

## 鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年 7月 13日提出  
大泉(県)5-1 宅地-1

|          |               |           |             |              |  |  |
|----------|---------------|-----------|-------------|--------------|--|--|
| 基準地番号    | 提出先           | 所属分科会名    | 業者名         | 西尾不動産鑑定事務所   |  |  |
| 大泉(県)5-1 | 群馬県           | 第3        | 氏名          | 不動産鑑定士 西尾 直人 |  |  |
| 鑑定評価額    | 164,000,000 円 | 1m³当たりの価格 | 45,000 円/m³ |              |  |  |

## 1 基本的事項

|            |             |          |            |            |                  |      |
|------------|-------------|----------|------------|------------|------------------|------|
| (1)価格時点    | 令和4年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和4年 7月 8日 | (6)路線価又は倍率 | [令和4年1月] 路線価又は倍率 | 円/m³ |
| (2)実地調査日   | 令和4年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格       | 倍率         | 1.2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<br>「住居表示」等  | ②地積<br>(m²) 3,636 ( )   |  |                            |                         | ⑨法令上の規制等                          |   |  |                             |                                      |
|  | ③形状<br>台形<br>1.2:1   | ④敷地の利用の現況<br>銀行<br>S2   | ⑤周辺の土地の利用<br>の状況<br>郊外型量販店、銀行<br>等が見られる新興の<br>路線商業地域             | ⑥接面道路の状況<br>南32m国道、<br>背面道 | ⑦供給<br>処理施<br>設状況<br>水道 | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況<br>西小泉<br>1km | 2住居<br>(60, 200)<br><br>(その他)<br>(70, 200)              |  |                             |                                      |
| (2)近隣地域                                | ①範囲<br>東 70 m、西 650 m、南 80 m、北 0 m   | ②標準的使用  |  | 低層店舗地                      |                         |                                   |   |  |                             |                                      |
|  | ③標準的画地の形状等<br>間口 約 77.8 m、奥行 約 65 m、規模   | 3,636 m²程度、形状<br>長方形  |  |                            |                         |                                   |   |  |                             |                                      |
|  | ④地域的特性<br>特記<br>事項   | 特にない  | 街<br>路<br>32m国道  | 交通<br>施設<br>西小泉駅<br>北西方1km | 法令<br>規制                | 2住居<br>(60, 200)                  |   |  |                             |                                      |
|  | ⑤地域要因の<br>将来予測   | 新興路線商業地であり、一定の需要も見込めるため現状維持傾向が続くと予測する。なおコロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。 |  |                            |                         |                                   |   |  |                             |                                      |
| (3)最有效使用の判定                            | 低層店舗地  |   |  |                            | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因  | 二方路<br>形状<br>+3.0<br>0.0          |   |  |                             |                                      |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                      | 取引事例比較法  | 比準価格<br>45,500 円/m³   |  |                            |                         |                                   |   |  |                             |                                      |
|  | 収益還元法  | 収益価格<br>20,000 円/m³   |  |                            |                         |                                   |   |  |                             |                                      |
|  | 原価法  | 積算価格<br>/ 円/m³  |  |                            |                         |                                   |   |  |                             |                                      |
|  | 開発法  | 開発法による価格<br>/ 円/m³  |  |                            |                         |                                   |   |  |                             |                                      |
| (6)市場の特性                               | 同一需給圏は、当町及び隣接市町における低層の大型店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。中心となる需要者は、当町及び周辺市町を営業基盤とする事業者のほか全国展開する事業者も含まれる。近年の需給動向は、コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場で需要の中心となる価格帯は、規模等により相当異なるため見出せない。 |   |  |                            |                         |                                   |   |  |                             |                                      |
| (7)試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由 | 自己事業目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集した。一方土地の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低位に試算された。従って比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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)公示価格とし<br>たを示す規格                    | ①■代表標準地<br>標準地番号<br>太田5-3  | ②時点<br>修正   | ③標準化<br>補正   | ④地域要<br>因の比<br>較           | ⑤個別的<br>要因の比<br>較       | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円/m³)         | (7)内訳<br>標準化<br>補正<br>街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | -4.0<br>+4.0<br>+77.0<br>+9.0<br>0.0 |
|  | 公示価格<br>84,000 円/m³  | [100.2]<br>100  | [100]<br>[100.0]   | [100]<br>[192.6]           | [103.0]<br>100          | 45,000                            |   |  |                             |                                      |
| (9)指定基準地の検討                            | ①指定基準地番号   | ②時点<br>修正   | ③標準化<br>補正   | ④地域要<br>因の比<br>較           | ⑤個別的<br>要因の比<br>較       | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/m³)         | (7)内訳<br>標準化<br>補正<br>街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他      | 地域<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                                      |
|  | 前年指定基準地の価格<br>円/m³   | [ ]<br>100  | [ ]<br>[ ]   | [ ]<br>[ ]                 | [ ]<br>100              |                                   |   |  |                             |                                      |
| (10)対象年標準地の検討<br>の前から                  | ①-1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格<br>45,000 円/m³   | ③価格形成要因の<br>変動状況  | 一般的<br>要因<br>コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等<br>による影響もあって不透明感が認められる。 |                            |                         |                                   | (7)内訳<br>標準化<br>補正<br>街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他      | 地域<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                                      |
|  | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>円/m³  |   | [ 地域 ] 前面道路の4車線化により、更なる交通量の増加が見込まれ<br>る。                         |                            |                         |                                   |   |  |                             |                                      |
|  | ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %  |   | [ 個別 ] 個別的要因に変動はない。<br>[ 要因 ]                                    |                            |                         |                                   |   |  |                             |                                      |

