別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
小野（県）　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱
小野（県）　－1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士　三浦靖和

鑑定評価額	5,300,000 円	１㎡当たりの価格	32,300 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30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	小野市天神町字向山８０番５９９			②地積（㎡）	164（　）	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）
	1:1.5	住宅 ＬＳ２	中小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地	東5.5m市道	水道 下水	神戸電鉄小野 2.3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　100 m、南　100 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　10.0 m、奥行　約　16.0 m、規模　160 ㎡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 ５．５m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅東方 2.3km	法令規制 「調区」(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は小野市の郊外に位置する大規模住宅団地であり、地域要因の変動は少なく、今後とも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
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,300 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	同一需給圏は神戸電鉄粟生線沿線を中心とする小野市及び隣接市の住宅地域の圏域である。需要者の中心は圏域内の居住者等で、圏域外からの需要者は少ない。近時、小野市中心部及び隣接地域において住宅開発が進み当該地域の相対的地位の低下は否めないものの、一定数の取引が見られる状況にある。市場の中心価格帯は、土地は５００～１，０００万円程度、新築戸建住宅は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	同一需給圏内の類似地域において信頼性ある取引事例を収集しえた。一方基準地は戸建住宅団地内に存し、賃貸は定期借家事例が散見される程度で収益資料の収集は困難であるため、収益価格は試算しない。快適性を重視する住宅地域としての性格より、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妥当と認められることより比準価格を採用し、標準地及び指定基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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 小野　－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	地域要因	街路 0.0
	公示価格 46,300 円／㎡	[100]/100	100/[100]	100/[145.2]	[101.0]/100	32,200			交通 0.0		交通 +10.0
									環境 0.0		環境 +10.0
									画地 0.0		行政 +20.0
									行政 0.0		その他 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 三木（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 +2.0
	前年指定基準地の価格 39,200 円／㎡	[99.5]/100	100/[103.0]	100/[119.0]	[101.0]/100	32,100			交通 0.0		交通 +8.0
									環境 0.0		環境 −10.0
									画地 +3.0		行政 +20.0
									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 32,300 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 個人消費、雇用情勢は持ち直し傾向であるが、現在の物価上昇等が今後の住宅需要に及ぼす影響は不透明である。
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 地域要因に特別な変動は見られないが、一定の住環境を有する住宅地域に対する需要は概ね安定的に推移している。
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %		［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（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
小野（県）　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日本カンテイ神戸
小野（県）　－2	兵庫県	兵庫第５分科会	氏名	不動産鑑定士　櫻井美津夫

鑑定評価額	7,600,000 円	１㎡当たりの価格	42,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 5日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	34,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3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	小野市丸山町字丸山ノ上２８番３４			②地積（㎡）	181（　）	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住居（60,200） （その他）土砂災害警戒区域
	台形 1:1.2	住宅 W２	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	西5.5m市道	水道 下水	神戸電鉄小野 840m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　10 m、南　40 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　12.0 m、奥行　約　15.0 m、規模　180 ㎡程度、形状　ほぼ台形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ５．５m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅北西方 840m	法令規制　1住居(60,200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は既に戸建住宅が建ち並んだ熟成した住宅地域で、地域要因に大きな変化はない。今後も当面は現状を維持しつつ、地価は底堅く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	台形 0.0 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　42,000 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、小野市を中心に隣接各市内の神戸電鉄粟生線沿線に形成された住宅地域にわたる。需要者は小野市及び近隣市町内に地縁のある者が大半で、外部からの需要は少ない。住民の少子高齢化や圏外への転出等の影響を受けて、住宅への需要は低調な一方で、小規模開発や区画整理等による新規供給は続いている。近隣地域及びその周辺での売買の中心価格帯は、標準的な規模の土地で７５０万円程度、新築の建売住宅で２，５００万円前後となっている。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、転勤や相続等による戸建住宅の賃貸を除いては賃貸住宅等が殆ど見受けられず、賃貸市場が形成されていない状況にある。また、当該地域における取引目的は自己使用が殆どであるため、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、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(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　小野　－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	地域要因
	公示価格　46,300 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [110.3]	[100] / 100	42,000		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 0.0 交通 +5.0 環境 +5.0 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　三木（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　39,200 円／㎡	[99.5] / 100	100 / [103.0]	100 / [90.4]	[100] / 100	41,900		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 +2.0 交通 +3.0 環境 −14.0 行政 0.0 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　42,000 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］　市内住宅市場はやや高止まりし、開発余地も減ってきていることから、需要の鉾先が市外の周辺各市へ向かいつつある。 ［地域要因］　熟成期を迎えた開発団地であり、一定の住環境が保たれており、大きな変化は見られない。 ［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（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
小野（県）　－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱
小野（県）　－3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士　三浦靖和

鑑定評価額	12,600,000 円	１㎡当たりの価格	64,700 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	50,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30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	小野市王子町１２７４番				②地積（㎡）	194（　　）	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住居（60,200） （その他）地区計画等
	1:2	住宅 Ｗ２	一般住宅、共同住宅が見られる区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道 下水	神戸電鉄小野 1.5km		
(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　40ｍ、南　40ｍ、北　45ｍ				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　19.0　ｍ、　規模　190　㎡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 ６ｍ市道	交通施設	神戸電鉄小野駅北西方 1.5km	法令規制　１住居(60,200) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域として成熟しており、今後とも現状のまま推移するものと予測する。小野市中心部に近く、住環境及び利便性良好な住宅地域であり、地価は今後も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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　64,700　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、小野市内を主として隣接市の住宅地域に及ぶ。需要者の中心は小野市内の居住者で、圏域外からの需要者は少ない。小野市中心部に近く、住環境、利便性共に良好で、市内でも人気のある住宅地域の一つであるため、近時の経済情勢下においても需要は安定的である。市場の中心価格帯は、土地は１，０００～１，５００万円程度、新築戸建住宅は３，０００～３，５００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において信頼性のある取引事例を十分収集しえた。近隣地域は一般住宅、共同住宅が見られる住宅地域であるが、画地規模より、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としての性格より、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妥当と認められることより比準価格を採用し、標準地及び指定基準地からの検証を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　小野　－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	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 +4.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 67,500 円／㎡	[100.5]/100	100/[100]	100/[105.0]	[100]/100	64,600					
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 三木（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 +1.0 交通 +7.0 環境 −45.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 39,200 円／㎡	[99.5]/100	100/[103.0]	100/[59.4]	[100]/100	63,800					

