

鑑定評価書（平成 29 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, 中部圏不動産鑑定所（有）. Values include 恵那（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 輝.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,930,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,200 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 7 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, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 29 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, 渡邊カンテイ事務所. Row 1: 恵那（県）, -2, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,790,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,800 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) 倍率種別, (8) 路線価又は倍率, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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

Table with 4 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (1) 代表標準地, (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) 対象基準地の標準価格, (7) 内訳, (8) 標準化補正, (9) 地域要因, (10) 街路, (11) 交通, (12) 環境, (13) 画地, (14) 行政, (15) その他

Table with 10 columns: (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) 対象基準地の標準価格, (7) 内訳, (8) 標準化補正, (9) 地域要因, (10) 街路, (11) 交通, (12) 環境, (13) 画地, (14) 行政, (15) その他

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 1-1 対象基準地の検討, (2) 前年標準価格, (3) 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, (4) 変動状況, (5) 2 変動率

鑑定評価書（平成 29 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, 渡邊カンテイ事務所. Row 1: 恵那（県）, -3, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,800 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Includes dates like 平成 29 年 7 月 1 日 and 平成 29 年 7 月 3 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 恵那市長島町中野 1 丁目 5 番 2 4. (2) ①範囲: 東 0 m、西 100 m、南 60 m、北 50 m. (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 49,800 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、長島町・大井町等の市街地周辺の住宅地域であり、特に恵那駅徒歩圏の住宅地域との価格牽連性が強い. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺にはアパート等の賃貸物件も見られるが、区画整理事業による換地処分後の土地の有効活用を目的として建築されたものであり、市場で発生する取引は個人による自己居住目的のものが支配的である. (8) 公示価格とした: 代表標準地 恵那 -1, 公示価格 38,300 円/㎡. (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 円/㎡. (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討: 前年標準価格 49,800 円/㎡, 変動率 年間 0.0%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 29 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, 渡邊カンテイ事務所. Row 1: 恵那（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,000 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. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 14日, 正常価格, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 恵那市大井町字入道坂 2 7 1 9 番 1 2 5. (2) 近隣地域: 東 50 m、西 80 m、南 100 m、北 70 m. (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: 形状 -2.0, 方位 +2.0, 角地 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 18,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、恵那市北部の大井町を中心とする住宅地域であるが、中央自動車道以北の住宅地域との競争関係が強い。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 本件においては、周辺にアパート等の収益物件が極めて少なく賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。 (8) 公示価格とした: 代表標準地 恵那 -2, 公示価格 21,500 円/㎡. (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 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, 前年標準価格 18,500 円/㎡, ①-2 基準地が共通地点, ②変動率 年間 -2.7%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
恵那（県） - 5	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾 印

鑑定評価額	3,100,000 円	1㎡当たりの価格	10,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 1 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						倍率種別