## 鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年 7月 13日提出  
大泉(県)5-2 宅地-1

|                   |             |                         |           |                                |
|-------------------|-------------|-------------------------|-----------|--------------------------------|
| 基準地番号<br>大泉(県)5-2 | 提出先<br>群馬県  | 所属分科会名<br>第3            | 業者名<br>氏名 | 有限会社 津久井不動産鑑定<br>不動産鑑定士 津久井 伸昭 |
| 鑑定評価額             | 9,740,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 |           | 39,100 円/m <sup>2</sup>        |

## 1 基本的事項

|                           |                         |                              |                  |
|---------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------|
| (1) 価格時点<br>令和4年 7月 1日    | (4) 鑑定評価日<br>令和4年 7月 8日 | (6) [令和4年1月] 路線価又は倍率<br>1.1倍 | 円/m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日<br>令和4年 6月 15日  | (5) 価格の種類<br>正常価格       |                              |                  |
| (3) 鑑定評価の条件<br>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<br>「住居表示」等<br>呂楽郡大泉町坂田七丁目1318番<br>「坂田7-1-3」   |   |   |  |                                |  | ②地積<br>(m <sup>2</sup> )    | 249                               | ⑨法令上の規制等                          |  |  |  |  |  |  |  |
|   | ③形状<br>1:2.5   | ④敷地の利用の現況<br>店舗 W1  | ⑤周辺の土地の利用<br>の状況<br>小売店舗等が多く建<br>ち並ぶ商業地域                | ⑥接面道路の状況<br>東20m町道   | ⑦供給<br>処理施<br>設状況<br>水道、<br>下水 | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況<br>西小泉駅<br>北西方560m | [令和4年1月] 路線価又は倍率<br>1.1倍    | 近商<br>(80, 200)<br>(その他)          |                                   |  |  |  |  |  |  |  |
| (2) 近隣地域                                | ①範囲<br>東 50 m、西 0 m、南 250 m、北 300 m  | ②標準的使用<br>低層店舗地   |   |  |                                |  |                             |                                   |                                   |  |  |  |  |  |  |  |
|   | ③標準的画地の形状等<br>間口 約 10 m、奥行 約 25 m、規模   | 249 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形  |   |  |                                |  |                             |                                   |                                   |  |  |  |  |  |  |  |
|   | ④地域的特性<br>特記<br>事項   | 特にない<br>街<br>路  | 20 m町道  | 交通<br>施設   | 西小泉駅<br>北西方560m                | 法令<br>規制                               | [令和4年1月] 路線価又は倍率<br>1.1倍    | 近商<br>(80, 200)                   |                                   |  |  |  |  |  |  |  |
|   | ⑤地域要因の<br>将来予測   | 店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域で、製造業の空洞化の影響等により、店舗、事務所需要は少なく空室率が上昇しており、今後商業地としての空洞化が懸念されるが、当面現状にて推移するものと予測する。 |   |  |                                |  |                             |                                   |                                   |  |  |  |  |  |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                            | 低層店舗地  |   |   |  |                                |  | (4) 対象基準地<br>の個別的要<br>因     | ない                                |                                   |  |  |  |  |  |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                      | 取引事例比較法  | 比準価格<br>40,000 円/m <sup>2</sup>   |   |  |                                |  |                             |                                   |                                   |  |  |  |  |  |  |  |
|   | 収益還元法  | 収益価格<br>21,900 円/m <sup>2</sup>   |   |  |                                |  |                             |                                   |                                   |  |  |  |  |  |  |  |
