

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらすぎ鑑定所
宍粟（県） -1	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印
鑑定評価額	9,360,000 円	1㎡当たりの価格	16,000 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	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		倍率種別	1.2 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	宍粟市山崎町川戸字室原876番3外				②地積 (㎡)	585	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (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						
	1.5:1	住宅 W2	農家住宅が散在する農村集落地域	北東5.5m市道	水道 下水	J R 播磨新宮 8km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 30 m、北 40 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 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形										
	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 8km	法令規制 (都) (60,200) 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農家集落地域であり、今後も大きな地域要因の変化は予想できず、概ね現状で推移するものと予測する。地価は地域経済の低迷等を反映して下落基調が継続している。										
(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	16,000 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	同一需給圏内は宍粟市及び周辺市町の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。在来の住宅地域が多く、取引当事者が地縁者に限られる傾向が強いため、需給ともに低調で取引件数も少ない。また、高齢化及び過疎化の進展により空家問題が顕在化している地域が増加している。取引される規模・形状等も多様であるため、需要の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	当該基準地は在来の住宅地であり、共同住宅等の収益物件は皆無に等しいため、収益価格は試算できなかった。比準価格については、5事例とも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ものと判断する。											
(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 +8.0 交通 -16.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	宍粟 -2		[98.7] 100	100 [100]	100 [113.4]	[100] 100	15,600					
(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	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 -3.0 環境 +90.0 行政 0.0 その他 0.0	
	宍粟（県） -5		[99.0] 100	100 [103.0]	100 [180.6]	[100] 100	15,700					
(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 16,500 円/㎡		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。取引価格は下落傾向であり、取引件数や建築着工も減少傾向である。					
	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]		在来集落地域であり、需給が元来より低調であるため、地域要因に大きな変動はない。					
	②変動率		年間	-3.0 %	半年間	%	[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	株式会社山陽総合鑑定
宍粟（県） - 2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 田中千裕 印
鑑定評価額	4,710,000 円	1㎡当たりの価格	17,900 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 4 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 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	宍粟市山崎町岸田字当田 3 4 1 番 5				②地積 (㎡)	263	⑨法令上の規制等	都計外 (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					
	台形 1:1	住宅 W 2	農村住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	北西6m市道、南西側道	水道	J R 播磨新宮 17km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 200 m、南 200 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 18.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ台形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅 北 17km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	揖保川左岸に広がる農地地域に隣接する在来集落地域であり、地域要因の変化は特になく、今後も現状を維持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	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	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	同一需給圏は概ね宍粟市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者でほぼ完結し、圏外からの転入者は少ない。集落地域にあっては地元地縁者や農業従事者等に需要が限定される傾向にあり、住宅需要は低調である。需要の中心価格帯は取引自体が少ないことや、取引事情を内包する地縁者間での取引が多いことから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	市中心部よりやや遠い在来の集落地域にあっては貸家需要が無く、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないので収益価格は試算出来なかった。一方、取引にあたっては自己使用目的が中心で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的と認められる。以上から、比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ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 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 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
	標準地番号	-	[]	100	[]	[]					
	公示価格	円/㎡	[]	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） - 5										
	前年指定基準地の価格	[99.0]	100	100	[100]	17,600					
	29,500 円/㎡	100	[103.0]	[161.4]	100						
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 中山間地域を中心に住民の転出や少子高齢化が進み人口減少に歯止めがかからず、宅地需要は弱い。						
	前年標準価格 18,500 円/㎡		変動状況		[地域要因] 市中心部よりやや遠く利便性が悪いため住宅需要は弱く、地価は下落している。						
	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		③ 価格形成要因の		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	□ 代表標準地 □ 標準地										
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 -3.2 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山陽総合鑑定
宍粟（県） -3	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 田中千裕 印

鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	63,300 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	[平成 28年 1月]	50,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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	宍粟市山崎町鹿沢字通り町127番11外				②地積 (㎡)	194	⑨法令上の規制等	(都)1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 40 m、西 30 m、南 15 m、北 30 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 17.0 m、奥行 約 11.5 m、規模 195 ㎡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 6.5 m市道	交通施設	J R 播磨新宮 北 12km	法令規制	(都)1中専 (60,150)													
	⑤地域要因の将来予測	市中心部の利便性の良い既存の住宅地域である。地域要因の変化は特になく、今後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 0.0																				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,300 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね宍粟市の住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住するサラリーマン層の一次取得者が大半である。市中心部の居住環境が良好な住宅地域で、土地の供給量は比較的少なく地元を中心に潜在的な需要は存するものの、少子高齢化、地域経済の低迷等により地価は弱含み傾向にある。地域における中心価格帯は、土地は1,200万円前後、新築の戸建物件は2,700万円前後である。																					
	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/㎡																								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の収益物件が散見されるが、当地域は戸建住宅地域として成熟しており、又、標準的な画地規模が小さいこと等から市場性を有する共同住宅の建築を想定することが困難であることから収益還元法の適用は断念した。一方、取引にあたっては自己使用が支配的で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的である。以上より、比準価格を採用し、地価公示標準地との検討も踏まえ、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	① 代表標準地	標準地番号	宍粟 -1	② 時点修正	[98.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [73.5]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	62,800	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 -25.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -3.0	交通 0.0	環境 -25.0	行政 +1.0	その他 0.0
	公示価格	47,200 円/㎡																									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	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	円/㎡																									
(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 前年標準価格 64,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 中山間地域を中心に住民の転出や少子高齢化により人口減少に歯止めがかからず、宅地需要は弱い。																						
	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/㎡			[地域要因] 閑静な住宅地域であり、地元を中心に根強い需要が存するものの、地域経済の低迷により地価は下落傾向にある。																						
② 変動率	年間	-1.1 %	半年間	%	[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	株式会社 伊原鑑定総合事務所	
宍粟（県） -4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人 印	
鑑定評価額	10,300,000円		1㎡当たりの価格	42,500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4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	35,000 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		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		宍粟市山崎町庄能字大水戸172番				②地積 (㎡)	242	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) 1中専 (60,200) (その他) 土砂災害警戒区域 (60,160)						
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅に店舗も混在する住宅地域	西3.5m市道	水道、下水	J R播磨新宮 12.5km							
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 20 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 20.0 m、規模		240㎡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、3.5 m市道	交通施設	J R播磨新宮駅北方 12.5 km	法令規制	(都) 1中専 (60,160) 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の将来予測	周辺には農地等も見られ、宅地化が進行していく余地を残すが、人口減少等を背景に住宅地需要は減退傾向にあり、当面は現況類似の状態での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		42,500 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	同一需給圏は概ね宍粟市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内においては、新規の住宅地供給も見られるが、地方経済の低迷や人口減少及び少子高齢化の進展等から、一部の地域を除き住宅地需要は弱含みである。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地で1,000万円前後、新築戸建住宅で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	戸建住宅を主とした住宅地域であり、画地条件等から経済合理性を有する収益物件の建築を想定できないため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は居住の快適性や利便性等に着目して取引価格を決定することが一般的であることから、市場の特性を反映した比準価格は説得力を有する。従って、標準地との検討も踏まえ、比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(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	街路	+5.0
	標準地番号 宍粟 -1		[98.7]	100	100	[100.0]	42,200		交通	0.0	環境	交通	+4.0
公示価格 47,200 円/㎡		100	[101.0]	[109.2]	100			環境	0.0	画地	行政	0.0	0.0
							その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
(9) 指定からの検討	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	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]			交通		環境	行政	
			100	[]	[]	100	その他		画地	行政	その他		
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況 [一般的] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。 [地域] 特に大きな変動要因は見られない。一般的要因等を背景に、住宅地需要は弱含みである。 [個別] 個別的要因に変動はない。										
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規												
	前年標準価格 44,300 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													
<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	-4.1 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらすぎ鑑定所
宍粟（県） -5	兵庫県	第7分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印
鑑定評価額	5,580,000 円	1㎡当たりの価格	29,200 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	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		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	宍粟市山崎町金谷字荒木筋129番7				②地積 (㎡)	191	⑨法令上の規制等	(都) (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			
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南4.5m私道	水道 下水	J R 播磨新宮 9.5km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 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 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私道	交通施設	J R 播磨新宮駅 北 9.5km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として概ね熟成しており、ほぼ現状の住環境を維持するものと予測する。地価は地域経済の低迷等の影響により下落基調が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	29,200 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い。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が、販売状況は総じて緩やかであるため、需要も弱含みである。需要の中心は土地で500~1,000万円程度、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、収益価格は試算しない。近隣地域等の取引は快適性を重視した自用目的が中心であるため、信頼性の高い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、地価公示標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。								

(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -3.0 環境 +70.0 行政 0.0 その他 0.0
	宍粟 -1		[98.7] 100	100 [101.0]	100 [166.5]	[103.0] 100	28,500					
(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	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	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 29,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市内の人口は減少傾向で高齢化率も高い。取引価格は下落傾向であり、取引件数や建築着工も減少傾向である。						
	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] 昭和期に開発分譲された戸建住宅地域であるため、新規分譲地域と比較すると競争力がやや劣る。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -1.0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所
宍粟（県） -6	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人 印
鑑定評価額	6,060,000 円		1㎡当たりの価格	23,500 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4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	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	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					

