

鑑定評価書 (令和7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, 有限会社長壁不動産鑑定士事務所. Includes 鑑定評価額: 5,160,000 円, 1㎡当たりの価格: 6,750 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. Includes dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月8日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 藤岡市下日野字中倉714番1. (2) 範囲: 東70m, 西300m, 南70m, 北200m. (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 +1.5. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は藤岡市南西部の山間部を中心とする農家住宅地域一円. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例から求めたもので、実証性のある価格である. (8) 公示価格: 標準地 藤岡-9, 公示価格 10,100 円/㎡. (9) 指定基準地の検討: 富岡(県)-5, 前年指定基準地の価格 8,000 円/㎡. (10) 対年標準価格等: 前年標準価格 6,950 円/㎡, 変動率 年間 -2.9%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
藤岡(県)-3	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	7,320,000 円		1㎡当たりの価格	40,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月9日	(6)路線価	[令和7年1月]	32,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月16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	所在及び地番並びに「住居表示」等		藤岡市藤岡字北ノ原786番32			地積(㎡)	182	法令上の規制等								
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専(60,100)								
	1:1	住宅LS2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	西5.5m市道、背面道	水道、ガス、下水	群馬藤岡900m		(その他)								
(2)近隣地域	範囲	東100m、西70m、南90m、北50m			標準的使用	戸建住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約15m、規模			200㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	パープルタウン北の原	街路	基準方位北5.5m市道	交通施設	群馬藤岡駅北西方900m	法令	1低専(60,100)							
	地域要因の将来予測	住環境良好な分譲住宅団地で現状維持で推移して行くことと予測する。市内中心部に位置し利便性は良好であるが、旧公立藤岡総合病院跡地に複合施設愛称「ふじまる」が建設中で更なる利便性向上が期待される。														
(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	40,200 円/㎡		二方路		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	/ 円/㎡													
(6)市場の特性	同一需給圏は藤岡市内及び旧新町の住宅地域である。需要者は藤岡市在住または在勤の自己使用を目的とした個人が中心で、周辺市町からの転入も見られる。当該地域は区画整然とした住宅団地で、市内でも人気の高い住宅団地であり、旧藤岡総合病院跡地利用も期待され、需要は底堅く推移している。市場の中心的価格帯は200㎡程度で、土地は約700～800万円前後、新築の戸建住宅は2600万円前後である。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅団地に存しアパート等は殆ど見られず、且つ小規模画地で、経済合理性のある共同住宅を想定することが困難なため、収益還元法は適用できなかった。利便性、快適性を重視する住宅地域は、周辺地域の取引動向が価格形成に大きく影響することから、市場性を反映した客観性を有する比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、当該決定額は指定基準地等との均衡を得ており妥当と判断される。															
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0			
	標準地番号	藤岡-5					40,100		交通	0.0		交通	0.0			
	公示価格	38,400 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [94.9]	[102.0] 100		環境	0.0	環境	-7.0	行政	+1.0			
								行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0			
								その他	0.0							
(9)指定からの検討	指定基準地番号	藤岡(県)-2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0			
	前年指定基準地の価格	31,000 円/㎡	[99.7] 100	100 [102.0]	100 [76.4]	[102.0] 100	40,500		交通	0.0		交通	-3.0			
								環境	0.0	環境	-22.0	行政	+1.0			
								画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0			
								その他	0.0							
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規	前年標準価格	40,200 円/㎡	-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/㎡	変動率	年間	0.0 %	半年間	%
	[要因]															
	[地域]		地域	区画整然とした住環境が良好な住宅団地で、市内でも人気の高いエリアで需要は底堅く、需要は安定的に推移している。												
	[個別的要因]		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	不動産鑑定士事務所
藤岡(県)-4	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	4,670,000 円		1 m ² 当たりの価格	33,100 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 9日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²		
