

(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 31,700 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	香美町全般では人口減少が著しく、高齢化率は県平均を大幅に上回る。生活利便性に優れる中心市街地に限っては一定の需要が見込める。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 基準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因]	地域要因に格別の変動はない。
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率					
	年間	-1.3 %	半年間	%		

(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 15,200 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	町内の直近の取引件数は減少傾向にあり、少子高齢化や基幹産業の低迷等により、不動産需給は総じて弱含みで推移している。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	在来の住宅地域であり、取引自体が少ないため、地域要因に変動はない。
	②変動率 年間 -2.0 % 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 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
香美（県） ー 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
香美（県） ー3	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉
鑑定評価額	3,090,000 円		1㎡当たりの価格	8,850 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 11 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				倍率種別	

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		美方郡香美町小代区大谷 1 8 4 番 2				②地積 (㎡)	349	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				
	1:1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅等が建っている集落地域	南4.5m町道、背面道	水道 下水	J R 浜坂 25km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 50 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 15.0 m、奥行 約 23.0 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	4. 5 m町道	交通施設	J R 浜坂駅南東方 25km	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	山間部の農家集落地域であり、地域要因に特段の変動はないため、当面は現状の居住環境を維持するものと予測される。一方、人口動態や生活利便性等を勘案すると、地価は引き続き下落傾向で推移するものと思料する。									
(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	二方路 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,850 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	同一需給圏は香美町及び周辺市町に存する住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者であり、圏外からの転入者は少ない。圏内は既成の戸建住宅地域又は在来の集落地域が中心で、分譲開発等による新規供給は近年ほとんど見られず、人口減少や基幹産業の低迷等を背景に住宅地需給は全般的に弱含みで推移している。また、圏内の取引件数は少なく、個別事情を反映して価格帯もまちまちであることから、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	当該基準地は旧町の中心部近くに位置するものの、山間部の農家集落地であり、周辺には民間賃貸住宅が見られず、賃貸市場が成立していないため、収益還元法の適用は断念した。自己使用目的の取引が支配的であり、実際の取引事例に基づき求められた比準価格は市場性を反映しており、十分な信頼性を有するものと判断する。したがって、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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
	標準地番号 新温泉 - 2							交通 0.0	交通 +7.0		
(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 -26.0		
	豊岡（県） - 8							画地 +1.0	行政 0.0		
	前年指定基準地の価格							行政 0.0	その他 0.0		
	7,300 円／㎡	[99.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [80.8]	[100] / 100	8,880					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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
	豊岡（県） - 8							交通 0.0	交通 +7.0		
	前年指定基準地の価格							環境 0.0	環境 -18.0		
	7,900 円／㎡	[98.1] / 100	100 / [100]	100 / [87.7]	[100] / 100	8,840		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(11) 変動要因	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 変動要因	[一般的要因]		町内の直近の取引件数は減少傾向にあり、少子高齢化や基幹産業の低迷等により、不動産需給は総じて弱含みで推移している。					
	前年標準価格 9,100 円／㎡			[地域要因]		地域要因に格別の変動はないものの、小代区の人口減少率は町平均を上回っており、不動産需給は特に弱含みで推移している。					
	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 ☐ 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 -										
(12) 変動率	②変動率	年間 -2.7 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
香美（県）－ 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	横山不動産鑑定事務所
香美（県）－4	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 横山重紀
鑑定評価額	3,030,000 円		1㎡当たりの価格	8,500 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 29 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		美方郡香美町香住区三谷字岡田 9 1 9 番				②地積 (㎡)	357	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				
	3:1	住宅 W 2	農家住宅を中心とする県道沿いの在来住宅地域	東10m県道、南側道	水道 下水	J R 香住 4.1km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 50 m、南 150 m、北 50 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 30.0 m、 奥行 約 10.0 m、 規模 300 ㎡程度、 形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 0 m 県道	交通施設	J R 香住駅南方 4.1km	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	農家住宅を中心とする香住区の中心市街地からやや離れた既成集落地域であり、将来も現状を維持するものと予測した。今後の地価は、少子高齢化等を背景に下落傾向で推移するものと推測する。									
	(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	角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 8,500 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	同一需給圏は香美町を中心にその周辺市町も含む住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者や地縁者であり、外部からの転入者は少ない。当該地域は村岡区へと繋がる県道沿いの農家住宅を中心とする既成集落地域であるが、香住区の中心市街地からやや離れており需要は弱い。周辺地域での取引自体が少なく、また形状・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	農家住宅等を中心とした住宅地域で、周辺には収益物件は見受けられず、賃貸需要が見込めないため、収益価格の試算は断念した。取引は自己居住目的のものが大半で、比較的信頼性の高い事例を収集でき、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 -4.0
	標準地番号 新温泉 - 2							交通 0.0	交通 -1.0		
(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 -11.0		
	豊岡 (県) - 8							画地 +1.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	前年標準価格	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	行政 0.0	行政 0.0		
	7,300 円／㎡							その他 0.0	その他 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 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 人口は減少傾向で推移し、高齢化率は県平均を大きく上回る。利便性に優れる中心部以外では住宅地需要は低調である。							
	前年標準価格 8,600 円／㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。							
	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 ☐ 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／㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間 -1.2 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	横山不動産鑑定事務所
香美（県）	ー5	兵庫県	兵庫第7	氏名 不動産鑑定士 横山重紀
鑑定評価額	2,990,000 円		1㎡当たりの価格	13,700 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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所在地番並びに「住居表示」等					美方郡香美町村岡区村岡字西本町271番		②地積 (㎡)	218	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					
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅の建 ち並ぶ住宅地域	南5m町道、西側道	水道 下水	JR八鹿 28km		(その他)					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 60 m、西 120 m、南 40 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 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	5 m町道	交通 施設	JR八鹿駅西方 28km		法令 規制	都計外			
	⑤地域要因の 将来予測	旧町中心部に近い住宅地域で、地域要因には特段変動要因はなく、当面は現状の既成の住宅地域としての居住環境を維持するものと予測する。少子高齢化等の一般的要因を背景に、地価は下落基調が続くものと推測する。											
(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	角地 0.0						
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	13,700 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	同一需給圏は香美町及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者や地縁者が中心で、外部からの転入者は少ない。圏内は香住区の中心市街地を除き新規の不動産開発はほとんどみられず、旧来からの住宅地域や集落地域では人口流出や少子高齢化を背景に、需給ともに低調である。圏内の取引件数自体が少なく、形状・規模等も様々で、需要の中心となる価格帯も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	旧町中心部に位置する既成住宅地域であるが、周辺には民間の賃貸住宅が見出せず、賃貸市場が成立していないため収益価格の試算は断念した。周辺の取引価格水準が需要者の意思決定に大きな影響を与えると考えられ、実際の取引事例から求められた比準価格は市場性を反映し、十分な信頼性があるものと判断する。よって、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示 価格 規 準 と し た 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-6.0 -8.0 +36.0 0.0 0.0
	標準地番号 香美 -2												
(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	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 -4.0 +57.0 0.0 0.0
	新温泉 (県) -2												
(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 14,000 円/㎡			③ 変 動 状 況 の 価 格 形 成 要 因	[一般的要因] 人口減少が著しく高齢化率は県平均を大幅に上回る。交通利便性に劣る内陸部では住宅地需要は先細りしている。								
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に大きな変動はない。								
	②変動率 年間 -2.1 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)	①所在地及土地番号等	美吉郡禾美町村岡区短岡字横町201番1	②地積	168	③注記上の相対等
-----	------------	---------------------	-----	-----	----------