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	恵那市長島町久須見字中通 2 1 0 番 1				②地積 (㎡)	304	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他) (60, 176)		
	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					
	台形 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並び郊外の住宅地域	北東 4.4m 市道	水道 下水	恵那 5.6km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 130 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	周辺には農地、山林が広がっている。	街路	基準方位 北 4.4 m 市道	交通施設	恵那駅 北西 5.6km	法令規制	(都) (60, 176)		
	⑤地域要因の将来予測	周辺に農地、山林が広がる郊外の住宅地域であり、環境の変化に乏しい。当面は現状の住環境を維持していくと予測する。近隣地域周辺の土地需要は弱く、地価は弱含み傾向で推移すると予測する。									
(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 形状 -1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,200 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	同一需給圏は旧恵那市郊外の低層住宅地域。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。恵那市中心市街地の需要が堅調であるのに対し、各種施設から遠く、利便性が劣る郊外住宅地の需要は低迷が続いている。近隣地域周辺の需要も低迷しており、不動産の取引件数は少ない。圏内では、このような取引の少なさに加え、縁故取引等、特殊な事情による取引の割合が大きくなっている。このため、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、自用目的の取引が中心である。縁故取引等による特殊な価格形成も見られるが、市場参加者は類似物件の取引価格水準を指標に価格決定を行う傾向にあるため、比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域周辺は利便性が劣るため賃貸需要が乏しく、賃貸市場は形成されていない。よって、収益価格は試算しない。従って、標準地等との検討を踏まえ、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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.8 交通 +18.7 環境 +74.0 行政 -2.0 その他 0.0
	恵那 - 2		[99.5] / 100	100 / [103.0]	100 / [200.8]	[99.0] / 100	10,200				
(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	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 +0.2 交通 +11.4 環境 +54.0 行政 0.0 その他 0.0
	恵那（県） - 4		[97.3] / 100	100 / [102.0]	100 / [171.9]	[99.0] / 100	10,200				
(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		③変動状況		[一般的要因] 恵那市中心市街地の住宅地需要は堅調であるが、郊外部の需要は弱い。特に恵那地域は過疎化、高齢化が進み、需要は低迷している。						
	■継続 □新規		④地域要因		[地域要因] 環境の変化に乏しい郊外の住宅地域であり、宅地開発、住宅の新築等は殆ど行われていない。地域要因に大きな変化は見られない。						
	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		⑤個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	□代表標準地 □標準地	標準地番号		②変動率							
	標準地番号	年間	-1.9 %	半年間	%						
	公示価格	円/㎡									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
恵那（県） - 6	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾 印

鑑定評価額	4,320,000 円	1㎡当たりの価格	13,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 1 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						倍率種別

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	恵那市岩村町飯羽間字箕輪 2 6 7 0 番 5				②地積 (㎡)	325	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	「都計外」 (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 30 m、北 30 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 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 380 ㎡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	飯羽間駅 南西 600m	法令規制	「都計外」土砂災害警戒区域		
(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	方位角地 +3.0 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,300 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	同一需給圏は、岩村町を中心とする旧恵那郡南部（いわゆる恵南地域）の住宅地域である。需要者の大半は、岩村町在住者あるいは当町に地縁性を有する者である。町内の土地取引は総じて低調に推移しているが、国道 2 5 7 号線沿いの食品スーパーや病院等が集積する利便性の高いエリアでの住宅地需要は比較的堅調である。但し、供給が少なく取引が疎らであり、中心価格帯の把握が困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では賃貸物件が極めて少なく、賃貸市場が形成されるに至っていないため、収益還元法を適用することができなかった。比準価格の試算に当たっては、豊富な事例の収集が困難であったが、恵南地域内の価格率連性を有する取引事例を採用することにより、市場の取引実態を反映する価格を得られた。したがって、時系列的な価格動向を勘案して、比準価格を採用し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	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	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標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 13,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 恵南地域のなかでは、岩村町の人口減少は比較的小さく、安定している。					
	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] 地域要因に変動はない。					
	② 変動率		年間 -2.2 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 19 日 提出
恵那（県） - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
恵那（県） - 7	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	2,420,000 円	1㎡当たりの価格	15,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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					
					倍率種別	

