

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出

安城(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	豊橋不動産鑑定事務所
安城(県)-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 一花 徹
鑑定評価額	36,200,000 円		1㎡当たりの価格	183,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	145,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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 安城市小堤町295番2 「小堤町16番22号」		②地積 (㎡)		198	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	準住居 (60, 200) (その他)
	1:2	住宅 RC3	中小規模一般住宅のほか空地等も見られる区画整然とした住宅地域	北東8m市道	水道、ガス、下水	安城 1.1km	
(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 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	基準方位北、8 m 街路	交通施設	安城駅 南西方1.1km	法令 規制 準住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測 居住環境が良好な住宅地域であり、特別の地域要因変動もなく現在の居住環境を維持していくものと予測される。						
(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 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		183,000 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	同一需給圏は安城市及び隣接市の住宅地域である。需要者の中心は安城市等に所在する事業所に勤務する一次取得者である。市場は引続き慢性的な供給不足の状況にあり地価は強含んでいる。近隣地域は安城市中心部に近接する区画の整った住宅地域であり、利便性と良好な居住環境を兼ね備え、市場競争力は高い。土地は2,500万～3,000万円程度、新築戸建て5,000万円前後が需要の中心となる価格帯である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の規模等より賃貸経営が可能な賃貸住宅の建築は困難と判断されるため、収益価格は求められなかった。当該地域における取引は自己使用目的が中心で、居住の快適性を重視する個々の市場参加者は実際に取引される価格に基づき行動を決定し価格支配力を殆ど持たないため比準価格の説得力は高いと思考される。よって、取引市場の実態を反映する実際の取引価格から求めた比準価格を採用し、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	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 安城-1	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 184,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [101.0]	[101.0] 100	183,000	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地の検討	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 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 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		地域要因 街路 交通 環境 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 178,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 自動車関連産業の好調な業績等を背景とした購買力に支えられ、安城市内の住宅地需要は引き続き堅調に推移した。			
	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] 市中心部に近い居住環境の良好な住宅地域であり、地価は上昇しているが、直近では高値安定の傾向もみられる。			
				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
	②変動率	年間 +2.8 %	半年間 %				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかつき不動産鑑定
安城(県)-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 赤川 明彦
鑑定評価額	36,600,000 円		1㎡当たりの価格	185,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 6日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				②地積		198		⑨法令上の規制等		
	安城市錦町2 1 6番 「錦町1 3番1 2号」				(㎡)		()				
	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		準住居 (60, 200)			
	1:2.5	住宅 S3	一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域	北東8m市道	水道、ガス、下水	安城 1.2km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲				東 40 m、西 60 m、南 30 m、北 20 m						
	③標準的画地の形状等				間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡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 8 m市道	交通施設	安城駅 南方1.2km	法令規制	1 中専 (60, 150)		
	⑤地域要因の将来予測	居住環境が良好な住宅地域であり、現在の居住環境を維持していくものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		185,000 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	同一需給圏は安城市を中心として隣接市等を含めた市街化区域内の住宅地域。需要者についても安城市を中心とした西三河地区の自動車関連産業の従事者が大半を占めるものと考えられる。宅地需要については自動車関連産業等の業績に影響され、需要が強く供給不足の状態にある。近隣地域は市中心部に近い街区が整った良好な居住環境であるため需要は高く地価は若干の上昇基調である。市場の土地取引の中心価格帯は3, 0 0 0万円前後となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は安城市中心市街地に位置するため、アパートや賃貸マンション等の利用も見られるが、戸建住宅も多く存する地域である。対象不動産は間口が狭く、画地規模も小さいため共同住宅を想定することが困難であるので、収益還元法の適用は行わない。近隣地域は居住環境を重視した自用目的が取引の中心と考えられる地域であるから比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 安城-1		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 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 184,000 円/㎡		$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	185,000		交通 0.0		交通 0.0
(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	環境 0.0	地域要因	環境 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			画地 0.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 180,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		物価高騰や海外の紛争による不透明感はあるも、不動産市場は安定している。地価についても地域経済を反映して堅調に推移している。				
	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 安城-1 公示価格 184,000 円/㎡				[地域要因]		市中心部に近い優良住宅地である。不動産市場は超過需要状態が続いており、地価は堅調な需要に支えられて上昇基調で推移している。				
	②変動率 年間 +2.8 % 半年間 +0.5 %				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
