

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
群馬（林）-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 立木 圭 印
鑑定評価額	328,000 円		10a当たりの価格	65,000 円/10a

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	2.4倍
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					
					倍率種別	純

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	高崎市倉淵町川浦字大萱3297番1				地積 (m ²)	5,041
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制 都計外 (地森計)
	用材林地(杉)	標高65.0m、北東約20度傾斜で、50~60年生の杉人工林地	公道隣接0m	3.5m林道	高崎28.4km	湯ヶ沢2.7km	地域の特性 山村奥地林地
(2)近隣地域	範囲	東500m、西500m、南300m、北500m					
	標準的規模等	規模 5,041 m ² 程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (北東) 向 20°					
	地域的特性	特記事項	道	北東及び南西3.5m林道	交通施設	高崎駅北西方28.4km	法令規制 都計外
	地域要因の将来予測	最寄集落まで距離のある人工林地で、特段の変動要因はなく今後とも現状にて推移するものと思料する。林業経営の衰退と相俟って林地の需給動向は低迷しており、地価は下落傾向で推移することが予測される。					
(3)最有効使用の判定	用材林地			(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	比準価格	65,000 円/10a				
	控除法	控除後価格	/ 円/10a				
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a				
(6)市場の特性	同一需給圏は群馬県西部から北西部を中心とする農村林地地域及び山村奥地林地地域である。需要者の中心は林業を営む個人または法人である。林業の不振や後継者不足等による影響から、用材林地の需要は低迷が続いており需要は弱含みである。取引が少なく取引目的も多様であり、また画地規模も大小様々であることから、市場の中心価格帯は把握困難である。						
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	控除法及び収益還元法は適用困難であるため適用できなかった。一方、比準価格は市場性に着目し、実際の取引事例から求められた実証的で客観性を有する価格である。しかし、林業の経営環境は更に厳しさを増すことが見込まれ、林地の需要は低迷している。よって、林地市場の不安定要素等を考慮のうえ、規範性の高い比準価格を採用し、さらに周辺市町村の林地基準地価格等との均衡に留意して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	秤量的検討が可能である できない						
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳 標準化補正 交通自然 宅地化 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 交通自然 宅地化 行政 その他
(9)対象基準地の前年標準価格からの検討	対象基準地の検討		価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]	木材需要の落ち込みや後継者不足から林業経営は厳しさを増しており、林地の需要は低迷している。		
	前年基準地	新規		[地域要因]	集落地域から遠隔に位置する林地地域で、国内産木材需要の不振から林業の経営環境は厳しく、地価は下落傾向で推移している。		
	前年標準価格	66,000 円/10a		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。		
	変動率						
	年間	-1.5 %					

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社		
群馬(林)-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	神林 宏明	印

鑑定評価額	1,160,000 円	10a当たりの価格	118,000 円/10a
-------	-------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和3年6月11日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	3.9倍
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					
				倍率種別	純	

