

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エステート・ラボ
一宮(県)-1	愛知県	愛知第 5	氏名	不動産鑑定士 安田 商基

鑑定評価額	11,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	78,600 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

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 63,000 円/m ²
(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	一宮市今伊勢町本神戸字名栗 2 1 4 番 6			②地積 (m ²)	146	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)
	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	今伊勢 1.3km	(その他) (60, 192)
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 50 m、南 90 m、北 70 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 m ² 程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項
	⑤地域要因の将来予測	特に地域的特性に大きな変化を促す要因は見受けられず、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価は景気回復の影響を受けて、上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位			0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,600 円/m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²					
	原価法	積算価格	/ 円/m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、一宮市及び隣接市の住宅地域である。需要者の中心は、圏域在住の一次取得者である。市場における土地需要の中心は、面積は 40～50 坪程度、価格は 1000～2500 万円程度である。近隣地域は、市中心部からやや離れ、街路の配置もやや劣る住宅地域であるが、高騰する市中心部の住宅地に対する相対的な値頃感がみられることから、需要は堅調に推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性に着目し、実際に市場で行われた取引事例に基づき試算した実証的な価格である。収益価格は、画地条件的に経営が成り立つ賃貸住宅を建てるのが困難であるため、試算することができなかった。近隣地域は、戸建住宅主体で、収益性よりも居住の快適性に基づき価格形成が行われる住宅地域であり、実証的である比準価格を中心に、代表標準地価格との均衡、市場の特性などを検討の上、本鑑定評価額を決定した。							
(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 対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	⑧ 地域要因
	標準地番号 一宮-1 公示価格 101,000 円/m ²	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [131.2]	[100.0] 100	78,500	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 +3.0 交通 -2.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	⑧ 地域要因
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	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
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 77,800 円/m ²		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 海外景気の下振れや金融引締めリスクには留意する必要があるが、景気は緩やかな回復基調にあり、不動産市場も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 公示価格 円/m ²			[地域] 特に大きな地域的特性の変化は見られない。 [個別的] 個別的要因に変動はない。				
② 変動率		年間 +1.0 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	H&T不動産鑑定株式会社
一宮(県)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 本郷 太郎
鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	79,000 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 倍率種別	63,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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 一宮市浅野字大西71番2	②地積 (㎡)	219	③法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲 東80m、西50m、南60m、北80m ③標準的画地の形状等 間口約14m、奥行約15m、規模210㎡程度、形状長方形 ④地域的特性 特記事項 特にない 街路 標準方位北7.2m市道 交通 尾張一宮駅南東方3km ⑤地域要因の将来予測 地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。	⑥接面道路の状況	西7.2m市道	⑦供給処理施設状況	水道、ガス、下水			
(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	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 79,000 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	同一需給圏の範囲は、JR東海道本線の尾張一宮駅東部を中心とした住宅地域である。需要者は給与所得者等の一般所得者層であり、同一市内における居住者などの地縁性を有する個人が中心となる。最寄駅からやや距離を有するものの、一方で相対的割安感が認められ、良好な居住環境と相まって需要は安定している。需要の中心は土地総額で10～20百万円程度、新築戸建で30～35百万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は複数の代替競争関係にある事例を採用し、取引市場の実態を総合的に勘案して試算したものであり、現下の不動産市場を十分反映したものである。収益価格は対象標準地の形状、規模等から賃貸想定が合理的でないで適用しない。本件では、比準価格を基に、代表標準地からの検討を行い、さらに現下の住宅地の需給動向及び地価の推移・動向を勘案した上で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 標準地番号 一宮-1 公示価格 101,000 円/㎡	②時点修正 [101.2] 100	③標準化補正 100 [100.0]	④地域要因の比較 100 [129.4]	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 79,000	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 -2.0 環境 +32.0 行政 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 前年指定基準地の価格 円/㎡	②時点修正 [] 100	③標準化補正 [] 100	④地域要因の比較 [] 100	⑤個別的要因の比較 [] 100	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
