

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所		
沼田(県)-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美	印
鑑定評価額	3,330,000 円		1㎡当たりの価格		11,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		沼田市利根町追貝字原開戸216番1			地積(㎡)	287	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		都計外 (その他)						
	台形 1:1.2	住宅 W2	一般住宅、農家住宅が混在し、耕地も多い住宅地域	南5.2m市道	水道、下水	沼田 20.5km								
(2)近隣地域	範囲	東 350 m、西 200 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地								
	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 ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	旧利根村中心地に近く店舗学校等にも近接し生活利便性が良好な地域。	街路	基準方位 北 5.2 m市道	交通施設	沼田駅 北東方20.5km	法令規制	都計外					
	地域要因の将来予測	今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、当面は現況を維持すると予測される。												
(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 0.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,600 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	同一需給圏は沼田市の郊外の圏域で戸建住宅と農地等が混在する住宅地域。需要者は沼田市在住者が多く、市外転入者は少ない。県内経済は新型コロナウイルス感染症の影響で先行きは不透明だが、不動産需要は安定している。ただ、生活、交通利便性が良好であっても選好性の低い地域では価格は横這い、やや下落傾向を示している。市場の中心となる価格帯は土地が300万円～400万円前後、新築戸建で2000万円前後である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。また基準地の存する地域は戸建住宅中心であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域であるため、収益価格は求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、指定基準地、類似の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。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	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	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	沼田-3					11,600		交通	0.0	交通		+4.0	環境
	公示価格	17,700 円/㎡	[99.2] 100	100 [101.0]	100 [150.1]	[100.0] 100		環境	0.0	画地	+1.0	行政	+3.0	
								行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(9)指定からの検討	指定基準地番号	沼田(県)-5	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格	17,900 円/㎡	[98.3] 100	100 [100.0]	100 [151.4]	[100.0] 100	11,600		交通	0.0	交通		+3.0	環境
								画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
								その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	11,900 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	-2.5 %	半年間	%									
	変動状況	[要因] 一般的 新型コロナウイルス感染症の影響により景気の先行きは不透明。相対的に需要が弱い住宅地の地価は下落傾向を示している。 [地域] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、先行き不透明感増大により地価は下落傾向に有る。 [個別] 個別的要因に変動はない。												

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	須田不動産鑑定事務所	
沼田(県)-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓 印
鑑定評価額	10,500,000 円		1㎡当たりの価格	37,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	沼田市上原町字横塚街道1711番6				地積 (㎡)	281 ()	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	(都)1住居 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を中心に、賃貸住宅、アパートも介在する住宅地域	西4m市道	水道、下水	沼田 3.6km	(その他) (60, 160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m		標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 14.0 m、奥行約 18.0 m、規模		250㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	沼田ICに近い郊外住宅地域	街路	基準方位 北 4m市道	交通施設	沼田駅 東方3.6km	法令 規制 (都)1住居 (60, 160)		
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が中心の沼田ICに近い郊外住宅地域であるが、特段の変動要因はみられないので、当面は現環境のまま推移すると予測される。景気後退から需要が鈍化傾向のため、地価は下落基調が続くと予測される。								
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	16,200 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	同一需給圏は沼田市中心部周辺とその外周の住宅地域である。需要者は市内に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。中心部、商業施設等へのアクセスに恵まれた沼田ICに近い郊外住宅地域である。新型コロナウイルスの影響による景気後退から需要が鈍化しているため、地価も弱含みで推移する。需要の中心となる価格帯は、土地が800~1,000万円、新築の戸建住宅で2,300万円前後。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には共同住宅もみられるが、土地価格に相応する賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。対象基準地に係る需要者は快適性と市場動向を重視して行動するものと考えられるので、取引事例から求められた比準価格は、市場参加者の動向を反映した価格として規範性が高いものと判断される。従って、収益価格は参考に留め、比準価格を重視のうえ、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	代表標準地 標準地	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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 沼田-2						標準化補正	交通 0.0		交通 +5.0
	公示価格	[99.3]	100	100	[102.0]	37,200	環境	0.0	環境	-1.0
	40,500 円/㎡	100	[105.0]	[105.0]	100		画地	+5.0	行政	0.0
							行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0		
