

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	87不動産鑑定事務所		
伊勢崎(県)5-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	片柳 華絵	印
鑑定評価額	13,300,000 円		1㎡当たりの価格		45,400 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月]	36,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15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	伊勢崎市平和町24番70 「平和町24-27」				地積(㎡)	292	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	近商(80,200)準防 (その他)							
(2)近隣地域	範囲	東30m、西50m、南100m、北80m				標準的使用	低層店舗住宅併用地							
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約21.0m、奥行約15.0m、規模290㎡程度、形状台形				(4)対象基準地の個別的要因	ない							
	地域的特性	特記事項	伊勢崎駅に近い県道沿いの用途が混在する商業地域	街路	1.4m県道						交通施設	伊勢崎駅南東方600m	法令規制	近商(80,200)準防
	地域要因の将来予測	中心市街地近郊の用途が混在する地域で、価格形成に影響を与える格別の変動要因は少なく当面は現状維持にて推移すると予測する。地価水準は今後も景気動向等により左右され、現状はやや下落傾向にて推移している。												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,400 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	ない								
(6)市場の特性	収益還元法	収益価格	24,000 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は街路条件や用途、地域類似性等の価格牽連性を認められる取引事例を採用し、事情補正、時点修正など各種補正や要因比較を行って求めた実証的な価格である。収益価格は直接法を適用し賃貸建物を想定することにより求めたが資料の硬直性から低位に試算された。よって市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として調整し、代表標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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0	
	公示価格	伊勢崎5-3	[99.5]	100	100	[100.0]	45,300		交通	0.0		交通	0.0	
(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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0		
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]	[ ]		交通	0.0		交通	0.0		
(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格 45,800 円/㎡		[要 因]	一般的							
	-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		[要 因]							
	変動率	年間	-0.9%	半年間	%		[要 因]							
							個別的要因							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
伊勢崎(県)5-2	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	26,100,000 円	1㎡当たりの価格	44,600 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	36,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月21日	(5)価格の種類	正常価格		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	伊勢崎市今泉町二丁目944番9				地積 (㎡)	586	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	近商 (80,200)														
	1:1.5	営業所兼住宅 S2	小売店舗、営業所、住宅等が混在する路線商業地域	南15m国道	水道、ガス、下水	新伊勢崎 800m	(その他)														
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m			標準の使用	低層店舗住宅併用地															
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形																			
	地域的特性	特記事項	市街地中心部に近い国道沿いの路線商業地域	街路 15m国道	交通施設	新伊勢崎駅 南方800m	法令規制 近商 (80,200)														
	地域要因の将来予測	小売店舗、営業所、住宅等が建ち並び既成商業地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間現状維持と予測する。																			
(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	24,100 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	同一需給圏は伊勢崎市内の中心部及び幹線道路沿いの既成商業地域。主な需要者は店舗併用住宅等を求める地場の個人事業者、法人企業等である。近隣地域は市街地中心部に近い国道462号沿いに位置しており、車両交通量が多いが、小売店舗、営業所等のほか一般住宅、共同住宅等も見られ、繁華性は中位程度である。取引規模が様々であるため需要の中心となる価格帯は把握困難である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺では自己使用不動産としての需要が中心で、賃貸物件は少なく、賃貸市場が成熟していないため、収益価格は低位に試算された。市場参加者である個人事業者等は賃貸想定による収益性よりも周辺相場を指標として取引する傾向が強く、上記収益価格の規範性が低いことから、市場の実態を反映した実証的かつ客観的な価格である比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡を踏まえて、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/㎡)	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 -1.0	交通 +2.0	環境 +26.0	行政 +3.0	その他 0.0
	標準地番号	伊勢崎5-3	[ 99.5 ] / 100	100 / [ 100.0 ]	100 / [ 131.1 ]	[ 100.0 ] / 100	44,800														
(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	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	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	[ ]															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	44,700 円/㎡	価格変動要因の	[ 一般的要因 ]	新型コロナウイルス感染症の影響は薄れつつあり、県内景気は、一部に部品調達難の影響がみられるものの持ち直している。													
	-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/㎡	[ 地域要因 ]	小売店舗、営業所、住宅等が建ち並び既成商業地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はない。											
