## 鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出 西略 (県) - 1 **字地-1** 

							1	1 00
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	藤原不動産鑑定			
西脇(県)	-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	藤原正秀		印

鑑定評価額 4,150,000 円 1 ㎡当たりの価格 10,300 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 6日	(6) 路線	[令和 3年 1月]	円/m <sup>²</sup>
(A) 🖶 ut === ± ==	A.T. O.T. B.D. O.D.	(F) IT-la & 15-45		線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	曲	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       四脇市水尾町字大門704番       ②地積 (㎡) (1 を)	形状 ほぼ台形 法令 「調区」(60, 200)
Tele	り <b>ひとの</b> 「調区」 (60, 200) (その他) <b>形状</b> ほぼ台形 法令 「調区」(60, 200) 規制
大沢   大沢   大沢   大沢   大沢   大沢   大沢   大沢	(60, 200) (その他) 形状 ほぼ台形 法令 「調区」(60, 200)
1:1.5   W2   のほか農地も見られる住宅地域   下水   5.8km   万成   万成   万成   万成   万成   万成   万成   万	形状 ほぼ台形 法令 「調区」(60,200) 規制
近隣地域     ③標準的画地の形状等     間口約     17.0 m、奥行約     25.0 m、規模     400 m²程度、       ④地域的特性     特記     特にない     街 5.0 m市道     交通 JR西脇市駅西方 5.8km       事項     路 施設     上級     上級       ⑤地域要因の将来予測     一般住宅や農家住宅を主とする戸建住宅地域で、今後もほぼ現状を維持し推移するものと予測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     「戸建住宅地       (5)鑑定評価の手法の適用     取引事例比較法 比準価格	法令 「調区」(60,200) 規制
地域     ④地域的特性     特記     特にない     街     5.0 m市直     交通     JR西脇市駅西方 5.8km       (5)地域要因の将来予測     一般住宅や農家住宅を主とする戸建住宅地域で、今後もほぼ現状を維持し推移するものと予測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       (5)鑑定評価の手法の適用     取引事例比較法     比準価格     10,300 円/㎡       収益還元法     収益価格     円/㎡       原価法     積算価格     円/㎡	法令 「調区」(60, 200) 規制
地域     ④地域的特性     特記     特にない     街     5.0 m市直     交通     JR西脇市駅西方 5.8km       (5)地域要因の将来予測     一般住宅や農家住宅を主とする戸建住宅地域で、今後もほぼ現状を維持し推移するものと予測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       (5)鑑定評価の手法の適用     取引事例比較法     比準価格     10,300 円/㎡       収益還元法     収益価格     円/㎡       原価法     積算価格     円/㎡	規制
⑤地域要因の将来予測     一般住宅や農家住宅を主とする戸建住宅地域で、今後もほぼ現状を維持し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     戸建住宅地       (5)鑑定評価の手法の適用     取引事例比較法 比準価格 10,300 円/㎡ 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡	
(3) 最有効使用の判定     戸建住宅地       (5) 鑑定評価の手法の適用     取引事例比較法     比準価格     10,300 円/㎡       収益還元法     収益価格     円/㎡       原価法     積算価格     円/㎡	
(5) 鑑定評価の手法 の適用     取引事例比較法     比準価格     10,300 円/㎡       収益還元法     収益価格     円/㎡       原価法     積算価格     円/㎡	0.0
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 一 円/㎡	
(6) 市場の特性 同一需給圏は、概ね西脇市及び隣接市町の主に市街化調整区域内の一般住宅や農家住宅を主とな近隣地域及びその周辺地域に地縁性を有する居住者に限定される傾向にある。市街地中心部する旧来からの住宅地域で、需給関係は総じて低調である。取引件数も少なく、かつ取引されまちで、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。	からかなり離れた地域に所在
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 ・機能とや農家住宅を主とする市街化調整区域内の住宅地域で、貸家需要がなく、公法上の規 ることが困難であるため、収益価格は試算しなかった。当該地域は自用目的での取引が支配的 基準地との検討を踏まえ、自用目的で成約した信頼性の高い取引事例より求めた比準価格をも おり決定した。	であるため、標準地及び指定
(8) 公 規 価 標準地番号	通     0.0       域     交通     0.0       境     0.0     環境     +12.0
格 し	政 0.0 <b>その他</b> 0.0
(9)     1 指定基準地番号     ②時点     ③標準化 横正     ④地域要 医因の比準価格 の比準価格 の比準価格 は要 を でいます。     「円/㎡」     (円/㎡)     標準 化 環正 画 でおります。       事務     前年指定基準地の価格     「99.2]     100     100     [100]     100     [100]     100     [100]	通 0.0 <mark>域 交通 +11.0</mark> 境 0.0 因 環境 -3.0
13, 200 円/㎡ 100 [ 100 ] [ 126.6 ] 100 10, 300 その	政 0.0 その他 0.0 他 0.0
①-1対象基準地の検討 (10) 継続 ■新規 (10) ボース (10) (10) (10) (10) (10) (10) (10) (10)	需要は弱含みな状況が継続し
対 年 ら	に地縁性を有する居住者等に ること等から、需要は弱含み
前か       場所を担づる       日本	HH 64. ) - 11 - 1-11.

