

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出
あま(県)-1 宅地-1

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
あま(県)-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 足立 哲実
鑑定評価額	9,380,000 円	1㎡当たりの価格	68,000 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	54,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月4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		あま市七宝町川部山王133番			②地積 (㎡)	138 ()	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, 200) (その他) (60, 160)			
	1.2:1	住宅 W1	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北4m市道	水道、ガス	蟹江 3.6km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 100 m、南 80 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 13 m、奥行 約 11 m、規模		140 ㎡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 m市道	交通施設	蟹江駅 北方3.6km	法令規制	1 中専 (60, 160)		
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅を主とするほぼ熟成した旧来からの住宅地域であり、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 68,000 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	同一需給圏はあま市南部、旧七宝町南部の市街化区域の住宅地域一帯。需要者の中心は一次取得者の個人である。名古屋市に近接する立地にあるが外部からの転入は限定的と推測する。最寄駅から離れた旧来からの住宅地域であり価格水準は市内にあっては概ね中位であるが需要の増加に結びついておらず、宅地需要の下支えに弱い事情から最近まで地価は下落傾向で推移してきた。中心となる価格帯は土地で900万円～1200万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅主体の地域性及び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し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) 公示価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 あま-14		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 +2.0
	公示価格 69,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	67,600		交通 0.0		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 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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0		交通 -1.0
(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 前年標準価格 68,000 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[一般的] 金利が上昇局面にあり、不動産市場への影響が見られる。利便性の良い住宅地の需要は堅調であるが、二極化による地域差が見られる。						
	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 円/㎡				[地域] 宅地需要及び地価変動を左右する特段の要因はない。地価は安定的に推移。						
	②変動率 年間 0.0 % 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8日提出
あま(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定中部支社
あま(県)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 和田 重樹
鑑定評価額	22,000,000 円	1㎡当たりの価格	44,000 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6日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6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		あま市七宝町沖之島南屋敷14番				②地積 (㎡)	500 ()	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)					
	1:1.5	住宅 L S2	市役所に近接し、農 家住宅で集落が形成 されている旧来から の住宅地域		東3.8m市道、 南側道	水道、 ガス	七宝 1km		(その他)					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 120 m、北 90 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 20 m、奥行 約 25 m、規模				500 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	3. 8m市道	交通 施設	七宝駅 南方1km		法令 規制	「調区」 (60, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測	令和5年5月にあま市役所新庁舎が周辺地域へ移転してきており周辺の居住性が向上した。よって、農家住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域ではあるが、住宅地域としての熟成度は徐々に増していくものと予測される。												
(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		ない			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		44,000 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、あま市及び隣接市町に位置する住宅地域が圏域である。主たる需要者層は、同一需給圏内の地縁者及び1次取得者層と考えられる。近隣地域は、農家住宅が中心の既成住宅地域である。また周辺地域では、あま市役所庁舎が移転してきており利便性が向上した。土地は、50坪程度の規模で金額は1000万円程度まで、新築分譲住宅は2500万～3000万円程度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		近隣地域は調整区域内で農家住宅が中心の既成住宅地域である。比準価格は調整区域内の線引前宅地で代替性を有する類似した住宅地の事例を採用して試算したものであり、不動産市場の実態を反映した実証的な価格である。近隣地域では、アパート等の賃貸需要がほとんどなく賃貸市場が未成熟なため収益価格の試算は断念した。よって、比準価格に基づき、類似の標準地との検討にも留意し、さらに単価と総額との関連も勘案して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	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+5.0 +5.0 +2.0 0.0 0.0
	公示価格		49,200 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[112.5]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	43,700						
(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	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			③ 変 動 状 況 の 要 因	一般的 [要因] あま市の住宅地は、本郷地区など居住性が良好な地域の需要は高いが、七宝町の街路条件が劣る地域は低迷傾向で二極化が進行している。									
	■ 継続 ☐ 新規				地域 [要因] 調整区域内の既成住宅地域であるが、令和5年5月にあま市役所新庁舎が隣接地域へ移転してきた波及効果で、周辺の居住性が向上した。									
	前年標準価格 43,600 円/㎡				個別的 [要因] 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 +0.9 %	半年間 %									

