

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
美濃（県） -1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 恩 印

鑑定評価額	5,970,000 円	1㎡当たりの価格	33,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 27,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 3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				

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	美濃市字殿町 1 4 3 5 番 6				②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等	(都) 1 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)	
	1:4	住宅 W 2	一般住宅が多い既成住宅地域	北東5m市道	水道 下水	美濃市 1.2km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 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 7.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 175 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	ほぼ成熟した閑静な住宅地域	街路	基準方位北、5 m市道	交通施設	美濃市 北西 1.2km	法令規制 (都) 1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	既成市街地を形成する住宅地域の一画である。売り物件も少ないことから、住宅用地の需要も区画整理が進んでいる市南西部に移っており、地価は弱含みである。							
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	33,000 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	同一需給圏は長良川鉄道「美濃市」駅及び市役所背後を中心とした既成の住宅地域の他美濃市南部などの新興住宅地域一帯。南部の美濃インター背後の住宅地域、区画整理区域で分譲が見られる程度で全般的に取引は低調である。この為、既成市街地への買い需要も極めて弱く、取引の中心となる価格帯は標準的な規模で600万円程度、新築建売で3,000万円程度と推定される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの住宅地域であり、取引は自己居住目的が大半である。比準価格は近傍での取引が少ないことから、収集範囲を広げ類似地域での取引事例も収集し、求めたものである。他方、収益価格は対象標準地は地積も小さく、間口も狭いことから、共同住宅等収益想定が困難で、求めることができなかった。この為、本件では、比準価格を重視し、標準地及び指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 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 +3.1 交通 -2.5 環境 +17.7 行政 0.0 その他 0.0
	美濃 -2	[99.0] 100	100 [100]	100 [118.3]	[100] 100	33,000					
	公示価格	39,400 円/㎡									
(9) 指定基準地	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 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 +3.1 交通 -2.2 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	関 - 3	[99.7] 100	100 [101.0]	100 [119.0]	[100] 100	32,800					
	前年指定基準地の価格	39,600 円/㎡									
(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		[一般的要因] 景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きも見受けられる。 [地域要因] 地域要因等の変動は特段認められないが、既成市街地であり、建物の建替え、リニューアル等が散見される。 [個別的要因] 価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特にない。						
	前年標準価格	33,700 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		③ 変動状況								
	<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 -2.1 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 地域不動産鑑定
美濃（県） -2	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 北村修一 印
鑑定評価額	7,500,000 円	1㎡当たりの価格	28,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 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	美濃市大字藍川 1 9 番 3				②地積 (㎡)	265	⑨法令上の規制等	(都) 1 低専 (50, 80)		
	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 200 m、西 200 m、南 150 m、北 150 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 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	松森駅 北西 3km	法令規制	(都) 1 低専 (50, 80)		
(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 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	28,300 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	同一需給圏の範囲は、対象基準地に関する典型的な市場参加者の観点から、美濃市の住宅地域全域である。中心となる需要層は 30 才代以降の 1 次取得者が大半を占めている。将来不安が払拭されない経済環境のなか、当地区住宅地の需給関係は依然として弱い。需要の中心となる価格帯は新築建売分譲で総額 2200 万円～2400 万円程度、土地価格は標準規模で総額 700 万円～800 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	収益還元法については別記記載の理由から非適用とした。比準価格は対象基準地と代替競争関係にある類似地域内の取引事例価格に比準して求めたもので、当地区における取引の実態を反映し規範性が高い。従って、以下のとおり標準地〔美濃 - 3〕及び指定基準地〔関（県） - 3〕との価格均衡が得られ信頼度に優る比準価格をそのまま採用して、当地区住宅地の需給動向及び地域要因の変動状況を勘案のうえ適正と判断する上記価格をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.5 交通 -3.2 環境 -30.0 行政 +3.1 その他 0.0
	美濃 - 3	[99.0] / 100	100 / [104.0]	100 / [66.7]	[100] / 100	28,400					
(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 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 0.0 交通 +7.3 環境 +25.0 行政 +3.1 その他 0.0
	関 - 3	[99.7] / 100	100 / [101.0]	100 / [138.3]	[100] / 100	28,300					
(10) 対象基準地の前年の検討	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 29,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] アベノミクス効果により国内景気は着実に回復しているものの、当市での回復実感は乏しく、住宅地需要は総じて低迷状態。					
	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		前年指定基準地の価格 39,600 円/㎡			[地域要因] 成熟した戸建住宅団地で地域要因は静態的であり、特記すべき変動要因は認められない。					
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		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 -2.4 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 26 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, 有限会社水野不動産鑑定所. Includes details for 美濃 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,640,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, neighborhood, and valuation methods.

Table (8) showing public price (公示価格) with columns for standard price, correction factors, and adjustment factors.

Table (9) showing price check (指定基準地) with columns for designated site number, correction factors, and adjustment factors.

