

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年 7月 8日提出
幸田(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡崎リアルエステート株式会社
幸田(県)-1	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 佐野 克彦
鑑定評価額	17,700,000 円		1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	77,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 28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		額田郡幸田町大字菱池字矢崎3 7 番 3				②地積 (㎡)		172 ()	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)	
	1:1.5	住宅 W2		小規模一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域		南東5.9m町道	水道、ガス、下水	幸田 1.7km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 80 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 17 m、規模 170 ㎡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. 9 m町道		交通施設 幸田駅 北東方1.7km		法令 規制		1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		最寄駅から徒歩圏の居住環境の良好な地域であり、戸建住宅地域として概ね熟成している。周辺においてスーパーの出店が見られ、需要も底堅く、当面は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 +6.0		
(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	同一需給圏は幸田町内及び隣接する岡崎市内南部の住宅地域である。主たる需要者は地縁の関係のあるエンドユーザー及び周辺市域からの転入者である。町内分譲地の在庫調整にやや懸念はあるが、町内中心部に位置し、最寄駅から徒歩圏の居住環境の良好な地域であり、需要は堅調である。景気も緩やかに回復しており、堅調な実需要等により、地価は上昇傾向にある。土地取引総額は2, 0 0 0 万円前後、新築戸建は4, 0 0 0 万円前後が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の市場における取引事例を価格判定の基礎とし、実証的で説得力に富む価格である。取引は自用目的が大半である。対象地は、収益性が顕在する共同住宅地としては地積が過小であるため、収益価格は求められなかった。試算価格の調整にあたっては、自用目的での取引が主であり、市場性を反映し信頼性の高い取引事例により求めた比準価格を標準とし、さらに代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 幸田-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	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 101,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	[106.0] 100	102,000				
(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 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
	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 101,000 円/㎡				③ 価格変動状況要因の	[一般的要因] 自動車関連産業の業績は堅調であり、景気は緩やかに回復しており、不動産市場は一部に弱さもみられるが、安定的に推移している。					
	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/㎡					[地域要因] 近年、周辺においてスーパーやドラッグストアが出店し利便性が向上したため、地域の宅地需要にもその影響がみられる。					
	②変動率 年間 +2.0 % 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	株式会社 岡崎不動産鑑定事務所
幸田(県)-2	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 熊谷 春樹
鑑定評価額	20,300,000 円		1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価又は倍率	81,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月12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		額田郡幸田町大字横落字竹ノ花82番1				②地積 (㎡)		197	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W2		一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域		北西5.2m町道	水道、ガス、下水	幸田1.5km		(その他)	
(2)	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 70 m、北 40 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 16 m、規模				190 ㎡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町道	交通施設	幸田駅 北東方1.5km		法令規制	1中専 (60, 150)
	⑤地域要因の将来予測		住宅地域として熟成しており、今後も特別な変動要因はなくほぼ現状推移と予測する。幸田町内で比較的人気のある地域のため、地価水準は強含みと予測する。								
(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 103,000 円/㎡				(4)対象基準地の個別的要因				
	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、幸田町中部市街地の横落地区を中心とするアパート等が見られる住宅地域である。需要者の中心は当町居住者のほか周辺隣接市居住者等である。当町内住宅地供給は市街化区域が比較的小さいため、旺盛な住宅地需要を充足する十分な供給がないこと等から市場は売手主導で取引される傾向にあり、地価は強含み傾向である。土地は総額2,000万円、新築建売物件は3,500万円程度が取引の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にアパート等収益物件が見受けられるが、標準地は画地規模が小さく共同住宅の想定は非現実的であり、収益価格は試算しない。不動産取引は居住の自用目的が多い地域で、快適性や利便性を重視して価格は形成される。したがって、実際の不動産市場における取引事例からの市場性を反映する実証的な比準価格を採用し、一般的要因の影響、標準地の単価と総額の関連の適否等に留意し、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 幸田-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	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 101,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	103,000					
(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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 100,000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的] 不動産取引市場はコロナ禍直後の停滞から盛返し土地需要は堅調であったが、物価上昇と為替・金利等の変動で先行きが懸念される。					
	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 幸田-4 公示価格 101,000 円/㎡					[地域] 地域要因の大きな変動はないが、幸田町駅やスーパー等に比較的近く、人気のある地域である。					
	②変動率 年間 +3.0 % 半年間 +2.0 %					[個別的] 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
幸田(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリューテックコンサルティング 株式会社
幸田(県)-3	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 中野 雅之
鑑定評価額	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	82,700 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率	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	倍率種別	1.1 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		額田郡幸田町大字深溝字会下後 2 2 番 3				②地積 (㎡)		214	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		準工 (60, 200)		
	1:2	住宅 W2		一般住宅、アパート、農地等が混在する住宅地域		南西8m町道	水道、下水	三ヶ根 970m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 80 m、北 90 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 8 m町道	交通施設	三ヶ根駅 北西方970m		法令規制	準工 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		幸田町南東部に位置する住宅地域で特段の変動要因はない。中心部の住宅地と比較して居住環境に引けを取ることから競争力は弱いものの、相対的割安感により概ね安定的に推移している。									
(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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		82,700 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		同一需給圏は主として幸田町内を中心とする市街化区域内の住宅地域である。主たる需要者は幸田町及び周辺市在住の一次取得者層である。物価上昇、金融政策等の経済情勢に先行き不透明感が認められるが、人口過疎地域といった市場競争力の乏しい地域を除き、地価は上昇傾向で推移している。売買の中心となる価格帯は、土地のみで 1 5 0 0 万円、新築戸建の場合は 3 0 0 0 万から 3 5 0 0 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		近隣地域は幸田町南東部に位置する一般住宅を中心とする住宅地域で、当該地域の市場取引の中心は自らの利用を目的とするものである。対象基準地の画地条件により経済合理性を満たす収益物件の想定が困難なため、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、代替競争関係にある取引事例を市場参加者の価値基準に基づき試算した実証的な価格である。よって、比準価格を標準とし、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	幸田-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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	公示価格	101,000 円/㎡	[102.0] / 100	100 [100.0]	100 [130.2]	[104.0] / 100	82,300	交通 0.0		交通 -2.0		