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年 7月 8日提出
あま(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社クラヨシカンテイ
あま(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 倉橋 克弘
鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	79,500 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) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	62,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 6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		あま市木田加瀬9番6			②地積 (㎡)		132 ()		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, 200)
	1:1.5	住宅W2		一般住宅のほかに共同住宅等も見られる住宅地域		北5.4m市道		水道、ガス、下水	木田300m		(その他)
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 10 m、南 10 m、北 20 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 14 m、規模 140 ㎡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 5.4m市道		交通施設	木田駅 南方300m		法令規制 1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		整備された木田駅南側至近の住宅地域である。大きな変化は見られず、当面は現状での推移と予測する。地価は弱含みで推移している。								
(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 79,500 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、あま市を中心とする周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、自己居住を目的に取得を図る地縁性を有する一次取得者層である。整備された木田駅南側徒歩圏にあり、緩やかな景気の回復等から地価は上昇傾向となっている。取引の中心となる価格帯は土地は1, 200万円前後、新築戸建住宅では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	収益の想定は現実性を欠くと判断されるため収益価格の試算は行わなかったが、取引事例に基づく比準価格は、市場実勢を反映するものとして十分に信頼性を有すると判断する。したがって、比準価格を標準として、最近の地価動向及び同一需給圏内の広域的な価格バランスに留意するとともに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) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 あま-12	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 -2.0	
	公示価格 83,300 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [104.9]	[100.0] 100	79,800		交通 0.0		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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +6.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 0.0	
(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 76,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因の	[一般的] 物価上昇等の懸念はあるものの、雇用・所得環境の改善を受けて、景気は緩やかな回復傾向にある。						
	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] 目立った地域要因の変化はなく、安定的に推移している。						
	②変動率 年間 +4.6 % 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8日提出
あま(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 十八鑑定
あま(県)-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 中村 智信
鑑定評価額		16,600,000 円	1㎡当たりの価格	83,700 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 1日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	67,000 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		路線価又は倍率 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		あま市甚目寺山之浦135番2			②地積 (㎡)	198	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	住宅 W2	一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	甚目寺 300m		(その他) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 0 m、南 50 m、北 50 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 12 m、奥行 約 15 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	基準方位北、4 m市道	交通施設	甚目寺駅 西方300m	法令規制	1 住居 (60, 160)		
	⑤地域要因の将来予測 甚目寺駅の徒歩圏内に位置する熟成した住宅地域である。利便性がよいため、土地利用の進展が期待されるが、当面は現状のまま推移するものと予測される。										
(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 83,700 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、名鉄津島線沿線の住宅地域の圏域で、市内居住者が需要者の中心。甚目寺中心部に位置する旧来からの住宅地域である。鉄道駅に近く、商業施設もあり、利便性が良好であるが、土地の供給が少なく、市場での動きに乏しい。地価は把握しづらいところ、津島線南方では宅地開発が活発で、波及効果より潜在的な需要は高いと推定される。需要の中心となる価格帯は、土地で1,500万円程度、新築戸建物件で2,500～3,500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域には、賃貸用共同住宅がみられるが、土地の有効活用で建築コストの回収を主目的としていること、対象標準地は、画地規模等から、賃貸用共同住宅の想定は非合理的であることから、収益価格は試算しなかった。市場においては、投資目的取引と比較して、自用目的取引が中心となっている。したがって、市場性を反映した比準価格を採用し、最近の不動産市場の推移動向を踏まえ、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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 あま-12								交通 0.0		交通 0.0
	公示価格 83,300 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	83,700			環境 0.0		環境 0.0
									画地 0.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通 0.0		交通 0.0
									環境 0.0		環境 0.0
									画地 0.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] あま市の住宅地市場は、地元の需要者を中心に安定して推移し、一部を除いて、全般的に回復途上にある。						
	前年標準価格 82,900 円/㎡				[地域要因] 鉄道駅に近く、商業施設もあり、比較的利便性が良好な古くからの住宅地である。地域要因には特段の変動要因は認められない。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 あま-12										
	公示価格 83,300 円/㎡										
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 +0.5 %										

