

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たかアプレイザルオフィス
福岡（県） - 1	兵庫県	兵庫県第6分科会	氏名	不動産鑑定士 小畑 敬重 印

鑑定評価額	9,830,000 円	1㎡当たりの価格	50,400 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 2日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	41,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神崎郡福岡町福岡新字因幡口88番1				②地積 (㎡)	195	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) (60,160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 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 120.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 190 ㎡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4m 町道	交通施設	J R 福岡駅 南 750m	法令規制	対象基準地と同じ
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,400 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、J R 播但線沿線で、福岡町及び隣接市町が圏域である。需要の中心は福岡町内の居住者が大部分であり、周辺市町からの転入はあまり見られない。周辺環境と同様に地域要因に大きな変化がない既存の住宅地域で、景気回復の波及効果は少なく、積極的な需要は見られない。需要の中心は、土地が700~1,000万円程度、新築の戸建住宅は2,500~3,000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来の集落的色彩が残る地域で賃貸需要も想定できない地域的特性を考慮して、収益方式の適用は断念した。快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、下記代表標準地及び、指定基準地価格との均衡に留意し、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格	① 代表標準地 <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	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	標準地番号 福岡 - 1					50,200	標準化補正	交通 0.0	環境 +8.0	交通 +2.0
(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	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	福岡 (県) - 3					50,200	標準化補正	交通 0.0	環境 +8.0	交通 +2.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 51,500 円/㎡		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いているが、個人消費は概ね横ばいである。消費者物価は、このところ上昇テンポが鈍化している。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 -			[地域要因] 地域的な状況変化はなく、特筆すべき変動要因も見られない。					
	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	-2.1 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	是川不動産鑑定事務所
福崎（県） -2	兵庫県	第6	氏名	不動産鑑定士 是川 哲明 印
鑑定評価額	6,500,000円	1㎡当たりの価格	57,500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6日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年7月5日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	神崎郡福崎町西田原字辻ノ前1632番12				②地積 (㎡)	113	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2中専 (60,200) (その他) (60,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 55 m、西 35 m、南 15 m、北 15 m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 11.5 m、規模 115㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	標準方位北5m町道	交通施設	J R 福崎駅南東方 2km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	整然とした住宅地域で、商業施設への接近性・利便性の高さから周辺では徐々に宅地開発も進んでおり、当該地域は戸建住宅地域として成熟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	57,500 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	同一需給圏は神崎郡福崎町及び隣接市町の住宅地域で、J R 播但線沿線の住宅地域。需要者の中心は福崎町内の居住者である。町人口は概ね横ばい傾向で、新規の宅地供給は少ないが需給のバランスは比較的取れている。地価は都心回帰の動きが見られるなど下落傾向である。需要の中心は土地が700万円～1000万円程度、新築の戸建物件は2500万円～2800万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模が小さいことなどから市場性のある共同住宅の建設を想定することが困難であり、収益価格は試算しなかった。当該地域は快適性を重視する住宅地域であり、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。よって比準価格を標準とし、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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	街路 +3.0
	標準地番号 福崎 -1	[99.0]	100	100	[100.0]	57,200	標準化補正	交通 0.0	交通 +5.0
(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 -8.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 59,400 円/㎡	③ 価格形成要因の [一般的] 人口は概ね横ばい傾向である。景気回復の波及効果はいまだ少なく、地価は緩やかに下落傾向。 [地域] 店舗性の高い県道背後の住宅地域で、周辺地域では小規模な住宅地開発が見られる。 [個別] 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
	②変動率 年間 -3.2 % 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
福崎（県） -3	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 山崎誠 印

鑑定評価額	6,960,000 円	1㎡当たりの価格	57,500 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]	46,000 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	神崎郡福崎町福田字野添470番19				②地積 (㎡)	121	⑨法令上の規制等	2中専 (60,150)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 15 m、南 50 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 11.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6.6 m 町道	交通施設	J R 福崎駅 南西 400m	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,500 円/㎡								
	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 播但線沿線で、福崎町及び隣接市町の住宅地域。需要者の中心は福崎町の居住者であり、周辺市町からの転入者は少ない。福崎町は小規模開発による新規の宅地供給は少ないが、人口が減少傾向にあり、需要は弱含みで推移している。価格帯は土地のみで 6000~10000 万円程度、新築戸建で 2100~2500 万円程度の需要が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、取引市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性は高い。収益価格は、当該基準地が所在する地域は自己目的での取引が中心であり、また敷地面積の点からも経済合理的な賃貸住宅の建築が困難であることから試算しなかった。本件については、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	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
	福崎 -1					57,500		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	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
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 福崎町は総人口、生産年齢人口ともに減少しており、住宅地の地価も下落傾向が続いている。							
	■継続 □新規			[地域要因] 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特別の変動はみられない。							
	前年標準価格 58,800 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		② 変動率									
■代表標準地 □標準地		年間	半年間								
標準地番号 福崎 -1		-2.2%	-1.0%								
公示価格 58,100 円/㎡											

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	
福崎（県） - 4	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 塩住 直彦	印