|   | 原価法  | 積算価格<br>/ 円/m <sup>2</sup>  |   |  |                                |  |                             |                                   |                                   |  |  |  |  |  |  |  |
|   | 開発法  | 開発法による価格<br>/ 円/m <sup>2</sup>  |   |  |                                |  |                             |                                   |                                   |  |  |  |  |  |  |  |
| (6) 市場の特性                               | 同一需給圏は、太田市、大泉町の幹線道路沿い及びその背後の商業地域の圏域。需要者の中心は、物販店、飲食店、営業所等の出店を希望する法人及び個人を中心とする。コロナ禍の影響はあるものの製造業の空洞化の進行等により、店舗・事務所需要は少なく、隣接する市町での大型店舗の進出による顧客流出等の影響もあり、商業地の衰退が顕著である。商業地需要は弱く取引件数も少ないと想定される。                 |   |   |  |                                |  |                             |                                   |                                   |  |  |  |  |  |  |  |
| (7) 試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由 | 対象基準地の存する近隣地域は、小規模店舗、営業所等が立地する商業地域である。当該地域は自用の店舗等が中心であり、賃貸目的としての収益物件は少なく、閉鎖店舗等の賃貸が見られる程度である。したがって、収益物件としての商業事業者向け賃貸市場の熟成度は低い。したがって、当該近隣地域の状況等を考慮し、比準価格を標準に、収益価格を参考に、公示価格を標準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記通り決定した。 |   |   |  |                                |  |                             |                                   |                                   |  |  |  |  |  |  |  |
| (8) 公示価格とし<br>た                         | ① ■ 代表標準地<br>標準地番号<br>太田5-3  | □ 標準地<br>時点修正   | ③標準化<br>補正  | ④地域要<br>因の比<br>較   | ⑤個別的<br>要因の比<br>較              | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) | ⑦標<br>準化<br>補正<br>内訳        | 街路<br>0.0                         | 街路<br>-1.0                        |  |  |  |  |  |  |  |
|   | 公示価格<br>84,000 円/m <sup>2</sup>  | [ 99.9 ]<br>100<br>[ 100.0 ]<br>[ 215.2 ]   | 100<br>[ 100.0 ]<br>100                                 | 100<br>[ 215.2 ]   | [ 100.0 ]<br>100               | 39,000                                 | 交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0   | 交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他       |  |  |  |  |  |  |  |
| (9) 指定基準地の<br>検討                        | ①指定基準地番号   | ②時点<br>修正   | ③標準化<br>補正  | ④地域要<br>因の比<br>較   | ⑤個別的<br>要因の比<br>較              | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) | ⑦標<br>準化<br>補正<br>内訳        | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |  |  |  |  |  |  |  |
|   | 前年指定基準地の価格<br>円/m <sup>2</sup>   | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]<br>100                                       | 100<br>[ ]<br>100  | [ ]<br>100                     |  | 地域要因                        | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |  |  |  |  |  |  |  |
| (10) 対象年ら<br>の基準地の<br>標準価格等の<br>検討      | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格<br>39,200 円/m <sup>2</sup>   | ③<br>価<br>格<br>変<br>動<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>状<br>況                                      | 一般的<br>要<br>因   | コロナ禍等による景気後退等の影響、基幹産業の事業再編等により店舗・事務所需要の減少等にあり商業地の衰退が顕著である。 |                                |  |                             |                                   |                                   |  |  |  |  |  |  |  |
|   | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>円/m <sup>2</sup>  | 地<br>域<br>要<br>因  | 地域要因の変動要因はないが、大型店舗等に押され競合関係にある当該地域の店舗の客足が減少し、空店舗等も見られる。 |  |                                |  |                             |                                   |                                   |  |  |  |  |  |  |  |
|   | ②変動率<br>年間 -0.3 %<br>半年間 %   | 個<br>別<br>的<br>要<br>因   | 地域要因の変動要因はない。   |  |                                |  |                             |                                   |                                   |  |  |  |  |  |  |  |