安城(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	豊橋不動産鑑定事務所
安城(県)-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 一花 徹
鑑定評価額	20,300,000 円	1㎡当たりの価格	138,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	105,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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		安城市安城町清水 1 1 番 6				②地積 (㎡)	147 ()	③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		1 住居 (60, 200)		
	1:2	住宅 W2	一般住宅、アパート、事業所等が混在する既成住宅地域	北東4.5m市道	水道、下水	南安城 660m		(その他) (60, 180)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 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 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡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、4.5m市道	交通施設	南安城駅 南東方660m	法令規制	1 住居 (60, 180)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほかアパート、事業所等も見られる在来の住宅地域であり、今後とも現状のまま推移していくものと予測される。								
(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	+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			138,000 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	同一需給圏は安城市及び隣接市の住宅地域である。需要者の中心は安城市等に所在する事業所に勤務する一次取得者である。市場は引続き慢性的な供給不足の状況にあり地価は強含んでいる。近隣地域は安城市中心部の周辺に位置する旧来の街区を残す住宅地域であるが、相対的な値頃感から相応の需要が認められる。土地は2,000万～2,500万円程度、新築戸建で4,000万～5,000万円程度が需要の中心となる価格帯である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の規模等より賃貸経営が可能な賃貸住宅の建築は困難と判断されるため、収益価格は求められなかった。当地域における取引は自己使用目的が中心で、居住の快適性を重視する個々の市場参加者は実際に取引される価格に基づき行動を決定し価格支配力を殆ど持たないため比準価格の説得力は高いと史料される。よって、取引市場の実態を反映する実際の取引価格から求めた比準価格を採用し、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	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 0.0	地域要因	街路 +4.0
	標準地番号 安城-1							交通 0.0		交通 -1.0
	公示価格	[100.5] / 100	100 [101.0]	100 [134.4]	[101.0] / 100	138,000		環境 0.0		環境 +28.0
	184,000 円/㎡							画地 +1.0		行政 +2.0
								行政 0.0		その他 0.0
								その他 0.0		
(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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通		交通
	円/㎡							環境		環境
								画地		行政
								行政		その他
								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			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 自動車関連産業の好調な業績等を背景とした購買力に支えられ、安城市内の住宅地需要は引続き堅調に推移した。					
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 特に大きな地域的特性の変化は見られないが、既に高くなった市中心部の住宅地と比べての値頃感から地価は上昇基調で推移した。					
	前年標準価格 130,000 円/㎡				[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 +6.2 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出
安城(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかつき不動産鑑定
安城(県)-4	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 赤川 明彦
鑑定評価額	41,900,000 円	1㎡当たりの価格	180,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月6日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	135,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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		安城市美園町2丁目15番13外			②地積(㎡)	233	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		1 中専(60, 150)			
	1:1.2	住宅LS2	中小規模の一般住宅、アパート等が見られる区画の整った住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	東刈谷1km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 70 m、南 80 m、北 40 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 13.5 m、奥行 約 17 m、規模 230 ㎡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 6 m	交通施設	東刈谷駅 東方1km	法令規制	1 中専(60, 150)	
	⑤地域要因の将来予測	居住環境が良好な住宅地域であり、現在の居住環境を維持していくものと予測される。									
(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	+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	180,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	53,300 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	同一需給圏は安城市を中心として隣接市等を含めた市街化区域内の住宅地域。需要者についても安城市を中心とした西三河地区の自動車関連産業の従事者が大半を占めるものと考えられる。宅地需要については自動車関連産業等の業績に影響され、供給不足の状態にある。近隣地域周辺は安城市から刈谷市にかけての街区が整った良好な居住環境であるため需要は高く地価は上昇基調である。市場の土地取引の中心価格帯は3,000万円前後となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は安城市から刈谷市に跨がる市街地に位置するためアパート等の収益物件も見受けられるが、多くは自用の住宅であり、取引の中心も自用の住宅又は住宅用地である。当該地域は投資採算性を指向する収益性より居住性・資産性を重視した価格形成がなされており、投資価値に見合う収益価格は形成されていない。以上より、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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	街路	0.0	街路	+2.0
	標準地番号 安城-1						標準化補正	交通	0.0	交通	0.0
(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	環境	0.0	環境	+1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [105.1]	[103.0] 100	179,000	標準化補正	画地	+1.0	行政	+2.0
(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 ■ 継続 □ 新規	前年標準価格 173,000 円/㎡		[一般的要因] 物価高騰や海外の紛争による不透明感はあるも、不動産市場は安定している。地価についても地域経済を反映して堅調に推移している。 [地域要因] 利便性が高い優良住宅地である。不動産市場は需要超過状態が続いており、地価は堅調な需要に支えられて上昇基調で推移している。 [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 +4.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	豊橋不動産鑑定事務所