## 鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出 西脇(県) - 2 **宅地-1** 

								יייי
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	藤原不動産鑑定			
西脇(県)	<b>-</b> 2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	藤原正秀		印

 鑑定評価額
 5,220,000 円
 1 m³当たりの価格
 25,600 円/m³

### 1 基本的事項

(3)鑑定評価の条件 勇						
(2)実地調査日	令和 3年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(0) chuk=8 * C	A== 0F 7	これをはま	<b>工光</b> 体格	線	路線価又は倍率	倍
(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 6日	(6) 路線	[令和 3年 1月]	21,000 円/m <sup>*</sup>

2 🕯	艦定評価額の決定	の理由の	)要旨													
(1) 基	①所在及び地番 「住居表示」等		西脇市高田井	井町字上掛日	田253番	88					②地積 (㎡)	(	204	9法	令上の規	制等
基準地	③形状	④敷地(	の利用の現況	5周辺( 状況	の土地の利	用の	⑥接面	道路の物	犬況	⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(その	2住居 (60, 200)	)
	1:2	住宅 LS2			一般住宅が 既成住宅地		西6m市	道、背面	道	水道 ガス 下水	J R西原 2.6km	協市			(70, 200)	)
(2)	1範囲	東 3	35 <b>m、西</b>	25 <b>m、南</b>	70 m	、北	g	00 m (2	標準	的使用	戸建住写	<b>芒地</b>				
近隣	③標準的画地の開	杉状等	間口 約	10.0 m	、 奥行			0 m.	規	莫	200	㎡程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	④地域的特性	特記	特にない		往		基準方位 加市道		交	通 JR 2.6k	西脇市駅	マ北方	法令	2 住	居(60,2	00)
-24		事項			路				施	1	III		規制			
	⑤地域要因の 将来予測		国に特段の変 「落基調で推				住宅地	域として	の現	状を当面	は維持し	推移する	3ものと <sup>-</sup>	 と予測する。地価は、引		
(3) 最	有効使用の判定	戸建住宅	三地							4) 対象基		方位 二方路				0. 0 0. 0
	定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価格			25, 60	00 円/	'n	個別的	要因	—>>				0.0
0)	適用	収益還え	元法	収益価格			/ 円/㎡									
		原価法		積算価格	/	円/	'n									
		開発法		開発法による価格					'n							
(6) 市	場の特性	い。地場 地等の新	合圏は概ね西 易産業の衰退 所規分譲も見 500万円〜	等の地域経 られるが、	済の低迷、 実需に乏し	少子 ノく市	·高齢化 湯滞留	等により 期間が長	需要 期化	は弱く、 している	地価は↑ 。需要⊄	「落傾向で )中心とな	で推移し よる価格	ている。	周辺地域	或で宅
評	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	つ地域で価格決定	成等に賃貸住 ごはないため ごするのが一 採用し、鑑定	、収益価格 般的と思料	は試算した される。 』	なかっ とって	た。取	引は自己	使用	目的が支	配的で、	市場参加	『者は取り	引価格⊄	)水準を打	旨標に
(8) 公示価格を	① 二代表標品 価標準地番号	<b>準地</b> 西原	編集地 協 -3	②時 点 修 正	③標準化 補正	1	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因 <i>0</i> 比較	-	対象基準 の規準値 (円/I	格内	準化補工	交通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	-4. 0 0. 0 0. 0
をた		24, 200	円/m <sup>²</sup>	[ 98.8 ]	[ 100 100 ]	[	100 93. 1	100	]	25,	700	í	<b>宁政</b>	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	-3. 0 0. 0
(9) 指定基準地	① <b>指定基準</b>	地番号	- 5	②時 点 修 正	③標準化 補正		地域要 図の比 交	⑤個別的 要因 <i>0</i> 比較		対象基準 の比準値 (円/I	格   少	準化補理	泛通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	0. 0 +10. 0 +47. 0
地討		基準地の個 42,200		[ <u>100</u> ]	[ 100 [ 102. 0 ]	[ ]	100 161. 7	100	]	25,	600	í	<b></b>	2. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10) 対象基準地の前 年標準価格等が	ムハ川	□新規格 が共通地 場合の検注 地 □	26, 200 F 点(代表標準 討 □ 標準地	態地等と同− - 円/㎡	形成要因の	[地填	设的要区 或要因〕 则的要区	へかな 地域 る。	新型い経も	コロナウ の低迷、	イルス原 少子高齢 は弱含み	少子高値 少子高値 外症に。 や化等の影 かである。	ドる具現 ど響や水:	化した影 害の危険	ど響は特ℓ 後性を有~	こ見ら
	②変動率	年間 -	-2.3 % 半年	- 間	%											

## 鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出

		<u>ъш ∨С В Г І</u> Г	ш <b>ө</b> / юлы	о <b>т</b>		西脇 (県)	<b>-</b> 3	宅地-1	
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	藤原不動産鑑定				
西脇(県)	<b>-</b> 3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	藤原正秀			印

 鑑定評価額
 9,930,000 円
 1 m³当たりの価格
 23,300 円/m³

	#	
1	基本的	ᇃᆂᄓ

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(0) chul=== + C	^ fr o f = 0 = 0 =	(F) (T-12 o 15 H		線	路線価又は倍率	倍
(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 6日	(6)路線	[令和 3年 1月]	19,000 円/m²
				(6)	54 4 4	10 000 11 4-3