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	桐生市新里町赤城山字大平866番				地積(m ²)	9,798																			
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制(都)																			
	用材林地(杉)	標高500m前後、赤城山中腹に所在する傾斜の見られない人工林地	林道隣接	3.5m林道	新里8.5km	600m	地域の特性 農村林地																			
(2)近隣地域	範囲	東120m、西200m、南200m、北400m																								
	標準的規模等	規模 9,800 m ² 程度、形状 ほぼ台形 方位・傾斜度 () 向 °																								
	地域的特性	特記事項	民家に近い林地地域	道路	3.5m林道	交通施設	新里駅 北方8.5km (都) 法令規制																			
	地域要因の将来予測	集落に近接し、農村林地として推移しており、利用現況は概ね現状維持傾向で推移していくと予測される。																								
(3)最有効使用の判定	用材林地			(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	比準価格	118,000 円/10a																							
	控除法	控除後価格	/ 円/10a																							
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a																							
(6)市場の特性	同一需給圏は群馬県の山林地域である。主たる需要者は主に個人事業者または法人で畜産施設用地、産業廃棄物用地、条件により、太陽光発電用地の取得も見られる。住宅、工場等の建築資材の需要は少なく、今後とも同様な傾向で推移する事が予測される。画地の規模は大小様々で標準的な価格帯は見いだせない状況にある。																									
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	当該林地内の林地の土地取引では自用目的が支配的である。林業経営に基づく適切な収益事例が得られなかったため収益価格を求めることは断念した。よって、前年度価格との検討を踏まえ、昨今の一般的要因の推移動向から不動産市場を反映している取引事例に基づく比準価格を採用して、上記の通り鑑定評価額を決定した。																									
(8)公示価格を規準とした価格	<table border="1"> <tr> <td>標準地番号</td> <td>時点修正</td> <td>標準化補正</td> <td>地域要因の比較</td> <td>個別的要因の比較</td> <td>対象基準地の規準価格(円/m²)</td> <td>内訳</td> <td>交通自然宅地化行政その他</td> <td>地域要因</td> <td>交通自然宅地化行政その他</td> </tr> <tr> <td>公示価格</td> <td>[] / 100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>[] / 100</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/m ²)	内訳	交通自然宅地化行政その他	地域要因	交通自然宅地化行政その他	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100					
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/m ²)	内訳	交通自然宅地化行政その他	地域要因	交通自然宅地化行政その他																
公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100																						
<p>評量的検討が可能である できない</p>																										
(9)対象基準地の前年の標準価格からの検討	対象基準地の検討		価格形成要因の	[一般的要因]	人口10万人強。かつては織物の町として栄えたが、主要産業は衰退し人口減少率は県平均を上回っている。高齢化率も高い。																					
	前年基準地	新規		[地域要因]	林地に対する需要は減退傾向で推移している。																					
	前年標準価格	120,000 円/10a		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。																					
	変動率																									
年間	-1.7 %																									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所	
群馬（林）-3	群馬県	第1	氏名	石川 直美	印
鑑定評価額	329,000 円		10a当たりの価格	64,000 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.9倍
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					
					倍率種別	純

