

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月13日提出
守山(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社蒼水不動産鑑定士事務所	
守山(県)5-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	三和 正真
鑑定評価額		33,700,000 円		1㎡当たりの価格	146,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	115,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		名古屋市守山区大永寺町2 8 3 番 2				②地積 (㎡)		231 ()	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							
	1:2	医院 S2		中低層の店舗、営業所等が混在する県道沿いの商業地域		北16m県道	水道、ガス、下水	川宮 250m		(その他) (90, 200)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 30 m、南 20 m、北 40 m				②標準的使用		中層店舗兼住宅地								
	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	北1 6 m県道		交通施設	川宮駅 南西方250m		法令規制	近商 (90, 200) 準防					
	⑤地域要因の将来予測	商業繁華性はいまいちであるが、利便性良好で住宅等も多く用途の多様性が認められる。今後も沿道型の住商混在地域として熟成度を高めていくものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼住宅地						(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 146,000 円/㎡														
	収益還元法		収益価格 26,400 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	同一需給圏は主に守山区内の幹線及び準幹線道路沿いに形成される沿道商業地域である。近隣地域付近は準幹線道路沿いに店舗、事業所のほか住宅等も混在する地域であり、商業繁華性はいまいちであるが、J R新守山駅勢圏で利便性が高く、用途の多様性が認められるため、引合いは安定している。需要者は自己の業務利用を目的とした地元企業や個人、アパート業者等であるが、画地規模や用途等によって取引価格は区々であるため、一定の傾向は見出し難い。																
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は立地や画地条件が類似する路線商業地等の事例に基づき試算し、実証的かつ客観的な価格が求められた。一方、当地域の賃貸市場や高騰する建築費の動向を踏まえると、地価に見合った収益性の想定が困難であったため、収益価格は低位に求められた。当地域周辺は自用目的の取引が主であるので、市場性を重視して価格形成されるものと判断し、収益価格を採用せず、比準価格に基づき、標準地との比較検討等を踏まえ、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		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		⑧地域要因	街路 0.0		交通 +7.0	環境 +12.0	行政 +4.0	その他 0.0
	標準地番号 名古屋守山5-6								画地 0.0								
	公示価格 180,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [124.6]	[100.0] 100	146,000	行政 0.0		その他 0.0							
(9) 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		⑧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	画地 0.0		その他 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			③ 価格変動要因の形成要因									[一般的要因] 中東情勢や金利上昇の影響は避け難い状況にあるが、購買層は一定数存在し住宅需要の下支えも見られるため、地価上昇が継続している。				
	前年標準価格 140,000 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												[地域要因] 特別の地域変動要因はないが、J R新守山駅勢圏で利便性が高く、値頃感を有するため、引合いは安定的で地価の底上げが見られる。				
標準地番号 公示価格 円/㎡												[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率 年間 +4.3 % 半年間 %																	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	津金不動産鑑定事務所
守山(県)5-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 津金 啓一
鑑定評価額	109,000,000 円		1㎡当たりの価格	180,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 1日	(6)路線価	[令和 8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 8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		名古屋市守山区四軒家1丁目1252番				②地積 (㎡)	607 ()	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, 300) 準防 (その他) (90, 300)					
	1.2:1	店舗 S1		中低層店舗、中高層マンション等が混在する国道沿いの商業地域	南20m国道	水道、ガス、下水	藤が丘 1.8km							
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 50 m、南 50 m、北 30 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 30 m、奥行 約 20 m、規模		600 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	20m国道	交通施設	藤が丘駅 北西方1.8km		法令規制	近商 (90, 300) 準防			
		⑤地域要因の将来予測	特段の変動要因は見られず、当面は現状のまま推移するものと予測する。											
(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	0.0						
(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 83,900 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	同一需給圏は守山区及び隣接する名東区、尾張旭市内の幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、マンションデベロッパー、飲食・物販チェーンの事業者等である。国道363号沿いは新規出店の動きが回復しており、商業用地の需要増により、地価は上昇基調にある。路線商業地域であることから、画地規模が大きいほど市場性が高まる傾向にあるが、需要の中心となる価格帯は、画地規模、用途等によってバラつきが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	比準価格の査定では、同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を収集できた。当地域は中規模の店舗、マンション等が混在する路線商業地域。当地域での取引は自己使用目的の取引が主で賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。地価水準に見合う賃料水準も形成されていないことから収益価格は低位に求められた。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基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	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(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 交通 環境 画地 行政 その他	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	-1.0 +9.0 -25.0 0.0 0.0
	守山(県)5-1													
	前年指定基準地の価格 140,000 円/㎡		[104.3] 100	100 [100.0]	100 [80.9]	[100.0] 100	180,000							
(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 176,000 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的] 名古屋市を中心に地価上昇傾向は続いているが、特に建築費高騰が顕著であるため動きに陰りも見えており、将来動向は不透明である。								
	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] 最寄駅からはやや距離がある、幹線道路沿いの路線商業地域である。地域要因に特段の変動は見られない。								
						[個別的] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率 年間 +2.3 % 半年間 %													