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
あま(県)-5 宅地-1

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
あま(県)-5	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 塚本 譲太
鑑定評価額	11,000,000 円	1㎡当たりの価格	66,600 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) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 54,000 円/㎡ 倍
(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	
(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		あま市下萱津長者 2 4 番 2				②地積 (㎡)	165 ()	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) (その他)				
	1:1.5	住宅 W2	農地も残る中に一般住宅、アパートが混在する住宅地域	北6.2m市道	水道、ガス	甚目寺 2.3km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 130 m、南 90 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、6.2m市道	交通施設	甚目寺駅 南東方2.3km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、共同住宅、農地等が混在する住宅地域である。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。								
(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 66,600 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、あま市及び隣接市町の一般住宅を中心とした住宅地域である。需要者は地元地縁者等の一次取得者が中心となるが、一部周辺市町からの転入者もみられる。最寄鉄道駅から距離があり、また、新川流域に存するために浸水リスクも認められる。そのため同一需給圏内の需要は弱含み傾向が継続している。市場での中心となる価格帯は、土地で1000万円～1500万円前後、新築戸建住宅で3000万円～3500万円前後である。									
(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、同一需給圏内の住宅地域に存する取引事例を採用し、各事例の規範性に依拠し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、経済合理性に見合う収益物件の想定が困難であるため、その適用を断念した。本件においては、自用目的での取引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を標準とし、代表標準地との均衡にも留意し、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 標準地番号 あま-12		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 -4.0
	公示価格 83,300 円/㎡		$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[125.5]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	66,700		交通 0.0		交通 +8.0
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +21.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			画地 0.0		行政 0.0
(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 67,000 円/㎡		③ 価格変動要因	一般的要因	あま市の住宅地は全体的には横ばいであるが、利便性、居住環境等により住宅需要が比較的堅調な地域と依然弱含みな地域に分かれる。						
	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/㎡				地域要因	地域要因に特段の変動は認められない。					
						個別的要因	個別的要因の変動は認められない。				
	②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %										

鑑 定 評 価 書 (令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 10日提出
あま(県)-6 宅地-1

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
あま(県)-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 児玉 和久
鑑定評価額	15,400,000 円		1㎡当たりの価格	77,000 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 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6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		あま市小路3丁目6番2				②地積 (㎡)		200 ()	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, 200)				
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅のほか、農地、空地が多い区画整理後の新興住宅地域		北6m市道	水道、ガス	七宝 1.4km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 30 m、北 50 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 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、6 m市道		交通施設	七宝駅 北東方1.4km		法令規制 1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅のほか、農地や空地も多く残る土地区画整理済みの住宅地域で、今後、農地や空地等の宅地化が進み、住宅地域として熟成していくものと予測される。												
(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		77,000 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		同一需給圏は名鉄津島線沿線で、概ねあま市の住宅地域。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。名鉄津島線沿線の住宅地の人気は高いものの、バス利用となる南部の住宅地はあまり人気がない。近隣地域はあま市北東部の土地区画整理済みの住宅地域で、駅からやや離れたいるが、需要は安定している。土地は1,300万円～1,800万円程度、新築戸建住宅は2,500万円～3,000万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、農地や空地も多く見られる住宅地域で、周辺にアパート等の賃貸物件は見られるが、基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のため、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、代表基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	規準とした価格	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		地域要因	街路 -4.0	
		標準地番号 あま-12								交通 0.0			交通 +8.0	
		公示価格								環境 0.0			環境 +5.0	
		83,300 円/㎡								画地 0.0			行政 0.0	
(9) 指定からの検討	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 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								交通 0.0			交通 +8.0	
		円/㎡								環境 0.0			環境 +5.0	
		100								画地 0.0			行政 0.0	
(10) 対象年標準価格等の前	標準価格	①-1 対象基準地の検討			③価格形成要因の	[一般的要因] 名鉄津島線沿線の住宅需要は安定しているが、バス利用となる南部の住宅需要には弱さも見られる。 [地域要因] 農地や空地も多く残る土地区画整理済みの住宅地域で、駅からやや距離はあるが、需要は安定しており、地価は緩やかに上昇している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
		■ 継続 □ 新規												
		前年標準価格 76,000 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/㎡												
		②変動率 年間 +1.3 % 半年間 %												