(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 78,500 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 公示価格 円/㎡	③価格形成要因の		[一般的要因] 物価高騰、今後の金融政策動向等の不安定要因は存するが不動産市場への影響は現状において限定的であり安定した状況を維持している。 [地域要因] 特別な変動要因はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率	年間 +0.6 %	半年間 %						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (一宮(県)-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第5), 業者名 (株式会社安達不動産鑑定調査), 氏名 (塚本 譲太), 鑑定評価額 (24,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (110,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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9日), (6) 路線価又は倍率 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (一宮市緑2丁目12番11「緑二丁目12番20号」), (2) 範囲 (東70m, 西40m, 南60m, 北80m), (3) 標準的画地の形状等 (間口約10m, 奥行約20m), (4) 地域的特性 (特記事項: 特にない), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏はJR東海道本線, 名鉄名古屋本線沿線), (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住宅地域に存する取引事例を採用), (8) 公示価格 (101,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 年標準価格等の前年標準価格 (107,000 円/㎡), 変動率 (年間 +2.8%)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	足立総合鑑定事務所
一宮(県)-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 足立 哲実
鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	82,900 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4日	(6) [令和5年1月]路線価又は倍率	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月9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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	一宮市木曾川町黒田字往還西南ノ切218番1				②地積 (㎡)	138	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)
	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)	
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、共同住宅等を中心とする住宅地域	北5.2m市道	水道、ガス、下水	木曾川 270m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 90 m、南 30 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 5.2m市道	交通施設	木曾川駅 南東方270m	法令規制	1住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	J R木曾川駅から徒歩圏内のほぼ熟成した住宅地域であり、地域状況は安定的である。現在特段の地域的変動要因はなく、当面は現状推移と予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	82,900 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	同一需給圏は一宮市の北西部、J R木曾川駅、名鉄新木曾川駅を中心とする市街化区域内の住宅地域一帯。需要者の中心は一次取得者の個人と推測する。鉄道駅に近接するため交通の利便性は良好であるが市中心部から離れた旧来からの住宅地域で地縁的選好性が強く、外部からの流入は限定的である。実需中心であり、不動産業者による戸建分譲もみられる。地価は直近ではやや強含みで推移している。中心となる価格帯は土地で1100~1500万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地上の制約から収益還元法は非適用とした。取引事例比較法では周辺類似地域における規範性の高い取引事例から比準価格を算出した。周辺地域は自用目的の需要が中心のため収益性が市場参加者の価格判断に与える影響は限定的である。不動産市場での取引価格が強い指標性を有しており、比準価格の客観性、価格説得性は高いと判断する。よって比準価格を採用し、標準地からの価格にも留意のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 規価公示価格とした	① □ 代表標準地 ■ 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 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	一宮-26	[100.6] 100	100 [105.0]	100 [92.1]	[100.0] 100	83,200		地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -6.0 行政 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 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 81,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金利動向の不透明感や建築資材の高騰などの影響が広がっており、市内の宅地需要は全般に堅調であるが地域による二極化が進んでいる。					
	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] 鉄道駅徒歩圏の立地であり、住環境も整っているため周辺地域との比較における地域選好性は良好であり、地価は緩やかに上昇。					
	② 変動率		年間 +1.3 %	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	足立総合鑑定事務所
一宮(県)-5	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 足立 哲実
鑑定評価額	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 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4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 81,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月9日	(5) 価格の種類	正常価格	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	一宮市森本2丁目20番4 「森本二丁目20番3号」			②地積 (㎡)	123	⑨法令上の規制等	1低専 (60, 100) (その他) 高さ制限10m	
	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			
(2) 近隣地域	①範囲	東140m、西20m、南60m、北30m			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15m、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6m市道	交通施設	妙興寺駅北東方2km	法令規制	1低専 高さ制限10m (60, 100)
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	103,000 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JR尾張一宮駅、名鉄妙興寺駅を最寄駅とする鉄道駅東側の住宅地域一帯。需要者の中心は一次取得者の個人又は分譲等を目的とする不動産開発業者である。土地区画整理済の住環境の良好な住宅地域のため宅地需要は堅調であり、市内中心部の住宅地の地価上昇の波及とも相俟って地価は上昇傾向にある。中心となる価格帯は土地で1500万円～1800万円前後、新築戸建物件で3000万円～3800万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅が見られるが画地上の制約から収益還元法は非適用とした。取引事例比較法では周辺類似地域で取引された規範性の高い事例から比準価格を算出した。周辺の住宅地域は自用目的の需要が中心であり収益性が市場参加者の価格判断に与える影響は限定的である。取引価格が指標性を有しており、比準価格の客観性、価格説得性は高いと判断する。よって比準価格を採用し、代表標準地からの価格にも留意のう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	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 一宮-1	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	103,000			
(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
	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 99,500 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 一宮-1 公示価格 101,000 円/㎡								