Щ.		平価の未円		一世	<u>тш</u> 7С п	, im																
	①所	÷臓酸の次足 i在及び地番♪ ·住居表示」等	立びに		中布町:	字山根 1	0 2 種	<b>番</b>							②地積 (m <sup>°</sup> )	i (	4:	26	) (9	法令上位	の規制	制等
地地	3形	状	④敷地(	の利用の	現況	⑤周辺 状況	の土 <sup>i</sup>	地の利	用の	⑥接面	 ī道路 <i>0</i>	D状況		⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交 :の状		ひとの		1住 (60, 2 その他)		
		1:2.5	住宅 W1			中規模ち並ぶ				北西3.	. 5m市道	<u></u>		水道 下水	JR新 180m	西脇				上砂災害等 (60, 1		区域
(2)	①範	通	東 4	10 m、 2	<u> </u>		<u> </u>	50 m	、北	2	20 m	2標	<b>澤準</b> 的	り使用	低層住宅	宅地						
近隣	3標	準的画地の刑	/	間口:	約	15.0 m	١,	奥行	約	20.	0 m	, ;	規模		300	m科	建度、	形状	ほり	変形 変形 あんしょう かんしょう かんしょう かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ		
†4h	<b>④</b> 地	!域的特性	特記	特にな	: \			街		進方位 . 5 m			交通	j J R 180m	新西脇馬	尺南西	方	法令	<u>±</u>	1 住居(6 :砂災害警	0, 160 拿戒区	0) [域
			事項					路					施設	ŧ				規制				
		!域要因の  来予測		一般住宅 上るもの		した既成	注住宅	地域で	、当	面、ほ	ぼ現状	を維	持し	推移す	るものる	: 予測	する。	。地価	は、	引き続き	下落	基調
			低層住宅											対象基 個別的		方位	Ĭ.					0.0
	定評	<sup>[</sup> 価の手法 ]		列比較法		L準価格					00 円/			ш,,,,,,								
			収益還え	元法		又益価格				11, 10	00 円/											
			原価法開発法			責算価格 昇発法によ	7 /11	- 14-				∕ mื ∕ mื										
•	算価 検証	特性 特性の調整 及び鑑定 の決定の	同一需給圏は概ね西脇市及び 見られない。地場産業の衰退等 地域で宅地等の新規分譲も見り 標準的な規模で1,000万円 周辺地域に賃貸共同住宅等の 土地価格に見合った賃料水準が 宅地域であり、収益価格は比差					域経済 が、新 は、 は、 は、 は、 は、 に、 に、 に、 に、 に、 に、 に、 に、 に、 に	「の低に建戸」 らいな	迷 え 住 に し に に に に に に に に に に に に に	子高齢 2, 同齢 4, 同 4, 同 4, 同 4, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1	化留 0 宅格	に間~ 想は	り需要 ド リ リ し た が に が に が に が に に に れ に れ に れ に れ に れ に	は 弱 て 万 当 ま は 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大	地震とした。という	がます。 おまである。 は自のの は自のの	落傾。 中。 使用と 用間性	同で推移している。」 になる価格帯は、土 目的での取引が中心 生・利便性を重視す			周辺は で、住
(8)	曲	① 二代表標	指定基準	■標準は	検討る	を踏まえ、 ②時 点	3標	価格を <b>準化</b>	(4)±	て、鑑 也域要	定評価	額を <b> 的</b>	上記 6対	のとお 対象基準 の規準値	り決定し	ンた。 	街	路	0. 0	地 徘	路	+2.0
が準備	格	標準地番号	西原	協 –	5	修正	<b>1</b> 1	匪		因の比 蛟	要因比較			ンルーIII (円/r	···· 囚	標準化補	交: 環:	进 境	0. 0	爱 父 因 環	通 境	-10. 0 +4. 0
公示価格を	· -	公示価格	22, 200	□ /m	.   -	99.6	_	1 <b>00</b>		100 95. 5	[ 100			23,	200	Ĩ	画	地 政	0. 0 0. 0		政他	0. 0 0. 0
(9)				1 12 111			-		_				©÷	· 4 色 甘 油	E + 14h	+==	その	-	0.0		. D/2	16.0
指定基準地がらの検討	\ )	① <b>指定基準</b>	中東(県)	- !		修正		標準化 開正	_	地域要 国の比 数	⑤個別 要因 比較	の	0	対象基準 の比準値 (円/r	格 内		街 交 環	通	0. 0 0. 0 0. 0	域 要 交	路 通 境	+6. 0 -2. 0 +72. 0
準 検地 討	†	前年指定基		画格 円/m		100		1 <b>00</b>		100 [78. 7]		) ]		23,	200	正	画 行 その	政	2. 0 0. 0 0. 0	行 その	·政 他	0.0
(10) 対象基	らの検	①-1対象基準 ■継続 前年標準価値 ①-2基準地が	□新規 格 が共通地	23, 8	300 <b>円</b> 長標準:		一地	③ <b>価格</b> 彩		设的要因]	へ れ 地	の新ない 域要	型コ 。 因に	ロナウ 上特段の	イルス原変動はた	感染症 ない。	ー高齢 三によ 比較	化の進 る具現 的大き		顕著。不 た影響は 地規模の	特に多い	見ら 既成
対象基準地の前の標準価格等が	i 計 i	検 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			3	- 円/㎡		価格形成要因の 変動状況	形 状 成 況 要因 の [個別的要因] 個別的要因に変動					争の需	言要は!	弱く地	曲は	<b>下洛傾向</b>	か雑	続し		
		②変動率	年間 -	-2. 1 <b>%</b>	半年																	

②変動率 年間 -0.6% 半年間

%

# 

令和 3年 7月 8日 提出

基準地番号	番号 提出先 所属分科会名 業者名 株式会社三貴不動産鑑定						
西脇(県)	<b>-</b> 4	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 小南貴子		印
ATL 1				. 2.11	1 11 - 1-15		 

