別記様式第６

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

平成 30年 7月 6日　提出
太子（県）　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	横山不動産鑑定事務所
太子（県）　－1	兵庫県	兵庫第７分科会	氏名	不動産鑑定士　横山重紀　印

鑑定評価額	9,560,000 円	１㎡当たりの価格	73,500 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	平成 30年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6)路線価	［平成 30年 1月］路線価又は倍率	59,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 30年 6月 12日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	揖保郡太子町糸井字前田２５５番３			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	１低専（50,100）（その他）
	1.5:1	住宅 Ｗ２	一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域	北6m町道	水道 ガス 下水	ＪＲ網干 600m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　10ｍ、南　50ｍ、北　20ｍ			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　9.5　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　6ｍ町道	交通施設	ＪＲ網干駅 北西 600m	法令規制　１低専(50,100)
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ山陽本線の始発駅徒歩圏内に立地し、周辺では小規模の宅地開発が見られ、利便性の良い良好な街並みを形成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　73,500 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	同一需給圏は太子町及びその近接市の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者を中心とする。地理的位置や最寄り駅から京阪神方面へ直結していること等から、姫路市や神戸方面等のベッドタウンとして機能しており、新興住宅地域に係る不動産取引は需給共に比較的安定している。価格帯は土地で９００万～１，５００万円前後、新築戸建住宅で２，５００万円～３，０００万円前後のものが需要の中心である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	付近では低層共同住宅も見られるが、節税目的で投資採算性に乏しいものがほとんどである。収益性によって価格が形成される地域と言い難く、有効な資料も収集できなかったため、収益価格は求め得なかった。一方、低金利を背景に住宅需要は比較的旺盛であり、豊富に収集された取引事例より求められた比準価格は精度が高いものと判断した。よって、比準価格を標準に、指定基準地等との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　兵庫太子　－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 -5.0 交通 -10.0 環境 -13.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格　56,700 円／㎡	[99.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [75.9]	[100] / 100	73,700				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　たつの（県）　－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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 -12.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　53,500 円／㎡	[98.1] / 100	100 / [103.0]	100 / [69.0]	[100] / 100	73,800				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　73,500 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　当町の人口は微減に転じたが若年の世帯が多く、小規模な住宅開発が盛んで、住宅需要は西播磨の中でも比較的強い状態が続いている。 ［地域要因］　網干駅北側の整備計画があり、また近隣地域西方で街路整備計画が進捗している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

平成 30年 7月 6日　提出
太子（県）　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）田中不動産鑑定
太子（県）　－2	兵庫県	第７分科会	氏名	不動産鑑定士　田中計機　印

鑑定評価額	10,900,000 円	１㎡当たりの価格	63,200 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	平成 30年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6)路線価	［平成 30年 1月］路線価又は倍率	51,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 30年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	揖保郡太子町東出字平岩３番３３			②地積（㎡）	172（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（50,100）（その他）
	1:1	住宅 ＬＳ２	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	南6m町道	水道 下水	ＪＲ網干 3.7km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　30ｍ、南　60ｍ、北　170ｍ			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　13.0 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６ｍ町道	交通施設	ＪＲ網干駅 北東 3.7km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅地域として成熟しており、今後も当面の間現状のまま推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　63,200 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	同一需給圏は太子町を中心に周辺市も含む住宅地域の圏域。需要者は圏内の居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。一部中古物件の売買や周辺部にミニ開発の新規分譲地が見られる地域であり、需給関係は概ね安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、住み替え層向け等には高額な物件も見られるが、土地で８００万円～１，５００万円程度、新築の戸建物件で２，３００万円～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	当該地域は中規模一般住宅が多い住宅地域であり、付近において賃貸住宅等の収益物件はなく賃貸市場は成熟していないため収益価格は求め得なかった。また、当該地域は自用目的の取引が大半であり、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。したがって、比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	① □代表標準地　■標準地 標準地番号　兵庫太子　－3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -3.0 交通 0.0 環境 -18.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格　49,700 円／㎡	[99.6]/100	100/[100]	100/[81.1]	[103.0]/100	62,900				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　たつの（県）　－ 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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 +4.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　53,500 円／㎡	[98.1]/100	100/[103.0]	100/[83.6]	[103.0]/100	62,800				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　64,500円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　本町の人口は概ね横ばい傾向で、高齢化率は兵庫県全体の数値より低いものの、依然として経済情勢は弱い状態が続いている。 ［地域要因］　周辺において開発分譲地が見られる地域であるが、一般的要因の影響を受け、地価は小幅な下落傾向になっている。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

平成 30年 7月 6日　提出
太子（県）　－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）田中不動産鑑定
太子（県）　－3	兵庫県	第７分科会	氏名	不動産鑑定士　田中計機　印

