

鑑定評価書（平成 29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, 名称. Values include 福崎（県）, 兵庫県, 兵庫県第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小畑 敬重.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,650,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,500 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, (7) [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, (8) 40,000 円/㎡, (9) 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, (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) 対前年標準価格等の前年標準価格の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 陰山不動産鑑定	
福崎（県） -2	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 陰山 陽史	印
鑑定評価額	6,450,000 円		1㎡当たりの価格	57,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 15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					

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	神崎郡福崎町西田原字辻ノ前 1 6 3 2 番 1 2				②地積 (㎡)	113	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 200)		
	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 55 m、西 35 m、南 15 m、北 15 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 11.5 m、規模 115 ㎡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 m町道	交通施設	J R 福崎 南東 2km	法令規制	2 中専 (60, 200)		
(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	57,100 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	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 J R 播但線沿線で、福崎町及び隣接市町の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者で転入者は少ない。当該地域隣接ブロックで宅地開発が進められ全体の住環境も向上し、地価は底打ちの様相を呈している。土地は 5 0 0 万～1, 0 0 0 万円程度、新築建売住宅は 2, 5 0 0 万円程度が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模が小さいため共同住宅等の想定は困難であり、又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ため、収益価格は試算しない。快適性を重視し、収益になじみにくい戸建住宅地域であることから、自用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的に認められるので、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準地	① 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 +2.0
	福崎 -1	[99.1] / 100	100 / [101.0]	100 / [98.5]	[100] / 100	56,700		街路 0.0	交通 +5.0	環境 -8.0	行政 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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 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 変動状況		[一般的要因] 人口は減少傾向。景気回復傾向が認められるが、先行不透明感により消費動向は慎重で、需要は二極化がより鮮明である。							
	前年標準価格 57,500 円/㎡	[] / []		[地域要因] 地域要因に特に変動は認められず、路線商業地域背後で、小学校へ近接する住宅地域であり、下落の程度は比較的小幅に止まっている。							
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	③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 -	[] / []									
② 変動率	年間 -0.7 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所神戸支所
福崎（県） -3	兵庫県	兵庫第6	氏名	不動産鑑定士 山崎誠 印
鑑定評価額	6,820,000 円	1㎡当たりの価格	56,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	神崎郡福崎町福田字野添470番19				②地積 (㎡)	121	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 150) (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	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東6.6m町道	水道 下水	J R 福崎 400m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 15 m、南 50 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 11.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 120 ㎡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	基準方位北6.6m町道	交通施設	J R 福崎駅 南西 400m	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、特別な変動要因もないので、今後も概ね現状のまま推移すると予測する。									
(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	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	56,400 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 J R 播但線沿線で、福崎町及び隣接市町の住宅地域。需要者の中心は福崎町の居住者であり、周辺市町からの転入者は少ない。福崎町は小規模開発による新規の宅地供給は少ないが、人口が減少傾向にあり、需要は弱含みで推移している。価格帯は土地のみで6000~10000万円程度、新築戸建で21000~25000万円程度の需要が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、取引市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性は高い。収益価格は、当該基準地が所在する地域は自己目的での取引が中心であり、また敷地面積の点からも経済合理的な賃貸住宅の建築が困難であることから試算しなかった。本件については、比準価格を採用し、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	福崎 -1	[99.1] 100	100 [101.0]	100 [100]	[101.0] 100	56,400					
(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
	-	[] 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 福崎町は総人口が減少傾向にあり、住宅地の価格も下落傾向が継続している。 [地域要因] 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特別の変動はみられない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	57,500 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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	福崎	-1								
	公示価格	56,900 円/㎡									
	②変動率	年間	-1.9%	半年間	-0.9%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 兵庫不動産鑑定所	
福崎（県） - 4	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 塩住 直彦	印
鑑定評価額	2,990,000 円		1㎡当たりの価格	11,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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	神崎郡福崎町田口字岡4番2				②地積 (㎡)	272	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) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 300 m、北 180 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 20.0 m、奥行 約 15.0 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	11 m 県道	交通施設	J R 福崎駅 北西 3.6 km	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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,000 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	同一需給圏は福崎町を中心に神崎郡全域、用途の類似地域は農家住宅を主とする戸建住宅地域。幹線沿道であるが、中心部から離れた集落地域であり、需要者の中心は、周辺の農業従事者等、地縁者に限定される傾向がある。都心部への人口流出、少子高齢化により、旧来からの集落に対する土地需要は減少傾向にある。前記のとおり、地縁者間の取引が中心で、取引件数も少ないため、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	周辺は在来集落で賃貸市場は未成熟であり、適正な純収益の把握が困難なため、収益還元法は適用を割愛した。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準とし、指定基準地価格からの検討を行い、同時に同一需給圏の他の基準地の価格水準との均衡分析を繰り返し、更に価格形成要因の変動状況をも勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	市川 - 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	10,300 円/㎡	[95.1] / 100	100 / [100]	100 / [87.2]	[100] / 100	11,200					
