

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプレイザルサービス	
播磨（県） -1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 一成	印
鑑定評価額	7,100,000 円		1㎡当たりの価格	74,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古郡播磨町宮西1丁目141番69 「宮西1-10-21」				②地積 (㎡)	96	⑨法令上の規制等	1中専 (60,150) (その他) 高度		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:2	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5m町道	水道 ガス 下水	山陽電鉄別府 1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 7.3 m、奥行 約 13.5 m、規模 100 ㎡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 5m町道	交通施設	山陽電鉄別府駅 南東 1km	法令規制	1中専 (60,150) 高度		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動は見られず、小規模一般住宅等を中心とする住宅地域として当面は現状を維持するものと見込まれ、引き続き地価は下落基調ではあるものの、比較的小幅な下落傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主に播磨町及び隣接市町に存する住宅地域一帯である。主な需要者の属性は町内及び隣接市町の居住者等が中心で、圏域外からの転入者は少ない。昨今の景気が回復しつつある動向等の影響で、住宅需要は徐々に改善の動きが見られるが依然としてやや弱含みから抜け切れていない。近隣地域及びその周辺で取引される価格帯は、標準的な規模の土地で700~800万円前後、新築の戸建住宅で2,500~3,000万円前後が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地に所在し、画地規模の点等から市場性のある共同住宅の建築を想定することが困難であり、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益還元法の適用は断念した。近隣地域及びその周辺では、居住の快適性及び利便性を重視した自己居住目的の取引が中心であるため、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	播磨 -4					74,200		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 +6.0	行政 0.0	行政 0.0
	-							画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通 0.0
	前年標準価格 74,200 円/㎡							標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地							画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	標準地番号 -							行政 0.0	その他 0.0		
	公示価格 円/㎡							その他 0.0			
	② 変動率	年間 -0.3 %	半年間 %	③ 価格形成要因の 変動状況							
				[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続き、消費は概ね横ばいとなっており、住環境や利便性が優る地域を中心に不動産市場は改善しつつある。							
				[地域要因] 地域要因に特段の変動は見られないが、戸建住宅を主体として徐々に需要は持ち直してきており、地価は次第に下げ止まりつつある。							
				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプレイザルサービス		
播磨（県） - 2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	長谷川 一成	印
鑑定評価額	8,350,000 円		1㎡当たりの価格	81,100 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古郡播磨町北本荘2丁目864番10 「北本荘2-9-3」				②地積 (㎡)	103	⑨法令上の規制等	1中専 (60,150) (その他) 高度		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南東6m町道	水道 ガス 下水	山陽電鉄播磨町 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 135 m、西 190 m、南 100 m、北 190 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 11.5 m、規模 105 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6m町道	交通施設	山陽電鉄播磨町駅 西 1.1km	法令規制	1中専 (60,150) 高度		
(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	81,100 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、主に播磨町及び隣接市町に存する住宅地域一帯である。主な需要者の属性は町内及び隣接市町の居住者等が中心で、圏域外からの転入者も若干見受けられる。昨今の景気が回復しつつある動向等の影響から、町中心部に位置し利便性が比較的良好な当該地域の住宅需要は堅調に推移している。近隣地域及びその周辺で取引される価格帯は、標準的な規模の土地で800~900万円前後、新築の戸建住宅で2,500~3,000万円前後が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準的な画地規模が小さいこと等から市場性のある共同住宅の建築を想定することが困難であり、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益還元法の適用は断念した。近隣地域及びその周辺では、居住の快適性及び利便性を重視した自己居住目的の取引が中心であるため、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、地価公示標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +4.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 播磨 - 3					80,700					
(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
	-										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続き、消費は概ね横ばいとなっており、住環境や利便性が優る地域を中心に不動産市場は底堅く推移している。						
	前年標準価格 80,500 円/㎡		[地域要因]		地域要因に特段の変動は見られないが、戸建住宅を主体として徐々に需要は持ち直してきており、地価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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 播磨 - 4	②変動率	年間 +0.7%	半年間 +0.4%							
	公示価格 80,800 円/㎡										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）陰山不動産鑑定
播磨（県） -3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 有里 印

鑑定評価額	7,300,000 円	1㎡当たりの価格	73,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古郡播磨町古宮字大坪604番38				②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1中専 (60,150) (その他)	
	1:1.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	南西4m町道	水道 ガス 下水	山陽電鉄播磨町 550m		

(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 30 m、南 30 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 8.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	至近にて、平成27年3月に町道浜幹線が明石市へ接続した。	街路	基準方位 北 4m町道	交通施設	山陽電鉄播磨町駅 南西 550m
⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が見られる住宅地域であり、特に地域要因に変動はなく、今後とも現状を維持するものと予測される。地価は安定的に推移するものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,000 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
同一需給圏の範囲は概ね播磨町内の中小規模住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が大半を占めるが、同一需給圏外からの転入者も若干見受けられる。町域南部の東播磨臨海工業地帯と共に発展し、景気は回復基調にあり、浜幹線の開通による更なる利便性の向上をうけ、住宅地の需要は堅調に推移している。土地は700万円～800万円程度、新築の戸建住宅は2500万円～2800万円程度が需要の中心となっている。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
画地規模が小さく間口も狭いため共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が多く、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。従って、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。