(9) 指定からの検討	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	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	交通	交通	交通
	円/㎡	100	[]	[]	100		環境	環境	環境	環境
							画地	行政	行政	行政
							その他	その他	その他	その他
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]	県北部の中心都市。人口は減少傾向で推移している。旧郡部を中心に高齢化や過疎化が顕著で、不動産需要が減退している。				
	前年標準価格	37,700 円/㎡				[地域要因]	一般住宅を中心とする郊外住宅地域であるが、特段の変動要因はみられない。コロナ禍で景気が後退しており、需要は鈍化傾向にある。			
-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		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
標準地番号	円/㎡									
公示価格	円/㎡									
変動率	年間	-1.3 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	須田不動産鑑定事務所	
沼田(県)-3	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓 印
鑑定評価額	6,660,000 円		1㎡当たりの価格	28,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価 倍率種別	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月17日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	沼田市薄根町字塚田3298番6				地積 (㎡)	232 ()	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	(都)1住居 (60, 200) (その他) (60, 160)									
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西200m、南50m、北100m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等 間口約14.0m、奥行約18.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	(都)1住居 (60, 160)										
(3) 最も有効使用の判定	地域要因の将来予測	一般住宅を中心する段丘下部の住宅地域であるが、特段の変動要因はみられないので、当面は現環境のまま推移すると予測される。景気後退から需要が鈍化傾向のため、地価は下落基調が続くと予測される。														
	鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,700 円/㎡	(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0									
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	同一需給圏は沼田市中心部周辺とその外周の住宅地域一円である。需要者は市内に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。駅や中心市街地へのアクセスに恵まれた段丘下部の住宅地域であるが、街路・街区の整然性に欠けるため嗜好性は弱い。新型コロナの影響による景気後退から需要が鈍化しているため、地価は弱含みで推移する。需要の中心となる価格帯は、土地が500～700万円、新築の戸建住宅で2,000万円前後。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には共同住宅もみられるが、対象基準地は画地規模が小さく、経済合理性に基づく共同住宅を想定することが困難なことから収益還元法は適用しなかった。対象基準地に係る需要者は快適性と市場動向を重視して行動すると考えられるので、取引事例から求められた比準価格は、市場参加者の動向を反映した価格として規範性が高いと判断される。従って、比準価格を重視し、標準地、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格とした	代表標準地	標準地	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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0			
	標準地番号	沼田-2	[99.3]	100	100	[102.0]	28,700	標準化補正	交通	0.0	環境	+32.0				
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	沼田(県)-2	[98.7]	100	100	[102.0]	28,700	標準化補正	画地	+5.0	行政	0.0				
	前年指定基準地の価格	37,700 円/㎡	100	[102.0]	[129.5]	100	28,700	標準化補正	行政	0.0	その他	0.0				
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	29,200 円/㎡	[102.0]	100	[129.5]	100	28,700	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	-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/㎡	交通	0.0	環境	+33.5
変動率	年間	-1.7 %	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3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, (有)石川不動産鑑定士事務所. Includes 沼田(県)-4, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 石川 直美 印.

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3年1月], 円/m². Includes 令和3年7月1日, 令和3年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月10日, 正常価格, 1.1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: 沼田市下久屋町字上原968番4外. (2) 範囲: 東150m, 西150m, 南80m, 北100m. (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: 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 22,900 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は沼田市の市街地及びその周辺の圏域で戸建住宅と共同住宅等が混在する住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 17,700 円/m². (9) 指定基準地: 沼田(県)-2 前年指定基準地の価格 37,700 円/m². (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 23,200 円/m², 変動率 年間 -1.3%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	須田不動産鑑定事務所	
沼田(県)-5	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓 印
鑑定評価額	8,680,000 円		1㎡当たりの価格	17,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	沼田市白沢町高平字前原165番4				地積 (㎡)	493	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								