安城(県)-5	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 一花 徹
鑑定評価額	32,900,000 円		1㎡当たりの価格	190,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 安城市今池町1丁目25番5 「今池町一丁目25番19号」					②地積 (㎡)		173 ()		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			1 住居 (60, 200)			
	台形 1:1.2	住宅 L S2	中規模一般住宅、ア パート等が混在する 住宅地域	北東6m市道	水道、 ガス、 下水	新安城 480m			(その他)			
(2)	①範囲		東 50 m、西 70 m、南 50 m、北 70 m			②標準的使用 低層住宅地						
近隣地域	③標準的画地の形状等			間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡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、6 m 市道	交通 施設	新安城駅 西方480m		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測	一般住宅のほかアパート等も見られるほぼ熟成した住宅地域であり、今後とも現状のまま推移していくものと予測される。										
(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 形状		+1.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		190,000 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	同一需給圏は安城市及び隣接市の住宅地域である。需要者の中心は安城市等に所在する事業所に勤務する一次取得者である。市場は引続き慢性的な供給不足の状況にあり地価は強含んでいる。近隣地域は新安城駅徒歩圏内に位置する区画整理済の住宅地域であり、利便性に優れた高い立地であることから市場競争力は高い。土地は2, 500万～3, 000万円程度、新築戸建で5, 000万円前後が需要の中心となる価格帯である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地の規模等より賃貸経営が可能な賃貸住宅の建築は困難と判断されるため、収益価格は求められなかった。当地域における取引は自己使用目的が中心で、居住の快適性を重視する個々の市場参加者は実際に取引される価格に基づき行動を決定し価格支配力を殆ど持たないため比準価格の説得力は高いと思料される。よって、取引市場の実態を反映する実際の取引価格から求めた比準価格を採用し、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 とした	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 安城-1		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	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因 行政 その他	+2.0 -6.0 0.0 +2.0 0.0
	公示価格 184,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [101.0]	100 [97.8]	[101.0] 100	189,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因 行政 その他	+2.0 -6.0 0.0 +2.0 0.0
(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 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因 行政 その他	
(10) 対象基準地の前 年の標準 価格等か ら	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 181,000 円/㎡			③ 価格 変動状 況要 因の	[一般的 要因] 自動車関連産業の好調な業績等を背景とした購買力に支えられ、安城市内の住宅地需要は引続き堅調に推移した。							
	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] 特に大きな地域的特性の変化は見られないが、旺盛な需要により地価は上昇基調で推移した。							
	②変動率 年間 +5.0 % 半年間 %				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年 7月 8日提出
安城(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社
安城(県)-6	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 小田 賢治
鑑定評価額	29,100,000 円		1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		安城市小川町鹿乗1番102				②地積 (㎡) ()		224		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		1 中専 (60, 150)
	1:1.2	住宅 L S2		中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		西6m市道		水道、ガス、下水		桜井 1km		(その他)
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 80 m、南 40 m、北 40 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 14 m、奥行 約 16 m、規模 230 ㎡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 6 m市道		交通施設	桜井駅 南東方1km		法令規制	1 中専 (60, 150)
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地である。最寄駅である桜井駅周辺では、土地区画整理事業が行われ、土地取引は活発である。中心部の住宅地価格高騰により相対的な価格割安感があり不動産需要は旺盛である。									
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 130,000 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	同一需給圏は安城市内の住宅地域一円である。需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者層が中心であり、近隣地域は戸建住宅が整然と建ち並ぶ閑静な住宅団地が形成されている。桜井駅周辺では土地区画整理事業が行われており、土地取引は活発である。当地域は市中心部からやや離れるため価格に相対的な値頃感もあることから、不動産需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみ総額で2,500万円～3,000万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅団地内にあり、快適性や利便性を重視して取引されるエリアである。周辺にはアパート等の収益物件は殆ど無く、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、規範性の高い取引事例との比較により求められた市場性を反映した実証的価格であるため、鑑定評価額は比準価格を採用し、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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 安城-1		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	地域要因	街路 +2.0	
	公示価格 184,000 円/㎡		[100.5] / 100	100 [101.0]	100 [142.8]	[101.0] / 100	129,000		交通 0.0		交通 +4.0	
(9) 指定からの検討	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	環境 0.0	地域要因	環境 +32.0	
	前年指定基準地の価格		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地 +1.0		行政 +2.0	
	円/㎡								行政 0.0		行政 0.0	
									その他 0.0		その他 0.0	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 123,000 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的] 当市の経済を牽引する自動車関連産業の業績は、好調であり、不動産市場も相まって活発に推移している。						