	②変動率	年間 +3.5%	半年間 +2.0%	③ 価格形成要因の [一般的] 金利動向の不透明感や建築資材の高騰などの影響が広がっており、市内の宅地需要は全般に堅調であるが地域による二極化が進んでいる。 [地域] 街区整然とした住環境良好な住宅地であり、中心市街地にも近接するため需要は堅調である。中心部の住宅地の地価上昇が波及している。 [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	ひびき不動産鑑定株式会社 名古屋オフィス
一宮(県)-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 平井 真希
鑑定評価額	25,200,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 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 倍率種別	105,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 5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	一宮市住吉1丁目6番19 「住吉一丁目6番26号」				②地積 (㎡)	180	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200)										
	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	尾張一宮 1.1km	(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 60 m、北 0 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 m、奥行約 20 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	街路市道	交通施設	尾張一宮駅 西方1.1km	法令規制	1住居 (60, 200)						
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、尾張一宮駅から徒歩可能圏内にあり、生活利便性が良好な住宅地域として概ね熟成しており、格別の変動要因も見当たらないことから、今後もほぼ現状のままの住環境を維持するものと予測する。																	
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	140,000 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、概ね一宮市の市街化区域内における住宅地域である。需要者は、圏内に在住する住宅取得目的の一次取得者層を中心に、圏外からの転入も見受けられる。住環境が良好であるほか、人気の高い学区内であることから、需要は旺盛である一方、供給が少ないこともあって地価は引き続き上昇基調にある。市場での中心価格帯は、土地で2000~2500万円程度、新築戸建物件で4000~4500万円程度と把握される。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する事例を採用し、各事例の規範性に応じて試算した実証的な価格である。収益価格は、対象基準地の画地条件により収益物件の想定は非現実であるため、適用を断念した。本件では、近隣地域は居住の快適性が重視される住宅地域であり、自用目的での取引が一般的であることから、単価と総額との関連性及び代表標準地との均衡性を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格をもって、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 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 -6.0	環境 -21.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[102.0] 100	100	[100.0] [74.3]	100	[100.0] 100	139,000	標準化補正											
(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
	前年指定基準地の価格	[] 100	100	[] []	100	[] 100		標準化補正											
(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 131,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因]	景気の先行きは不透明だが、駅距離や居住環境が良好な住宅地域に対する需要は堅調であるほか、郊外部における需要も回復傾向にある。											
	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]	一宮駅徒歩可能圏内の人気の高い住宅地域であり、供給が限定的である一方、需要は引き続き堅調であるため、地価は上昇基調にある。								
	② 変動率	年間	+6.9 %	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。											

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 一宮(県)-7, 愛知県, 愛知第5, ひびき不動産鑑定株式会社 名古屋オフィス, 不動産鑑定士 平井 真希.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,800 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. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, 路線価.

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: 一宮市北方町北方字狐塚郷116番1外. (2) 標準的画地の形状等: 間口約14m, 奥行約17m, 規模240㎡程度. (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 42,800 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、一宮市の市街化調整区域内における住宅地域である. (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、環境条件等について比較可能性を有する市街化調整区域内の事例を採用し. (8) 公示価格: 41,800 円/㎡. (9) 指定基準地: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: 前年標準価格 42,800 円/㎡.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	児玉不動産鑑定調査
一宮(県)-8	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 児玉 和久
鑑定評価額	7,480,000 円	1㎡当たりの価格	51,600 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7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20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	一宮市起字西生出6番2				②地積 (㎡)	145	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)	
	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	奥町 3.7km	(その他) (60, 180)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 80 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	
(3) 最有効使用の判定	①鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,600 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
		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	同一需給圏は名鉄名古屋本線及び尾西線沿線で、概ね一宮市西部の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する個人のエンドユーザーが大半を占める。市内中心部や駅周辺の住宅地の人気が高いものの、高値の取引が増えている。近隣地域は木曾川近くの既成住宅地域で、市内中心部や駅から距離があるほか、水害リスクも懸念され、需要は弱含みである。土地は700万円～1,000万円程度、新築戸建住宅は2,500万円程度が取引の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅を主とする木曾川近くの既成住宅地域で、周辺にアパート等の賃貸物件は散見されるが、標準地は画地規模が小さく、共同住宅を想定することは経済合理性に欠けるため、収益価格は試算しなかった。自用目的の取引需要が大半で、居住の快適性、市場性を重視して価格形成が行われる蓋然性が高い。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討及び単価と総額との関係等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	一宮-19	②時点修正	[100.0] / 100	③標準化補正	100 / [100.0]	④地域要因の比較	100 / [112.9]	
