

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 養父 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,380,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,200 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, neighborhood, market, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (10) 年標準価格.

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
養父（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	5,150,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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	養父市広谷字二反ヲサ193番22				②地積 (㎡)	161	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 40 m、西 100 m、南 70 m、北 60 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 10.0 m、規模 150 ㎡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 6 m市道	交通施設	J R養父駅 北西 4.6km	法令規制	都計外				
	⑤地域要因の将来予測	比較的新しい区画整然とした一団の分譲住宅地であり、僅かではあるが売れ残りの区画も存し、人口減少、高齢化等の要因も重なり住宅需要はやや弱い。																
(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 +2.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,000 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	同一需給圏は概ね養父市及びその周辺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。養父市では工場跡地等の大規模な画地を再分割して新規の分譲地が供給されているが、やや供給過剰気味であり又、少子高齢化、地域経済の低迷等もあり不動産需要は弱含みである。地域における中心価格帯は、土地は500万円前後、新築の戸建物件は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	標準的な画地規模が小さいことなど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り、また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。以上から、比準価格を採用し、地価公示標準地及び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) 規準とした価格	①代表標準地	標準地番号	養父 - 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 / [84.4]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	31,900	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 +1.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	26,800 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	養父（県） - 1	②時点修正	[94.6] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [65.6]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	32,000	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 -35.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	22,400 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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 国家戦略特区に指定され、6次産業化の推進、農地流動化等、農業と観光を軸に通年雇用創出を図り地域経済の活性化に取り組んでいる。									
	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 -		[地域要因]		旧養父町中心部の利便性の良い比較的新しい分譲住宅地であるが、人口減少、高齢化の影響を受けて住宅需要はやや弱い。									
	②変動率		年間 %	半年間 %	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社ミエコーカンテイ. Row 1: 養父（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 金子 修二. Row 2: 鑑定評価額, 1,110,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,000 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. Row 1: 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 1日, 正常価格, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍. Row 2: 令和 元年 6月 27日, 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. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: 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. (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) 公示価格としての標準地, (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 元年地価調査）

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 養父（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,680,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,400 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ミエコーカンテイ
養父（県） - 5	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 金子 修二 印

鑑定評価額	1,860,000 円	1㎡当たりの価格	5,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27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	養父市建屋字下筋5 1 2 番				②地積 (㎡)	332	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					
	1:2	住宅 W2	農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ集落地域	西6m市道	水道 下水	J R養父 15km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 70 m、南 160 m、北 180 m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 350 ㎡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	6 m市道	交通施設	J R養父駅 南西方 15km	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	旧村の中心的集落であったが、近年はその機能は薄れており、当面は現状類似の状態が続くものと見られる。人口減少等を背景に土地需要の減退が続いており、地価は弱含みで推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	5,600 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、養父市及びその隣接市町の集落地域である。需要者は圏内の居住者が中心で、集落地域という特性から圏外からの転入者は極めて少ない。近年は人口減少や少子高齢化の進行等を背景に土地需要は減退傾向が持続している。不動産取引はほとんどなく、取引がある場合においても規模等の画地条件も様々であるため、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	当該地域は自用目的の取引を中心とする地域であり、賃貸市場は未成熟であるため収益価格を求め得なかった。比準価格は同一需給圏内の市場実態を反映しており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、前年からの各変動要因を分析し、さら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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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	-									
	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	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
	養父（県） - 3										
	前年指定基準地の価格	[96.8] / 100	100 / [100]	100 / [106.9]	[100] / 100	5,610					
	6,200 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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 養父市は、人口減少や少子高齢化を背景に、地価は総じて下落しており、回復が見込めない状況にある。						
	前年標準価格 5,800 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 -3.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 伊原鑑定総合事務所. Includes details for 養父 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,430,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,900 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) 規格外価格, (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 元年地価調査）

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 伊原鑑定総合事務所. Includes details for 養父（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,210,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,300 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-tables for (8) and (9) showing price adjustments and (10) showing price movement factors.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 伊原鑑定総合事務所. Includes details for 養父（県） and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,100,000 円), 1m²当たりの価格, 5,650 円/m².

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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes specific data for 養父市 and surrounding areas.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 伊原鑑定総合事務所. Includes details for 養父 (県) and 兵庫県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,630,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,850 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-tables for (8) 規格外の価格 and (9) 指定基準地の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社ミエコーカンテイ. Row 1: 養父（県）, -10, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 金子 修二, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,640,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,300 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, [平成 31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

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
養父（県） 5-1	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	9,910,000 円	1㎡当たりの価格	36,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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	養父市八鹿町八鹿字馬場1808番5外				②地積 (㎡)	273	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)(70,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 120 m、南 70 m、北 60 m				②標準的使用	低層店舗併用住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 県道	交通施設	J R 八鹿 南西 1.7 km	法令規制	(都)(70,200)
	⑤地域要因の将来予測	八鹿町中心部の旧来の商店街であるが、人口減少等による地域経済の低迷を受けて閉鎖店舗や空き家が増えつつあり、地価は引き続き下落基調で推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+2.0	台形	-2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,300 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	同一需給圏は概ね養父市及びその周辺市の商業地域及び商・住混在地域。需要者は地元へ地縁を有する個人又は法人である。八鹿町中心部に位置するものの、大型ロードサイド店舗への顧客流出や、消費者のライフスタイルの変化、経営者の高齢化、後継者不足等により中心市街地の空洞化が進み、店舗から住宅への用途変更や閉鎖店舗、未利用地も増えつつある。需要の中心価格帯は取引件数が少ないうえ取引規模等により様々で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	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にあつては投資採算性の観点から新規需要は見込み難く、賃貸市場の成熟の程度は低いことから収益価格は試算できなかった。よって、現実の取引市場を反映した比準価格を採用し、地価公示標準地及び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) 規準とした価格	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	+5.0		
	標準地番号	養父 5-1	[97.9] 100	100 [100]	100 [121.0]	[100] 100		36,200	交通		0.0	交通	+2.0	
(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	地域要因	環境	+13.0		
	前年指定基準地の価格	[94.0] 100	100 [100]	100 [123.6]	[100] 100	36,500		画地	0.0		行政	0.0	行政	+2.0
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 商業統計では平成19年の卸売・小売業の事業所数は433であったが、平成28年では278に減少しており、小売業の減少が著しい。										
	前年標準価格	38,000 円/㎡		[地域要因] 商店主の高齢化、後継者不在による廃業等により空き店舗が見られ、商店街としての機能が失われつつある。										
	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 <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	-4.5 %	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		
養父（県） 5-2	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士	伊原 岳人	印

鑑定評価額	4,800,000 円	1㎡当たりの価格	21,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19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	養父市関宮字桜ヶ坪374番5				②地積 (㎡)	221	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 90 m、西 50 m、南 50 m、北 100 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 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 13.5 m 国道			
	⑤地域要因の将来予測	旧町中心部に位置するものの、旧町の中心的機能は薄れ、地域経済の低迷や商業背後人口の減少等から商況は低調であり、今後も停滞的に推移し、地価も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	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,700 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	同一需給圏は概ね養父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立地に優る一部の地域を除き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	収益目的での取引はほぼ皆無であるため、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) 規準とした価格	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	+1.0
	標準地番号	養父 5-1	[97.8]	100	100	[103.0]		標準化補正	交通	0.0	街路	+10.0
(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	+87.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	画地		0.0	行政	0.0	行政	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[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。							
	前年標準価格 22,900 円/㎡		[]		[地域要因] 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。							
	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		[]		[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 -5.2 %	半年間	%								