	1:2	住宅W1	中規模一般住宅が多い白沢支所、小・中学校に近い既成の住宅地域	南4.2m市道	水道、下水	沼田10km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西60m、南50m、北50m 標準的使用 戸建住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約25.0m、規模500㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	郊外農村部の住宅地域	街路	基準方位北4.2m市道	交通施設	沼田駅東方10km	法令規制	都計外					
	地域要因の将来予測	白沢地区内に存する住宅地域であるが、特段の変動要因はみられないので、当面は現環境のまま推移すると予測される。高齢化と人口減から不動産需要が減退しているため、地価は下落基調が続くものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,600 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	同一需給圏は利根沼田地域一円の住宅地域である。需要者は市内に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。白沢地区中心部に近い農村部の住宅地域であるが、旧市中心部から遠隔地のため利便性に劣るほか、高齢化と人口減から不動産取引が少なく、今後も需要は先細り傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地が600~800万円、新築の建売分譲は近隣地域内では殆んど見られない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農村部の住宅地域で、アパート等は殆んど見受けられない地域である。そのため賃貸需要が見込めないことから収益還元法は適用しなかった。対象基準地に係る需要者は快適性と市場動向を重視して行動するものと考えられるため、取引事例から求められた比準価格は、市場参加者の動向を反映した価格として規範性が高いものと判断される。従って、比準価格を重視し、標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	沼田-3	[99.2]	100	100	[100.0]	17,600	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+1.0
	公示価格	17,700 円/㎡	100	[101.0]	[98.8]	100		内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-5.0
								内訳	標準化補正	画地	+1.0	地域要因	行政	+3.0
								内訳	標準化補正	行政	0.0	地域要因	その他	0.0
								内訳	標準化補正	その他	0.0	地域要因		
(9) 指定からの検討	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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		内訳	標準化補正	交通		地域要因	交通		
	円/㎡	100	[]	[]	100		内訳	標準化補正	環境		地域要因	環境		
							内訳	標準化補正	画地		地域要因	行政		
							内訳	標準化補正	行政		地域要因	その他		
							内訳	標準化補正	その他		地域要因			
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規												
	前年標準価格	17,900 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	円/㎡												
変動率	年間	-1.7 %	半年間	%										
				一般的要因	県北部の中心都市。人口は減少傾向で推移している。旧郡部を中心に高齢化や過疎化が顕著で、不動産需要が減退している。									
				地域要因	公共施設に接近する農村部の住宅地域であるが、特段の変動要因はみられない。高齢化、人口減から需要は弱含みで推移する。									
				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	(有)石川不動産鑑定士事務所		
沼田(県)-6	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美	印
鑑定評価額	7,270,000 円		1㎡当たりの価格		10,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	沼田市利根町老神字ヲ口地250番1外				地積(㎡)	692	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		都計外 (その他)						
	台形 1.5:1	住宅 W2	小規模一般住宅が多い住宅地域で老神温泉に近い住宅地域	西6m県道、南側道	水道、下水	沼田 18.5km								
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 27 m、奥行約 20 m、規模 540 ㎡程度、形状 ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	県道沿いで交通利便性が良好な住宅地域。	街路	基準方位 北 6.0 m 県道	交通施設	沼田駅 北東方18.5km	法令規制	都計外					
	地域要因の将来予測	今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、当面は現況を維持すると予測される。												
(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 0.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,500 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	同一需給圏は沼田市の郊外の圏域で戸建住宅、空地等が混在する住宅地域。需要者は沼田市在住者が多く、市外転入者は少ない。県内経済は新型コロナウイルス感染症の影響で先行きは不透明だが、不動産需要は安定している。ただし、生活、交通利便性が良好であっても選好性の低い地域では地価は横這い、やや下落傾向を示している。市場の中心となる価格帯は土地が600万円前後、新築戸建で2400万円前後である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。また基準地の存する地域は戸建住宅中心であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域であるため、収益価格は求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、指定基準地、類似の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。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	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	地域要因	街路	-4.0
	標準地番号	沼田-3					10,500		環境	0.0	交通		+9.0	環境
	公示価格	17,700 円/㎡	[99.2] 100	100 [101.0]	100 [166.0]	[100.0] 100		画地	+1.0	行政	+3.0	行政	+3.0	
								その他	0.0		0.0	その他	0.0	
(9)指定からの検討	指定基準地番号	沼田(県)-5	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	0.0	地域要因	街路	-4.0
	前年指定基準地の価格	17,900 円/㎡	[98.3] 100	100 [100.0]	100 [166.9]	[100.0] 100	10,500		交通	0.0	交通		+8.0	環境
								画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
								その他	0.0		0.0	その他	0.0	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 10,700 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	-1.9 %	半年間										
			%											
	変動状況	[要因] 一般的 新型コロナウイルス感染症の影響により景気の先行きは不透明。相対的に需要が弱い住宅地の地価は下落傾向を示している。 [地域] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、先行き不透明感増大により地価は下落傾向に有る。 [個別] 個別的要因に変動はない。												