

|           |             |          |           |              |
|-----------|-------------|----------|-----------|--------------|
| 基準地番号     | 提出先         | 所属分科会名   | 業者名       | 有限会社 淡路総合鑑定  |
| 多可（県） - 1 | 兵庫県         | 兵庫第5分科会  | 氏名        | 不動産鑑定士 三崎 正義 |
| 鑑定評価額     | 2,790,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 4,600 円/㎡ |              |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                  |       |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|------------------|-------|
| (1) 価格時点    | 令和4年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月4日 | (6) 路線価 | [令和4年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 令和4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  | 多可郡多可町八千代区大和字佃1262番  |                            |                  |  | ②地積 (㎡)           | 606                 | ⑨法令上の規制等 | 都計外<br>(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   |                     |          |   |   |   |   |
|                             | 1.2:1  | 住宅W2   | 農家住宅が点在する農村集落地域            | 北東3.5m町道、北西側道    | 水道<br>下水   | J R 西脇市<br>16km   |                     |          |   |   |   |   |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲  | 東 100 m、西 60 m、南 155 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 26.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形                    |                            |                  |  |                   |                     |          |   |   |   |   |
|                             | ④地域的特性   | 特記事項   | 近隣地域の一部分が土砂災害警戒区域に指定されている。 | 街路               | 3.5m町道   | 交通施設              | J R 西脇市駅北西方<br>16km | 法令規制     | 都計外   |   |   |   |
|                             | ⑤地域要因の将来予測   | 当該地域は、農家住宅が点在する農村集落地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、やや下落傾向にあると予測する。 |                            |                  |  |                   |                     |          |   |   |   |   |
| (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  | 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   | 4,600 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、概ね多可郡多可町及びその周辺市町の圏域に存する住宅地域。需要者は、多可郡多可町及びその周辺市町の居住者が多くを占める。山間部の農村集落地域で地縁的選好性が強く、駅からも離れており、需要は弱いと見られる。取引自体が少なく、取引にも個別性が強く、需要の中心となる規模、価格帯は把握しづらい状況にある。  |  |                            |                  |  |                   |                     |          |   |   |   |   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は、収益性よりも居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心である。最寄駅から遠い農家住宅を主とする住宅地域で、近隣地域等に賃貸住宅が存在せず、貸家需要を想定することが困難なため、本件鑑定評価においては、収益価格は試算せず、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、現実の市場性を反映する事例より求めた実証的な比準価格をもって、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   | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因  | 街路 +4.0<br>交通 +2.0<br>環境 +99.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 多可 - 2   |  | [ 99.7 ]<br>100            | 100<br>[ 100 ]   | 100<br>[ 211.1 ]   | [ 100 ]<br>100    | 4,600               |          |   |   |   |   |
| (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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因  | 街路 +2.0<br>交通 -1.0<br>環境 +69.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |   |
|                             | 多可（県） - 4  | [ 99.4 ]<br>100  | 100<br>[ 100 ]             | 100<br>[ 170.7 ] | [ 100 ]<br>100   | 4,600             |                     |          |   |   |   |   |
| (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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 4,620 円/㎡   |  | ③変動状況<br>価格形成要因の           |                  | [一般的要因] 地域経済に活気が乏しく、集落地域での不動産市況は低迷している。多可町では、年々、人口の減少が進み、高齢化率は上昇している。<br>[地域要因] 駅から遠い山間部の農村集落地域であり、当該地域の宅地に対する需要は弱い。<br>[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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡   |  |                            |                  |  |                   |                     |          |   |   |   |   |
|                             | ②変動率   | 年間 -0.4 %  | 半年間                        | %                |  |                   |                     |          |   |   |   |   |

鑑定評価書（令和4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, 有限会社 淡路総合鑑定. Row 1: 多可（県）, -2, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,500 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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（令和4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, 株式会社扇屋プランニング. Includes details for 多可（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立 英基.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,850,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (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 land area, price, and market characteristics.