	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] 戸建住宅の多い住宅団地であり、地域要因の変動は特にない。						
						[個別的] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +5.7 % 半年間 %											

1 基本的事項

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		安城市根崎町西根 3 7 番 2				②地積 (㎡)	330 ()	③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		「調区」 (60, 200)			
	1:1	住宅 W2	農家住宅、一般住宅 等が建ち並ぶ住宅地 域		北西4. 3m市道	水道、 下水	米津 3. 2km		(その他)			
(2)	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 140 m、北 100 m				②標準的使用 戸建住宅地						
近隣 地域	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	4. 3 m市道	交通 施設	米津駅 西方3. 2km		法令 規制	「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測	市街化調整区域の既成住宅地域であり、周辺での開発もなく現在の居住環境を維持していくものと予測される。										
(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		ない				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			60, 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、安城市を中心に隣接市の市街化調整区域内の住宅地域。需要者についても安城市内在住者の地縁者を中心にして市街地の土地が購入出来ない一次取得者を含むものと考えられる。市街化調整区域の指定下にあるため取引件数は少ないが、安城市全体の宅地供給が不足している状況下では、安城市南部集落の小規模開発にも一定の需要が認められる。中心となる価格帯は取引規模にばらつきがあり、見いだせない状況下にある。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は市街化調整区域に位置しており、賃貸需要も殆ど無いため、アパートや賃貸マンション等の土地利用は殆ど見られず、戸建住宅が大半の地域である。賃貸市場が未成熟と判断されるため、収益還元法の適用は行わない。近隣地域は居住環境を重視した自用目的が取引の中心と考えられる地域であるから比準価格を採用し、さらに標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 安城-4		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 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 0.0 交通 0.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 65, 000 円/㎡		[101. 2] 100	100 [100. 0]	100 [109. 1]	[100. 0] 100	60, 300					
(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 検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 58, 600 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 物価高騰や海外の紛争による不透明感はあるも、安城市の調整区域内住宅にも相応の需要が認められ地価は上昇基調となっている。 [地域要因] 市街化調整区域の既成住宅地域である。地域に変化を及ぼす特段の要因はないが、周辺地域の地価上昇をうけて上昇基調で推移している。 [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. 7 % 半年間 %									

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
安城（県）-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合鑑定調査 西三河支店
安城（県）-8	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 健二
鑑定評価額	33,400,000 円		1㎡当たりの価格	175,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	135,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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		安城市二本木新町3丁目5番12			②地積 (㎡)	191 ()	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		1 住居 (60, 200) (その他)			
	1:2	住宅 W2	一般住宅を中心にアパート等も混在する区画整理済の住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	三河安城 330m					
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 20 m、南 40 m、北 40 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 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡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、市道6m	交通施設	三河安城駅 北方330m		法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		三河安城駅への接近性に優れる、低層住宅を中心とする住宅地域であり、旺盛な不動産需要を背景に、地価も堅調に推移するものと予測される。								
(3) 最も有効使用の判定	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 175,000 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、安城市およびその周辺市における住宅地域一円である。需要の中心は安城市及びその周辺市に通勤する30～40代の一次取得者であり、特に当該地域においては自動車産業の従事者が多く見られる。市場における需給動向は堅調に推移しており、価格水準は上昇傾向にて推移する状況にあるものと思料される。需要の中心となる価格帯は、土地で3,000万円から3,500万円前後、建売分譲で4,500万円から5,000万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域に係る需要者は自己利用を目的とする一次取得者が中心であり、居住の快適性、利便性等を重視して行動するものと思料される。対象基準地の画地条件等から効率的な賃貸経営が困難であると判断し収益還元法の適用を断念した。本件においては規範性の高い取引事例に基づき、市場の動向を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、地域の地価変動等考慮の上、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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 安城-1		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	地域要因	街路 +2.0
	公示価格 184,000 円/㎡		[100.5] / 100	100 [101.0]	100 [104.6]	[100.0] / 100	175,000		交通 0.0		交通 -6.0
(9) 指定からの検討	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	環境 0.0	地域要因	環境 +7.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地 +1.0		行政 +2.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 166,000 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因]	好調な地域経済状況を反映し不動産市場の活性化が認められるものの、慢性的物価高や円安進行の経済への影響を注視する必要がある。						
	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]	最寄駅への接近性が優れる利便性の高い住宅地域であり、近隣地域に対する住宅需要も旺盛である。					
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +5.4 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	香久山不動産鑑定事務所
安城(県)-9	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 安立 昌子