令和 6年 7月 8日提出
あま(県)-7 宅地-1

1 基本的事項

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				あま市方領屋敷94番				②地積 (㎡)		416 ()		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 低専 (60, 100)													
	2:1		住宅 W2		中規模一般住宅が多い既存の住宅地域		南3.9m市道		水道、 ガス		甚目寺 1.8km		(その他)													
(2) 近隣地域	①範囲				東 20 m、西 150 m、南 50 m、北 50 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 16.5 m、奥行 約 24 m、規模				400 ㎡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、 3.9m市道		交通施設		甚目寺駅 北西方1.8km		法令 規制		1 低専 (60, 100)											
	⑤地域要因の将来予測		既成集落地域内に位置しており、地域の変動要因は特段認められないことから、当分の間、現状維持で推移するものと予測される。																							
(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		+5.0													
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		56,700 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、名鉄津島線及び市バス・名鉄バス路線沿線で、概ねあま市内の住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の一次取得者層である。地縁性の強い地域であり、圏外からの転入者は少ない。圏内では、宅地分譲、ミニ開発等により宅地供給は行われているが、需要は弱含みで推移している。土地は50坪程度で1,000万円台前後、新築戸建物件は3,000万円程度までが需要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		近隣地域は、農家住宅を主とする既成の住宅地域であり、更に鉄道駅からも遠く収益物件の需要を想定することは現実的ではない。従って収益価格を試算しない。近隣地域は自己使用目的が中心であることから、本件では、市場性を反映した比準価格を重視し、代表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	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		地域要因		街路		+5.0	
	標準地番号 あま-12												街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		環境 行政 その他		+7.0 +38.0 0.0 0.0							
		公示価格 83,300 円/㎡		$\frac{[100.5]}{100}$		$\frac{100}{[100.0]}$		$\frac{100}{[155.0]}$		$\frac{[105.0]}{100}$		56,700														
(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		標準化補正		街路		0.0		地域要因		街路		+5.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[\quad]}{100}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{[\quad]}{100}$				街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		環境 行政 その他		+38.0 0.0 0.0 0.0 0.0 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 □ 新規				前年標準価格 56,900 円/㎡				③ 価格変動要因		[一般的] 物価上昇等の懸念はあるものの、雇用・所得環境の改善を受けて、景気は緩やかな回復傾向にある。															
	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] 鉄道駅からの距離も遠く更に、街路が未整備な既成住宅地域のため、需要は弱く、地価は弱含み傾向で推移している。															
											[個別的] 特にない。															
	②変動率				年間 -0.4 % 半年間 %																					

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
あま(県)-8 宅地-1

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
あま(県)-8	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 塚本 諒太
鑑定評価額	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	82,500 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) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	66,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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		あま市甚目寺乾出120番3				②地積 (㎡)		175	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		2中専 (60, 200)				
	1:2	住宅W2		一般住宅の中に農地が見られる住宅地域		北4m市道	水道、ガス、下水	甚目寺650m		(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 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 9.8 m、奥行 約 18.0 m、規模				175 ㎡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4.0m市道		交通施設	甚目寺駅西方650m	法令規制	2中専 (60, 160)
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、農地等が見られる住宅地域である。今後は農地の住宅地への転換に伴い熟成度も漸次高まっていくものと予測しうる。											
(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82,500 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、あま市及び隣接市町の一般住宅を中心とした住宅地域である。需要者は地元地縁者等の一次取得者の他に周辺市町からの転入者も認められる。最寄駅から徒歩圏に位置し、小学校等の公共施設にも近接しているために住宅需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、土地で1800万円～2200万円、新築戸建物件で3000万円から～3700万円程度である。												
(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、同一需給圏内の住宅地域に存する取引事例を採用し、各事例の規範性に於いて試算した実証的かつ説得力を有する価格である。収益価格については画地規模が小さく、経済合理性に見合う収益物件の想定が困難であるため、その適用を断念した。本件においては、自用目的での取引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を標準とし、代表標準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格をとした	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号あま-12		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
	公示価格83,300 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	82,100		街路0.0	交通+2.0	環境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0.0	交通0.0	環境0.0	画地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			街路0.0	交通+2.0	環境0.0	行政0.0	その他0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格82,000 円/㎡				③価格変動要因の	[一般的要因] あま市の住宅地は全体的には横ばいであるが、利便性、居住環境等により住宅需要が比較的堅調な地域と依然弱含みな地域に分かれる。								
	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/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。								
	②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因の変動は認められない。								

