別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 12日　提出
猪名川（県）　－１　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
猪名川（県）	－1	兵庫県	兵庫第１	氏名	不動産鑑定士　岡田　忠純　印

鑑定評価額	14,200,000 円	１㎡当たりの価格	54,600 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	43,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21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	川辺郡猪名川町松尾台３丁目４番７０			②地積（㎡）	260（　）	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低専（50,80） （その他）地区計画等
	1:1.2	住宅 Ｗ２	中規模の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	南西9m町道	水道 ガス 下水	能勢電鉄日生中央 900m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　20 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　15.0 m、奥行　約　17.0 m、規模　260 ㎡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 ９m町道	交通施設	能勢電鉄日生中央駅南西方 900m	法令規制　1低専(50,80) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は一時的な需給ギャップと郊外住宅への注目で、下落傾向が緩和している。						

(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	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　54,600 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、能勢電鉄沿線及び川西能勢口駅を始点とするバス路線沿線の住宅地域。需要者の中心は周辺あるいは沿線の事業所に通う北摂・阪神間の居住者のほか、大阪府からの参入もみられる。緊急事態宣言の影響等で住宅の供給量が減少する一方、リモートワークの普及に伴う郊外住宅への注目で一時的に需給が逼迫し、地価動向は下落傾向が緩和している。土地は１，０００～１，５００万円、中古戸建住宅の総額は１，５００万円までが取引の中心である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に大規模開発された区画整然とした住宅団地内にあって、経済的に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。快適性を重視する住宅地域で、主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を採用して、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　猪名川　－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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　56,600 円／㎡	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [104.0]	[101.0] / 100	54,900		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 -2.0 交通 +3.0 環境 +3.0 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　55,300 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口は減少傾向にあるが、社会増減に大きな変化はない。新設住宅着工戸数は減少傾向で、中古住宅の供給量も減少。 ［地域要因］　中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、地域要因に変動はないが、一時的な需給量の変化により、下落傾向が緩和している。 ［個別的要因］　南西道路で選好性はやや優るが、競争力に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 12日　提出
猪名川（県）　－２　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定
猪名川（県）	－2	兵庫県	兵庫第１	氏名	不動産鑑定士　岡田　忠純　印

鑑定評価額	9,280,000 円	１㎡当たりの価格	45,500 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	36,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21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	川辺郡猪名川町伏見台４丁目３番４５			②地積（㎡）	204（　）	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低専（50,80）（その他）地区計画等
	1:1	住宅 W２	中規模の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	南6m町道	水道 ガス 下水	能勢電鉄日生中央 1.8km	
(2)近隣地域	①範囲	東　25 m、西　25 m、南　20 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　14.5 m、奥行　約　14.0 m、規模　200 ㎡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 ６m町道	交通施設	能勢電鉄日生中央駅北方 1.8km	法令規制	１低専(50,80) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準は一時的な需給ギャップと郊外住宅への注目で、下落幅が縮小傾向にある。					

(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　45,500 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、能勢電鉄沿線及び川西能勢口駅を始点とするバス路線沿線の住宅地域。需要者の中心は周辺あるいは沿線の事業所に通う北摂・阪神間の居住者が多い。日生ニュータウン内でも駅から遠いエリアであるが、緊急事態宣言の影響等で供給量が減少する一方、リモートワークの普及に伴う郊外住宅への注目で一時的に需給が逼迫し、地価動向は下落幅が縮小。土地は１，０００万円前後、中古戸建住宅の総額は１，５００万円までが取引の中心。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に大規模開発された区画整然とした住宅団地内にあって、経済的に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。快適性を重視する住宅地域で、主たる需要者は近隣の取引相場を指標に意思決定するのが通常である。よって、信頼性のある取引事例から求めた比準価格を採用して、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 猪名川　－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 59,200 円／㎡	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [133.8]	[103.0] / 100	45,400		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 +7.0 環境 +25.0 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 46,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 人口は減少傾向にあるが、社会増減に大きな変化はない。新設住宅着工戸数は減少傾向で、中古住宅の供給量も減少。
	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］ 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、地域要因に変動はないが、一時的な需給量の変化により、下落傾向が緩和している。
	②変動率　年間 －1.1 %　半年間 %		［個別的要因］ 南道路で選好性は優るが、競争力に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 12日　提出
猪名川（県）　－３　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	福西不動産鑑定事務所
猪名川（県）	－3	兵庫県	兵庫第１分科会	氏名	不動産鑑定士　福西理祐　印

鑑定評価額	10,100,000 円	１㎡当たりの価格	50,100 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	40,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23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	川辺郡猪名川町若葉２丁目２０番１３			②地積（㎡）	201（　）	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低専（50,80）（その他）地区計画等
	1:1.2	住宅 W２	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西6m町道	水道 ガス 下水	能勢電鉄日生中央 3.7km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ			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　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町道	交通施設	能勢電鉄日生中央駅南西方 3.7km	法令規制	１低専(50,80) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　50,100 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	同一需給圏は猪名川町南部及び川西市北部の大規模ニュータウンである。需要者の属性は、猪名川町及び川西市の居住者で、大阪都心へ通勤する若年サラリーマン層などの一次取得者が過半を占める。閑静な環境に加え、大型商業施設もあって生活利便性に恵まれているが、都心へのアクセスに難があるため需要は低調で、地価は継続的に下落している。土地（２００㎡）は１，０００万円程度、新築建売住宅は３，０００万円程度が取引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	近隣地域は戸建住宅用に開発された第１種低層住居専用地域内の土地であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないこと等から、収益還元法は適用しなかった。取引は自用目的が中心で、市場参加者は周辺の取引価格を指標に意思決定を行うことに鑑み、鑑定評価額の決定に当たっては、比準価格を標準として上記の通り決定した。なお、付近の標準地と比較した規準価格との均衡性も保たれていると判断した。		