[illegible]

(6) 市場の特性	同一雪給圏は香美町を中心に周辺市町も含む住宅地域である。需要者は同一雪給圏内の居住者や地縁者が中心であり、外部
-----------	---

(7) 賃貸価格の調整 一般貸字第○中○ト○ホ○貸字地第○ 周辺には同并物件は見受けられず、賃代電面が見込めないため、同并価格の賃貸は断

(8)	☒ 代土填海造	☐ 填海造	☐ 土地工	☐ 填海造	☐ 土地工	☐ 围垦林	☐ 彩色井造		填海造路		填海造路
-----	---	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	-------------------------------	--	------	--	------

(9)	④ 武斗井港址取口	② 时 工	② 爆破孔	④ 地质再	⑤ 個別竹	② 社会井港址	標 佈路	④ 地 佈路
-----	-----------	-------	-------	-------	-------	---------	------	--------

①-1 対象基準地の検討	「一般的要因」 人口減少が著しく 高齢化率は県平均を大幅に上回る 生活や交
--------------	---------------------------------------

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日 提出
香美（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社しらさぎ鑑定所
香美（県） 5－1	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉
鑑定評価額	31,500,000 円		1㎡当たりの価格	41,300 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 11 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		美方郡香美町香住区香住字真新場 8 8 1 番 1 内				②地積 (㎡)	763	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)				
	2.5:1	店舗 W 1	小売店舗、飲食店舗が多い幹線道路沿いの商業地域	西14m県道、南側道	水道 下水	J R 香住 680m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 110 m、南 80 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 40.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 4 m 県道	交通施設	J R 香住駅南東方 680m	法令規制	(都) (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域及びその周辺地域では、近年目立った出退店は見られず、当面は現状の繁華性を維持するものと予測されるが、高規格道路の延伸に伴う商圈縮小懸念等により、地価は引き続き下落傾向で推移するものと思料する。									
(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 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41, 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	同一需給圏は但馬全域の商業地域及び商住混在地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する中小企業や個人事業者が大半であり、圏外からの参入者は少ない。高規格道路の延伸に伴う町内交通量の減少により商圈縮小が懸念されるほか、人口急減及び超高齢化による後継者不足等も相まって、圏内の商業地需要は総じて弱含みで推移している。圏内の商業地取引件数は少なく、価格水準も一様でないため、取引の中心となる価格帯は見出し難い状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該基準地は町内で最も高い繁華性を有する商業地に存するが、後述のとおり収益還元法の適用は断念した。需要者の意思決定に影響を与える主たる要因は、類似性を有する取引価格水準であると考えられ、実際の取引事例に基づき求められた比準価格は、市場性を反映しており、十分な信頼性を有するものと判断する。したがって、比準価格を採用し、地価公示代表標準地及び指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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 0.0	地域要因	街路 +1.0
	香美 5-1							交通 0.0	交通 -1.0		
(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 -15.0		
	養父（県） 5-1							画地 0.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	前年指定基準地の価格						⑦内 訳	行政 0.0	その他 0.0		
	33, 600 円／㎡	[99.1] 100	[100] 100	[85.0] 100	[105.0] 100	41, 100		その他 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	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 -4.0
	継続 新規							交通 0.0	交通 +3.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	前年標準価格						⑦内 訳	環境 0.0	環境 -18.0		
	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							画地 0.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	代表標準地 標準地番号						⑦内 訳	行政 0.0	その他 0.0		
	標準地番号							その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格						⑦内 訳				
	②変動率	年間 -2.1 %	半年間 %								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	③変動形成要因の	[一般的要因] 町内の直近の取引件数は減少傾向にあり、少子高齢化や基幹産業の低迷等により、不動産需給は総じて弱含みで推移している。									
		[地域要因] 地域要因に大きな変動は認められないが、高規格道路の延伸等に伴う商圈縮小懸念により、繁華性の低下が懸念される。									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									