						2 0 1 214	, , , , ,	-,		. 250			, ,,,,						• 1-
	評価					2, 79	90, 000	円 1	l m <sup>当</sup> た	- りの	価格							8,500 <b>[</b>	円/m²
		的事項											(6)	F A エ	0.60				円/㎡
(1)1	西格田	寺点 ——————	-	令和 3年 7月 ————————————————————————————————————	月 1日 (4	4)鑑定評			一	1 3年	5 7月	5日	路	[令和 <b>路線価</b> :				1.1	
(2)	実地記	凋査日		令和 3年 7月	月 1日 (	5)価格σ	)種類		正常価	格			価		· 種別			1.1	iH
(3)	濫定言	評価の条件	更地と	としての鑑定	 『評価												1		
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	)要旨															
(1)		f在及び地番s		西脇市中畑	町字滝ノカ	タ426	5番3タ	4					②地科		32	28	9	法令上の規	制等
基準地		住居表示」等	-	0 TI II O TI		ا ما الله	o 74 TI	0 @t#-	_ \ <b>∀</b> ⊓b a	5 d l 2 2 5		(m²)			, I,			都計外	
地	③形	<b>/</b> 状	4) 敷地(	の利用の現法	元   ⑤周辺   状況	!の土地の	の利用(	り ⑥接面道路の状況						要な交通施設との 近の状況				171495	
											設	状況					(4	その他)	
		1:1.5	住宅 W 2			宅が見ら		北西1 側道	0.7m県	道、南	小坦		JR日本へそ 4.3km		公園			- V (E)	
		1.1.0	VV 2		万交 エビック	/ <b>У</b> ( Ц.							1. 01111						
(2)	(1)範	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	東	35 <b>m、西</b>	115 m、南	<b>5</b> 10	20 m. :	-I-	60 m	<b>②</b> 輝	準的侵	5 EE 1	<b>三</b> 建介:	字册					
近隣		:四 『準的画地の <del>』</del>		間口約	14.0 m	-	····、· 行 約		.0 m,		現模	(713	-	<sup>工地</sup> ) ㎡程J	专、	形状	ほぼ	長方形	
地		域的特性	特記	特にない		., ,,	街	10.7		i	交通			そ公園		法令		都計外	
域		3.343131 <u>T</u>										東方 4.3km	I						
			事項	 			路			,	施設					規制			
		!域要因の  来予測	地域要と予測で	因の大きな <mark>変</mark> する。	ご動もなく、	現状の	まま推	移すると	:予測さ	れる	。地域	の衰む	退傾向	は継続	しては	おり、	地価に	は下落傾向	にある
(3) 磊		使用の判定									( <b>4</b> ) <del>\d</del>	象基≱	単地の	角地					+1.0
		価の手法			比準価格			9 5	8,500 円/㎡ 個別的										
	適用		収益環		収益価格			6, 5		∕ m²									
			原価法	,,,,	積算価格					∕ m <sup>t</sup>									
			開発法		開発法によ	よる価格			円/	∕ m <sup>t</sup>									
(6) 市	場の	特性	住する人に対する	合圏は概ね西 人が多く、圏 る需要は依然 見いだすのは	別外からの軸 ☆弱含み傾向	伝入はほ 句である	とんど	見られな	い。少	子高	齢化や	地場	音業の	低米等(	の影響	撃もあ	り、 if	「隣地域内	の宅地
· 部	検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	当該地域 た。当記 一般的で り決定し	或は農家住宅 亥地域は自己 であると思わ した。	を中心とす 上所有目的に いれる。よっ	ける住宅 に取引さ って、比	地域に れる既 準価格	て、賃貸 成住宅地 を採用し	予物件は 対域であ 、標準	ほとるこ地及	んど見 とから び指定	られた 、取引 基準は	ない地場価格の 地との	域である の水準 検討を	るのでを指標	で、収票に価え、鑑	益価格 格が決 定評価	を試算し 定される 面額を上記	なかっ ことが のとお
(8) ~> #	<b>■</b> /#	① □代表標	準地	標準地	②時 点	3標準		4地域要	⑤個別		⑥対象	東基準: 見準価:	地	標準	街道		0.0 均	也 街路	
ガネー	性格	標準地番号	多	可 - 2	修正	補正	-	因の比 較	要因比較			兄年1世· 円/m	신.	標準化補正	交i 環均		0.0 9.0 更	交通 日 環境	-2. 0 +25. 0
格もも	見価 監格 :	A = 1=15		· -	F 00 0 7	100								芷	画地	也	0.0	行政	0.0
. ا ے	-	公示価格	9,800	円/mឺ	[ 99.8 ] 100	100		$\frac{100}{116.4}$	[ 101. ] <b>10</b> 0			8, 4	90		行i その(		0.0	その他	0.0
(9)		<ol> <li>1) 指定基準</li> </ol>	地番号		②時 点	3標準	=1t. (4	地域要	⑤個別		<ul><li>⑥対象</li></ul>	東基準:	地。	_	街道		0.0 り.0 対	也 街路	-6. 0
指定基準地	`		西脇 (県)	) - 6	修正	補正	_	因の比	要因		の出	比準価	松 (7) 内部	標準化補	交ì	通	0.0 耳	交通	+10.0
基度模	Ò	Ε	当励 (外)	, 0				較	比較	交	(F	円/m	前) 訴	補正	環境		0. 0 0. 0	豆 環境 行政	
地言	ì	前年指定基			[ 99.2 ]			100	[ 101.			8, 5	20		行		0. 0	その他	
				円/m <sup>*</sup>	100	[ 100		155.1			) 1 - 1 1				そのイ		0.0	Iloh 21 . Koko	) - 1 10
(10)		①-1対象基準 継続	新規			3		-般的要因	SI」 西 宅	勝市 地需	におけ 要は弱	る人に	」流出、	、地場原る。	<b>医</b> 乗の	ツ低迷	、少子	高齢化等	により、
対象基準地の前	この検討	前年標準価 ①-2基準地点)である <sup>は</sup> 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表標	50円/㎡ 標準地等と同一地 格形状成要因の - 四/㎡			地要因]	要因] 地域要因の格別の変態 る地域にて、地価は									三宅が多く.	見られ
の領前が	F N	標準地番号 公示価格	各		- B B B B B B B B B B B B B B B B B B B						はない。	>							