(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　64,000 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　+1.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　個人消費、雇用情勢は持ち直し傾向であるが、現在の物価上昇等が今後の住宅需要に及ぼす影響は不透明である。 ［地域要因］　住環境及び生活利便性が良好な住宅地域に対する需要は、現在の経済情勢下においても安定的に推移している。 ［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（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
小野（県）　－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日本カンテイ神戸
小野（県）　－4	兵庫県	兵庫第５分科会	氏名	不動産鑑定士　櫻井美津夫

鑑定評価額	4,920,000 円	１㎡当たりの価格	13,700 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 5日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格		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	小野市小田町字若宮ノ東６４０番１			②地積（㎡）	359（　）	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）
	1:1	住宅 W２	農家住宅の多い古くからの住宅地域	南4.3m市道、東側道	水道 下水	神戸電鉄小野 9.3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　250 m、西　200 m、南　80 m、北　80 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　19.0 m、奥行　約　19.0 m、規模　350 ㎡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	４．３m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅北東方 9.3km	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は市街地や鉄道駅から距離のある既成集落地域で、地域要因に大きな変化はない。今後も当面は現状を維持しつつ、地価は弱含ん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	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　13,700 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	同一需給圏は小野市及び近隣市町内の郊外に広がる農家集落地域である。需要者は圏内の地元居住者にほぼ限定され、圏外から需要は殆ど見られない。住民の少子高齢化や圏外への転出等による後継者不足は深刻で、住宅への需要は低調であり、長期にわたる空家や空地も目立ち始めている。旧来からの農家集落地域であるため、地縁的選好性が強く、取引自体が少ないうえに、取引事情や画地規模も様々であり、売買の中心価格帯を見出すことは困難な状況にある。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅等が殆ど見受けられず、賃貸市場が形成されていない状況にある。また、当該地域における取引目的は自己使用が大半を占めているため、収益価格は試算せず、代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(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　小野　－5	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　16,100 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [117.1]	[100] / 100	13,700		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 +6.0 交通 +2.0 環境 +14.0 行政 -5.0 その他 0.0	
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　加東（県）　－ 6	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　12,200 円／㎡	[98.4] / 100	100 / [100]	100 / [88.4]	[100] / 100	13,600		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 +5.0 交通 -1.0 環境 -15.0 行政 0.0 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　13,800 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　-0.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナウイルス感染症の発生前後で生活様式に大きな変化はなく、住民の高齢化や自然減、転出が続いている。 ［地域要因］　中心市街地からやや離れた集落地域で、需要者は地縁のある層にほぼ限定され、環境に大きな変化は見られない。 ［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（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 7日　提出
小野（県）　5 － 1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定ネットワークサービス神戸㈱
小野（県）　5－1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士　三浦靖和

鑑定評価額	55,800,000 円	１㎡当たりの価格	79,500 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	63,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30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	小野市黒川町１７１９番			②地積（㎡）	702 （　　）	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）
	1:1	診療所 W２	低層の店舗や医院等が建ち並ぶ商業地域	西12m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄小野 1.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　25 m、西　40 m、南　65 m、北　50 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　27.0 m、　奥行　約　26.0 m、　規模　700 ㎡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	１２m市道	交通施設	神戸電鉄小野駅北東方 1.5km	法令規制　２中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は土地区画整理事業が完了した商業地域であり、各種店舗や医院等の進出も見受けられる。小野市の中心的商業地域で、地価は強含みで推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地	(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　80,500 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　52,700 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	同一需給圏は概ね小野市及び隣接市の商業地域である。需要者の中心は地縁性を有する地元事業者及び広域的な店舗展開を図る法人等である。新規の店舗進出、背後人口の増加等より商業地域としての地位向上が認められ、近時の需要は安定的に推移している。事業用地の取引価格は個別的要因により様々であり、需要の中心となる価格帯を一様に指摘するのは困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	個人店舗、併用住宅等の自用目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域において信頼性ある取引事例を十分収集しえた。一方基準地の所在する地域内には賃貸物件も見受けられるが低層建物が中心で、中層ビル等収益性ある物件は皆無に近く、収益目的での取引はほぼ見られない。従って比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　三木　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	地域要因
	公示価格　74,800 円／㎡	[100.2] / 100	100 / [100]	100 / [95.0]	[100] / 100	78,900		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 +3.0 交通 +6.0 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　78,900 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　小野　5－ 1 公示価格　79,300 円／㎡ ②変動率　年間　+0.8 %　半年間　+0.3 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　商況は回復しつつあるが、今後は物価上昇等が個人消費等へ及ぼす影響が懸念され商業地域の先行きは不透明である。 ［地域要因］　市中心部に位置し、集客力も安定的で、新規の商業施設の進出等、商業地域としての熟成度が高まりつつある。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。