

調査番号	0002	調査期間	H 13/04/01～H 13/04/30	担当者	秋田県太郎	用途的区分		宅地地域		用途的地域		住宅地域		同一状況地域	
地域 の 分 析	同一需給圏	位置	秋田市中心市街地の中央部から北の青葉区・太白区地区												
		性格	中心部に比較的接近する旧来からの代表的住宅地域												
		最近の動向及び地価変動率	秋田市の住宅地需給の不均衡特に供給不足から地価は堅調に推移している。又、今後も宅地地域として熟成してゆくものと予測される。												
	同一状況地域	図面対照番号及び所在	(近隣) 青葉区 地内	(類似-01) 青葉区 地内	(類似-02) 青葉区 地内	(類似-03) 青葉区 地内									
範囲		対象標準地を基準として、東100m西150m南300m北300mを近隣地域の範囲とする。	事例地1を基準として、東150m西200m南45m北190mの地域一帯である。	事例地を基準として半径200m程度の地域一帯を範囲とする。	事例地を基準として東200m西150m南350m北は0mの地域一帯を範囲とする。										
標準的使用及び標準的規模		220㎡程度の敷地に二階建て一般住宅としての使用	200㎡程度の敷地に二階建て一般住宅としての使用	250㎡程度の敷地に二階建て一般住宅としての使用	150㎡程度の敷地に二階建て一般住宅としての使用										
地価水準	円/㎡～ 100,000	円/㎡ 110,000	円/㎡～ 95,000	円/㎡ 98,000	円/㎡～ 91,000	円/㎡ 93,000	円/㎡～ 94,000	円/㎡ 97,000							
条件	項目	細項目	内	内	格差	計	内	内	格差	計	内	内	格差	計	
街路条件	街路の幅員構造等の状態	幅員	標準的な街路幅員(8)m 優る 普通 劣る	標準的な街路幅員(8)m 優る 普通 劣る	0.0		標準的な街路幅員(6.5)m 優る 普通 劣る	0.0		標準的な街路幅員(6)m 優る 普通 劣る	0.0				
		舗装	種別(アスファルト)舗装率(100)% 優る 普通 劣る	種別(アスファルト)舗装率(100)% 優る 普通 劣る	0.0		種別(アスファルト)舗装率(100)% 優る 普通 劣る	0.0		種別(アスファルト)舗装率(100)% 優る 普通 劣る	0.0				
		配置	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	0.0		優る 普通 劣る	0.0		優る 普通 劣る	0.0				
		系統及び連続性	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	0.0		優る 普通 劣る	0.0		優る 普通 劣る	0.0				
		除雪施設等	施設名()有 無	施設名()有 無	0.0	(100.0) 100	施設名()有 無	0.0	(100.0) 100	施設名()有 無	0.0	(100.0) 100			
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	(秋田)駅まで約(2,500)m 優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	(秋田)駅まで約(2,700)m 優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	0.0		(秋田)駅まで約(2,300)m 優る・やや優る 普通・やや劣る・劣る	3.0		(秋田)駅まで約(2,600)m 優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	0.0				
		都心への接近性	(秋田)まで(特急普)で約(0)時間 優る やや優る・普通・やや劣る・劣る	(秋田)まで(特急普)で約(0)時間 優る やや優る・普通・やや劣る・劣る	0.0		(秋田)まで(特急普)で約(0)時間 優る やや優る・普通・やや劣る・劣る	0.0		(秋田)まで(特急普)で約(0.33)時間 優る・やや優る 普通・やや劣る・劣る	-9.0				
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	(駅前)商店街まで(バス徒歩)約 15分 優る・やや優る 普通・やや劣る・劣る	(駅前)商店街まで(バス徒歩)約 18分 優る・やや優る 普通・やや劣る・劣る	0.0		(駅前)商店街まで(バス徒歩)約 10分 優る やや優る・普通・やや劣る・劣る	4.0		(駅前)商店街まで(バス徒歩)約 20分 優る・やや優る 普通・やや劣る・劣る	0.0				

別記様式第1-(2)

(住宅地域)