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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	個別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	藤岡市立石字立石 1 4 7 1 番 6 (北藤岡駅周辺 3 0 街区 2 0)				地積 (m ²)	141	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:2	住宅 W2	一般住宅の中に空地もみられる区画整理中の住宅地域	西6m市道	水道、下水	北藤岡 700m		(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 110 m、南 80 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	市北部の区画整理進行中の住宅地域	街路	基準方位北 6.0 m市道	交通施設	北藤岡駅 南東方700m	法令 1 住居 (60, 200) 規制			
地域要因の将来予測	空地等も見られるが、区画整理中の発展過程にある住宅地域で、駅、幹線道路等への接近性に優り、良好な住環境を有しており需要は安定的である。今後は区画整理の進行に伴い住宅等の集積が徐々に進むと推測する。										
(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	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	33,100 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6)市場の特性	同一需給圏は藤岡市及び藤岡市に近い高崎市の住宅地域である。需要者は藤岡市在住の自己所有を目的とした勤労者世帯が中心で、周辺市町村からの転入も見られる。街路街区の整然とし利便性に富む等良好な居住環境を形成しており、中心地等と比較して需要は相対的に高く需給は比較的安定傾向にある。市場の中心的価格帯は、土地で 6 0 0 ~ 7 0 0 万円、新築住宅で 2 5 0 0 万円程度であると見られる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅が多い地域で、且つ基準地の画地規模が小さく、有効な賃貸建物の建築を想定することが非現実的であるため、収益価格の試算は行わなかった。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳	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 -1.0 交通 0.0 環境 -4.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格	31,700 円/m ²	[100.2] / 100	100 / [104.0]	100 / [94.1]	[102.0] / 100	33,100	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号	藤岡(県)-2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	31,000 円/m ²	[99.7] / 100	100 / [102.0]	100 / [93.1]	[102.0] / 100	33,200	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	33,000 円/m ²		[要因] 多野藤岡地域の中心的都市となっているが中心市街地の衰退が目立つ。郊外は大型店の進展等により利便性が向上しつつある。					
	-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/m ²	[地域] 市北部に店舗集積が進み利便性は概ね良好。区画整理の進捗に伴い、地域の熟成が徐々に進行している。					
	変動率	年間 +0.3 %	半年間	%		[個別的] 個別的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	菅谷不動産鑑定事務所
藤岡(県)-5	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	5,220,000 円		1㎡当たりの価格	11,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	藤岡市鬼石字往来東265番2				地積(㎡)	446	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況						
	1.5:1	住宅W2	中規模一般住宅のほか、戸建貸家等も見られる既存の住宅地域	東5m市道	水道	群馬藤岡11km	(都)(70,200) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西50m、南170m、北100m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約15m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北5.0m市道	交通施設	群馬藤岡駅南西方11km 法令(都)(70,200) 規制					
	地域要因の将来予測	少子高齢化が進行する既成住宅地域で、空家が増加傾向にある以外は特段の地域変動要因はない。人口減少が進む中で、需要は乏しく、今後も地価は弱含みで推移すると思料する。										
(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	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	11,700 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	同一需給圏は旧鬼石町を中心とした藤岡市郊外の住宅地域である。需要者は藤岡市に在りまたは在勤する自己住居を目的とする一次取得者等の個人が中心である。旧鬼石町の中心部に位置し、比較的規模が大きい農家住宅を中心とする住宅地域で、土地取引は少なく需要は低迷している。市場に於ける取引が殆んど見受けられないため土地取引の中心価格帯は見出せない状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、当該地域が収益性に馴染まない地域で、賃貸事例が存在せず、賃貸市場が成立していないため試算しなかった。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域に存し、需要者が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、前年基準地価格等との変動率も考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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) 指定からの検討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,100 円/㎡		-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/㎡		[要因] 一般的 [要因] 地域 [要因] 個別的		県内景気は、一部に弱めの動きがみられるが、緩やかに回復している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。 鬼石地区の中心部に位置するが、土地需要は低迷しており、地価下落傾向が継続している。 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	-3.3 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
藤岡(県)-6	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	2,480,000 円		1㎡当たりの価格	5,550 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	藤岡市三波川字金丸1270番6				地積(㎡)	446	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外					
