

鑑定評価書（令和5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 播磨総合鑑定. Row 1: 朝来（県）, -1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 一色かつみ

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,590,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,300 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, [令和5年1月]路線価又は倍率, 17,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 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

Table with 9 columns: (1)所在及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積, (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)

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, 東 140m, 西 70m, 南 140m, 北 60m, 戸建住宅地, 間口 約 8.0m, 奥行 約 20.0m, 規模 160㎡程度, 形状 長方形, 特記 特にない, 街路 基準方位北 7m市道, 交通 施設 J R 生野駅南東方 140m, 法令 規制 都計外

Table with 2 columns: (5)地域要因の将来予測, 旧来からの住宅地域で、J R 生野駅に近いものの市内中心部からは離れ、市町合併後の人口減少度は、他の旧町に比べ最も大きい。住宅需要は弱く、地価は暫く下落傾向で推移するものと予測する。

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, 戸建住宅地, 方位 +1.0, 取引事例比較法, 比準価格 20,300 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/㎡

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は概ね但馬地域の既成住宅地域である。旧生野町の中心市街地であったが、核企業の撤退もあり、市町合併後は衰退傾向にある。需要者は近隣居住者等で、地縁性が強く外部からの転入は期待ができない。相続等に絡んで安値処分されるものが見られる程度で、不動産の取引自体が少なく、中心となる価格帯は見出し難い。

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, 駅に近接するも賃貸市場は未成熟で、また画地規模等から経済合理的な賃貸建物の想定が困難なため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は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、代表標準地並びに指定標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。

Table with 10 columns: (8)公示価格とした, (1)代表標準地, (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, (7)内訳, 規準とした, 豊岡 -8, [ 98.2 ], 100, [ 100 ], [ 117.0 ], [ 101.0 ], 100, 20,100, 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 +6.0, 環境 +15.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9)指定標準地からの検討, (1)指定標準地番号, (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)対象基準地の比準価格, (7)内訳, 養父（県） - 1, [ 97.3 ], 100, [ 103.0 ], [ 86.1 ], [ 101.0 ], 100, 20,200, 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 -3.0, 交通 +2.0, 環境 -13.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (10)対象標準地の前年標準価格等, (1)対象標準地の検討, (2)変動率, (3)変動状況, 前年標準価格 21,100 円/㎡, [ 97.3 ], 100, [ 103.0 ], [ 86.1 ], [ 101.0 ], 100, 20,200, 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 -3.0, 交通 +2.0, 環境 -13.0, 行政 0.0, その他 0.0, 前年標準価格 21,100 円/㎡, [ 97.3 ], 100, [ 103.0 ], [ 86.1 ], [ 101.0 ], 100, 20,200, 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 -3.0, 交通 +2.0, 環境 -13.0, 行政 0.0, その他 0.0, 年間 -3.8%, 半年間 %

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 播磨総合鑑定
朝来（県） - 2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ
鑑定評価額	2,520,000 円	1㎡当たりの価格	17,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月2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	朝来市和田山町竹田字上町西側375番2外				②地積 (㎡)	148	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) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 70m、南 90m、北 80m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 20.0m、規模 160㎡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 6.5m県道	交通施設	J R 竹田駅南西方 350m	法令規制	(都) (70,200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	旧街道沿いにあり、用途の多様性は認められるものの、特段の変動要因はないことから、概ね現状の住環境等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					(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	17,000 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	同一需給圏は但馬地域南部の住宅地域。需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、圏域外からの転入は少ない。付近では古民家を改修して再利用する向きも見られるが、取引は低調に推移している。取引件数が少なく、規模も様々であることから、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	賃貸市場の未成熟な戸建住宅地域であり、また画地規模も小さく、経済合理的な賃貸建物の想定が困難なため収益価格は求め得なかった。当該地域は自用目的の不動産取引が中心であるから、取引価格を指標に価格を決定することが一般的であり、類似不動産の市場実態を反映した比準価格は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、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) 公示価格としての標準価格	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			
	公示価格 円/㎡	[ ] / 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			
	前年指定基準地の価格 18,200 円/㎡	[ 97.3 ] / 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 103.9 ]	[ 102.0 ] / 100	16,900								
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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] 利便性の良い市内中心部は新規住宅分譲も増えつつあるが、郊外の既存住宅や村落等では需給ともに低調に推移している。									
	前年標準価格 17,100 円/㎡		[地域要因]		旧来の戸建住宅地域であり、地域的に特段の変動要因は見られない。									
	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 □代表標準地 □標準地		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									
②変動率		年間 -0.6%	半年間 %											

鑑定評価書（令和5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, 赤木不動産鑑定. Row 1: 朝来（県）, -3, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 赤木 啓二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,420,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,800 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, [令和5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0倍

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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 公示価格とした, (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. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和5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, 赤木不動産鑑定. Row 1: 朝来（県）, -4, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 赤木 啓二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,020,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,200 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 倍

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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors of target standard land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of appraisal methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices and reasons for final appraisal), (8) 公示価格とした (Official price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices, etc. of target standard land).