(8) 公示価格としての標準地	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	播磨 -4					72,700		交通 0.0	環境 +13.0	行政 0.0	その他 0.0
公示価格 80,800 円/㎡		[100.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [110.5]	[101.0] / 100		画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0		

(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		画地	行政	その他		

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	人口は横ばい。大都市圏の景気改善は実感なく、不動産の選別化が顕著で播磨町中心部は需要が底堅く、環境、利便性の劣る地域は弱い。
	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			[地域要因]	平成27年3月に至近で浜幹線が開通し、明石市へのアクセスが向上し、宅地需要は堅調である。
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>			[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 +0.3 %	半年間 %			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	阪神アプレイザルサービス
播磨（県） 5-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 一成 印
鑑定評価額	17,800,000 円	1㎡当たりの価格	90,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	72,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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	加古郡播磨町東本荘1丁目383番11 「東本荘1-2-3」				②地積 (㎡)	197	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) (その他) (90,200)						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況									
	1:1	店舗兼住宅 S4	店舗等が建ち並ぶ駅前近隣商業地域	北東10m町道、南東側道	水道ガス下水	山陽電鉄播磨町近接									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 50 m、北 20 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 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 正方形													
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10m町道	交通施設	山陽電鉄播磨町駅近接	法令規制	近商 (80,200)						
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動は見られず、既存の近隣商業地域として当面は現状を維持するものと見込まれ、引き続き地価は下落基調ではあるものの、比較的小幅な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	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,100 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	53,300 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	同一需給圏は概ね播磨町及び隣接市町の商業地域。主な需要者の属性は当該圏内に地縁のある事業者が中心で、大型店舗等の進出はあまり見られない。全国的には景気は緩やかな回復基調が続いているが、企業の業況判断は慎重さが見られ既存の駅前商業地は空洞化が顕著で当該地域の商業地としての需要は依然として低調である。取引される価格帯については、取引件数が少なく特殊な事情が介在する事例も多いため、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅前商業地域に存するが、繁華性は低く、店舗等の空室率がやや高い地域の実情から、賃貸市場の熟成度はやや低く、投資目的よりも自用目的での取引が大半を占め、収益性を重視した価格形成が十分に行われていない状況であるために、収益価格は低位に試算されたものと判断される。よって、市場の特性を反映した規範性の高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	加古川 5-4	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [138.7]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	89,900	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 -6.0 環境 +42.0 行政 +6.0 その他 0.0
	公示価格	121,000 円/㎡													
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡													
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 90,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続き、消費は概ね横ばいとなっているが、同一需給圏内では依然として不動産市況はやや弱含み。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 郊外型商業施設の台頭で駅前の既存商業地域はやや衰退傾向であり、地域要因に特段変動も見られず、地価は引き続き緩やかな下落基調。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間	-0.6 %	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）陰山不動産鑑定
播磨（県） 9-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 有里 印
鑑定評価額	7,430,000,000 円		1㎡当たりの価格	24,400 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加古郡播磨町新島37番4外				②地積 (㎡)	304,672 ()	⑨法令上の規制等	工専 (60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	不整形 1:1.2	工場	大・中工場が建ち並ぶ臨海の工業地域	北東18m町道、南東側道	水道 ガス	山陽電鉄播磨町 3.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 200 m、南 600 m、北 350 m			②標準的使用	大規模工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 500.0 m、奥行 約 600.0 m、規模 300,000 ㎡程度、形状 不整形									
	④地域的特性	特記事項	地域内に存する画地の規模は大小かなりバラツキがある。	街路	18m町道	交通施設	山陽電鉄播磨町駅 南西 3.1km	法令規制	工専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動もなく大規模工場地域として現況のまま推移するものと見込まれる。地価は安定的に推移していくものと見込める。									
(3) 最有効使用の判定	大規模工場地				(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	24,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大規模工業地域であるため広く、播磨工業地域を中心とする、周辺市町等に跨る大規模工業地域の範囲である。需要の中心は製造業を主体とする大規模工場事業者であるが、一部全国規模の企業も見られる。全国的な景気回復傾向を受け、新規の工場進出・事業用地に対する需要は安定基調にある。取引される価格帯は、規模等により様々で需要の中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内における同種別の土地の取引は成立しにくい状況下にあるものの、採用した取引事例に対する補修正や地域格差の修正等は適正と判断される。当該地域内では自用目的での取引が支配的であり、工場に対する賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。従って、一般的要因の動向にも留意の上、標準地及び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) 公示価格としての標準地	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +3.0 環境 0.0 行政 +3.0 その他 -8.0
	標準地番号 高砂 9-2	[100] 100	100 [100]	100 [94.7]	[100] 100	24,300					
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 0.0 行政 +3.0 その他 +18.0
	加古川（県） 9-2	[99.4] 100	100 [100]	100 [126.5]	[100] 100	24,500					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 24,400 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調で先行きに不透明感はあるが、雇用関係は改善傾向が認められる。物流施設用地は依然需要が旺盛である。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 公示価格			[地域要因] 地域要因に格別な変動は認められず、臨海部の大規模工場地という希少性から需要は安定している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	② 変動率	年間 0%	半年間 %								