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	恵那市明智町字渚ノ鼻 1 1 6 1 番 1 外				②地積 (㎡)	161	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	「都計外」 (その他)				
	1:2	住宅 W 2	戸建専用住宅のほか店舗併用住宅も介在する地域	南 4.5m 市道	水道 下水	明智 700m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 20 m、北 30 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 9.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 4.5 m 市道	交通施設	明智駅 南東 700m	法令規制	「都計外」		
⑤地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域であり、今後とも現状のまま推移する、と予測する。過疎化、高齢化が進行する明智町内の住宅地需要は弱く、不動産の取引市場は低迷している。地価水準は下落傾向で推移する、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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	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	同一需給圏は明知鉄道沿線に位置する恵南地域内の住宅地域である。需要者の中心は、圏内に在住する一次取得者層であり、特に地縁関係を持つ者が多い。圏内各地区のうち、岩村町は恵那市の中心市街地に近いため、相対的に人気が高く、人口減少もやや緩やかである。他方、恵那市の中心市街地から遠い明智町では過疎化、高齢化が進行しており、不動産市場は低迷を続けている。同一需給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	郊外の明智地区内にあつて、新規アパート物件はここ数年皆無の状態、不動産に対するあり方も賃貸より自己所有を前提としており、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格はすべて旧恵南地方の住宅地の取引事例を中心に選択し、比準価格の決定に際しても、事例を再度精査し、実証的で信頼性は高い。よつて、快適性を重視する住宅地域で、自用の取引が大半のため、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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	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	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 +5.1 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -5.6 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 13,600 円/㎡	[97.8] / 100	100 / [105.1]	100 / [86.9]	[103.0] / 100	15,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	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 価格形成要因の	[一般的要因] 恵南地域の過疎化、高齢化が進展、需要は低迷している一方、市街地の国道 1 9 号南部では、区画整理による一層の発展が見込まれる。						
	前年標準価格 15,500 円/㎡				[地域要因] 熟成した既成の住宅地域であり、価格形成に影響を与える地域要因の変化は特段見られない。						
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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号 公示価格 円/㎡											
② 変動率		年間 -3.2 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
恵那（県） - 8	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	3,180,000 円	1㎡当たりの価格	10,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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	恵那市山岡町上手向字塚68番2				②地積 (㎡)	306	⑨法令上の規制等	「都計外」		
	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 300 m、西 50 m、南 50 m、北 25 m			②標準的使用	低層住宅敷地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	近隣地域の東側が土砂災害警戒区域等に指定されている。	街路	基準方位北、5.5 m市道	交通施設	山岡駅 北西 450m	法令規制	「都計外」		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅敷地				(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	10,400 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	同一需給圏は山岡地区を中心に、恵那市南部郊外部の岩村・明智等の山間地区で、広域的にはJR中央線沿線の住宅地域を含む。土地の主な需要は、山岡地区に地縁性を有する勤労一時取得者が住宅用地を取得する場合や、地元在住者が隣接地買い増しをする場合などに限定される。恵那市内にあっては山間集落地域にあっては人口は減少傾向が顕著であり、土地の取引自体が少なく市場性に乏しいのが実情である。低金利下であっても地価は弱含みに推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件基準地の属する近隣地域は、賃貸市場は極めて未熟成であり、収益建物の想定は現実的でないため収益還元法の適用は行わなかった。他方、土地取引は自用目的の取引が中心であり、類似地域において信頼性のある取引事例も収集し得た。よって、比準価格を標準とし、さらには指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した次第である。										
(8) 公示価格を標準とした	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	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	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 13,600 円/㎡	[97.8] / 100	100 [105.1]	100 [121.5]	[100] / 100	10,400					
(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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③ 変動状況 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 市内の人口は減少傾向にあるが、大井地区は概ね横ばい、長島地区は微減、郊外の山間部では減少傾向が強い。 [地域要因] 恵那市内の中では人口減少率が高い地区で、人口減少が続いている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
恵那（県） -9	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	2,280,000 円	1㎡当たりの価格	3,350 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 2 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						倍率種別

