

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 3日提出
中川(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本プロパティマネジメント株式会社	
中川(県)5-1	愛知県	愛知第 2	氏名	不動産鑑定士	服部 寿治
鑑定評価額	168,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		121,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		名古屋市中川区一色新町 3 丁目 1 4 0 8 番外				地積 (㎡)	1,386 ()	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, 300) 準防		
	1:1.5	店舗 S 2		低層店舗のほか共同 住宅も混在する国道 沿いの路線商業地域		南30m国道	水道、 ガス、 下水	伏屋 1.7km		(その他) (83, 268)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 90 m、南 55 m、北 50 m				標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模				500 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	3 0 m 国道	交通 施設	伏屋駅 南方1.7km	法令 規制	近商 (90, 300) 準防		
	地域要因の 将来予測		近年の正江橋の開通等により利便性が向上し、長期的には、店舗も増えていくものと予測する。地価水準は、やや上昇 傾向になるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	奥行価格補正		-5.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				121,000 円/㎡		基準容積率		-1.0		
	収益還元法	収益価格				60,500 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、中川区及び周辺市区町の近隣商業地域及び路線商業地域等である。需要者は、広域な店舗展開を行う法人、地縁性のある法人や個人事業者等である。当該地域は、国道沿いの路線商業地域で、事業用定期借地が主体であり、取引は少ないが、需給関係は概ね安定している。画地規模、用途等によって取引価格は一様ではなく、需要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	比準価格は、地域特性が類似する多数の取引事例をやや広域的に検証し、試算した。一方、収益価格は、収益性及び投資採算性を反映した理論的な価格であるが、試算過程において、多数の想定要素が介在し、自目的の取引が中心で賃貸市場が未成熟な当該地域においては、価格判断の重要度はやや劣る。従って、市場の実勢を反映し、相対的に信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、単価と総額との関連等を総合的に勘案し、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中川5-7		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.9 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因	街路 -2.0 交通 +5.0 環境 +127.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 310,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [101.9]	100 [240.6]	[94.1] 100	121,000					
(9) 指定からの 基準地検討	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	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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 120,000 円/㎡				価格変動要因の 形成要因	令和 6 年の中川区の取引件数は、例年水準を 1 割程度上回った。本年も取引件数は順調に推移し、地価は概ね上昇傾向にある。						
	-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/㎡					当該地域の周辺では、目立った開発等は見受けられず、地域要因に特段の変動はない。						
	変動率 年間 +0.8 % 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 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 7日提出
中川(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミッドポイント不動産鑑定株式会社
中川(県)5-2	愛知県	愛知第 2	氏名	不動産鑑定士 堀田 直紀
鑑定評価額		146,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	279,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 6日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	220,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市中央区八田町 1 8 1 2 番				地積 (㎡)		522 ()		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, 500) 防火
	台形 1:2	事務所 S 2		事務所、店舗兼共同 住宅、住宅等が混在 する駅前の商業地域		西24.5m県道		水道、 ガス、 下水		八田 90m		(その他) (100, 500)
(2) 近隣 地域	範囲		東 50 m、西 60 m、南 70 m、北 40 m				標準的使用		中高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模		450 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 4 . 5 m 県道		交通 施設	八田駅 北方90m		法令 規制	商業 (100, 500) 防火
	地域要因の 将来予測		駅前商業地域として熟成しているが、良好な交通利便性を有し、高度利用が可能なことから、共同住宅の増加及びそれに伴う地域環境の変化が予測される。									
(3)	最有効使用の判定		中高層店舗兼共同住宅地					(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		292,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		195,000 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		同一需給圏は中川区及び周辺区の鉄道駅周辺の商業地域である。主たる需要者は、店舗を展開する法人事業者が考えられる。その他、指定容積率が500%と高く、地下鉄駅に近接する利便性から高層共同住宅、高層分譲マンションが建築される等、建物の高度利用を前提とした不動産会社、マンションデベロッパー等の需要も増えてきている。取引規模、取引目的により価格水準には開差があり、需要の中心となる価格帯は見い出せない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、収益性を基礎とした理論的な価格であり一定の説得力を有するものの、収益物件の供給が少ない需給動向を考慮すると説得力には限界がある。以上より、市場動向を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量のうえ、代表標準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公 示 価 格 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中川5-7		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.9 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +15.0 行政 -4.0 その他 0.0