鑑定評価額	3,070,000 円	1㎡当たりの価格	11,300 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 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 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	神崎郡福崎町田口字岡4番2				②地積 (㎡)	272	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域							
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 300 m、北 180 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 15.0 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	11 m 県道	交通施設	J R 福崎駅 北西 3.6 km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	在来集落地域で、地域要因に大きな変動はなく、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	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,300 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	同一需給圏は福崎町を中心に神崎郡全域、用途の類似地域は農家住宅を主とする戸建住宅地域。幹線沿道であるが、中心部から離れた集落地域であり、需要者の中心は、周辺の農業従事者等、地縁者に限定される傾向がある。都心部への人口流出、少子高齢化により、旧来からの集落に対する土地需要は減少傾向にある。前記のとおり、地縁者間の取引が中心で、取引件数も少ないため、中心となる価格帯は見出し難い。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は在来集落で賃貸市場は未成熟であり、適正な純収益の把握が困難なため、収益還元法は適用を割愛した。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準とし、指定基準地価格からの検討を行い、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、更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) 公示価格の標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		100	100	100	100	100	100	100	100
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0	交通	0.0
	市川 - 2	[]	100	100	[]	100		100	100	100	100	100	100	100	100
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	② 変動率	年間	-2.6 %	半年間	%	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 町内の景況感に好転は見られず、土地需要は全般的に低調である。							
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	11,600 円/㎡		[地域要因] 町域縁辺部の集落地域で、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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	公示価格	[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	有限会社依藤不動産鑑定事務所
福岡（県） 5-1	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 依藤栄一 印
鑑定評価額	37,400,000 円		1㎡当たりの価格	73,900 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 3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 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神崎郡福岡町福田字中溝3 1 3番3				②地積 (㎡)	506	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) (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 1:2	店舗 S 2	小売店舗等が建ち並び駅前商業地域	北西7m県道、背面道	水道 下水	J R 福岡 近接			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 100 m、南 50 m、北 40 m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 480 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	7m県道	交通施設	J R 福岡駅近接	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	福岡駅前広場の整備事業が進捗中（平成30年度未完了予定）であるが、現在のところ背後地域の住民高齢化等により地価はやや弱含みで推移している現状である。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 二方路 -5.0 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	45,100 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J R 播但線を中心とした駅前を中心とする商業地域である。圏内は、駅前にある古くからの商店街であるが、経営者の高齢化や郊外型大型店舗の出店と自家用車の普及により衰退傾向が顕著であり、商業地としての需要は弱含みである。取引規模や取引事情等により様々で取引自体も少ないことから市場における中心価格帯は見い出せない状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の建物を中心で賃貸市場の成熟度はやや低く収益価格は相対的に信頼性が劣るものと判断した。従って、規範性から主に自用目的で成約した取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を勘酌し、更に標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 福岡 5-1					73,700		交通 0.0	環境 +1.0	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	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							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	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口は長期的に下落傾向、高齢化率は微増傾向にある。地方の商業地は先行きに不透明感が強く、地価は弱含みである。						
	前年標準価格 74,700 円/㎡			[地域要因] 既成の商業地域で繁華性の衰退が顕著であり、閉めた店舗も多く見られる。26年度より福岡駅前広場の整備事業が5年計画で開始した。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡									
	② 変動率 年間 -1.1% 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社資産評価研究所
福崎（県） 5-2	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 眞鍋健二 印
鑑定評価額	40,800,000 円	1㎡当たりの価格	64,000 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] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 25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	神崎郡福崎町福崎新字町田 3 9 9 番 5				②地積 (㎡)	638	⑨法令上の規制等	準工 (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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 240 m、北 50 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 17.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 680 ㎡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	10 m 国道	交通施設	J R 福崎 南 1 km	法令規制	対象基準地と同じ			
(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	66,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	40,200 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	同一需給圏は福崎町及び周辺市町における幹線道路沿いの商業地域等であり、中心となる需要者は福崎町内の事業者のみならず周辺市町の事業者、法人等である。当該地域の路線商業地域としての集積の程度は低く、需要は弱含みである。また周辺の出店は定期借地権によるものが多く、商業地としての取得意欲は低い。取引価格については規模や立地条件等により様々であり、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	取引事例比較法における取引事例は同一需給圏内の類似地域内に存するもので、比準価格は市場性を反映した実証的な価格と判断される。一方、当該地域は自用の建物が中心であり賃貸市場の成熟の程度が低く、収益価格は比準価格と比較し、若干規範性が劣る。従って、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、下記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通り決定した。											
(8) 公示価格	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	福崎 5-1		[98.2] 100	100 [100]	100 [116.6]	[100] 100	64,000					
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	福崎（県） 5-1	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -0.2 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +14.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	74,700 円/㎡	[98.9] 100	100 [99.8]	100 [116.0]	[100] 100	63,800					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 福崎町の人口は減少傾向であり、高齢化率は上昇傾向である。土地の取引価格水準は依然下落傾向が続いている。							
	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		③ 変動状況		[地域要因] 路線商業地域であり、地域要因の変動は特に見られないが、依然として需要は弱含みである。							
代表標準地		③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
代表標準地	前年標準価格		年間		半年間							
		66,000 円/㎡	-3.0 %									