鑑定評価額	32,200,000 円	1㎡当たりの価格	176,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		安城市桜町6 2 番 1 「桜町1 2 番1 6 号」				②地積 (㎡)		183 ()		③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		準工 (60, 200)							
	1:1.5	住宅 L S 2		一般住宅、共同住宅 のほか倉庫等も見ら れる住宅地域		南西6m市道		水道、 ガス、 下水		安城 1.2km		(その他)							
(2)	①範囲		東 90 m、西 30 m、南 30 m、北 20 m				②標準的使用 低層住宅地												
近 隣 地 域	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡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 6 m市道		交通 施設		安城駅 西方1.2km		法令 規制	準工 (60, 200)					
	⑤地域要因の 将来予測		現状は倉庫等も見られる混在住宅地域であるが、今後は徐々に倉庫等の敷地が住宅地に転用されていくものと予測する。 地価は上昇傾向が予測される。																
(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 +3.0								
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		176,000 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、概ね安城市及び隣接市の市街化区域内の住宅地域の圏域である。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者で、自動車関連産業従事者が多くを占める。金利は低いままで、慢性的な住宅地供給不足もあるものの、建物価格高騰が続き、住宅購入を保留する消費者が増加しており、市内の住宅地需要はやや弱まっている。土地は3 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅は5 0 0 0 万円程度が需要の中心とみられる。																	
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は低層住宅を主体とする住宅地域である。収益性よりも居住の快適性及び利便性がより重視される地域である。また、自用の住宅用地としての取引が中心であるため、市場価格は取引価格を指標として形成されている。よって、取引事例より求めた実証的な比準価格を採用し、公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、対象基準地は共同住宅建設には規模が小さく、建物の想定に経済合理性を欠くため収益還元法は適用しない。																	
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 安城-1		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	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 0.0 +3.0 +2.0 0.0
	公示価格 184,000 円/㎡		[100.5] 100		100 [101.0]		100 [107.2]		[103.0] 100		176,000								
(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 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 170,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の 検討	[一般的] 認証不正の影響から新車販売は減少したが受注は堅調で、地域経済は概ね安定している。建築費高騰が住宅需要をやや弱めている。													
	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] 一部の倉庫跡地が共同住宅の敷地となったが、依然、住宅・倉庫等が混在する状況に変わりはない。													
	②変動率 年間 +3.5 % 半年間 %					[個別的] 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	株式会社 丸の内中央不動産鑑定
安城(県)-10	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 荒川 鶴章

鑑定評価額	20,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	97,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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「住居表示」等		安城市横山町赤子71番				②地積	215	③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	(㎡)	()	「調区」(60, 200)			
	台形1:1.5	住宅S2	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	西5.5m市道	水道、ガス、下水	三河安城1.9km			(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東20m、西20m、南40m、北70m		②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口約10m、奥行約20m、規模		200㎡程度、形状		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	三河安城駅南東方1.9km	法令規制	「調区」(60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は市街化調整区域内の住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価水準は今後の景気動向によるが上昇傾向が予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(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		97,000 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	同一需給圏は安城市を中心に隣接する刈谷市、知立市に存する市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は、同一需給圏内の居住者や自動車部品関連産業に従事する一次取得者が中心である。資材価格高騰の影響はあるものの、地元自動車部品関連企業の業績が堅調であることから、従業員等の需要が旺盛であり地価は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は1,500～2,000万円程度、新築戸建で3,500～4,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の住宅地域であり、収益物件は見られない地域である。比準価格は安城市内の類似性の高い市街化調整区域内の住宅地事例から求められており、市場動向を反映した価格であると言える。一方、収益価格は対象基準地に収益物件を想定することが賃貸市場が未成熟な地域であることから非現実的であり、求めることが出来なかった。鑑定評価額の決定にあたっては比準価格を採用し、また標準地との検討を踏まえ上記と決定した。											
(8) 公示価格とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 安城-9	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	0.0 0.0 0.0 +8.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -1.0 +2.0 0.0 0.0
	公示価格 104,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [108.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	96,800						
(9) 指定からの検討	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検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 90,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 安城市の住宅地は地元自動車部品関連企業の従業員需要が堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。								
	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] 市街化調整区域内の住宅地域で、地域要因に特段変動要因は認められない。地価は地域経済が好況であり上昇傾向にある。								
				[個別的] 個別的要因に変動はない。								
	② 変動率	年間	+6.8 %	半年間	%							