

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	板津不動産鑑定株式会社
瑞浪（県） - 1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也 印

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	44,600 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 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	35,000 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	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「居表示」等	瑞浪市益見町2丁目109番				②地積 (㎡)	267	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (60,200) (その他)								
	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	瑞浪 1.1km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 50 m、北 0 m			②標準的使用	低層住宅地											
	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 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 6 m市道	交通施設	瑞浪駅 南東 1.1km	法令規制	(都) 1住居 (60,200)								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,600 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	11,700 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	同一需給圏は瑞浪市の中心市街地内に形成された低層住宅地域である。需要者の中心は市内に在住又は勤務する一次取得者層である。圏内には区画整理により整然と整備された住宅地域が多く見られるが、中でも瑞浪小学校周辺地域の人気は高い。また、近隣地域の存する益見地区内の新興住宅地域は各種施設との接近性が良好で利便性が高いため、相応の人気を維持している。中心となる価格帯は、土地は1,000万円程度、新築戸建ては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	近隣地域では自用目的の取引が中心となっている。市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にあるため取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、周辺の大規模地に共同住宅が建てられる例も見られるが、250㎡程度の標準的な規模の場合、戸建住宅としての利用が一般的である。よって、収益価格の説得力は劣る。従って、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、指定基準地等との検討を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 標準地番号	瑞浪 - 1	② 時点修正	[100.3] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [90.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	44,400	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 +0.5 交通 +0.5 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	40,200 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	瑞浪（県） - 5	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [93.8]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	44,200	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 -2.0 交通 -3.3 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	41,500 円/㎡															
(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 前年標準価格 44,400 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 瑞浪市の人口は微減傾向が続いている。市内の市立中学校が統合され、3校に減少した影響もあり、市街地と郊外の格差が拡大している。 [地域要因] 近隣地域周辺に残されている空地等で住宅の新築が見られ、緩やかに熟成度を増している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			② 変動率	年間 +0.5 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所
瑞浪（県） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

鑑定評価額	8,060,000 円	1㎡当たりの価格	23,100 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 11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 7月 1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	瑞浪市稲津町小里字穂作1087番3				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) (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 10 m、南 130 m、北 40 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 340 ㎡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、7.8 m市道	
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、7.8 m市道	交通施設	瑞浪駅南東 3.1km	法令規制	(都) (60, 200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位形状 +1.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,100 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、瑞浪市市街地外縁部の住宅地域全般である。需要者の中心は市内在住の勤労者で、幾分の地縁的選好性も働いている。近隣周辺では過去にミニ開発が散見され幹線街路沿線に小規模ホームセンター、中規模スーパーが出店する等活性化の動向も認められるが、土地供給は散発的で土地需要も弱く宅地取引は低調な状況で土地相場が形成されるほどの不動産市場は形成されていない。よって、需要の中心となる価格帯の推定は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。また、収益還元法は対象地域は郊外の混在住宅地域で収益不動産は立地せず戸建住宅、自営の住宅併用店舗を主体とする地域で需要者は自用目的での取引が中心であることから収益建物を想定することは合理性を欠き同手法は非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし指定基準地との比較検討を踏まえ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
	瑞浪（県） - 5	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	23,200					
(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		前年標準価格 23,100 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 平成14年をピークに減少に転じた人口動態、地場産業である窯業関連事業の低迷、等地域経済の縮小傾向が窺われる。					
	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] 店舗混在型の既存住宅地域としてほぼ用途的に安定しており、地域要因の変動はない。					
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所
瑞浪（県） - 3	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

鑑定評価額	3,340,000 円	1㎡当たりの価格	7,550 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 11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 7月 1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	瑞浪市日吉町字岩神4165番3				②地積 (㎡)	442	⑨法令上の規制等	(都) (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)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 80 m、南 30 m、北 150 m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 450 ㎡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、5 m 県道	交通施設	瑞浪駅 北 6.1 km	法令規制	(都) (60, 200)
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,550 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、瑞浪市市街地外縁部の住宅地域全般である。需要者の中心は市内在住の勤労者で、幾分の地縁的選好性も働いている。土地供給は散発的で土地の需要も弱く宅地取引は低調な状況となっており、土地相場が形成されるほどの不動産市場は形成されていない。よって、需要の中心となる価格帯を推定することは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。また、収益還元法は、対象地域は山間地に所在する集落型の住宅地域で、収益不動産は立地せず、戸建住宅を主体とする地域で需要者は自用目的での取引が中心であることから収益建物を想定することは合理性を欠き同手法は非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、前年価格からの推移などを踏まえ、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
	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
	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		③ 変動状況	[一般的要因] 平成14年をピークに減少に転じた人口動態、地場産業である窯業関連事業の低迷、等地域経済の縮小傾向が窺われる。					
	■継続 □新規			[地域要因] 郊外の既存住宅地であり用途的に安定し、地域要因に変動はないが中学校の再編計画により日吉中学校が廃校（H31.3）。					
	前年標準価格 7,770 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
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							
標準地番号		-							
公示価格 円/㎡									
②変動率		年間	-2.8 %	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
瑞浪（県） - 4	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也 印