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			
	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 40 m、西 40 m、南 90 m、北 70 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 16.0 m、奥行 約 16.0 m、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	5.5 m市道	交通施設	J R 播磨新宮駅北方 2.5 km	法令 都計外 規制 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の将来予測		旧町中心部に程近い旧来からの住宅地域であり、特に大きな変動要因も見られないことから、当面は現況類似の状態と推移するものと予測する。また、人口減少等を背景に、地価は下落傾向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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		23,500 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	同一需給圏は概ね宍粟市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者に限定され、圏外からの転入者は少ない。地方経済の低迷や人口減少及び少子高齢化の進展等から、住宅地需要は全般的に弱含みであり、特に市中心部から離れた利便性の劣る住宅地域においては、その傾向が顕著である。取引自体が少なく、取引される規模や形状等も様々であり、また取引当事者が地縁者に限定された恩恵的な取引も多く、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	旧来からの住宅地域に位置しており、賃貸市場が成立していないため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は居住の快適性や利便性等に着目して取引価格を決定することが一般的であることから、市場の特性を反映した比準価格は説得力を有する。従って、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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	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 -1.0 交通 +24.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 宍粟 -1		公示価格 47,200 円/㎡	[98.7] 100	100 [101.0]	100 [196.4]	[100.0] 100	23,500	その他 0.0			
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 宍粟（県） -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 -4.0 交通 +12.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 29,500 円/㎡		[99.0] 100	100 [103.0]	100 [121.5]	100	[100.0] 100	23,300	その他 0.0			
(10) 対年標準価格の検討	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 25,000 円/㎡		③価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。								
	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/㎡			[地域要因] 旧町の中心的機能の低下や一般的要因等を背景に、住宅地需要は低調である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間 -6.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 28 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, 株式会社しらすぎ鑑定所. Includes details for 宍粟 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,500 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 法令上の規制等. Includes details about location in 宍粟市波賀町 and plot characteristics.

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the local market and demand.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Explanation of price adjustments.

Table with 10 columns: (8) 公示価格. Comparison of the subject land with the standard land (宍粟 -2).

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Comparison with the previous year's designated standard land.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Analysis of price fluctuations and reasons.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山陽総合鑑定	
宍粟（県） -8	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 田中千裕	印
鑑定評価額	4,180,000 円		1㎡当たりの価格	20,200 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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					

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	宍粟市千種町千草字東側155番1				②地積 (㎡)	207	⑨法令上の規制等	都計外
	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 30 m、西 30 m、南 50 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ台形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m国道	交通施設	J R 播磨徳久 北東 24km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
(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	20,200 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	同一需給圏は概ね宍粟市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者でほぼ完結し、圏外からの転入者は少ない。中山間地域にあっては世帯分離による住み替え等、地元地縁者に需要が限定される傾向にあり、不動産の取引件数は低位で推移している。地縁者間での取引が主流で又、取引規模等も様々であるため需要の中心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	貸家需要が無く、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的であることから収益価格は試算しない。一方、取引にあたっては自己使用目的が中心で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的と認められる。以上より、比準価格を採用し、地価公示標準地との検討も踏まえ、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	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 +1.0
	標準地番号 宍粟 -2					20,400		交通 0.0	交通 +7.0		
(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	環境 0.0	環境 -20.0	行政 0.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 0.0	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		[一般的要因] 千種地区の平成28年4月時点の高齢化率は約37%と高く、中山間地域を中心に人口減少が著しい。							
	前年標準価格 21,600 円/㎡	②変動率		[地域要因] 市民局や小学校にも近く利便性は良いが、人口減少等の地域経済の低迷により住宅需要は弱く地価は継続して下落している。							
	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	年間 -6.5 % 半年間 %		[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	株式会社 伊原鑑定総合事務所
宍粟（県） -9	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人 印
鑑定評価額	3,950,000 円		1㎡当たりの価格	14,400 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4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		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		宍粟市一宮町三方町字下垣内300番			②地積 (㎡)	274	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			
	1:1.5	住宅 W2	県道背後の古くからの一般住宅地域	北西5m市道	水道	J R播磨新宮 35km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 60 m、南 110 m、北 90 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 14.0 m、奥行 約 20.0 m、規模		280㎡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	5 m市道	交通施設	J R播磨新宮駅北方 3.5 km	法令	都計外 規制 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	市中心部から遠く離れた住宅地域であり、特に大きな変動要因も見られないことから、当面は現況類似の状態を推移するものと予測する。また、人口減少等を背景に、地価は下落傾向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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		14,400 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	同一需給圏は概ね宍粟市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内の居住者に限定され、圏外からの転入者は少ない。地方経済の低迷や人口減少及び少子高齢化の進展等から、住宅地需要は全般的に弱含みであり、特に市中心部から離れた利便性の劣る地域においては、その傾向が顕著である。取引自体が少なく、取引される規模や形状等も様々であり、また取引当事者が地縁者に限定された恩恵的な取引も多く、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	市中心部から遠く離れた住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は居住の快適性や利便性等に着目して取引価格を決定することが一般的であることから、市場の特性を反映した比準価格は説得力を有する。従って、標準地との検討も踏まえ、比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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 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 +10.0 交通 +20.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 宍粟 -2		[98.7]	100	100	[100.0]	14,400			
公示価格		17,900 円/㎡		100	[100.0]	[122.8]	100			
(9) 指定からの検討	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 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]				
円/㎡		[]		[]	[]	100				
(10) 対年の検討	①-1対象基準地の検討		③価格変動状況 形成要因の	[一般的] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。						
	[要] 前年標準価格 15,300 円/㎡			[地域] 特に大きな変動要因は見られない。一般的要因等を背景に、住宅地需要は低調である。						
	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			[個別] 個別的要因に変動はない。						
[要] <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	-5.9 %	半年間	%					