## 鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年 7月 13日提出  
大泉(県)5-3 宅地-1

|          |              |                         |                         |                 |  |  |
|----------|--------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|--|--|
| 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 |  |  |
| 大泉(県)5-3 | 群馬県          | 群馬第3                    | 氏名                      | 不動産鑑定士 長壁 治     |  |  |
| 鑑定評価額    | 20,600,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 32,200 円/m <sup>2</sup> |                 |  |  |

## 1 基本的事項

|             |             |           |            |        |                  |                  |
|-------------|-------------|-----------|------------|--------|------------------|------------------|
| (1) 価格時点    | 令和4年 7月 1日  | (4) 鑑定評価日 | 令和4年 7月 8日 | (6) 路線 | [令和4年1月] 路線価又は倍率 | 円/m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和4年 6月 15日 | (5) 価格の種類 | 正常価格       | 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<br>「住居表示」等   | 邑楽郡大泉町仙石二丁目2308番2外<br>「仙石2-17-5」   |  |   |                                |   | ②地積<br>(m <sup>2</sup> ) | 640              | ⑨法令上の規制等                  |  |  |  |
|   | ③形状<br>1:2.5  | ④敷地の利用の現況<br>店舗併用住宅<br>W2  | ⑤周辺の土地の利用<br>の状況<br>店舗、営業所、駐車<br>場等が混在する郊外<br>路線商業地域 | ⑥接面道路の状況<br>南東21m町道、<br>背面道                                   | ⑦供給<br>処理施<br>設状況<br>水道、<br>下水 | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況<br>西小泉<br>1.7km     |                          |                  | 準住居<br>(60, 200)<br>(その他) |  |  |  |
| (2) 近隣地域                                | ①範囲<br>③標準的画地の形狀等   | 東 50 m、西 0 m、南 350 m、北 300 m<br>間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模<br>500 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形             |  |   |                                |   | ②標準的使用                   | 低層店舗住宅併用地        |                           |  |  |  |
|   | ④地域的特性<br>特記<br>事項  | 郊外の幹線町道沿いの商業<br>地域   | 街<br>路   | 21m町道   | 交通<br>施設                       | 西小泉駅<br>南西方1.7km                        | 法令<br>規制                 | 準住居<br>(60, 200) |                           |  |  |  |
|   | ⑤地域要因の<br>将来予測  | 大泉町郊外の幹線町道沿いの商業地域で、商況等に変化はなく現状維持で推移すると予測する。また周辺市等の大型商業施設への顧客流出に加えて、コロナ禍等により需要は低迷し、地価は下落傾向で推移すると予測する。 |  |   |                                |   |                          |                  |                           |  |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                            | 低層店舗住宅併用地   |  |  |   |                                | (4) 対象基準地<br>の個別的原因                     | 二方路                      |                  | +2.0                      |  |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                      | 取引事例比較法   | 比準価格<br>32,500 円/m <sup>2</sup>  |  |   |                                |   |                          |                  |                           |  |  |  |
|   | 収益還元法   | 収益価格<br>16,000 円/m <sup>2</sup>  |  |   |                                |   |                          |                  |                           |  |  |  |