	変動率	年間	-0.2 %	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	87不動産鑑定事務所		
伊勢崎(県)5-3	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	片柳 華絵	印
鑑定評価額		14,200,000 円		1㎡当たりの価格		40,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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		伊勢崎市昭和町1630番1外			地積(㎡)	350	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		近商(80,200)					
	1:1.5	店舗兼住宅W2	店舗・併用住宅・住宅等が混在する県道沿いの近隣商業地域	南16m県道	水道、ガス、下水	伊勢崎1.3km		(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東200m、西200m、南40m、北10m			標準的使用	低層店舗住宅併用地							
	標準的画地の形状等	間口約15.5m、奥行約23.0m、規模350㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	住宅、事業所等が混在する路線型近隣商業地域	街路	16.0m県道	交通施設	伊勢崎駅東方1.3km	法令規制	近商(80,200)				
	地域要因の将来予測	住宅や事業所等が混在する路線型近隣商業地域で、商業背後地は近隣住民または県道を利用する通勤客等を中心とするため商況性はやや乏しい。需要は弱く、地価は下落傾向で景気動向に左右されると予測する。											
(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)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,700 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	20,700 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	同一需給圏は旧市中心部外周を中心とする市内一円の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域や用途混在地域。主な需要者は店舗や事務所等の利用を目的とする法人及び個人事業者等である。近隣地域は、背後地域を主な商圏とする近隣型の商業地域で、店舗併用住宅や低層店舗並びに事業所が見られ商圏は狭いため繁華性は低い。新規出店は殆ど見られず、住宅地や駐車場としての利用が目立つ。取引は少なく、中心となる価格帯は見出せない状況である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺では、住居系の利用も多くかつ自己使用不動産としての需要が中心であるため、収益価格は低位に試算された。つまり市場参加者である事業者等は賃貸想定による収益性よりも周辺相場を指標として取引する傾向が強い。よって上記収益価格の規範性は低いことから、市場の実態を反映した実証的な比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地を規準とした価格との均衡にも留意し、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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格	伊勢崎5-3	[99.5]	100	100	[100.0]	40,600		交通	0.0		交通	+2.0
	59,000 円/㎡		100	[100.0]	[144.5]	100		環境	0.0	環境	+37.5		0.0
								画地	0.0	行政	+3.0		
								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	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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			交通			交通		
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		環境		環境				
							画地		行政				
							その他		その他				
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格形成要因の	[要因]		県南部の中核都市で工業を中心とし、人口は微減傾向。商業地の対前年平均変動率は昨年の-0.6%から-0.4%へ下落率縮小した。							
	継続	新規		[地域]		中心部外周に位置する県道沿いの路線型近隣商業地域で、繁華性は低く地域要因に特段の変動はない。							
	前年標準価格	41,000 円/㎡		[個別]		個別的要因に変動はない。							
	-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			[要因]									
	代表標準地	標準地											
	標準地番号												
	公示価格												
	円/㎡												
	変動率	年間	-0.7%	半年間	%								

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社設楽総合鑑定所
伊勢崎(県)5-4	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 設楽 篤司
鑑定評価額	5,290,000 円	1㎡当たりの価格	58,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	49,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月10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	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市本町4番16				地積 (㎡)	90	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	商業 (80, 400) 防火					
	1:3.5	店舗兼住宅 S5	中低層の店舗兼住宅が多い中心部の商業地域	南18m県道	水道、ガス、下水	伊勢崎 750m	(その他) (100, 400)					
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	中低層店舗併用住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 5.0 m、奥行約 18.0 m、規模 90 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	風俗店舗、店舗兼事務所、共同住宅等が混在するが繁華性は低い地域	街路	18m県道	交通施設	伊勢崎駅 南方750m	法令規制	商業 (100, 400) 防火			
	地域要因の将来予測	伊勢崎市の中心を維持しているものの繁華性は年々低下している。まちなか中心部の夜の街化は今後も続く見込み。コロナ禍は和らぎ景気持ち直し傾向から地価は下落を弱めている。										
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地				(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/㎡									
	収益還元法	収益価格	33,400 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	同一需給圏は伊勢崎市の市街地を中心とする商業多様性がある地域一円である。需要者は伊勢崎市域で商業系用地を求める地元中心の法人又は個人である。景気は持ち直し傾向だが旧市街は商況低迷持続の見込みから有効需要は減少している。このため市場滞留期間は少し長期化傾向が続くと予測する。画地規模は不揃いで又取引も少ないため、市場の中心価格帯は把握できない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引価格は比準価格重視で決定されている。上記比準価格は競争関係にある事例から求めたもので信頼できる。収益価格は画地規模が小さく又使用容積が低いため低水準に試算されたが、市場は収益低水準を織り込んでおり価格決定への影響は弱いと判断した。以上、収益性重視の商業地域だが、需給関係は取引価格中心に動くので、比準価格を重視して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、周辺の公示地や県基準地等とは均衡を得ていると判断した。											