## 鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出

			у <u>ш</u> ЛС		о т			西脇(県)	<b>-</b> 5	宅地-1
I	基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三貴不動	産鑑定			
	西脇(県)	<b>-</b> 5	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	小南貴子			印

鑑定評価額 4,060,000 円 1 m<sup>3</sup>当たりの価格 8,350 円/m<sup>3</sup>

其太		

(2)実地調査日 (3)鑑定評価の条件	令和 3年 7月 1日 更地としての鑑定評価	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(2) 宝地钿木口	△和 9年 7日 1日	(5) 無故の種粕	工党体技	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(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 5日	(6)路線	[令和 3年 1月]	円/㎡

(3)	<b>塩</b> 疋記	評価の条件	更地と	こしての鑑定	評価												
2	鑑定	評価額の決定	.の理由の	)要旨													
(1) 基		f在及び地番並 「住居表示」等		西脇市黒田原	E町黒田字南	_ ¶ノ内3	60番	3	_	_		②地積 (㎡)	4 (	86	9法4	令上の規	制等
基準地	③形	状	4敷地0	の利用の現況	兄 ⑤周辺の 状況	 D土地の	 )利用の	⑥接面	道路の状		⑦供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	 没との	(20	都計外	
		1:1.5	住宅 W 2		中規模の多い既成			北4.5m	市道		水道 下水	JR本黒 600m	(田			·  ഥ/	
(2)	①範	囲	東 6	65 m、西	150 <b>m、南</b>	50	0 m、北	. 8	30 m 2	標準的	内使用	戸建住宅	地		-		
近	3標	 標準的画地の飛	 形状等	間口約	18.0 m		行 約	28.	0 m,	規模	1	500	m²程度、	形状	ほぼ長	 方形	
近隣地域		地域的特性	特記	特にない		<u>•</u>		4. 5 m		交通	1.0	本黒田駅		法令		都計外	
			事項	i 1 1 1			路			施設	ţ			規制			ŀ
				- ク農村住宅が 下落傾向で推				<u></u> 説熟して:	 おり、今行	⊥ 後も現	上 大を維	持しつつ	 推移する	と予測・	 する。地		は依然
			戸建住宅		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			2.05			対象基 個別的	準地の	ない				
(5)重 (5)	鑑定評 の適用	F価の手法 B			比準価格			8, 35	50 <b>円/m</b>	_							
			収益還え		収益価格				円/m	_							
			原価法		積算価格				円/n	า้							
<u> </u>			開発法		開発法によ				円/m								
(6) ਜ	市場の		に対する	合圏は概ね西 人が多く、圏 る需要は依然 見いだすのは	弱含み傾向	である。	の農村住 とんど見 、土地耶	:宅が多しられなり は引が少!	く見られ い。少子 ない地域	る住宅 高齢化 であり	:地域の ごや地場 」、また	圏域であ 産業の低 、個別的	る。需要 迷等の影 事情に左	者の中, 響もあ 右され	心は同一 り、近隣 るため、	需給圏内 地域内の 中心と	7に居 り宅地 なる価
Ī	<ul><li>検証</li></ul>	植の調整 E及び鑑定 質の決定の	当該地域 た。当該 一般的で り決定し	或は農村住宅 亥地域は自己 であると思わ した。	を中心とす 所有目的に れる。よっ	る住宅が取引されて、比	地域にて れる既成 準価格を	、賃貸/ 住宅地 採用し	物件はほ、域である、標準地	とんど ことか 及び指	*見られ *ら、取 #定基準	ない地域 引価格の 地との検	であるの 水準を指 討を踏ま	で、収 標に価 え、鑑;	益価格を 格が決定 定評価額	試算した されるこ [を上記の	よかっ ことが ひとお
(8) 公示価格	現価 集格 と	① 二代表標標準地番号	標準地 多 <sup>下</sup>	■ <b>標準地</b> 可 -2	②時 点 修 正	③標準 補正	.   1	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準価 (円/r	基地 断格 内 所)	準 化 補 環	通 境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	0. 0 -11. 0 +32. 0
	7.11	公示価格	9,800	円/mi	[ 99.8 ]	[ 100 [ 100	_   _	100 117. 5 ]	[ 100 100	]	8,	320	— 画	政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(9) 指定基準地	) 指定其淮州悉县				②時 点 修 正	③標準 補正	. 0	地域要 因の比 弦	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準価 (円/r	m)   ₽(	標準化補正 頭面	通 境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交 環 境 行 政	-1. 0 +1. 0 +57. 0 0. 0
地言	13, 200 円∕㎡				[ 99.2 ] 100	[ 100	] [	100 157. 0 ]	[ 100 100	-		340	一 行 その	·政 他	0. 0 0. 0	その他	0.0
(10) 名材芝催材等が	年標準価格等からの検討	①-1対象基準 前年標準価格 ①-2基準める場合 ○代表標準 標準地番号	□新規 格 が共通地 場合の検	8,400 <b>F</b> 点(代表標準		-地 格形成要因	変動[地域況	设的要因 或要因] 引的要因	地域が域に、	需要は 要因 <i>の</i> て、当	は弱い状 の格別の 対該地域	口流出、 態である。 変動はな の地価は にない。	。 い。郊外	の農村(	住宅が多		
י נים.	,	公示価格	**	-0.6% 半年	円/㎡ E問	の %	LIED	可安区		17女区	110及勤	14,4,0					

## 鑑定評価書(令和3 年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出 西脇(県) - 6 **宅地-1** 

						四脇(県)	— 6	モ地□
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社いそや不動産鑑定所			
西脇(県)	<b>-</b> 6	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸			印
와 라 = : / ㅠ # =			0.000.000.00	421/	+ U ~ /T +b		10 100	III 4 2