鑑定評価書（令和5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, 有限会社グリーン不動産鑑定事務所. Row 1: 朝来（県）, -5, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 柳川浩一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,030,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,600 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, [令和5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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社グリーン不動産鑑定事務所
朝来（県） 5-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 柳川浩一

鑑定評価額	49,800,000 円	1㎡当たりの価格	47,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月16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	朝来市和田山町枚田字池寺794番1外				②地積 (㎡)	1,045	⑨法令上の規制等	(都) 準住居 (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) 開発指導区域			
	1.2:1	事務所 S1	店舗、事務所等が建ち並ぶ郊外の路線商業地域	北西16.5m国道、南西側道	水道 下水	JR和田山 2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 170m、西 300m、南 300m、北 100m			②標準的使用	低層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 35.0m、奥行 約 30.0m、規模 1,050㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16.5m国道	交通施設	JR和田山駅南 2km	法令規制	(都) 準住居 (60,200) 開発指導区域	
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域として成熟していくことが期待されるが、当面は現状が持続するものと予測した。今後の地価は、やや弱含みで推移するものと思われる。								
(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	角地 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,700 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	同一需給圏は朝来市及びその周辺市町も含む但馬全域の商業地域及び商住混在地域。需要者は同一需給圏内の法人や広域的に全国に事業展開している法人等である。当地域は店舗、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域であるものの、地域経済の低迷や背後人口の規模が小さいため、需要はやや弱含みである。商業地で取引も少なく、規模等も様々で、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	自用の店舗等を主とする商業地域で、比較可能な賃貸事例の収集ができないため収益価格の試算は断念した。商業地で取引は少ないが、自用目的が大半で収益目的は殆ど無い。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力が認められる。以上により、比準価格を標準に、標準地からの検討も踏まえ、単価と総額との関係をも考慮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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	養父 5-1	[ 98.8 ]	100	100	[ 102.0 ]	47,600	標準化補正	交通 +5.0	環境 -22.0	行政 0.0
	公示価格 38,700 円/㎡	100	[ 100 ]	[ 81.9 ]	100		画地 0.0	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	街路	地域要因	街路
	-	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通	環境	交通
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		画地	行政	行政	その他
		100	[ ]	[ ]	100		その他			
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 朝来市の人口はやや減少傾向で推移している。景気は脱コロナ禍にあるが実質賃金の低下が続き、不動産取引市場はやや低調である。					
	■継続 □新規		前年標準価格 47,900 円/㎡		[地域要因] 店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域として、地域要因に特段の変動はないものの、地価はやや弱含みである。					
	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		[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	-0.4%	半年間	%					

鑑定評価書（令和5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, 赤木不動産鑑定. Row 1: 朝来（県） 5-2, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 赤木 啓二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,900 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

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	有限会社グリーン不動産鑑定事務所
朝来（県） 9-1	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 柳川浩一

鑑定評価額	298,000,000 円	1㎡当たりの価格	11,100 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月16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	朝来市和田山町筒江字中山165番1				②地積 (㎡)	26,878	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) 工専 (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 410 m、南 95 m、北 250 m			②標準的使用	中規模工場地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 130.0 m、奥行 約 190.0 m、規模 25,000 ㎡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 m市道	交通施設	J R 和田山駅 南 4km	法令規制	(都) 工専 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中規模の工場を中心とした内陸型工業団地としてほぼ成熟しており、将来も現状が持続するものと予測した。今後の地価は、やや弱含みで推移するものと思われる。												
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0 三方路 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,100 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	同一需給圏は兵庫県北部ないし中西部の但馬全域の工業地域。需要者は地場産業の事業者を中心に新たな生産拠点を検討している法人なども考えられる。当地域は内陸型の工業団地で、市街地中心部や幹線道路・高速道路 I C 等への接近性が良好であるが、地域経済の景気に左右される部分もあり需要はやや弱含みである。工業地の取引は少なく、規模も価格も買い手企業により様々で、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	自用の工場等を主とする工業地域で、賃貸市場が未熟で類似性のある賃貸事例を見出せないため収益価格の試算は断念した。工業地で取引は少ないが、自用目的が大半で、収益目的は殆ど無い。取引事例は比較的規範性の高いものを収集でき、また市場参加者との適合性の観点からも現実の取引市場を反映した比準価格には説得力が認められる。以上により、比準価格を標準に、単価と総額との関係をも考慮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			
	公示価格 円/㎡	[ ] / 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			
	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 <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] 朝来市の人口はやや減少傾向で推移している。景気は脱コロナ禍にあるが実質賃金の低下が続き、不動産取引市場はやや低調である。										
	前年標準価格 11,200 円/㎡			[地域要因] 中規模の工場を中心とした工業団地として、地域要因に特段の変動はないものの、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率		年間 -0.9 %	半年間 %											