鑑定評価額	7,530,000 円	１㎡当たりの価格	59,800 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	平成 30年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6)路線価	［平成 30年 1月］路線価又は倍率	48,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 30年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	揖保郡太子町馬場字樋ノ上３０５番６			②地積（㎡）	126（　）	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）
	不整形 1:1.5	住宅 Ｗ２	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東4.5m町道	水道 下水	ＪＲ網干 3.8km	
(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　60ｍ、南　40ｍ、北　60ｍ			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４．５ｍ　町道	交通施設	ＪＲ網干駅 北西 3.8km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅地域として成熟しており、今後も当面の間現状のまま推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0 不整形 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,800 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡
(6)市場の特性	同一需給圏は太子町を中心に周辺市も含む住宅地域の圏域。需要者は圏内の居住者が中心で、圏外からの転入者は少ない。一部中古物件の売買や周辺部にミニ開発の新規分譲地が見られる地域であり、需給関係は概ね安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、住み替え層向け等には高額な物件も見られるが、土地で７００万円～１，５００万円程度、新築の戸建物件で２，２００万円～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	当該地域は中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、付近において賃貸住宅等の収益物件はなく賃貸市場は成熟していないため収益価格は求め得なかった。また、当該地域は自用目的の取引が大半であり、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。したがって、比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　兵庫太子　－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	地域要因
	公示価格　56,600 円／㎡	[98.9]/100	100/[100]	100/[94.8]	[101.0]/100	59,600		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	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 -8.0 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　たつの（県）　－ 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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　53,500 円／㎡	[98.1]/100	100/[103.0]	100/[86.5]	[101.0]/100	59,500		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 +4.0 環境 -16.0 行政 -2.0 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 前年標準価格　60,500円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.2%　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　本町の人口は概ね横ばい傾向で、高齢化率は兵庫県全体の数値より低いものの、依然として経済情勢は弱い状態が続いている。 ［地域要因］　周辺において開発分譲地が見られる地域であるが、一般的要因の影響を受け、地価は小幅な下落傾向になっている。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

平成 30年 7月 6日　提出
太子（県）　－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	横山不動産鑑定事務所
太子（県）　－4	兵庫県	兵庫第７分科会	氏名	不動産鑑定士　横山重紀　印

鑑定評価額	4,740,000 円	１㎡当たりの価格	31,400 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	平成 30年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6)路線価	［平成 30年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	平成 30年 6月 12日	(5)価格の種類	正常価格			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	揖保郡太子町吉福字秋沢２７４番５２			②地積（㎡）	151（　）	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）
	1:1	住宅 ＬＳ２	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4.5m町道	水道 ガス 下水	ＪＲ網干 2.6km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　80 m、南　150 m、北　150 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　13.0 m、規模　155 ㎡程度、形状　正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北　４．５ｍ　町道	交通施設	ＪＲ網干駅 西 2.6km	法令規制 「調区」(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	成熟した古い住宅団地で、新興住宅地域に比べ、相対的に選好性が弱く、競争力の低下から、地価は弱含み基調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　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　31,400 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	同一需給圏は太子町及びその近接市の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で外部からの転入は少ない。中心部の新興住宅地域に係る不動産取引は需給共に比較的多く安定しているが、郊外の住宅団地の需要は弱い。価格帯は土地で５００万円前後、中古住宅は１，０００万円前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の住宅団地であり、また賃貸市場は著しく未熟で、転居等に伴い持ち家を賃貸する程度のため収益価格は求め得なかった。一方、比準価格は、代替性の認められる事例より試算したもので、市場の取引の実態を適切に反映しているものと判断した。よって比準価格を標準に、同一需給圏内の公示地との検討を踏まえ、さらに前年からの各変動要因を十分に分析の上、上記の通り鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　たつの　－14	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	地域要因
	公示価格　34,800 円／㎡	[98.4] / 100	100 / [100]	100 / [113.9]	[103.0] / 100	31,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 交通 -4.0 環境 +13.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　32,100 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　-2.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　利便性の良い市内中心部は住宅取引も多いが、郊外では高齢化・人口減少が続き、空家も増加傾向にあり、地価の二極化が進んでいる。 ［地域要因］　成熟した古い住宅地域で、地域的に変動要因はないが、新しい住宅地域に需要が集まりがちで、相対的に選好性は弱くなっている。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

平成 30年 7月 6日　提出
太子（県）　5－1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	横山不動産鑑定事務所
太子（県）　5－1	兵庫県	兵庫第７分科会	氏名	不動産鑑定士　横山重紀　印

鑑定評価額	124,000,000 円	１㎡当たりの価格	74,900 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	平成 30年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6)路線価	［平成 30年 1月］路線価又は倍率	63,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 30年 6月 12日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	揖保郡太子町東保字木森３３６番４			②地積（㎡）	1,653 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準住居 (60,200) （その他）
	1.2:1	店舗 Ｓ１	店舗、営業所が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	南14m国道	水道 下水	ＪＲ網干 3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　150ｍ、南　50ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　28.0　ｍ、　奥行　約　35.0　ｍ、　規模　1,000　㎡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	１５ｍ　国道	交通施設	ＪＲ網干駅 北 3km	法令規制　準住居(60,190)
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域で、地域要因に特段の変動は見られないが、背後地における小規模宅地開発が活発なことから、繁華性は現状維持されるものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　74,900 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	同一需給圏は太子町を中心に近隣市町も含む商業地域の圏域。需要者の中心は、販売・サービス業等の事業者が中心となる。圏内においては、店舗立地は旧来の商店街より幹線道路沿いが選好されるケースが増加しているが、定期借地権が活用される場合が多い。地域経済の低迷等を背景に土地需要は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、規模・用途等が多様であり、画一的な市場が形成されておらず、見出し難い。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、幹線道路沿いの路線商業地域であるが、地積が大きく投資採算性の観点から収益価格は求め得なかった。また、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、比準価格を採用して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(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　兵庫太子　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 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格　69,700 円／㎡	[98.9] / 100	100 / [100]	100 / [90.0]	[100] / 100	76,600				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　赤穂（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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +3.0 環境 -4.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　79,000 円／㎡	[98.7] / 100	100 / [100]	100 / [101.8]	[100] / 100	76,600				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　77,500 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-3.4％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口は概ね横ばい傾向で推移し、経済は縮小傾向にあることから小売業者等にとっては厳しい状況が続いている。 ［地域要因］　幹線道路沿いの商業地域で、周辺で小規模住宅開発が活発であり、将来的には収益性の向上が期待される。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。