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	沼田市利根町大原字栗生732番1				地積 (m ²)	5,147	
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制 都計外(地森計)	
	雑木林地	標高約750m、農村集落に接近した約35度の雑木林と用材材の混在	林道隣接	5.5m市道	沼田17.2km	大原400m	地域の特性 農村林地	
(2)近隣地域	範囲	東300m、西1,000m、南1,000m、北1,000m						
	標準的規模等	規模 5,147 m ² 程度、形状 ほぼ台形 方位・傾斜度 (南) 向 35°						
	地域的特性	特記事項	周辺に集落や農地等がある山麓の農村林地地域。	道	作業車通行容易な林道は少ない。	交通	沼田駅 北東方17.2km 法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	地域特性に影響を及ぼす地域要因の変化は見込まれないので、今後も現況の農村林地地域として推移していくものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	ナラの雑木林地				(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	比準価格	64,000 円/10a					
	控除法	控除後価格	/ 円/10a					
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a					
(6)市場の特性	同一需給圏は県内の農村林地地域である。需要者は同一需給圏内の個人が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。県内の木材市況は低迷状況にあり、林地需要は少なく市場の低迷は今後も続いてゆくものと予測する。							
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格64,000円/10aのみが得られた。収益価格は木材需要が低迷状況にあること、また控除方式は開発可能性が低いこと等により共に求めなかった。比準価格については、採用事例は同一需給圏内に所在し、各査定方式は適正な価格水準と判断される。鑑定評価額の決定に当たっては比準価格を標準とし地域的特性を十分に勘案し、鑑定評価額を329,000円、10aあたり64,000円と決定した。							
(8)公示価格を規準とした価格	秤量的検討が可能である				できない			
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳 標準化補正 交通自然 宅地化行政 その他	
	公示価格	[] 円/m ²	100 []	100 []	[] 100		地域要因 交通自然 宅地化行政 その他	
(9)対象基準地の前年標準価格からの検討	対象基準地の検討		価格変動状況 形成要因の	[一般的]	新型コロナウイルス感染症による景気の先行き不透明感に加え、林地需要の低迷、林業従事者激減で営林も低調に推移している。			
	前年基準地	新規		[地域]	近隣地域の地域要因の変動は特に無い。			
	前年標準価格	65,000 円/10a		[個別的]	個別的要因に変動はない。			
	変動率							
年間	-1.5 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所	
群馬（林）-4	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	石田 寛 印
鑑定評価額	468,000 円		10a当たりの価格	133,000 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月12日	(6)路線価 倍率種別	[令和3年1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	6.2倍
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	吾妻郡長野原町大字心桑字新田原735番256				地積(m ²)	3,522															
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制 (都) (地森計)															
	雑木林地	標高940m、北西、東約15度の農地に接続する自然雑木林地	林道隣接	2.2m林道	羽根尾6.5km	新田原500m	地域の特性 農村林地															
(2)近隣地域	範囲	東200m、西100m、南500m、北100m																				
	標準的規模等	規模 3,500m ² 程度、形状 ほぼ長方形 方位・傾斜度(北西)向 15°																				
	地域的特性	特記事項	農地に続く自然雑木林地	道	2.2m林道	交通	羽根尾駅南方6.5km 法令 規制 (都)															
地域要因の将来予測	農地に接する自然雑木林地で、周囲の環境に変化はなく今後も現状を維持して推移するものと予測する。林業需要は低迷しているため、地価の下落は継続すると予測する。																					
(3)最有効使用の判定	雑木林地			(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	比準価格	133,000 円/10a																			
	控除法	控除後価格	/ 円/10a																			
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a																			
(6)市場の特性	同一需給圏は群馬県西部から北西部を中心とした農村林地地域及び山村奥林地林地地域である。需要者の中心は林業を営む個人又は法人である。林業経営の停滞や後継者不足等から用材林地の需要は長期低迷が続いていたが、世界的に木材価格が高騰していることから林地を取り巻く状況にやや変化が見られる。取引が少なく取引目的も多様であり、また画地規模も大小様々であることから、市場の中心的価格帯の把握は困難である。																					
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の1試算価格のみ得られた。鑑定評価額の決定においては国産木材需要の高まり及び林業経営の低迷等を勘案し、さらに周辺市町村の林地の動向等にも注視して市場の実態を反映した比準価格を採用して上記の通り決定した。なお、収益価格は営林目的による需要が低迷しており、収益事例や適切な利回りの把握が困難なため適用しなかった。また、適切な転換・造成事例が存在しないため控除後価格を求めることができなかった。																					
(8)公示価格を規準とした価格	<table border="1"> <tr> <td>標準地番号</td> <td>時点修正</td> <td>標準化補正</td> <td>地域要因の比較</td> <td>個別的要因の比較</td> <td>対象基準地の規準価格(円/m²)</td> <td>内訳 標準化補正 交通自然宅地化 行政 その他</td> <td>地域要因 交通自然宅地化 行政 その他</td> </tr> <tr> <td>公示価格</td> <td>[] 100</td> <td>100 []</td> <td>100 []</td> <td>[] 100</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/m ²)	内訳 標準化補正 交通自然宅地化 行政 その他	地域要因 交通自然宅地化 行政 その他	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/m ²)	内訳 標準化補正 交通自然宅地化 行政 その他	地域要因 交通自然宅地化 行政 その他														
公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100																		
(9)対象基準地の前年標準価格からの検討	対象基準地の検討	前年基準地	新規	価格形成要因の	[一般的要因]	町域の80%が山林・原野。北部地域は戸建住宅を中心に、南部地域は別荘を中心に地域が形成されている。ダム関連事業は概ね終了。																
		前年標準価格	134,000 円/10a		[地域要因]	標高940m、傾斜約15度の自然雑木林地であり、周辺環境に大きな変化は見られない。																
		変動率			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。																
		年間	-0.7 %																			

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月12日提出
群馬（林）-5 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三満不動産鑑定事務所
群馬（林）-5	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇 印
鑑定評価額	4,760,000 円	10a当たりの価格	167,000 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月7日	(6)路線価又は倍率	[令和3年1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和3年4月8日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	5.3倍
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					
				倍率種別	純	