	⑤個別的要因の比較	[100.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	51,600		⑦内訳	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 -1.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	
	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 0.0 行政 0.0 その他 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	前年標準価格	51,700 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[要 因]	利便性が高い市内中心部や駅周辺の住宅地の需要は引き続き堅調であり、郊外の住宅地の需要も概ね安定している。		
	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	標準地番号	公示価格	円/㎡		[地 域]	木曾川近くの既成住宅地域で、市内中心部や駅から遠く、水害リスクも懸念され、需要は弱含みである。		
	②変動率	年間	-0.2 %	半年間	%	[個 別 的]	個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
一宮(県)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	荻野不動産鑑定事務所
一宮(県)-9	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 荻野 義行
鑑定評価額	13,800,000 円		1㎡当たりの価格	58,200 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5日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	一宮市三条字大平41番7				②地積 (㎡)	237	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)						
	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	奥町 3.1km	(その他) (60,196)							
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西30m、南20m、北80m		②標準的使用	低層住宅地										
	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。	基準方位	北	街路	4.9m市道	交通施設	奥町駅 南方3.1km	法令規制	1住居 (60,196)				
(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	二方路	0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,200 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	19,800 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、名鉄名古屋本線及び同尾西線沿線で一宮市西部の住宅地域が中心である。需要者は、圏内に居住する一次取得者で、地縁性が見られ圏外からの転入者は少ない。また、周辺地域では、不動産業者により農地等を転用したミニ開発分譲が散見されるものの、需給は均衡している。市場での取引の中心となる価格帯は、土地で1000万円～1500万円、新築戸建てで3000万円迄である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、基準地上に共同住宅を想定し試算したが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。地域は居住の快適性や利便性が重視される住宅地域であり、市場では代替・競争関係にある他の不動産との比較の観点から価格が形成される。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、同一地点である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	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	行政 0.0	その他 0.0
	一宮-19	[100.0]	100	100	[100.0]	58,200	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	行政 0.0	その他 0.0	
(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	街路	交通	環境	画地	行政	行政	その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	行政	その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動形成要因の	[一般的] 景気は、緩やかに持ち直しているが、住宅投資は弱い動きとなっている。一宮市の住宅地需要は、利便性が劣る地域では弱さもみられる。											
	■ 継続 □ 新規			[地域] 周辺では、小規模な戸建分譲が見られるものの、鉄道駅と市中心部からは離れており、地域に変動を与える程の影響はない。											
	前年標準価格 58,200 円/㎡			[個別的] 個別的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 一宮-19															
公示価格 58,200 円/㎡															
② 変動率		年間	0.0 %	半年間	0.0 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	児玉不動産鑑定調査
一宮(県)-10	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 児玉 和久
鑑定評価額	8,070,000 円	1㎡当たりの価格	54,500 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 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	一宮市木曾川町里小牧字寺北16番2				②地積 (㎡)	148	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)								
	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	黒田 1km	(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 110 m、南 50 m、北 60 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、8 m市道	交通	黒田駅 北西方1km	法令	1 住居 (60, 200)			
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅のほか、事業所、工場等も見られる混在住宅地域で、地域要因に特別な変動はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。															
	(4) 対象基準地の個別的要因	形状	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	54,500 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JR東海道本線、名鉄名古屋本線及び尾西線沿線で、概ね一宮市の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する個人のエンドユーザーが大半を占める。市内中心部や駅周辺の住宅地の人気が高いものの、高値の取引が増えている。近隣地域は郊外の混在住宅地域であるが、最寄り駅徒歩圏内に位置し、値頃感から需要は安定している。土地は800万円～1,000万円程度、新築戸建住宅は2,500万円程度が取引の中心である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅のほか、事業所、工場等も見られる混在住宅地域で、周辺にアパート等の賃貸物件も見られるが、標準地は画地規模が小さく、共同住宅を想定することは経済合理性に欠けるため、収益価格は試算しなかった。自用目的の取引需要が大半で、居住の快適性、市場性を重視して価格形成が行われる蓋然性が高い。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討及び単価と総額との関係等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	一宮-19	② 時点修正	[100.0 / 100]	③ 標準化補正	100 [100.0]	④ 地域要因の比較	100 [107.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0 / 100]	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	54,200	⑦ 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 -4.0 交通 -1.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	58,200 円/㎡															