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	恵那市上矢作町字上広表 2 9 7 6 番 1				②地積 (㎡)	682	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	「都計外」 (その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 15 m、南 150 m、北 90 m			②標準的使用	低層住宅敷地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡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、5.5 m市道	交通施設	岩村駅 南東 11km	法令規制	「都計外」 土砂災害警戒区域
(3) 最有効使用の判定	低層住宅敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0 形状 0.0 二方路 0.0 その他の地域・地区等 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,350 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	同一需給圏は上矢作地区を中心に、恵那市南部郊外部の串原・明智・山岡等の山間地区で、広域的には愛知県豊田市内の山間地域をも含む。土地の主な需要は、上矢作地区に地縁性を有する勤労一時取得者が住宅用地を取得する場合や、地元在住者が隣接地買い増しをする場合などに限定される。上矢作地区を始めとする山間集落地域にあって人口は減少が顕著であり、土地の取引自体少なく市場性に乏しい。低金利下であっても地価は弱含みに推移している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件基準地の属する近隣地域は、賃貸市場は極めて未熟成であり収益建物の想定は現実的でないため、収益還元法の適用は行わなかった。他方、土地取引は自用目的の取引が中心であり、類似地域において信頼性のある取引事例も収集し得た。よって、比準価格を標準とし、さらには当該基準地の価格推移を踏まえて、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した次第である。								
(8) 公示価格を標準とした	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 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 ■継続 □新規		前年標準価格 3,390 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 市内の人口は減少傾向にあるが、大井地区は概ね横ばい、長島地区は微減、郊外の山間部では減少傾向が強い。			
	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/㎡			[地域要因]	上矢作地区は、恵那市内の中にあっても人口減少率が高い地区となっている。		
	②変動率 年間 -1.2 % 半年間 %					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 19 日 提出
恵那（県） 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
恵那（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印
鑑定評価額	16,300,000 円		1㎡当たりの価格	28,700 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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					
					倍率種別	

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	恵那市明智町字石坪452番3外				②地積 (㎡)	567	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		「都計外」 (その他)	
	不整形 1:1.5	店舗 S2	大規模小売店舗、金融機関等が見られる駅前商業地域	西16m国道	水道 下水	明智 80m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 60 m、南 170 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 18.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 550 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m国道	交通施設	明智駅 南東 80m	法令規制	「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	店舗等の新規出店、入れ替えを伴いながら、当面、現状程度の繁華性を維持していく、と予測する。恵南地域全域において過疎化、高齢化が進行しており、地域の衰退とともに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	形状 -2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,700 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	同一需給圏は恵南地域を中心とする恵那市郊外の商業地域、及び商業系用途の混在する住宅地域。主な需要者は地元の個人事業者であり、経営規模が小さい事業者が中心となる。圏内は過疎化、高齢化による衰退傾向が続いており、商圏内の潜在的な購買力は低下している。このため、事業者の出店意欲は弱く、需要は低迷している。圏内は取引が少なく散発的である。また、取引価格帯は規模等によりまちまちであるため、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	町内事業者の事業態様は、店舗併用住宅等の自己所有建物が専らであり、貸店舗及び貸事務所は旧来より皆無の状況で、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、明智町において商業地の取引は極端に少なく、隣接市町の商業地の取引も採用せざるを得なかった。ただし、比準価格の決定では、個別取引の内容を精査、吟味しており、信頼性に問題はない。よって、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格としての標準価格	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	地域要因
	標準地番号						街路	交通	環境
	公示価格	[]	100	100	[]		環境	画地	行政
	円/㎡	100	[]	[]	100		行政	その他	その他
(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	地域要因
	恵那 5-2						街路	0.0	街路
	前年指定基準地の価格	[99.0]	100	100	[98.0]		交通	0.0	交通
	19,800 円/㎡	100	[100]	[66.9]	100	28,700	環境	0.0	環境
							画地	0.0	行政
							行政	0.0	その他
							その他	0.0	0.0
(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		[一般的な要因] 恵南地域の過疎化、高齢化が進展、需要は低迷している一方、市街地の国道19号南部では、区画整理による一層の発展が見込まれる。				
	■継続 □新規		④ 地域要因		[地域要因] 駅前周辺の熟成した商業地域であり、軽やかな衰退傾向が見られるが、価格形成に影響を与える地域要因の変化は特段見られない。				
	前年標準価格 29,400 円/㎡		⑤ 個別的要因		[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	-2.4 %	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
恵那（県） 5-2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾 印