Table (10) showing annual price change (年標準価格等) with columns for site check, price change rate, and reasons for change.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 地域不動産鑑定	
美濃（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	北村修一 印
鑑定評価額	4,090,000 円		1㎡当たりの価格	44,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 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					

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	美濃市字俵町 2 1 1 8 番 3 外				②地積 (㎡)	91	⑨法令上の規制等	(都) 商業 (80,400)		
	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 50 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 100 ㎡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	7 m 市道	交通施設	美濃市駅 北西 600m	法令規制	(都) 商業 (80,400)		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	46,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	29,900 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	同一需給圏の範囲は美濃市内の商業地域のほぼ全域のほか、隣接開市の商業地域を含む。主たる需要者は物販及び飲食関係で地縁性を有する地元事業者であるが、美濃 I C 周辺の大規模店舗の攻勢が強く、慢性的に顧客流出及び集客力低下傾向が続いており、低迷する地域経済と相俟って需給関係は総じて弱い。市場における中心価格帯は土地面積が概ね 100 ㎡前後で総額 400 万円～500 万円程度が標準的である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用店舗を中心に貸店舗も散見されるが、当地区における賃貸物件は投資効率が低く収益価格は低位に試算されている。試算価格の調整に際しては、取引の実態を反映し相対的規範性が高い比準価格を標準として収益価格を関連づけ、標準地 [美濃 5-1] との価格均衡に留意して、当地区商業地の需給動向、変動要因等を勘案のうえ、適正と判断する上記価格をもって鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 +4.1
	美濃 5-1	[98.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [91.3]	[100] / 100	45,200		交通 0.0	交通 -3.9	環境 0.0	環境 -2.0
(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	画地 +1.0	行政 0.0	行政 -6.9	その他 0.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			その他 0.0	その他	その他	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] アベノミクスにより緩やかに景気回復傾向にあるものの、当地区の景況感は低く、商業地需要の先行きは依然として低迷状態。						
	前年標準価格	46,700 円/㎡	[] / 100		[地域要因] 伝統的建造物群保存地区に近接する旧来の既成商業地域であるが、静態的特記すべき変動要因が認められない。						
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		② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		年間	-3.9 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 地域不動産鑑定
美濃（県） 9-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 北村修一 印
鑑定評価額	780,000,000 円	1㎡当たりの価格	19,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 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	美濃市大字楓台7番				②地積 (㎡)	39,193	⑨法令上の規制等	(都)工業 (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)			
	不整形 1:2	工場	大中規模の工場が建ち並ぶ工業団地	西10m市道	水道	松森 4.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 800 m、南 100 m、北 300 m			②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 200.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 40,000 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	岐阜県土地開発公社による工場団地	街路	10m市道	交通施設	松森駅 西 4.1km	法令規制	(都)工業 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	平成17年に分譲完了した工場団地（美濃テクノパーク）で地域要因は安定的に推移。企業の設備投資意欲にも各種政策効果により改善の動きが見られ工場地需要も徐々に回復、地価動向も若干の弱含みの状態と予測。									
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	19,900 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	同一需給圏の範囲は、広域的で美濃市のほか関市その他の近接市町を含む工業地域である。需要者の特性は、全国的な上場企業及び地元企業で、経済政策（アベノミクス）効果による円安等を背景として企業の生産活動は緩やかに増加、企業業績の改善とともに当地区工場地の需給関係にも改善の兆しが認められる。需要の中心となる価格帯は土地単価が20000円/㎡程度が標準的である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法については別記記載の理由から非適用とした。比準価格は対象基準地と代替競争関係にある広域的な類似地域内における工場地の取引事例価格に比準して求めたもので、当地区における取引の実態を反映し実証的で信頼度が高い。従って、規範性に優る比準価格をそのまま採用して、当地区工場地の需給動向及び地域要因の変動状況を勘案のうえ適正と判断する上記価格をもって鑑定評価額と決定した。										
(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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 経済政策アベノミクス効果として生産活動と企業収益には改善の兆しがみられ、企業の景況感は大企業を中心に好転しつつある。						
	前年標準価格 20,000 円/㎡		[] / []		[地域要因] 成熟した工場地域で新規の企業進出もなく、特記すべき変動要因は認められない。						
	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 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 -0.5 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
美濃（県） 9-2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 恩 印
鑑定評価額	24,200,000 円	1㎡当たりの価格	15,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価 [平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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	美濃市大字長瀬字月ヶ瀬 2 1 0 番 1 外				②地積 (㎡)	1,611	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) 準工 (60,200) (その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	中小規模の工場、倉庫用地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ台形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路 5 m 市道 交通 美濃市北 4.5 km 法令 (都) 準工 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が多い中、中小規模の工場・作業場等も見られる旧来からの集落である。特に変動要因は認められないが、人口減少、高齢化は進んでおり、地価水準は、弱含みで推移するものと判断する。						
(3) 最有効使用の判定	中小規模の工場、倉庫用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価方式等の適用	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	同一需給圏は市内の外隣接の市町などの中小工場地又は中小工場立地適地の土地が存する地域一帯。需要者の中心は圏内に自己使用目的の工場、倉庫等の取得を計画する企業などで工場団地への需要が多い。当市には東海北陸自動車道、東海環状自動車道 JCT が存し高速交通の結節点であるが、アベノミクスによる設備投資の回復の地方への波及効果はやや弱い。新規の工場団地計画も停滞中である。取引の中心となる価格帯は坪 5 万円～9 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中小工場と一般住宅が混在する地域であり、取引は自己使用目的のものが大半である。比準価格は需給圏を広げ、類似地域での多数の取引事例を基に求めたもので、信頼性は高い。他方、近隣地域では共同住宅も殆ど見られず、貸工場市場自体も未成熟である為、収益価格は求めることができなかった。この為、本件では、比準価格を重視、県内工場立地の動向を勘案し、周辺の地価公示地等との均衡性をも検討して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 対象基準地の標準価格 (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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きも見受けられる。				
	前年標準価格 15,300 円/㎡	[地域要因] 県内ではメガソーラーなど新エネルギーや物流拠点を活かした工場立地が目立つ程度。需要は少なく、地価も下落傾向が続く。						
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] 特にない。				
標準地番号 公示価格 円/㎡								
② 変動率 年間 -2.0 % 半年間 %								