(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 0.0	地域要因	街路 -3.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通 0.0		交通 -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			③ 価格変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 地域経済は堅調に推移しており、競争力の乏しい地域を除き、地価は上昇しているが、円安や物価上昇等による先行き不透明感が残る。							
	前年標準価格 82,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。中心部より離れた場所に位置しているが、相対的割安感により地価は概ね安定的に推移している。							
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間	+0.9 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日
幸田(県)-4	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 山田 次郎
鑑定評価額	18,800,000 円		1㎡当たりの価格	50,000 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 7日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 21日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 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 額田郡幸田町大字坂崎字揚り山6番3						②地積 (㎡)		376 ()		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)					
	1:2		住宅W1		中規模農家住宅を中心に一般住宅も見られる既存の集落地域		南西6m町道、背面道		水道、下水		相見2km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 80 m、南 70 m、北 50 m						②標準的使用 農家住宅地											
	③標準的画地の形状等 間口 約 14 m、奥行 約 25 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形																	
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 6 m町道		交通施設 相見駅 北東方2km		法令 「調区」 (60, 200)		規制					
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域内に所在する旧来からの農家集落地域である。地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状を維持すると予測する。															
(3) 最も有効使用の判定	農家住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		高低差 二方路		-2.0 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				50,000 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、幸田町及び隣接市を含む市街化調整区域内の住宅地域である。主たる需要者は、地縁性を有する一次取得者が中心である。当地域は、市街化調整区域内に所在する在来の農家集落地域であるが、岡崎市南部へのアクセスが良く、J R相見駅への交通接近性にも比較的優れることから相応の需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地の規模等によってまちまちであり、取引も少ないため把握が困難である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の農家集落地域であり、周辺にアパート等の共同住宅は見られず、不動産賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。また、当地域における住宅地需要は、自己利用目的の取引が中心で、居住の快適性等を重視して価格が形成されるのが一般的であることから、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高い。よって、本件では比準価格を採用し、周辺の標準地との検討も踏まえ、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 標準地番号 幸田-8		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 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 48,400 円/㎡		$\frac{[100.5]}{100}$		$\frac{100}{[100.0]}$		$\frac{100}{[98.0]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		49,600							
(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/㎡		$\frac{[]}{100}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[]}{100}$									
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 49,300 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的] 宅地の供給不足等もあり地価水準は底堅く推移しているが、物価の高騰、金利の先行き等の不透明感により市場の警戒感が増しつつある。											
	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] 市街化調整区域内の集落地域である。岡崎市南部へのアクセスが良く、J R相見駅への接近性にも比較的優れ、相応の需要が認められる。											
	②変動率 年間 +1.4 % 半年間 %						[個別的] 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9日提出
幸田(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日
幸田(県)5-1	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 山田 次郎
鑑定評価額	41,200,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 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7日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	78,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月21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 額田郡幸田町大字菱池字大山2 3 番3 外				②地積 (㎡) (404)		③法令上の規制等		
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 店舗兼住宅 S2	⑤周辺の土地の利用の状況 低層店舗、住宅等が混在する県道沿いの商業地域	⑥接面道路の状況 北16m県道、背面道	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 幸田760m	近商 (80, 200) 準防 (その他) (100, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 100 m、南 25 m、北 35 m				②標準的使用 低層店舗地				
	③標準的画地の形状等 間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性 特記事項	特にない		街路 1 6 m県道	交通施設 幸田駅 北方760m	法令規制	近商 (90, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測 店舗、併用住宅、一般住宅等が混在する近隣商業地域である。地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状を維持すると予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +4.0			
(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 70,400 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、幸田町及び隣接市の近隣商業地域を中心に形成されている。主たる需要者は、地縁性を有する法人、個人事業主等が中心である。当地域は、幸田駅からの接近性に比較的優れ、幸田町役場にも近接していることから利便性が高く、住宅需要も見込まれることもあり、地価水準は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、画地規模や用途によりまちまちであり把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最寄駅からの接近性に比較的優れる近隣商業地域であるが、賃貸市場の熟成度が低く、元本価値に見合う賃料水準の収受が困難であることから、収益価格はやや割安な水準で求められた。比準価格は、町内及び隣接市の商業地域で成立した取引価格を価格判定の基礎としており、市場の実態を反映していることから説得力は高いと判断した。よって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、代表標準地との均衡にも留意した上で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 標準地番号 幸田5-1 公示価格 96,000 円/㎡		②時点修正 [100.5] 100	③標準化補正 100 [100.0]	④地域要因の比較 100 [98.8]	⑤個別的要因の比較 [104.0] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) 102,000	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	⑧地域要因 街路 -3.0 交通 -3.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	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	⑧地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(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 101,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 宅地の供給不足等もあり地価水準は底堅く推移しているが、物価の高騰、金利の先行き等の不透明感により市場の警戒感が増しつつある。				
	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] J R 幸田駅に比較的近い近隣商業地域である。幸田町役場に近く、住宅需要も見込まれることもあり、地価水準は安定的に推移している。				
	②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。				