	公示価格 310,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [101.9]	100 [109.3]	[98.0] 100	278,000					
(9) 指 定 基 準 地 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	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 の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 265,000 円/㎡				価格 形成 要因 の 変動 状況	[一般的 要 因]	景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策による不透明感がみられる。商業地域の地価は上昇幅は縮小しているものの堅調である。					
	-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]	八田総合駅に近接し、かつ容積率が高く高度利用が可能である地域のため、高値での取引が見込まれる。					
						[個別的 要 因]	個別的要因に特段の変動は認められない。					
	変動率 年間 +5.3 % 半年間 %											

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 日提出
中川(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミッドポイント不動産鑑定株式会社
中川(県)5-3	愛知県	愛知第 2	氏名	不動産鑑定士 堀田 直紀
鑑定評価額	23,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	163,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 6 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	120,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市中区長良町3丁目38番				地積 (㎡)		141 ()		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, 300) 準防
	1:2.5	診療所兼住宅 R C 4		低層店舗、店舗兼住 宅、一般住宅等が混 在する近隣商業地域		北東16.5m県道、 北西側道		水道、 ガス、 下水		烏森 1.1km		(その他) (90, 300)
(2) 近 隣 地 域	範囲		東 20 m、西 100 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用		低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模		180 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 6 . 5 m 県道		交通 施設	烏森駅 南東方1.1km		法令 規制	近商 (90, 300) 準防
	地域要因の 将来予測		低層の店舗、店舗兼住宅、一般住宅が混在する商業地域である。特段の変動要因もないことから、当面は現状のまま推移するものと予測される。									
(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		角地		+5.0
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		163,000 円/㎡						
		収益還元法		収益価格		43,800 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		同一需給圏は中川区及び隣接市区町に位置する幹線道路沿いの商業地域である。主たる需要者は、ロードサイド型の店舗を展開する法人、もしくは地元の個人事業者である。県道沿いの商業地域であるが繁華性はさほど高くないが、背後の住宅地域の地価上昇に牽引される形で、当該圏域でも地価は堅調に推移している。取引規模、取引目的により価格水準には開差があり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は、県道沿いに店舗や一般住宅等が建ち並ぶ商業地であるため、一定の賃貸市場が存在する。しかし、その熟成度は高くなく、自用の店舗等が多いため、収益資料の収集には困難を伴う。収益価格は収益物件の検証手段としては有効であるが、想定条件も多くその実証性には限界が認められる。従って、市場動向を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中川5-7		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 +1.9 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +76.0 行政 +7.0 その他 0.0
	公示価格 310,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [101.9]	100 [199.7]	[105.0] 100	163,000					
(9) 指 定 基 準 地 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	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 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 157,000 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 公示価格 円/㎡ 変動率 年間 +3.8 % 半年間 %				価 格 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一般的 要 因]	景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策による不透明感がみられる。商業地域の地価は上昇幅は縮小しているものの堅調である。					
	[地 域 要 因]	地域要因に特段の変動は認められないものの、市場は安定しており、地価は上昇基調にある。										
	[個別的 要 因]	個別的要因に特段の変動は認められない。										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 中部第一鑑定所
中川(県)5-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 晃
鑑定評価額	285,000,000 円		1㎡当たりの価格	316,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	245,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 4月 8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				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市中川区高畑 2 丁目 1 4 0 番外					地積 (㎡)	902 ()	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		
	1:2	店舗 S3		銀行、小売店舗等が 多い地下鉄駅前の商 業地域		西30m市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	高畑 60m		(その他) (100, 400)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 150 m、北 100 m					標準的使用	中低層店舗事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模					500 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 事項	高畑駅至近の商業地域		街 路	3 0 m市道		交通 施設	高畑駅 南方60m		法令 規制	商業 (100, 400) 防火
