.0] 100	100 [100]	100 [115.6]	[100] 100		環境 0.0	環境 +18.0	行政 0.0	行政 0.0
							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格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-							交通 0.0		交通 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[_____] 100	100 [_____]	100 [_____]	[_____] 100		環境 0.0	環境 0.0	行政 0.0	行政 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] 景気は一進一退の緩やかな回復状況にある。姫路市の人口は微減傾向で推移しているが、不動産取引市場は概ね安定的である。					
	前年標準価格 30,300 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] 工場、作業所等が混在する工業地域として、地域要因に変動はないものの、地価は上昇傾向である。					
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +3.3%	半年間 %							