|           |             |          |           |               |
|-----------|-------------|----------|-----------|---------------|
| 基準地番号     | 提出先         | 所属分科会名   | 業者名       | 株式会社土地システム研究所 |
| 多可（県） - 4 | 兵庫県         | 兵庫第5分科会  | 氏名        | 不動産鑑定士 境 めぐみ  |
| 鑑定評価額     | 3,060,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 7,850 円/㎡ |               |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |       |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|-------|
| (1) 価格時点    | 令和4年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月6日 | (6) 路線価 | [令和4年1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 令和4年6月27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  | 多可郡多可町加美区豊部字上貝625番4                       |                               |                               |  | ②地積 (㎡)           | 390              | ⑨法令上の規制等 | 都計外<br><br>(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 70 m、西 110 m、南 80 m、北 120 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 22.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形 |                               |                               |  |                   |                  |          |                  |      |       |      |
|                             | ④地域的特性   | 特記事項                                      | 特にない                          | 街路                            | 4.0 m町道  | 交通施設              | J R 西脇市駅北西方 20km | 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   | ない               |          |                  |      |       |      |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格                                      | 7,850 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                   | 同一需給圏は概ね多可町及び隣接市が中心となる。需要者の中心は多可町内の居住者が大半を占める。少子高齢化や地場産業の停滞等も影響し活発な需要は見られない。宅地開発など新たな需要を前提とした取引は極めて少なく、地縁的選好性が強く、取引事情は個性が高いので需要の中心となる価格帯は見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 | 対象不動産は旧来からの農家集落に存し、経済合理的な賃貸経営は成り立たないので、収益還元法は非適用とした。比準価格は対象地と代替性の認められる売買実例から適切に算定されており、市場の実勢を反映するものと考えられる。よって本件では比準価格を標準とし、類似する標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。 |   |                               |                               |  |                   |                  |          |                  |      |       |      |
| (8) 公示価格とした                 | 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              | 街路       | 0.0              | 地域要因 | 街路    | +2.0 |
|                             | 標準地番号 多可 -2  | [ 99.8 ]<br>100                           | <u>100</u><br>[ 100 ]         | <u>100</u><br>[ 124.0 ]       | [ <u>100</u> ]<br>100                                  | 7,850             | 標準化補正            | 交通       | 0.0              | 環境   | +18.0 |      |
| (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              | 街路       |                  | 地域要因 | 街路    |      |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡   | [ <u>    </u> ]<br>100                    | <u>100</u><br>[ <u>    </u> ] | <u>100</u><br>[ <u>    </u> ] | [ <u>    </u> ]<br>100                                 |                   | 標準化補正            | 交通       |                  | 環境   |       |      |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等          | ①-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規  |   | ③ 変動状況                        |                               | [一般的要因] 多可町において、地場産業の不振や高齢化の進展は依然として続いている。宅地需要は弱含みである。 |                   |                  |          |                  |      |       |      |
|                             | 前年標準価格   | 7,900 円/㎡                                 |                               | [地域要因]                        | 国道背後に位置する農家集落地域で、需要及び供給とも少なく、地価は下落傾向で推移している。           |                   |                  |          |                  |      |       |      |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地  | 標準地番号                                     | -                             |                               | [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4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, 株式会社土地システム研究所. Values include 多可（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 境 めぐみ.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,250,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,200 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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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4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, 株式会社扇屋プランニング. Row 1: 多可（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立 英基.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,220,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,300 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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

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.

鑑定評価書（令和4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, 株式会社土地システム研究所. Row 1: 多可（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 境 めぐみ

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,120,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 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) 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. Contains detailed data on location, area, and price adjustments.

|           |              |         |          |              |
|-----------|--------------|---------|----------|--------------|
| 基準地番号     | 提出先          | 所属分科会名  | 業者名      | 株式会社扇屋プランニング |
| 多可（県） 9-1 | 兵庫県          | 兵庫第5分科会 | 氏名       | 不動産鑑定士 足立 英基 |
| 鑑定評価額     | 13,000,000 円 |         | 1㎡当たりの価格 | 10,000 円/㎡   |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                  |       |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|------------------|-------|
| (1) 価格時点    | 令和4年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和4年7月2日 | (6) 路線価 | [令和4年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 令和4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   | 多可郡多可町中區間字中河原636番58                           |                   |                      |  | ②地積 (㎡)           | 1,304                 | 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)<br>(その他) |          |               |      |             |
| (2) 近隣地域  | ①範囲   | 東 150 m、西 180 m、南 80 m、北 180 m                |                   |                      |  | ②標準的使用            | 中小工場地                 |          |               |      |             |
|   | ③標準的画地の形状等  | 間口 約 18.0 m、奥行 約 80.0 m、規模 1,400 ㎡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                   | 16 m町道   | 交通施設              | J R 西脇市駅北西方 11km      | 法令規制     | (都) (60,200)  |      |             |
| (3) 最有効使用の判定                                    | 中小工場地   |   |                   |                      | (4) 対象基準地の個別的要因  | 二方路 0.0           |                       |          |               |      |             |
| (5) 鑑定評価の手法の適用                                  | 取引事例比較法   | 比準価格  | 10,000 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、概ね多可町を中心に北播磨地域一円の工業地域。需要者は、中小製造業者や貨物運送業者等が中心であるが、製造業については目立った地場産業もなく事業所の新設は稀であり、最近には特に経営者の高齢化や後継者難等を背景に用地需要は低調に推移している。土地取引自体が少ないうえ、取引される価格帯は規模等により一様ではなく、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                     | 当該地域及びその周辺では自用の工場または倉庫等に関連した取引が支配的であり、賃貸用不動産を想定することが困難であるため、収益価格は試算しない。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、主に自用目的で制約した取引事例から求めた実証的な比準価格を採用し、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  | 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 19,800 円/㎡   | [ 102.5 ] / 100                               | 100 / [ 100 ]     | 100 / [ 202.8 ]      | [ 100 ] / 100  | 10,000            |                       |          |               |      |             |
| (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<br>■継続 □新規  |   | ③ 変動状況<br>価格形成要因の |                      | [一般的要因] 少子高齢化が顕著で地域経済の停滞感が色濃く、一般的な出荷・消費地等から遠いことから生産・流通拠点としての発展性に乏しい。 |                   |                       |          |               |      |             |
|   | 前年標準価格 10,100 円/㎡   |   |                   |                      | [地域要因] 街路条件は良好であるが、工場をはじめとする事業所の新設は稀で、事業所用地に対する需要は弱含みで推移している。        |                   |                       |          |               |      |             |
| 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<br>□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 %             |                      |  |                   |                       |          |               |      |             |