	地域要因の 将来予測		地下鉄東山線高畑駅前の商業地域である。バス路線も整備された地下鉄始発駅の駅前としては商業集積が低い、容積率が高いため、マンション用地としての投資需要も見込まれることから、高度利用が進むと予測する。									
(3)	最有効使用の判定		高層店舗事務所兼共同住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	二方路 奥行価格補正		+4.0 -2.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格		324,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		183,000 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、中川区の駅前商業地や路線商業地域を中心に形成されている。需要者の中心は飲食店、営業所等の展開を行う法人、共同住宅建築目的の投資家等である。容積率が比較的高く、高層共同住宅用地としての需要も見込まれる。建築費高騰等により収益性は悪化しているものの、高畑駅周辺は土地供給が全般的に少なく稀少性があるため、需要は底堅い。価格帯は画地規模や取引目的等によりまちまちである。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	基準価格は、駅徒歩圏の商業地を含む複数の取引事例から調整を経て決定されており、基準地の価格水準を示すものとして説得力が高いが、各査定価格の幅は広い。収益価格は、期待される収益性を代替し価格判断における検証手段であるが、物件供給が少ない需給動向を考慮すると説得力には限界がある。各手法の適合性や相対的信頼性の観点から、基準価格を重視しつつ収益価格を勘案して、上記の通り決定した。											
(8) 規 価 公 示 準 則 と した 価格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中川5-7		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.9 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 310,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [101.9]	100 [100.0]	[101.9] 100	316,000					
(9) 指 定 基 準 地 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 の基準価格 (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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 300,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	当区の商業地は幹線道路沿線を中心に展開する。建築費高騰の影響下にあるが、地域経済の回復傾向により、土地取引件数は堅調に推移。						
	-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 名古屋中川5-7 公示価格 310,000 円/㎡					[地 域 要 因]	地下鉄高畑駅前の商業地域である。昨年から地域要因に大きな変動は見られない。					
	変動率 年間 +5.3 % 半年間 +1.9 %						[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	株式会社 三輪不動産研究所
中川(県)9-1	愛知県	愛知第 2	氏名	不動産鑑定士 三輪 勝年
鑑定評価額	41,700,000 円		1 m ² 当たりの価格	102,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	82,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		名古屋市中川区供米田 1 丁目 5 0 8 番				地積 (㎡)	409 ()	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		準工 (60, 200) 準防		
	1.2:1	事務所兼倉庫 S2		小規模の工場、倉庫 のほかに共同住宅等 が混在する工業地域		南6.5m市道	水道、 ガス、 下水	春田 1km	(その他) (70, 200)			
(2) 近 隣 地 域	範囲		東 70 m、西 30 m、南 80 m、北 20 m		標準的使用		倉庫地					
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 18 m、規模		400 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	6 . 5 m市道	交通 施設	春田駅 南方1km		法令 規制	準工 (70, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測	国道 3 0 2 号と弥富名古屋線背後の内陸型中小工場地域で住宅地へ移行しつつある。当面は現状の傾向を維持するものと予測するが、トランプ関税による製造業悪化が住宅地及び工業地の需要に影響する懸念がある。										
(3) 最有効使用の判定	倉庫地						(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				102,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				46,900 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	同一需給圏は名古屋市南西部一円の内陸型の中小工場地域で、需要者の中心は製造加工業等を営む地元の中小事業者等である。製造加工業等の事業環境は安定しており中小工場地への需要は比較的堅調である。規模の大きな土地には物流関連施設の需要が旺盛であるが、当該地域は大規模物流施設の需要は弱い。住宅地への移行が進みつつあり地価はやや強含んでいる。取引価格は取引当事者の属性、取得目的等によって多様である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	小規模な工場、住宅等が混在する工業地域である。比準価格は同一需給圏内の類似地域にて多数の取引事例を収集選択して試算した。収益価格は標準的な倉庫の賃賃を想定して事業収支及び利回りを検討して査定したが想定要素は否めない。おもな需要者は自用を前提に土地価格について比準価格を重視する傾向があることを勘案し、比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、指定基準地との価格均衡を検討して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 規 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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指 定 基 準 地 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 標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	+6.0 -2.0 +3.0 -3.0 0.0
	港(県)9-1											
	前年指定基準地の価格 104,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [100.0]	100 [103.8]	[100.0] 100	102,000					
(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 101,000 円/㎡			価 格 変 動 状 況 要 因 の 検 討	[一般的 要 因]		製造業等の工場需要及び物流施設需要は堅調である。住宅地の需要は建売分譲が低迷するなか土地売買を中心に堅調を維持している。					
	-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]		中小工場等が多い内陸型の工業地域。住宅地への移行が見られる。					
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 %				[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。					