鑑定	2評価	額				3,	030, 00	00 円	1	m当たり	の価	格						13,	100 円	}∕m³
1	基本的	的事項																		
(1)	価格時	<b></b> 持点		令和 3年 7月	月 1日	(4)鑑定	評価日	1		令和	3年 7	7月 5日	(6) 路 線		う和 3年 線 <b>価又は</b>				1.1 倍	┦∕㎡ <u>÷</u>
(2)	実地訓	<b>書査日</b>	令	和 3年 6月	28日	(5) 価格	の種類	<b>§</b>	ī	正常価格	:		価		倍率種別				1.1 11	
(3)	鑑定評	平価の条件	更地と	こしての鑑定	2評価															
2	鑑定記	評価額の決定	の理由の	)要旨																
(1) 基		在及び地番1 住居表示」等		西脇市黒田	庄町岡字二	ニノ門 3	54番	<b>≨</b> 7					②地 (m)		(	31	) 9	)法令	上の規	制等
基準地	3形	状	4敷地6	の利用の現況	況 ⑤周i 状況	辺の土地	上の利用	用の (		i道路の∜	犬況	⑦供給 処理施 設状況	接:		よ交通施設 )状況	殳との		その	都計外	
		1:1.5	住宅 W 2		、事	住宅、- 業所等が 宅地域	 一般住宅 バ混在す		南4.3m			水道下水	J R # 530m		 庄			~ v <sub>J</sub>	(L)	
(2)	①範	囲	東 12	20 m、西	90 m,	南	65 m,	、北	6	i0 m 2	2)標準!	的使用	戸建住	E宅:	 地					
		 準的画地の刑		間口約	13. 0		<b>奥行</b>			0 m,	規模				· ㎡程度、	形状	 長ブ	 方形		
近隣地域	-	!域的特性	特記	特にない			街街		3 m		交通		· 黑田庄			法令		• , ,,	部計外	
域	ناد (4)	以印付工	行記				油				义证	530n	n	arab .	0)14,4	Ϫτι				
			事項				路				施討	殳				規制				
		域要因の 来予測	西脇市交るものと	『外の都市計 と判断する。	+画区域外 人口の減	- にあり シンに伴	 、当該: い今後	地域の も地位	の不動産 西は弱さ	 産市場に 含みで推	影響を移する	を与える るものと	 うような : 予測す		 亟的な要[ 。	 因はな	- く <i>今</i> 1	後も!	 見状を維	<b>生持す</b>
(3) 重	是有効	使用の判定	戸建住宅	三地							(4	1) 対象基		)	ない					
		価の手法	取引事例			13, 10	0 円/1	m²	個別的	J要因										
U.	の適用		収益還え	元法	収益価格	i			/	円/ɪ	m									
		ļ	原価法		積算価格	į			/	円/I	m									
		ļ	開発法		開発法に	よる価	格		/	円/١	m									
	市場の		入者も見 業の繊維 引自体か	合圏は、西脇 見られる。岡 惟、釣針産業 ド少なく、個 『外の集落地	岡地区は黒 業の衰退や 固別事情や	は田庄町に ・少子高は ・画地規	内ではた 齢化が 模等も	利便性影響し様々で	生が良い し、住宅で需要の	いものの 宅地の需 の中心と	、一角 要は個なる信	投に集落 低迷して 価格帯は	客地域内 におり、 は見出し	可の信 周 に へ	住宅は敬う 辺市と比り くい状況	遠され 較して である。	る傾l も価i 。	向が引 格水	強い。地 準は低調	也場産 周。取
· 部 理	• 検証	及び鑑定	が中心で	が外の集落式で土地価格に ご土地価格に 三利用目的か	こ見合った	賃料水	準の把持	握が団	困難でる	あるため	収益遺	量元法の	つ適用は	断	念した。	従って、	レヽ、 、標 <sup>i</sup>	準地	линл との検託	すを踏
(8)	日/冊	① □代表標	準地	標準地	②時点		準化	_		⑤個別的		対象基準 の規準値	<b>集地</b>	7)	標街		0.0	地域	街路	-1.0
公示	見価は	標準地番号	多	可 -1	修正	補	正	因 較	の比	要因 <i>の</i> 比較	)   '	の残争』	~%/   } 	7) 力 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元	標 街 準 交 化 環		0.0	域 要 因		-13. 0 +35. 0
公示価格を	: , :	公示価格			[ 99.0		00	1	100	[ 100	]			1	佣 垜· 正 画: 行i	地	0. 0		環境 行政 その他	+35. 0 +3. 0 0. 0
			15, 800	円/m <sup>*</sup>	100	[ 1	[ 00	[ 11	19.8]	100		10,	, 100	$\perp$	その	他	0.0			
(9) 指定基準地	N.00	① 指定基準	地番号		②時 点 修 正		準化	④地 <sup>地</sup> 因( 較	の比	⑤個別的 要因 <i>の</i> 比較		対象基準 の比準値 (円/	価格 [	<b>⑦</b> 为訳	標 街 準 交 化 環 T 環	通 境	:	地 域 要 因	街路 交通環境	
华 15 地 記	寸	前年指定基	≛準地の値	価格 円/㎡	100	_]	00	1	100	100	]			-	止 画: 行: その <sup>:</sup>	政		2	行政 その他	
(10) 対 年 象 標		①-1対象基準 ■継続 前年標準価格 ①-2基準地が	──新規 格	討 13, 200	円/m <sup>²</sup>		3		的要因。 由要因	] 人口 性の が継	良い記続。	市西部に	こ需要が	集『	む。住宅が 中傾向にな	地、商	郊外の	の地位	価は下落	<b>客基調</b>
対象基準地の前	票集画各等が	□ Z 基準 地 点)である場 一代表標準 標準地番号 公示価格	場合の検 <sup>進</sup> 地		<b>华地寺と⊩</b> − 円/m	-	形成要因	[地域]	安囚」 的要因	需要継続	者は地	外にあり 地縁者に 因に変動	こほぼ阪	浸定で	業の衰退され、価値	格水準	人口で は緩 <sup>3</sup>	の感ぐ	が寺が物な下落基	これ、
				-0.8% 半	<del></del> 年間	%														