鑑定評価書（平成 28 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, 株式会社山陽総合鑑定. Includes address details for 宍粟 (県) and 兵庫第7.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,330,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,200 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 市場の特性, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 4 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (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.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等, (10) 変動状況.

鑑定評価書（平成 28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, 株式会社しらすぎ鑑定所. Includes fields for 宍粟 (県), 兵庫県, 第7分科会, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 勉, 印, 鑑定評価額 4,510,000 円, 1㎡当たりの価格 8,900 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, [平成 28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) 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, location, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 28 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, 株式会社山陽総合鑑定. Sub-rows 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, 29,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 72,000 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) [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 58,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (3) ②地積, (4) ③形状, (5) ④敷地の利用の現況, (6) ⑤周辺の土地の利用の状況, (7) ⑥接面道路の状況, (8) ⑦供給処理施設状況, (9) ⑧主要な交通施設との接近の状況, (10) ⑨法令上の規制等.

Table with 4 columns: (1) 近隣地域, (2) ①範囲, (3) ③標準的画地の形状等, (4) ④地域的特性, (5) ⑤地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 2 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (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.

Table with 10 columns: (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.

Table with 10 columns: (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所	
宍粟（県） 5-2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人 印	
鑑定評価額	21,700,000 円		1㎡当たりの価格	34,500 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4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	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		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					

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道端1356番5外					②地積 (㎡)	628	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 80 m、西 120 m、南 180 m、北 290 m			②標準的使用	低層の店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 500㎡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	9.5 m国道	交通施設	J R播磨新宮駅北方 2.4 km	法令規制	都計外
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	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	34,500 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	同一需給圏は概ね宍粟市及び周辺市町の商業地域及び商住混在地域であり、主な需要者は同一需給圏内の法人や個人事業者等である。同一需給圏内においては、地域経済の低迷及び商業背後人口の減少等を背景に全般的に商業地需要は減退しており、特に当該地域においてはその傾向が顕著である。取引自体が少なく、取引される物件の規模や立地等も様々であり、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	賃貸市場は成立していないため、収益還元法の適用は断念した。市場においては自用目的の取引が中心であり、需要者は市場性に着目して取引価格を決定することが一般的である。従って、標準地との検討も踏まえ、市場性を反映した比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(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 -9.0
	標準地番号 宍粟 5-1	[99.2]	100	100	[100.0]	34,300	標準化補正	交通 0.0	環境 +20.0	環境 +35.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	[]	100	100	[]	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[]	[]	[]	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	環境 0.0	
(10) 対前年標準価格の検討	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 36,700 円/㎡	③価格変動状況		[一般的] 人口減少や少子高齢化等慢性的な社会問題を抱えており、地方経済は長期に亘る低迷から依然回復していない。						
	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/㎡	[]		[地域] 当該地域においては特に地域経済の低迷及び人口減少等が顕著であり、商業地需要は低調である。						
②変動率	年間 -6.0 %	半年間 %	[個別] 個別的要因に変動はない。							