

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, 鑑定評価額. Values include 安城(県)-1, 愛知県, 愛知第8, 丸石不動産鑑定, 35,200,000円, 1㎡当たりの価格, 178,000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. 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10日, 正常価格, [令和5年1月], 135,000円/㎡, 倍.

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: 安城市小堤町295番2. (2) 標準的画地の形状等: 間口約10m, 奥行約20m. (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 178,000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. (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地域に位置するため. (8) 公示価格とした: 181,000円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格 166,000円/㎡, 変動率 年間 +7.2%, 半年間 %.

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	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	35,600,000 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	140,000 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	安城市錦町216番「錦町13番12号」				②地積 (㎡)	198 ()	⑨法令上の規制等	準住居 (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	安城 1.2km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西60m、南30m、北20m			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 8m市道	交通施設	安城駅 南方1.2km	法令規制	1中専 (60,150)	
(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	180,000 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が慢性化している。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。標準地は間口が狭く、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。近隣地域について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	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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 安城-1	[101.2] 100	100 [103.0]	100 [/]	[101.0] 100	180,000	標準化補正			
(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	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		標準化補正			
(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 変動状況		[一般的要因] コロナ禍や物価高騰等の不透明感はあるも、安城市の不動産市場は超過需要状況にある。地価も上昇傾向で推移している。						
	□ 継続 ■ 新規 前年標準価格 円/㎡	[地域要因]		安城市中心部に近い優良住宅地である。不動産市場は圧倒的な超過需要状態が続いており、地価は旺盛な需要により上昇基調で推移。						
	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。						
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	② 変動率								
	年間 % 半年間 %									

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, 丸石不動産鑑定. 安城(県)-3, 愛知県, 愛知第8, 氏名, 不動産鑑定士 石脇 雄生

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 130,000 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, [令和5年1月] 99,000 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別

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所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: 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. (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) 公示価格とした: 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. (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, ⑦内訳. (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, ②変動率, ③変動状況

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (安城(県)-4), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第8), 業者名 (あかつき不動産鑑定). 2nd row: 氏名 (赤川 明彦). 3rd row: 鑑定評価額 (40,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (173,000 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7日), (6) 路線価又は倍率 (130,000 円/㎡), (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 (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 (1 中専 (60, 150)). (2) ①範囲 (東100m, 西70m, 南80m, 北40m), ②標準的使用 (低層住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口約13.5m, 奥行約17m, 規模230㎡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 (居住環境が良好な住宅地域). (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 (+3.0). (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 173,000 円/㎡, 収益還元法: 51,500 円/㎡, 原価法: / 円/㎡, 開発法: / 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). (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). (8) 公示価格 (181,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対年標準価格等の前 (変動率: 年間 +5.5%, 半年間 %).

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, 丸石不動産鑑定. 安城(県)-5, 愛知県, 愛知第8, 氏名, 不動産鑑定士 石脇 雄生

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 181,000 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 140,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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)対象基準地の検討. Includes details on location, area, usage, and price determination.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月12日提出
安城(県)-6 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Includes values like 安城(県)-6, 愛知県, 愛知第8, 日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社, 不動産鑑定士 小田 賢治.

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, 倍率種別. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年7月8日, 90,000 円/㎡, 正常価格, 1中専 (60, 150) 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (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) 対象標準地の検討 (Annual/Quarterly price changes, etc.).

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (安城(県)-7), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第8), 業者名 (あかつき不動産鑑定), 鑑定評価額 (19,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (58,600 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7日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価 (令和5年1月) 1.2倍

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所在地及び地番並びに「住居表示」等 (安城市根崎町西根37番2), ②地積 (330㎡), ③形状 (1:1), ④敷地の利用の現況 (住宅W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (農家住宅等), ⑥接面道路の状況 (北西4.3m市道), ⑦供給処理施設状況 (水道、下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (米津3.2km), ⑨法令上の規制等 (「調区」(60,200)). (2) 近隣地域: ①範囲 (東40m, 西40m, 南140m, 北100m), ②標準の使用 (戸建住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口約15m, 奥行約20m, 規模300㎡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 (市街化調整区域の既成住宅地域). (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 (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、安城市を中心に隣接する知立市や刈谷市等の市街化調整区域内の住宅地域...). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (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...). (8) 公示価格 (61,800 円/㎡). (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格). (10) 対年標準価格等の前 (対年標準価格: 57,200 円/㎡, 変動率: +2.4%)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	丸石不動産鑑定
安城(県)-8	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 石脇 雄生
鑑定評価額	31,700,000 円	1㎡当たりの価格	166,000 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10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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 安城市二本木新町3丁目5番12	②地積 (㎡)	191	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200)					
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅の中にアパート等が混在する区画整理済の住宅地域	⑥接面道路の状況 北6m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水					
	⑧主要な交通施設との接近の状況 三河安城 330m				(その他)					
(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	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	166,000 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、周辺企業に勤務する30～40代の一次取得者である。土地需要の中心は、面積は40～50坪程度、価格は2500～3000万円程度である。実需に対して土地の供給量が少なく、慢性的な供給不足となっており、外縁部の比較的求めやすい土地への需要の波及がみられる。近隣地域は、三河安城駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域で、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) 公示価格とした	① 代表標準地 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 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 +2.0 交通 -6.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 181,000 円/㎡	[101.1] 100	100 [103.0]	100 [107.4]	[100.0] 100	165,000				
(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 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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 156,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的] 居住用不動産に対する需要は概ね堅調に推移したが、資源高、我が国の金融・財政政策の動向による不動産市場への影響が懸念される。					
	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] 特に大きな地域的特性の変化は見られない。		[個別的] 個別的的要因に変動はない。					
	② 変動率	年間 +6.4 %	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, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 安城(県)-9, 愛知県, 愛知第8, 株式会社丸の内中央不動産鑑定.

1 基本的事項

Table with 4 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 dates and price types like 令和5年7月1日, 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (安城市桜町62番1), area (183㎡), and various valuation methods and market characteristics.

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	19,500,000 円	1㎡当たりの価格	90,800 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	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2倍
(2) 実地調査日	令和5年6月25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		安城市横山町赤子71番			②地積 (㎡)	215	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	「調区」(60, 200) (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	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も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	90,800 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西三河の自動車関連産業に従事する一次取得者が中心である。地元自動車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3,000~3,500万円程度である。											
(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	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	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	安城-9	[103.0] 100	100	100	[100.0] 100	90,800	交通	0.0	環境	交通	-1.0
(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	行政	環境	+4.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100	100	[] 100		画地	+8.0	行政	0.0	行政	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] 安城市の住宅地は地元自動車関連産業の業績が堅調であることから需要が強く、地価は上昇傾向で推移している。								
	■ 継続 □ 新規			[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。								
	前年標準価格 88,000 円/㎡			[個別的] 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	+3.2 %	半年間	%							