	1.5:1	住宅W1	農家住宅、一般住宅等が混在する農村集落地域	南6m県道	水道	群馬藤岡14km	(その他)	(土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣地域	範囲	東350m、西150m、南40m、北40m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約20m、規模500㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位:北6.0m市道			
	地域的要因の将来予測	少子高齢化が進行する既成住宅地域で、空家が増加傾向にある以外は特段の地域変動要因はない。人口減少が進む中で、需要は乏しく、今後も地価は弱含みで推移すると思料する。			交通施設	群馬藤岡駅南西方14km	法令規制	都計外(土砂災害警戒区域)				
(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 +1.5						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,550 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	同一需給圏は旧鬼石町を中心とした藤岡市郊外の住宅地域である。需要者は藤岡市に在りまたは在勤する自己住居を目的とする一次取得者等の個人が中心である。過疎化が進む山間部の農家集落地域で、比較的規模が大きい農家住宅を中心とする住宅地域で、土地取引は少なく需要は低迷している。市場に於ける取引が殆んど見受けられないため土地取引の中心価格帯は見出せない状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、当該地域が収益性に馴染まない山間地域で、賃貸事例が存在せず、賃貸市場が成立していないため試算しなかった。居住の快適性等を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	富岡(県)-5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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	8,000 円/㎡	[98.1]	100	100	[101.5]	5,540					
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	5,700 円/㎡	[要因]	[地域]	[個別]	県内景気は、一部に弱めの動きがみられるが、緩やかに回復している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。			
	-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/㎡	山間部の住宅地域で過疎化が進み、土地需要は低迷しており、地価は下落傾向が継続している。		
	変動率	年間	-2.6 %	半年間	%				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	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
藤岡(県)-7	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	7,160,000 円	1㎡当たりの価格	18,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月8日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	藤岡市上大塚字城11番3				地積 (㎡)	379 ()	法令上の規制等	「調区」(70, 200)					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)						
	1.2:1	住宅W1	一般住宅のほかにも農地も見られる県道背後の住宅地域	北5.3m市道	水道	群馬藤岡3.5km								
(2) 近隣地域	範囲	東400m、西70m、南500m、北250m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等 間口約21.0m、奥行約18.0m、規模 379㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	街路	標準方位北5.3m市道	交通施設	群馬藤岡駅 南西方3.5km		法令「調区」(70, 200) 規制						
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内にあり積極的な開発は期待できず、また少子化による人口減少により郊外の住宅地域は敬遠される傾向にあることから、今後も現状の住環境を維持しながら推移していくものと予測する。												
(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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 18,900 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	同一需給圏は国道254号以南を中心とする藤岡市内の市街化調整区域内の住宅地域一円である。主たる需要者は、当市や近隣市町村に在住する自己居住用建物の取得を目的とした勤労者である。住宅地域は幹線道路沿いやその背後にまとまりながら住宅地域を形成している。土地利用度は低い地域で、土地取引は相対的に少なく需給動向は低位安定傾向にある。市場の中心価格帯は土地で500~700万円程度、新築戸建住宅は2,000万円程度が多い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例から求めたもので、実証性のある価格である。収益還元法は、基準地が郊外の市街化調整区域内の住宅地であり、賃貸需要が少なく賃貸市場が弱いと判断されるため、その適用を見送った。基準地は低層戸建住宅を中心とする住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、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を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 藤岡-7					18,800								
	公示価格	[99.3] / 100	100 / [102.0]	100 / [71.3]	[100.0] / 100									
	13,800 円/㎡													
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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
	高崎(県)-27					18,900								
	前年指定基準地の価格	[98.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [129.9]	[100.0] / 100									
	25,200 円/㎡													
(10) 対象標準地の前年標準価格等の前年標準価格	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格 19,200 円/㎡		一般的な要因		県南西部の中心的都市であるが、人口減少が続き中心部も衰退傾向にあるが、郊外は大型店の出店も見られ利便性は向上しつつある。					
	-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		既存の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。					
	変動率		年間	-1.6 %	半年間	%	個別的要因		個別的要因に変動はない。					