条件	項目	細項目	(近隣)青葉区 地内				(類似-01)青葉区 地内				(類似-02)青葉区 地内				(類似-03)青葉区 地内			
			内 訳			格差	計	内 訳			格差	計	内 訳			格差	計	
交通・接近条件	商店街の配置の状態	最寄商店街の性格	優る	普通	劣る	0.0		優る	普通	劣る	0.0		優る	普通	劣る	0.0		
	学校・公園・病院等の配置の状態	小学校・公園・病院・官公署等	幼稚園約(0.6)km・小学校約(1.8)km 中学校約(1.9)km・病院約(0.8)km 優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	幼稚園約(0.3)km・小学校約(0.9)km 中学校約(0.9)km・病院約(1.2)km 優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	3.0	(103.0)	幼稚園約(0.8)km・小学校約(1)km 中学校約(1.2)km・病院約(0.6)km 優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	3.0	(110.0)	幼稚園約(0.5)km・小学校約(0.2)km 中学校約(1.2)km・病院約(0.1)km 優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	4.5	(95.5)						
環	気象の状態	日照・温度・湿度・通風等	優る	普通	劣る	0.0		優る	普通	劣る	0.0		優る	普通	劣る	0.0		
	自然的環境の良否	眺望・景観・地勢・地盤等	優る	普通	劣る	0.0		優る	普通	劣る	0.0		優る	普通	劣る	0.0		
	居住者の移動等の状態	居住者の増減・家族構成等	優る	普通	劣る	0.0		優る	普通	劣る	0.0		優る	普通	劣る	0.0		
	社会的環境の良否	居住者の近隣関係等・社会的良否	特に優る・相当に優る・優る ・やや優る・普通・劣る	特に優る・相当に優る・優る ・やや優る・普通・劣る	0.0		特に優る・相当に優る・優る ・やや優る・普通・劣る	0.0		特に優る・相当に優る・優る ・やや優る・普通・劣る	0.0							
境	各画地の面積・配置及び利用の状態	当該地域における画地の標準的面積	標準的な画地の面積(220)m ² 特に優る・相当に優る・優る 普通・劣る	標準的な画地の面積(210)m ² 特に優る・相当に優る・優る 普通・劣る	0.0		標準的な画地の面積(200)m ² 特に優る・相当に優る・優る 普通・劣る	0.0		標準的な画地の面積(220)m ² 特に優る・相当に優る・優る 普通・劣る	0.0							
		各画地の配置の状態	優る	普通	劣る	0.0		優る	普通	劣る	0.0		優る	普通	劣る	1.5		
		土地の利用度	疎密度は約(60)% 優る	疎密度は約(80)% 優る	普通	劣る	0.0		疎密度は約(80)% 優る	普通	劣る	0.0		疎密度は約(80)% 優る	普通	劣る	0.0	
		周辺の利用度の状態	優る	普通	劣る	0.0		優る	普通	劣る	0.0		優る	普通	劣る	0.0		
件	供給処理施設の状態	上水道	有	可能	無	0.0		有	可能	無	0.0		有	可能	無	0.0		
		下水道	有	可能	無	0.0		有	可能	無	0.0		有	可能	無	-4.0		
		都市ガス等	有	可能	無	0.0		有	可能	無	0.0		有	可能	無	0.0		
危険施設・処理施設等の有無	危険施設処理施設等の有無	危険施設()処理施設等() 無 有(小・やや小・やや大・大)	危険施設()処理施設等() 無 有(小・やや小・やや大・大)	0.0		危険施設()処理施設等() 無 有(小・やや小・やや大・大)	0.0		危険施設()処理施設等() 無 有(小・やや小・やや大・大)	0.0								
	災害発生の危険性	洪水・地すべり等 無 有(小・やや小・やや大・大)	洪水、地すべり、その他() 無 有(小・やや小・やや大・大)	0.0		洪水、地すべり、その他() 無 有(小・やや小・やや大・大)	0.0		洪水、地すべり、その他() 無 有(小・やや小・やや大・大)	0.0								

別記様式第1-(3)

(住宅地域)

条件	項目	細項目	(近隣) 青葉区 地内				(類似-01) 青葉区 地内				(類似-02) 青葉区 地内				(類似-03) 青葉区 地内						
			内		訳		内		訳		格差		計		内		訳		格差		計
環境条件	公害発生の程度	騒音・大気汚染等	(A)騒音(なし)	近隣地域と比較して			0.0	(100.0)	100	(A)小・やや小・同じ	やや大・大		0.0	(100.0)	100	(A)小・やや小・同じ	やや大・大		0.0	(97.5)	100
			(B)大気汚染()の程度	(A)小・やや小・同じ	やや大・大					(B)小・やや小・同じ	やや大・大					(B)小・やや小・同じ	やや大・大				
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域地区等	用途地域(第一種住居地域)	用途地域(第二種住居地域)			0.0	(100.0)	100	建ぺい率(60)/10容積率(200)/10	建ぺい率(60)/10容積率(200)/10		0.0	(100.0)	100	弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い	弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い		0.0	(100.0)	100
		その他の規制	()	()						()	()					()	()				
その他	その他	将来の動向	優る・やや優る	普通・やや劣る・劣る			0.0	(100.0)	100	優る・やや優る	普通・やや劣る・劣る		2.5	(102.5)	100	優る・やや優る	普通・やや劣る・劣る		0.0	(100.0)	100
		その他	優る	普通						劣る	優る	普通				劣る	優る	普通			
格差率の相乗積							$\frac{(100.0)}{100} \times \frac{(103.0)}{100} \times \frac{(100.0)}{100} \times \frac{(100.0)}{100} \times \frac{(100.0)}{100} = \frac{(103.0)}{100}$				$\frac{(100.0)}{100} \times \frac{(110.0)}{100} \times \frac{(100.0)}{100} \times \frac{(100.0)}{100} \times \frac{(102.5)}{100} = \frac{(112.8)}{100}$				$\frac{(100.0)}{100} \times \frac{(95.5)}{100} \times \frac{(97.5)}{100} \times \frac{(100.0)}{100} \times \frac{(100.0)}{100} = \frac{(93.1)}{100}$						