鑑定評価額	2,120,000 円	1㎡当たりの価格	16,200 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 12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	1.1 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	瑞浪市釜戸町字大島3197番5				②地積 (㎡)	131	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (その他)	
	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 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 13.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 150 ㎡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 4 m市道	交通施設	釜戸駅 南西 90m	法令規制	(都) (70,200)	
(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	方位角地 0.0 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	16,200 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、主に瑞浪市東部郊外の住宅地域である。需要者の中心は、圏内に在住し、地縁関係を持つ一次取得者層である。圏内は交通利便性が劣る地域が多い。また、過疎化、高齢化が進行している地域が多いため、市場での人気は低い。うち、近隣地域は釜戸駅から徒歩圏内に位置するが、釜戸中学校の閉校により利便性は低下しており、需要は減退していく、と考えられる。圏内は取引が少ないため、需要の中心となる価格帯の判定は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は取引が少ないが、戸建住宅地域であり、自用目的の取引が中心である、と考えられる。縁故取引等の特殊な価格形成も見られるが、市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にあるため比準価格の説得力は高い。一方、郊外に位置する近隣地域周辺の賃貸需要は乏しい。また、対象基準地は共同住宅地としては規模が小さい。従って、収益価格は試算せず、他の標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.8 交通 +18.7 環境 +35.0 行政 -2.0 その他 0.0
	標準地番号 瑞浪 - 2	公示価格 27,000 円/㎡	[99.7] / 100	100 / [101.0]	100 / [166.1]	[101.0] / 100	16,200			
(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 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 ■継続 □新規		前年標準価格 16,600 円/㎡		③ 価格形成要因の					
	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/㎡		[一般的要因] 瑞浪市の人口は微減傾向が続いている。市内の市立中学校が統合され、3校に減少した影響もあり、市街地と郊外の格差が拡大している。 [地域要因] 既成の住宅地域として熟成しており、周辺環境に大きな変動は見られない。3月に釜戸中学校が閉校した。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 -2.4 %	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, 株式会社ライン不動産鑑定所. Includes address: 瑞浪（県） -5 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,180,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,500 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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 33,000 円/㎡ 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of 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 price, etc.)

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	板津不動産鑑定株式会社
瑞浪（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也 印

鑑定評価額	32,300,000 円	1㎡当たりの価格	56,400 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 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	45,000 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	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	瑞浪市一色町4丁目87番				②地積 (㎡)	572	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)近商 (80,200) (その他) (90,200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 30 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 25.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 600 ㎡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 2.3 m 国道	交通施設 瑞浪駅 南 1.5 km	法令規制 (都)近商 (90,200)		
	⑤地域要因の将来予測	店舗の入れ替え等を伴いながら、当面、現状程度の商業集積度、繁华性を維持していく、と予測する。益見地区で商業集積が進む一方で、近隣地域周辺への新規出店の動きは弱い。地価水準は弱含みで推移すると予測する。											
(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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	57,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	26,100 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	同一需給圏は瑞浪市内に存する路線商業地域を中心とする商業地域全般。需要者の中心は地元の実業者及び沿道サービス業を営む企業である。瑞浪市内では、近年、益見地区への出店が相次いでおり、同地区の商業集積が進んでいる。一方、市内を横断する国道19号線沿いの路線商業地域では商業集積が一段落し、新規出店は散発的になっている。圏内商業地の取引は少ない。また、取引価格帯は規模等によりまちまちで、中心価格帯は見いだせない状況となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の周辺には、自用店舗のほか、賃貸店舗も多く見られるが、大半は廃業した自用店舗等を転用した物件であり、当初より賃貸を目的として建てられる賃貸専用物件の数は少ない。このように商業用建物の賃貸市場は十分に成熟していないため賃貸物件の経営を前提とする収益価格の説得力は劣る。従って、現実の取引事例を基礎とし、より説得力の高い比準価格を重視し、収益価格を関連付け、他の標準地との検討を踏まえ、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	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 瑞浪 5-1	[99.4] / 100	100 / [99.0]	100 / [109.1]	[100] / 100	56,300	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 -1.0	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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 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 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 区画整理が行われた益見地区で商業集積が進み、新たな商業中心地を形成している。他方、既成の商業地域への出店動向は弱い。								
	前年標準価格 56,600 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/㎡	[地域要因] 既存の店舗の多くが営業を続けている。店舗の入れ替え等が、若干、見られるが、地域要因に大きな変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間 -0.4 %	半年間 %											