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	前橋市富士見町市之木場字新吉原516番1				地積 (m ²)	28,481																
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制 (都) (地森計)																
	用材林地	標高約410m、北西向15~20度の用材林と雑木の混在林地	公道隣接0m	4.5m市道	前橋14.2km	山口900m	地域の特性 都市近郊林地																
(2)近隣地域	範囲	東200m、西200m、南50m、北500m																					
	標準的規模等	規模 28,481 m ² 程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (北西) 向 18°																					
	地域的特性	特記事項	特にない	道 4.5m市道	交通 前橋駅北西方14.2km	法令 規制	(都) 特定用途制限地域																
地域要因の将来予測	付近において開発等は特段見当たらず、当該地域の価格形成に影響を与える格別の変動要因はなく、当分の間現状を維持するものと見込まれる。																						
(3) 最有効使用の判定	用材林地				(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	比準価格	167,000 円/10a																				
	控除法	控除後価格	/ 円/10a																				
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a																				
(6)市場の特性	同一需給圏は、前橋市及び隣接の市町村の林地を中心に群馬県全域の林地である。需要者の中心は、林業経営を目的とする事業者等である。一方宅地化の進行は見られず開発業者の需要は小さいとみられる。都市近郊林地であるが、林業経営は総じて不振が続いているため、需要は弱く推移している。また、需要の規模・形態は様々であるため、需要の中心としての価格帯を見出すことは困難である。																						
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	市街地の近郊にある都市近郊林地であるが、需給関係から開発による宅地転換の想定は困難であるため控除法は適用しない。また、林業経営に基づく収益を算定することは困難であるため、収益還元法も適用しない。したがって、取引事例比較法による比準価格を採用し、周辺の基準地価格等との均衡に留意のうえ、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	<table border="1"> <tr> <td>標準地番号</td> <td>時点修正</td> <td>標準化補正</td> <td>地域要因の比較</td> <td>個別的要因の比較</td> <td>対象基準地の規準価格 (円/m²)</td> <td>内訳</td> <td>交通自然宅地化行政その他</td> </tr> <tr> <td>公示価格 円/m²</td> <td>[] 100</td> <td>100 []</td> <td>100 []</td> <td>[] 100</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>							標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳	交通自然宅地化行政その他	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳	交通自然宅地化行政その他															
公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100																			
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	対象基準地の検討	前年基準地 新規	前年標準価格 172,000 円/10a	変動率 年間 -2.9 %	価格形成要因の	<p>[一般的要因] この数年景気に明るさが見えてきた不動産市況は、昨年来のコロナ禍の影響により、全体的に弱含みの傾向を示している。</p> <p>[地域要因] 都市近郊林地であるが、地域要因に特段の変動は見られず、宅地化の影響もないため、不動産需要は弱く推移している。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変化はない。</p>																	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社
群馬（林）-6	群馬県	第3	氏名	山田 智久 印
鑑定評価額	380,000 円	10aあたりの価格	59,000 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価 倍率種別	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/m ² 1.9倍
(2)実地調査日	令和3年6月11日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	みどり市大間々町小平甲839番外				地積 (m ²)	6,436
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制 (都) (その他) 土砂災害警戒区域
	用材林地	標高300m、南東傾斜約28度の人工林を中心とする林地地域	林道隣接	6m林道	大間々6.5km	小平1km	地域の特性 農村林地
(2)近隣地域	範囲	東100m、西400m、南0m、北400m					
	標準的規模等	規模 5,000 m ² 程度、形状 ほぼ整形 方位・傾斜度 (南) 向 28°					
	地域的特性	特記事項	特にない	道 6.0m林道	交通 大間々駅 北東方6.5km	法令 規制	(都) 土砂災害警戒区域
	地域要因の将来予測	人工林を中心とする林地地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと予測される。					
(3)最有効使用の判定	林地				(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	比準価格	59,000 円/10a				
	控除法	控除後価格	/ 円/10a				
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a				
(6)市場の特性	同一需給圏は群馬県内の林地地域であり、特に東毛及び中毛エリアに強い代替関係が認められる。需要者は県内の林業を行う個人が中心と考えられる。県内の用材需要については長らく低迷しており、後継者不足による林業従事者の減少にも歯止めがかからない状況にあり、市場の低迷は今後も継続していくものと予測される。市場の中心となる価格帯については、取引事例が少なく取引価格も幅が大きくその把握は困難である。						
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等から規範性を有する取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、当該林地の開発可能性は低く、転換後・造成後の更地を想定することが困難であることから控除法は適用しない。また、林地としての標準的な純収益等の把握が困難であることから収益還元法は適用しない。よって、比準価格を採用し、前年標準価格からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8)公示価格を規準とした価格	秤量的検討が可能である						
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳 標準化補正 交通自然宅地化行政その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		交通自然宅地化行政その他
(9)対象基準地の前年標準価格からの検討	対象基準地の検討		価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 当市は人口減少、高齢化が進む中でも一部立地条件や利便性に優れた不動産は動きが見られたが、感染症の影響で需給は停滞している。			
	前年基準地	新規		[地域要因] 人工林を中心とする林地地域であり、街路、環境、行政的要因、宅地化の程度等の地域要因に変動はない。			
	前年標準価格	60,000 円/10a		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
	変動率						
	年間	-1.7 %					