## 鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出 西脇(県) 5-1 **宅地-1** 

						III /4///	(711)	0	
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三貴不動産鑑定				
西脇(県)	5 <b>-</b> 1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 小南貴子				印

鑑定評価額 15,300,000 円 1 m<sup>3</sup>当たりの価格 46,400 円/m<sup>3</sup>

其太		

(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 5日	(6)路線	[令和 3年 1月]	37,000 円∕㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(3) ]	艦定評価の条件	更地 。	としての鑑定	2評価								
2	艦定評価額の決定	の理由の	の要旨									
(1) 基	①所在及び地番 「住居表示」		西脇市上野	字東谷83番	昏 1				②地積 (m <sup>*</sup> )	(	329	⑨法令上の規制等
基準地	③形状	<b>④</b> 敷地	の利用の現況	兄 ⑤周辺の 状況	の土地の利用	月の ⑥接面	面道路の状況	兄 ⑦供約 処理が 設状沙	接近	な交通施 の状況	設との	1 住居 (60, 200) (その他)
	1:1.5	店舗 W 2			店舗のほかす も見られる商		市道	水道 ガス 下水	JR新記1.6km	<b>西脇</b>		
(2)	①範囲	東	20 m、西	100 m、南	50 m.	北	40 m ②相	標準的使用	低層店舗	甫住宅併用	月地	
近隣	③標準的画地の かっこう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	形状等	間口 約	15.0 m	、 奥行 ;	約 21	.0 m.	規模	315	㎡程度、	形状	ほぼ長方形
地域	④地域的特性	特記	特にない		街	1 2 m ₹	道		R新西脇駅 Skm	<b> R北東方</b>	法令	1住居(60,200)
		事項			路			施設			規制	
	⑤地域要因の 将来予測		店舗、共同住 移すると予測		並ぶ商業地	或であり、	今後も現状	を維持し	つつ推移す		する。:	地価水準はやや下落傾
, ,			舗住宅併用地					(4) 対象:	基準地の 内要因	ない		
(5) 鑑 <i>页</i>	能定評価の手法 )適用	収益還	例比較法 元法	比準価格 収益価格			00 円∕㎡ 00 円∕㎡	-				
		原価法		積算価格		/	円/㎡					
		開発法		開発法によ	る価格	/	円/mi					
(6) 市	「場の特性	は依然	給圏は概ね西外からの転力 外からの転力 弱含み傾向て 困難である。	百脇市及び隣 、はほとんど ごある。 土地	接並びに近 見られない。 取引が少な	接市町の商 , 少子高齢 ハ地域であ	i業地域の圏 化や地場産 り、また、	域である。  業の低迷  個別的事	需要者の 等の影響も 青に左右さ	)中心は同 )あり、近 られるため	]一需給  [隣地域 )、中心	圏内の中小事業者が多 内の宅地に対する需要 となる価格帯を見いだ
· 部	は算価格の調整 検証及び鑑定 で価額の決定の 型由	における	る取引事例か	ゝら求めた比 ヽては比準価	準価格は、	市場の実態	を反映する	価格とし	て重要であ	らる。一方	<ol> <li>賃貸</li> </ol>	であることから、市場 物件も見られることか を踏まえ、鑑定評価額
(8) 公示価格を	① 二代表榜 見 価 標準地番号 :		■標準地 脇 5-1	②時 点 修 正	③標準化 補正	<ul><li>④地域要</li><li>因の比</li><li>較</li></ul>	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基 の規準 (円/	価格 内	準 化 環	<ul><li>通</li><li>環境</li></ul>	0.0     地     街路     +3.0       0.0     東     交通     +1.0       0.0     環境     +10.0
	公示価格	52, 800	円/㎡	[ 99.9 ] 100	[ 100 ]	100 [ 114. 4 ]	100 ]	46	5, 100		政	0.0 0.0 その他 0.0 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準	<b>地番号</b> 小野(県	.) 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 の比準 (円/	価格 内	準 交 環	<ul><li>通</li><li>環境</li></ul>	0.0     地     街路     0.0       0.0     交通     0.0       0.0     環境     +70.0
地言	前年指定基		価格 円/㎡	[ 100. 4 ] 100	[ 100 ]	100 [ 170.0 ]	[ <u>100</u> ]	40	5, 200		页政	0.0 0.0 0.0 その他 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価 ①-2基準地 点)である ・1 ・1 ・1 ・1 ・1 ・1 ・1 ・1 ・1 ・1 ・1 ・1 ・1	□新規格 格 が共通地 場合の検	祖 46,500 点(代表標		③ 価格形成要因	一般的要因 地域要因] 個別的要因	依然宅低層店でも、	地需要は	弱い状態で 主宅等が見 含み傾向に	である。 むられる地		、少子高齢化等により、 、需要は概ね安定しつ
.,, ,,	ムバ川山		-0.2 <b>%</b> 半:	田/m <sup>d</sup> 年間	%		IH/4.4E		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			