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出
あま（県）5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社現代不動産研究所
あま（県）5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 國島 章民
鑑定評価額	45,100,000 円	1㎡当たりの価格	98,500 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) 路線価	[令和6年1月] 76,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍 倍率種別
(2) 実地調査日	令和6年6月19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		あま市甚目寺五位田155番2外			②地積 (㎡)		458	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		近商 (80, 200) 準防		
	1:1.5	店舗、共同住宅兼倉庫 R C 4F1B		店舗併用住宅、マンション等が見られる商業地域	北9.7m市道、東側道	水道、ガス、下水	甚目寺 250m		(その他) (100, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 50 m、南 25 m、北 0 m			②標準的使用		中層店舗併用住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 9.7m市道		交通施設		甚目寺駅 北東方250m	法令規制	近商 (90, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		甚目寺駅に近接する近隣商業地域であるが、新規出店等はほとんど見られないことから、当面の間、現状のまま推移するものと予測する。地価は概ね横ばいで推移するものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定					中層店舗住宅併用地		(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +4.0	
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		98,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因			
			収益還元法	収益価格		50,800 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		同一需給圏はあま市及び周辺市町の商業地域。需要者の中心は個人事業主、地元法人等を中心とし、開発目的の不動産業者も含まれる。顧客通行量はそれほど多くないものの、駅、大型商業施設に近接するため、店舗用地としての需要は概ね安定している。需要の中心となる価格帯は、個別的に形成される傾向にあり、見だしにくい状況にある。									
(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類似地域に存する取引事例から求めた実証的な価格である。収益価格は収益性の観点から求めた理論的な価格であり、商業地においては重視すべき価格であるが土地価格に見合う賃料を収受できないことから低く求められた。近隣地域では自用目的の取引が多く、賃貸目的で土地を購入するケースは少ない。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、公示価格との均衡に留意し、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 標準地番号 あま5-1		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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 98,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [/]	[104.0] 100	98,500		交通 0.0		交通 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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象標準地等の前年標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 98,500 円/㎡				③ 価格変動要因の	[一般的要因] あま市の人口は概ね横ばいから微減傾向で推移している。商業重心は駅周辺から、あま愛西線沿道など路線商業地域へと移行しつつある。					
	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 あま5-1 公示価格 98,500 円/㎡					[地域要因] 特段の地域要因の変動はない。駅前商店街であり、やや相対的地位の低下が認められる。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %										

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出
あま(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 十八鑑定
あま(県)5-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 中村 智信
鑑定評価額	57,900,000 円	1㎡当たりの価格	87,200 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1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	70,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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		あま市七宝町桂親田2016番1外			②地積 (㎡)	664 ()	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	近商 (80, 200)				
	1:2.5	店舗 S2	低層店舗のほか一般住宅等が見られる路線商業地域	北12.4m県道	水道、下水	七宝 3.2km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 100 m、南 40 m、北 40 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 17.5 m、奥行 約 40.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街 路 12.4m県道	交通 七宝駅 南方3.2km	法令 近商 (80, 200)					
	⑤地域要因の将来予測	名古屋津島線バイパス線の整備が行なわれているが、いまのところ先行きは見通せない状況にある。当面は現状のまま推移するものと予測される。									
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 87,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 48,700 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	同一需給圏はあま市及び隣接市町内の商住混在地域。需要者の中心は個人事業者、地元法人等である。名古屋津島線バイパス整備で、近隣地域の周辺ではドラッグストア等の新規出店が見られることから画地規模が大きい店舗用地には一定の需要がある。市場での土地取引は多くは見られず、実態が把握し難く、商業地は、定期借地による需要が中心と推定される。また規模等に応じて価格水準も様々で、個別的に形成される傾向にあり、中心価格帯は一概には言えない。										
(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、店舗や事務所を中心とする商業地域であるが、不動産の収益性によって価格が形成されるに至っておらず、賃貸市場は未成熟である。また、近隣地域では、売買の取引の場合は、自用目的を中心としている。よって、市場性を反映し、実証的な比準価格を標準とし、市場価格と乖離して、低位に試算された収益価格を参酌し、さらに、代表標準地との均衡にも留意して、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	地域要因	街路 -4.0
	標準地番号 あま5-1							街路 0.0	交通 +8.0		
	公示価格 98,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [104.0]	100 [108.9]	[100.0] 100	87,000		環境 0.0	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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 0.0	交通 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] あま市の商業地は取引が少ないため、地価変動の見極めが難しいが、概ね横ばいにて推移していると推察される。						
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 周辺では名古屋津島線バイパス整備が進捗中であるが、先行きは見通せない状況にある。						
	前年標準価格 87,200 円/㎡				[個別的要因] 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 0.0 %	半年間 %								