(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 11,300 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 町内の景況感に好転は見られず、土地需要は全般的に低調である。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 町域縁辺部の集落地域で、特に変動はない。						
	② 変動率		年間 -2.7 %	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	有限会社依藤不動産鑑定事務所
福岡（県） 5-1	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 依藤栄一 印
鑑定評価額	37,000,000 円		1㎡当たりの価格	73,100 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	神崎郡福岡町福田字中溝3 1 3 番 3				②地積 (㎡)	506	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) (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												
	不整形 1:2	店舗 S 2	小売店舗等が建ち並び駅前商業地域	北西7m県道、背面道	水道 下水	J R 福岡 近接												
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 100 m、南 50 m、北 40 m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 480 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	7m県道	交通施設	J R 福岡駅近接	法令規制	対象基準地と同じ									
	⑤地域要因の将来予測	福岡駅前広場の整備事業が進捗中（平成30年度未完了予定）であるが、現在のところ背後地域の住民高齢化等により地価はやや弱含みで推移している現状である。																
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -5.0 二方路 +5.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,700 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	40,400 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 J R 播但線を中心とした駅前を中心とする商業地域である。圏内は、駅前にある古くからの商店街であるが、経営者の高齢化や郊外型大型店舗の出店と自家用車の普及により衰退傾向が顕著であり、商業地としての需要は弱含みである。取引規模や取引事情等により様々で取引自体も少ないことから市場における中心価格帯は見い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	比準価格は現実の取引市場における市場価格を適格に反映していると認められる。一方、収益価格は付近に貸店舗等があつて規範性を有するが、新規賃料が地価に相応する適正賃料より低めであることから、比準価格より低額に求められている。よつて、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地との均衡にも留意して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	福崎 5-1	②時点修正	[98.4] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [99.0]	⑤個別的要因の比較	[99.8] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	73,000	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 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	73,600 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	継続	前年標準価格	73,900 円/㎡		③変動状況			[一般的要因] 人口は長期的に下落傾向、高齢化率は微増傾向にある。地方の商業地は先行きに不透明感が強く、地価は弱含みである。									
	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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因] 福岡駅前の商業地域で、26年度より福岡駅前広場の整備事業が5年計画で開始し、環境良化が進んでいる。			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	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	有限会社三和鑑定
福崎（県） 5-2	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦一範 印
鑑定評価額	40,200,000 円	1㎡当たりの価格	63,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	神崎郡福崎町福崎新字町田 3 9 9 番 5				②地積 (㎡)	638	⑨法令上の規制等	準工 (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										
	1:2.5	住宅兼診療所 S3	国道沿いに営業所、店舗、事務所等が混在する商業地域	北西10m国道	水道 下水	J R 福崎 1km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 240 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 680 ㎡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 10m国道	交通施設	J R 福崎駅 南 1km	法令規制	対象基準地と同じ								
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域であるが、今後も特別な変動要因は見当たらず、当面は現状のまま推移するものと思料される。														
(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	64,800 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	44,400 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	同一需給圏は福崎町及び周辺市町における幹線道路沿いの商業地域等であり、中心となる需要者は福崎町内の事業者のみならず周辺市町の事業者、法人等である。当該地域の路線商業地域としての集積の程度はやや低く、個人住宅も見られ、需要はやや弱含みである。また周辺の出店は定期借地権によるものが多く、商業地としての土地取得意欲は低い。取引価格については規模や立地条件等により様々であり、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法における取引事例は同一需給圏内の類似地域内に存するもので、比準価格は市場性を反映した実証的な価格と判断される。一方、当該地域は自用の建物が中心であり賃貸市場の成熟の程度が低く、収益価格は比準価格と比較し、若干規範性が劣る。従って、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、下記標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格	①代表標準地 標準地番号	福崎 5-1	②時点修正	[98.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [114.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	63,100	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 -2.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	73,600 円/㎡														
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	福崎 5-1	②時点修正	[98.9] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [116.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	63,000	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 -4.0 交通 +14.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	73,900 円/㎡														
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 64,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 福崎町の人口は減少傾向であり、高齢化率は上昇傾向である。土地の取引価格水準は依然下落傾向が続いている。								
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 路線商業地域であり、地域要因の変動は特に見られないが、依然として需要は弱含みである。								
	②変動率	年間	-1.6 %	半年間	%			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								