## 鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 8日 提出

令和 3年 (月 0日 元 西脇(県) 5 — 2 **宅地-1** 

	<b>基华</b> 地番	亏		[左]	<b>ゴ</b>	,	<b>小禹分</b> 下	+云石	耒	百名	休式	云位	ハモヤ	个期座	並化力	T					
	西脇(県)		5 <b>-</b> 2	兵	車県	È	美庫第5分	分科会	E	名	不重	助産鑑	定士	井本	: 季	伸					印
鑑定評	<b>西額</b>					1	11,000,	000	H .	1 ㎡ ≝	たりの	の価格	<u>\$</u>						50, 100	円	]/m²
1 基本	5的事項																				
(1)価格	<b>路時点</b>		令和 3年	三 7月 :	Lβ	(4) 銀	<b>註定評価</b>	日		f	3和 3	年 7月	月 5日	(6) 路 線		1 3年			39, 000		
(2) 実地	2調査日	ŕ	今和 3年	6月 28	3日	(5) 征	断格の種	類		正常	価格			線価		価又は 野率種別				倍	
(3) 鑑定	三評価の条件	更地	としての	鑑定評	価																
	≧評価額の決定																				
(1) ①	所在及び地番5 「住居表示」	位びに	西脇市高	高田井岡	丁字大	歳前:	3 4 6番	1外						②地和 (m)	^	2,	223	9	法令上0	)規制	制等
地 3	形状	-	の利用 <i>の</i>	)現況	⑤周 状況		土地の利	川用の	⑥接፤	面道路	各の状		⑦供給 処理施 設状況	8主要		を通施記 状況	設との	,	準 <u></u> (60, 2		
	1:1.2	店舗 S1					吉が建ち 業地域	o並	西12.	2m県	道、北	側道	 水道 下水	J R 新 2. 1km	西脇	<u> </u>		_ (2 _ ±	その他) 砂災害警 (70, 2		区域
	範囲	東	50 m. E	西 (	65 <b>m、</b>	南	55 n	n、北	, 1	40 m	2	標準的	勺使用	大型店	舗敷	地					
遊 ③	標準的画地の肝	形状等	間口		40.0	m,	奥行			). 0 r		規模		2,000	) m²;	程度、	形状	ほほ			
近隣地域 ④:	地域的特性	特記	特にな	5V)			徝	訂	12. 2	2 m県	:道	交通	J R 2. 1k	新西脇 m	駅北ī	西方	法令		準工(60, 砂災害警		
		事項					B	各				施設	!				規制				
(5)	地域要因の 将来予測	交通量 一定の	の多い幹 繁華性を	:線道路 :維持し	沿いにつつ出	こあり 出店も	地元事	業者た る地域	ごけでな なで地位	く上 6下落	場企業 も小軸	業の店 冨な範	舗、事 通囲で推	業所も 移する	見られ	れる。 と予測	低層の する。	建物を	と中心と	する	が、
(3) 最有	効使用の判定	大型店	舗敷地									(4)	対象基	準地の	角	地					+3.0
(5)鑑定	 評価の手法	取引事	例比較法	<u> </u>	,準価格	<u> </u>			51, 1	00 F	円/mi	î	個別的	要因							
の適		収益還	元法	収	益価格	<u> </u>															
		原価法		積	算価格	<u> </u>				F		i									
		開発法			発法に		価格														
(6) 市場(	の特性	同一需がる低が見込み	給圏は、 層の小売 は少なく た、数少	概ね西 店舗や 、需要	脇市及 飲食店 は弱き	が周には	辺市に加出店がり	見られ ている	・ 幹線道 しる等、 。 周辺	道路沿 一定 2では	いの置の商業	各線産 と繁華 の売買	性が認 【は比較	められ 的少な	る。 く、:	しかし 事業用	、今後 借地権	地域で は地域 による	で、全国 対要因が 3出店が	展開改善	してるいとな
・検	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	度は低	は繁華性 く収益価 準価格を	i格は相	対的に	_信頼	性が劣ん	るもの	)と判断	fした	。従っ	って、	規範性	から主	に自り	用目的	で成約	した耳	以引事例	によ	、り求
(8) 規準とした	① □代表標標準地番号		■標準± i脇 5-		時 点 修 正		標準化 補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の に較	⑥ Ø	対象基準 D規準値 (円/I	は は は は は は は は は は は は は は は は は は は	1 1	街交環	路通境	0. 0 ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ±	或 变 因 環	通 境	0. 0 +2. 0 +6. 0
	公示価格	52, 800	円/m	_     -	99. 9	[	100	ם נ	100 108. 1		03. 0 ]	]	50,	300			地 政 他	0. 0 0. 0 0. 0	行 その		0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準	<b>地番号</b> 小野(県	.) 5 –		)時 点 修 正	_	標準化 補正	Ø	地域要 図の比 交	要	別的 因の 対		対象基準 D比準値 (円/I	格 グ	1/1	交 環	路 通 境	0. 0 ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ±	交 環	通 境	-3. 0 +1. 0 +65. 0
华 検 地 討	前年指定基		価格 円/m	-	100. 4 100	[	100		100 161. 7	] 1	)3. 0 ]   <b>00</b>	]	50,	000	IE.	Щ	地 政 他	0. 0 0. 0 0. 0	行 その		0.0
(10) 対 年 ら 象 標 の	①-1対象基注 ■継続 前年標準価 ② ①-2基準地	□新規 格	₹ 50,	300円/		<b>司</b> —₩	3		设的要因		向にあ	ある。	新型コ	ロナウ	イル.	ス感染	症の影	響に2	がに需要 注意を要	する	
対象基準地の前年標準価格等か	①-2基準地 点)である <sup>は</sup> 一代表標準 標準地番号	易合の検			s守C  -	- 	価格形成要因の変動状況		或要因]		層の原 を維持	与舗ぐ 寺。	事業所	が大半	を占	めるが	、交通	量が多	まも見らるく一定	の繁	<b>隆華性</b>
削刀	公示価格	各			円/r	'n	Ø	L1回方	別的要因		間口な			が催保	0 TU	に標準	町な店	舗用均	也で、個	別的	J安囚

②変動率 年間 -0.4% 半年間 %