|   | 原価法   | 積算価格<br>/ 円/m <sup>2</sup>   |  |   |                                |   |                          |                  |                           |  |  |  |
|   | 開発法   | 開発法による価格<br>/ 円/m <sup>2</sup>   |  |   |                                |   |                          |                  |                           |  |  |  |
| (6) 市場の特性                               | 同一需給圏は大泉町及び周辺市町の幹線道路沿いの商業地域（商・住混在地域を含む）。需要者の中心は、低層の店舗、併用住宅等を目的とする地元の法人、個人事業者等である。近隣地域は同町役場に通じる幹線町道沿いであるが、当該地域南方には利根川があり、外縁部（郊外）の感があり、交通量も少なく、特筆すべき商業施設等もないことから、需要は弱含みで推移。市場の取引の中心となる価格帯は、取引目的、規模等が多様化しており、把握は困難である。 |  |  |   |                                |   |                          |                  |                           |  |  |  |
| (7) 試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由 | 近隣地域は、店舗、営業所等が見られ収益性を重視する地域ではあるものの、賃貸市場の成熟の程度が低く土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域内の取引事例から求められたもので説得力を有するものと想定する。よって、実証性の高い取引事例により求めた比準価格を重視し、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) 公示価格とし<br>た                         | ① 代表標準地<br>標準地番号<br>太田5-3   | □ 標準地<br>② 時点<br>修正  | ③ 標準化<br>補正  | ④ 地域要<br>因の比<br>較   | ⑤ 個別的<br>要因の比<br>較             | ⑥ 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 標準化<br>補正            | 街路<br>0.0        | 地<br>域<br>-1.0            |  |  |  |
|   | 公示価格<br>84,000 円/m <sup>2</sup>   | [100.2]  | 100  | 100   | [102.0]                        | 32,200                                  |                          | 交通<br>0.0        | 交<br>通<br>+14.5           |  |  |  |
| (9) 指定基準地の<br>検討                        | ① 指定基準地番号<br>前年指定基準地の価格<br>円/m <sup>2</sup>   | ② 時点<br>修正   | ③ 標準化<br>補正  | ④ 地域要<br>因の比<br>較   | ⑤ 個別的<br>要因の比<br>較             | ⑥ 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 標準化<br>補正            | 環境<br>0.0        | 環<br>境<br>+116.0          |  |  |  |
|   | [ ] 100 [ ] 100   | [100.0]  | [266.9]  | [ ] 100   | [ ] 100                        | [ ] 100                                 |                          | 画地<br>0.0        | 行<br>政<br>+9.0            |  |  |  |
| (10) 対象標準地の<br>検討                       | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 繼続 □ 新規<br>前年標準価格<br>32,600 円/m <sup>2</sup>  | ③ 価格変動<br>形成要因の<br>状況  | [一般的<br>要因]  | 太田市のベッドタウンで、人口は横ばい傾向。同市の基幹産業の業績動向により土地需要は影響を受ける。コロナ禍により景気は低迷。 |                                |   |                          |                  | 街路<br>-1.0                |  |  |  |
|   | ①-2 基準地が共通地點（代表標準地等と<br>同一地點）である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>円/m <sup>2</sup>   |  |  | 幹線町道沿いの商業地域であるが、土地利用等に格別の変動要因はなく、需要は弱含み。                      |                                |   |                          |                  | 交<br>通<br>+14.5           |  |  |  |
|   | ② 変動率 年間 -1.2 % 半年間 %   |  |  | 個別的<br>要因の<br>変動  |                                |   |                          |                  | 環<br>境<br>+116.0          |  |  |  |