

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社らさぎ鑑定所. Includes address: 宍粟（県） -1 兵庫県 兵庫第7 氏名 不動産鑑定士 吉田 勉 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,810,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 2年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 播磨総合鑑定. Includes address details for 宍粟 (県) and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,970,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,100 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes sub-rows for 宍粟 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (60,400 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors. Includes sub-tables for (8) 規格外の価格, (9) 指定基準地, and (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 播磨総合鑑定. Values include 宍粟（県）, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,590,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 30,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格 (Comparison with standard land), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Price changes and reasons).

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
宍粟（県） - 5	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印

鑑定評価額	5,350,000 円	1㎡当たりの価格	28,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	宍粟市山崎町金谷字荒木筋 1 2 9 番 7				②地積 (㎡)	191	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 40 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 12.0 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 4.5 m 私有道	交通	J R 播磨新宮駅 北方 10km	法令	(都) (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	やや郊外の戸建住宅地域として概ね熟成しているため、現状の居住環境を維持するものと予測する。地価は人口減少等の影響により下落基調が依然として継続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	28,000 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	同一需給圏は宍粟市とその隣接市町の住宅地域。需要者は圏域内の居住者が中心で、圏域外からの転入者は少なく、市内においては一宮町、波賀町、千種町から山崎町への人口流入が見受けられる。近隣地域及び周辺類似地域は地元業者による比較的小規模な分譲地開発が見受けられるものの、販売状況は総じて緩やかであり、需給環境は弱含みである。需要の中心は土地で 500~800 万円程度、新築の戸建住宅で 2,000~2,500 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	当該基準地は昭和期に戸建住宅用として開発された住宅地域内に所在し、画地規模が小さいため、共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格の試算は断念した。比準価格については、当該基準地と同じ宍粟市山崎町内の住宅地事例を選択しているため、信頼性が高く、市場性を反映しているものと判断する。よって、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、地価公示標準地及び指定基準地とは概ね均衡を得ていると判断した。													
(8) 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 +3.0		
	公示価格	宍粟 - 1	[98.9] / 100	100 / [101.0]	100 / [155.7]	[103.0] / 100	27,600		交通 0.0	環境 +40.0	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	宍粟（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	地域要因	街路 +5.0		
	前年指定基準地の価格	15,800 円/㎡	[95.6] / 100	100 / [100]	100 / [55.4]	[103.0] / 100	28,100		交通 0.0	環境 -45.0	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変動状況	[一般的要因] 市内の人口は減少傾向で高齢化率も高い。山崎町は周辺地域からの転入もあり、世帯数は微増、一宮町・波賀町・千種町は減少している。								
	前年標準価格		28,300 円/㎡			[地域要因] 昭和期に開発分譲された戸建住宅地域であり、地域要因に変動はない。								
	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			[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 播磨総合鑑定
宍粟（県） - 6	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ 印

鑑定評価額	4,620,000 円	1㎡当たりの価格	17,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 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	宍粟市一宮町安積字下モ曲里1295番4				②地積 (㎡)	258	⑨法令上の規制等	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域		
	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	住宅W2	一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	東5.5m市道	水道 下水	J R 播磨新宮 25km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 40m、南 200m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 16.0m、規模 250㎡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	5.5m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅 北方 25km	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	旧町中心部の住宅地域で古くからの戸建住宅が建ち並ぶが、人口減少や高齢化、世帯数減少を背景に、住宅需要は弱く、空き家の増加が懸念され、地価は下落基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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,900 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	同一需給圏は宍粟市及びその近接市町の既成住宅地域。地縁性が強い住宅地域であり、需要者は近隣居住の親族や知人間取引が中心で、外部からの転入は稀である。需要は弱く、売りたくても売れない潜在的な土地供給は多いものと見られる。不動産取引が少なく、相続等に絡んでの取引など事情を含む場合が多く、中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	在来の戸建住宅地域であり、生活利便性にも劣り、賃貸市場は著しく未成熟のため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は説得力を有するものと判断した。よって、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	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
	宍粟（県） - 2	[95.6] / 100	100 / [100]	100 / [85.3]	[100] / 100	17,700					
(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 19,100 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 地方の村落や既成住宅地域では、高齢化並びに世帯数の減少が進み、空き家の増加が懸念されている。 [地域要因] 既成住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。 [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 -6.3% 半年間 %									

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社らさぎ鑑定所. Row 1: 宍粟（県）, -7, 兵庫県, 兵庫第 7, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 吉田 勉, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,960,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes details for 宍粟 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,080,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,900 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社らさぎ鑑定所. Includes address: 宍粟（県） - 9 兵庫県 兵庫第7 氏名 不動産鑑定士 吉田 勉 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,990,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes sub-rows for 宍粟（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,640,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,050 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外の価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
宍粟（県） -11	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ 印

鑑定評価額	2,440,000 円	1㎡当たりの価格	7,500 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 15 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	宍粟市波賀町原字防垣内 2 7 0 番				②地積 (㎡)	325	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 230 m、西 50 m、南 90 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 15.0 m、奥行 約 20.0 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	4.5 m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅 北方 39km	法令規制	都計外		
(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	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	7,500 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	同一需給圏は宍粟市及び近接市町を中心とした在来集落地域。需要者は、相続等に絡んで近隣居住者が購入する程度で市場性は低い。需要は弱く、売りにくくても売れない潜在的な土地供給は多いものと見られる。取引件数が少なく、また知人間や縁故間等事情を含む場合が多いことから、取引の中心となる価格帯は見出し難いが、居住可能な建物付きで、総額数百万円程度と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都市部から離れた在来集落地域であり、収益性による価格への影響は極めて低いため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は説得力を有するものと判断した。よって、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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
	宍粟（県） - 10	[96.0] / 100	100 / [100]	100 / [79.5]	[100] / 100	7,610					
(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] 地方の村落では高齢化並びに世帯数の減少が進み、空き家の増加が懸念されている。						
	[] 継続 [x] 新規		前年標準価格 円/㎡		[地域要因] 在来集落地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		[] 代表標準地 [] 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		公示価格 円/㎡									
②変動率		年間 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 田中千裕不動産鑑定事務所. Includes details for 宍粟 (県) 5-1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (25,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (62,700 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月9日), (6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 (51,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年6月17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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (宍粟市山崎町山田字白光田204番11外), (2) 地積 (405), (3) 形状 (台形 1.2:1), (4) 敷地の利用の現況 (店舗兼住宅 S4), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中小規模の中低層店舗、事務所が多い路線商業地域), (6) 対象基準地の個別的要因 (三方路 0.0), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (取引にあたっては投資目的よりも自己使用目的のものが中心で、衰退傾向にある商業地...), (8) 規準とした価格 (公示価格 46,900 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格 46,000 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格 (64,800 円/㎡) and 変動率 (年間 -3.2%, 半年間 %).