鑑定評価額	5,330,000 円	1㎡当たりの価格	19,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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	恵那市岩村町字西町809番6				②地積(㎡)	272	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	「都計外」 (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 140 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅敷地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 300 ㎡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	5.5m市道	交通施設	岩村駅東 550m	法令規制	「都計外」		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(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	19,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	9,360 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、岩村町の商業地域及びその周辺地域である。主たる需要者は町内の個人事業主あるいは同町に地縁血縁関係を有する個人または法人である。取引は少なく新規店舗の出店等も稀であるため、中心価格帯の把握は難しいが、総額500万円以下の小額取引が目立っている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては、自用の店舗あるいは店舗兼住宅が大半を占めており、商業用賃貸物件はほとんど見られない。発生する取引も自己使用目的のものが主であり、収益性よりも現実の市場で発生した取引価格を参考に意思決定がなされている。したがって、比準価格を採用し、収益価格を参酌するに留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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	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	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	[] / 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		19,800 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		-						
	②変動率		年間	-1.0 %	半年間	%					
		③ 変動状況		[一般的要因] 恵南地域のなかでは、岩村町の人口減少は比較的小さく、安定している。 [地域要因] 国道257号線沿線で商業集積が進むのに対し、近隣地域は歴史的観光エリアとして街並みの保存に注力している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（平成 29 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, 渡邊カンテイ事務所. Row 1: 恵那（県） 5-3, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 41,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 70,300 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Includes dates like 平成 29 年 7 月 1 日 and 平成 29 年 7 月 3 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等. Includes address: 恵那市長島町正家 2 丁目 3 番 4 外.

Table with 4 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性. Includes dimensions: 東 160 m、西 200 m、南 70 m、北 50 m.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用. Includes methods like 取引事例比較法, 比準価格, etc.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Text describing market characteristics and surrounding area.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Text explaining the reasons for price adjustments.

Table with 8 columns: (8) 公示価格とした. Includes columns for 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, etc.

Table with 8 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes columns for 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, etc.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes columns for 1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点, etc.

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 19 日 提出
恵那（県） 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
恵那（県） 9-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印
鑑定評価額	111,000,000 円		1㎡当たりの価格	13,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	恵那市武並町新竹折 8 8 番				②地積 (㎡)	8,078 ()	⑨法令上の規制等	(都)工専(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					
	1:2	工場	丘陵地に開発された工業団地	北東10m市道	水道	武並 3.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 170 m、西 180 m、南 350 m、北 450 m			②標準的使用	中規模工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 80.0 m、規模 8,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10m市道	交通施設	武並駅 南西 3.3km	法令規制	(都)工専(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	恵那市西部の国道背後の山間に開発された工業団地で、隣接する工業団地も完売した。工業地の新規供給はないが、企業の設備投資が少しずつ回復しつつあり、需要は比較的底堅いと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(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	13,800 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、中央自動車道及び東海環状自動車道利用を前提とした工場地及び流通業務地で、具体的には恵那市を主に土岐市、瑞浪市及び御嵩町を包含する圏域。需要者の中心は、画地規模から、市内及び県内の事業者より、全国展開を活動拠点とする事業者となる。丘陵地の多い地勢を反映して、近年、大規模の新興流通業務団地の建設は見られない。また、取引は業種、業態及び取引規模により区々で、需要の中心となる価格帯を見いだせない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大工場の用地取得は、専ら事業用借地及び自己所有で、貸工場、貸倉庫の賃貸市場が未形成のため、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、東海環状自動車道及び中央自動車道利用を前提とした倉庫業適地の規模を有するものを選択し、価格決定に際しては、規模等取引に内在する実情を精査し、実証的で信頼性は高い。よって、広域的観点に立脚して、特に画地規模に配慮、自用の取引が大半のため、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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
	標準地番号										
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100						
	円/㎡										
(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	[] / 100	100	100	[] / 100						
	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 価格形成要因の		[一般的要因] 県内工場立地件数及び同面積は、依然好調である。中央自動車道、東海環状自動車道周辺の工場団地の潜在的な需要は底堅い。						
	前年標準価格 13,800 円/㎡				[地域要因] 郊外丘陵地の熟成した工業団地であり、価格形成に影響を与える地域要因の変化は特段見られない。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	<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 0.0 %	半年間 %								