(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 猪名川　－4	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 52,800 円／㎡	[99.6] / 100	100 / [103.0]	100 / [103.0]	[101.0] / 100	50,100		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 0.0 交通 0.0 環境 +3.0 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　50,200 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　-0.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市内北部の住宅団地は高齢化による空家の増加もあって下落傾向にある。ただし、一定の需要があり、新型コロナの影響は少ない。 ［地域要因］　大規模住宅団地として成熟しており、地域要因に変動はない。 ［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 3 年地価調査）

令和 3年 7月 12日　提出
猪名川（県）　－４　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	福西不動産鑑定事務所
猪名川（県）	－4	兵庫県	兵庫第１分科会	氏名	不動産鑑定士　福西理祐　印

鑑定評価額	5,600,000 円	１㎡当たりの価格	15,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23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	川辺郡猪名川町島字中ノ町４４番外			②地積（㎡）	373（　　）	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) 土砂災害警戒区域
	台形 1.5:1	住宅 Ｗ２	県道背後に住宅、田等が見られる農家集落地域	北東6m町道	水道 下水	能勢電鉄日生中央 14km	

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　25.0 ｍ、　奥行　約　16.0 ｍ、　規模　370 ㎡程度、　形状　台形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６ｍ町道	交通施設	能勢電鉄日生中央駅北西方 14km	法令規制 「調区」(60,200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	周辺に田畑が広がる農家集落地域であり、地域要因の変動はなく現状のまま推移すると予測する。新型コロナ感染症の影響は少ないが、都心回帰や少子高齢化等により需要は弱く、地価は今後も下落傾向にあると判断する。						

(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	台形　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　15,000 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、猪名川町を中心に隣接する川西市、宝塚市、三田市等北部阪神の市街化調整区域内の農家集落地域である。取引市場の動向は、地元に地縁のある需要者の取引が若干見られるものの、その数は非常に少ない。周辺の中古住宅の需要の中心は、数百万円から２千万円くらいのものが見られ、規模によりまちまちであるが、平均すれば５００～１０００万円のものが多い。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、農家集落内にあって自己使用が中心となり収益性には馴染まないため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、市場性を反映した試算価格であるが、猪名川町内の市街化調整区域内の事例と直接比較され、補修正及び要因比較は適正に行われたものと思料する。よって、比準価格を標準とし、近傍地価公示標準地の価格との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。			

(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　猪名川　－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　16,400 円／㎡	[96.5]/100	100/[102.0]	100/[104.0]	[100]/100	14,900		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +2.0 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　15,600 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　-3.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　猪名川町北部の農村で交通利便性に劣る。高齢化の影響で人口は減少傾向である。 ［地域要因］　古くからの集落で地域要因に変動はない。 ［個別的要因］　特筆すべき個別的要因はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 12日　提出
猪名川（県）　5－1　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	福西不動産鑑定事務所
猪名川（県）　5－1		兵庫県	兵庫第１分科会	氏名	不動産鑑定士　福西理祐　印

鑑定評価額	55,400,000 円	１㎡当たりの価格	90,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 7日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	71,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23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	川辺郡猪名川町伏見台１丁目１番３			②地積（㎡）	616（　　）	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	近商（80,300） （その他）地区計画等（90,300）
	不整形 1:1.2	店舗 ＲＣ２	中小規模の店舗等が見られる駅前の近隣商業地域	南東7m町道、背面道	水道 ガス 下水	能勢電鉄日生中央 130m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　20 m、南　50 m、北　30 m			②標準的使用	店舗		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20.0 m、奥行　約　30.0 m、規模　600 ㎡程度、形状　ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	７m町道	交通施設	能勢電鉄日生中央駅北東方 130m	法令規制　近商(90,300) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	大規模住宅団地の駅前商業ビルに中小規模の店舗が立地する近隣商業地域である。地域要因の変動はなく、当面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	店舗	(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0 不整形 −2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	75,700 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　猪名川町を中心として、川西市・三田市等の近隣商業地域である。需要者の中心は、学習塾、物品販売店舗及び飲食店舗としての利用を目的とする中小法人及び自営業者を主とする。需給動向は、町内に大規模商業施設もあり、物販型のテナントは競争が厳しいが、塾、クリニック等のサービス業は駅前好立地の故に根強い需要が認められる。商業地の地価は立地、規模等によりまちまちで取引の中心となる価格帯の把握は困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	町内に適切な商業地の事例はなく、川西市・三田市等の類似地域に存する取引事例と比較したが、比準価格は市場性を反映した妥当なものと思料する。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料を享受し難い地域性のため低位に試算された。近隣地域内の商業地の取引は自用目的が多い。従って、より信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、公示標準地からの規準価格との均衡性にも留意のうえ、対象基準地の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価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号　川西　5－3	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　80,500 円／㎡	[99.0]／100	100／[103.0]	100／[86.2]	[100]／100	89,800		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 +3.0 交通 −10.0 環境 −7.0 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　90,500 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　−0.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　立地性に優れた駅前商業地に対しては学習塾、クリニック等の一定の需要はある。そのため、新型コロナ感染症の影響は少ない。 ［地域要因］　地域要因に変動はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。