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 []	④ 地域要因の比較	100 []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦ 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/㎡															
(10) 対象標準地の前	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 54,100 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	<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	+0.7 %	半年間	%	③ 変動状況 [一般的] 利便性が高い市内中心部や駅周辺の住宅地の需要は引き続き堅調であり、郊外の住宅地の需要も概ね安定している。 [地域] 郊外の混在住宅地域で、市内中心部からやや離れているが、最寄り駅徒歩圏内に位置するため、需要は安定している。 [個別的] 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 4 columns: 基準地番号 (一宮(県)-11), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第5), 業者名 (株式会社安達不動産鑑定調査), 氏名 (安達 直樹), 鑑定評価額 (8,570,000 円), 1㎡当たりの価格 (72,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (2) 実地調査日 (令和5年6月15日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月9日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価又は倍率 (令和5年1月) (54,000 円/㎡)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在地 (一宮市三ツ井7丁目9番16), ②地積 (119 ㎡), ③形状 (1:1.5), ④敷地の利用 (住宅W2), ⑤周辺の土地利用 (小規模一般住宅), ⑥接面道路 (南8m市道), ⑦供給処理施設 (水道, ガス, 下水), ⑧主要な交通施設 (稲沢 3.5km), ⑨法令上の規制 (準工 (60, 200)). (2) 近隣地域: ①範囲 (東200m, 西70m, 南120m, 北200m), ②標準的使用 (戸建住宅地), ③標準的画地の形状 (間口約10m, 奥行約15m, 規模150㎡程度), ④地域的特性 (特記事項: 特にない), ⑤地域要因の将来予測 (近隣地域は住宅及び作業所等が混在する地域). (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 (+5.0). (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 72,000 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 (同一需給圏は一宮市内及び隣接市の市街化区域内の住宅地域). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は同一需給圏内の市街化区域に存する住宅地域の事例を採用). (8) 公示価格 (101,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格 / 円/㎡), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 71,200 円/㎡, 変動率 +1.1%)

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, プロパテック不動産鑑定士法人合同会社. Includes 一宮(県)-12, 愛知県, 愛知第5, 氏名, 不動産鑑定士 杉本 岳晴.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,500 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 62,000 円/㎡, 倍率種類.

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, (2) 範囲, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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	株式会社安達不動産鑑定調査	
一宮(県)-13	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	安達 直樹
鑑定評価額	12,300,000 円		1㎡当たりの価格	56,000 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9日	(6) 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月] 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		円/㎡
(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	一宮市木曾川町玉ノ井字吉原東101番				②地積 (㎡)	219	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200)											
	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40m、西50m、南30m、北40m			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	標準方位北5.5m市道	交通施設	玉ノ井駅東方700m	法令規制	準工 (60, 200)							
	⑤地域要因の将来予測	一宮市中心部から、やや距離がある既存住宅地域である。特段の地域的変動要因はなく今後も現況の住環境を維持したまま推移するものと予測する。																		
(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 0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		56,000 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JR東海道本線、名鉄名古屋本線、名鉄西線沿線の一宮市及びその周辺の住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者のほか当該地域に地縁性を有する個人である。当該地域は市中心地からやや離れるが、ドラッグストアや食品スーパーが徒歩圏に見られ居住性は良好である。市場で需要の中心となる価格帯は、土地は1000万円～1500万円程度、新築の戸建住宅は2500万円～3000万円程度である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の市街化区域に存する住宅地域の事例を採用し、各事例の規範性に依りて試算した実証的な価格である。収益価格は画地規模が小さく、事業収支の観点より効率的な賃貸建物を想定することが困難であるため試算しなかった。当該地域は居住の快適性及び利便性を重視する住宅地域であるため、自己の居住を目的とした取引が中心である。したがって、比準価格を標準として標準地との検討を踏まえ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 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 0.0	環境 +6.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	[100.0] 100	55,800	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 0.0	環境 +6.0	行政 0.0	その他 0.0		
(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	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	[]	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		
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 55,400 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[要因] 一般的 一宮駅周辺の需要は比較的堅調である。一方、利便性の劣る郊外では一部軟調に推移している。		[地域] 特別な変動要因はない。		[個別] 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 +1.1 %	半年間 %														