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	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/㎡)	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		[ ] / 100	100	100	[ ] / 100						
(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 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		[ ] / 100	100	100	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[ 一般的要因 ] コロナ禍は和らぎ景気は持ち直し傾向が続く見込み。不動産市場は利便性による二極化が今後も続く予測する。						
	前年標準価格	59,300 円/㎡		[ 地域要因 ] 市中心部だが風俗店舗増加で夜型の性格が強まり、昼間は客足減少で多様性も低下している。街路条件や行政的条件等の変化はない。								
	-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	伊勢崎5-3		[ 個別的要因 ] 市場競争力に影響を及ぼす個別的要因の変化は特いない。						
	公示価格	60,300 円/㎡		変動率	年間	-0.8 %	半年間	-2.5 %				

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
伊勢崎(県)5-5	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	47,000,000 円	1㎡当たりの価格	56,200 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	45,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			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	伊勢崎市連取町字上北河原1260番1 (西部49街区1260-1)				地積 (㎡)	837 ( )	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		近商 (80,200)						
	1:1.5	事務所S1	低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	南18m県道	水道	伊勢崎 1.7km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東130m、西250m、南50m、北20m 標準的使用 低層店舗地												
	標準的画地の形状等	間口約25.0m、奥行約32.0m、規模800㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	小規模店舗を中心に事務所、スーパー等の見られる県道沿いの路線商業地域	街路	18m県道	交通施設	伊勢崎駅 南西方1.7km	法令規制	近商 (80,200)					
	地域要因の将来予測	店舗、事務所等の連担する市街地中心部に近い路線商業地域であるが、現状維持傾向にての推移が予測される。景気回復や背後住宅地の堅調な需要を背景に、地価はやや上昇傾向にて推移。												
(3) 最も有効使用の判定	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	比準価格			57,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格			28,300 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	同一需給圏は伊勢崎市街地及びその外縁部の幹線及び準幹線道路沿いの路線商業地域、並びに市街地商業地の範囲。需要者はロードサイドビジネスを展開する企業や事業所等の新設等を目的とした県内外の法人等が中心である。昨今は事業用借地権による出店等が主流で、土地を取得するケースは少なく、路線商業地における土地取引は低迷している。したがって、市場の中心となる価格帯の把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸物件も見られるが、賃貸市場は未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。一方、比準価格は同一需給圏内の沿道地域の取引事例から適切に試算されており、説得力を有している。以上、実際の取引から得られた実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表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	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	伊勢崎5-3	[ 99.7 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 104.6 ]	[ 100.0 ] 100	56,200		交通	0.0	環境	+2.0	行政	+2.0
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				交通	0.0	環境	+2.0	行政	+2.0
(10) 対年間の標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		56,000 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		円/㎡							
	変動率	年間	+0.4 %	半年間	%									
	[ 一般的要因 ]		景気は回復傾向にあるが懸念材料も多く先行きは不透明。北関東有数の工業都市。人口は微増傾向。中心市街地の空洞化が加速している。											
	[ 地域要因 ]		中心部に近い路線商業地域で、店舗等の連担性、背後住宅地が有する豊富な顧客層に支えられ需要は底堅い。											
	[ 個別的要因 ]		個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書 (令和5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, 群馬土地株式会社. Includes 伊勢崎(県)5-6, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 福田 清隆.

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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes 令和5年7月1日, 令和5年6月16日, 令和5年7月10日, 正常価格, 42,000 円/m², 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 伊勢崎市連取町3062番17. (2) 近隣地域: 東30m, 西50m, 南360m, 北230m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗事務所併用地. (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 53,400 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊勢崎市の市街地西方を中心とする郊外及び市街地外周部等の商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺には貸店舗、貸事務所も見受けられ収益性が重視される地域であり賃貸市場の成熟の程度は概ね普通である. (8) 公示価格とした: 代表標準地 伊勢崎5-3, 公示価格 59,000 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 対年の標準価格, 変動率 年間 0.0%, 半年間 %.