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月13日提出
守山(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
守山(県)5-3	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 加藤 真弓
鑑定評価額	28,700,000 円		1㎡当たりの価格	155,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	120,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		名古屋市守山区大森5丁目119番				②地積 (㎡) (185)		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
	1:2.5	店舗兼事務所 R C 3		県道沿いに店舗、事務所、共同住宅等が混在する路線商業地域		南東16m県道	水道、ガス、下水	大森・金城学院前 670m		(その他) (90, 200)
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用		中低層店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 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	1 6 m県道	交通施設	大森・金城学院前駅 東方670m	法令規制	近商 (90, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		店舗付共同住宅等が見られる駅徒歩圏の路線商業地域であり、近時、店舗等の新陳代謝が進んでおり、築古の建物の建て替え、更地化も進んでいくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地						(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 155,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 61,100 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	同一需給圏は守山区及び隣接する尾張旭市内の幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は自ら店舗または店舗付共同住宅としての使用を目的とする法人、マンションデベロッパー等。瀬戸街道沿いの商業地は、事業用定期借地が主体で売買取引自体は少ないが、新規出店の動きは回復傾向にある。画地規模や用途によるばらつき、供給量の制約等により、中心価格帯を見出すことは困難だが、背後住宅地の地価上昇に伴い、地価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	主たる需要者は自用目的に加え、賃貸目的も見られるが、地価に見合う賃料収受が可能な賃貸市場は未成熟であり、収益価格は比準価格より低位に求められた。以上により、本件では比準価格を重視し、収益価格は参酌にとどめ、単価と総額との関連にも留意の上、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		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
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指定からの検討 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	守山(県)5-1									0.0 +7.0 -5.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 140,000 円/㎡		[104.3] 100	100 [100.0]	100 [101.7]	[100.0] 100	144,000			0.0 0.0 0.0
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 148,000 円/㎡				③価格変動要因	[一般的要因] 建築費・物価・金利の上昇等が不動産市場に与える影響に注視を要するが、供給量不足・背後住宅地価格の上昇等により地価は上昇基調。				
	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] 駅徒歩圏の路線商業地域。新規出店の動きに加え、背後住宅地の地価上昇に伴い、地価は上昇基調で推移している。				
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +4.7 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 亓成不動産鑑定
守山(県)5-4	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 一成

鑑定評価額	176,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	165,000 円/m ²
-------	---------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		名古屋市中心部山手区小幡宮ノ腰1004番外「小幡宮ノ腰10-12」				②地積 (㎡)		1,067 ()		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, 300) 準防				
	1.2:1	店舗 S1		中低層の店舗、店舗兼共同住宅が建ち並ぶ路線商業地域		北25m市道	水道、ガス、下水	小幡 730m			(その他) (90, 300)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 0 m、北 0 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 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	25m市道		交通施設	小幡駅 南方730m		法令規制	近商 (90, 300) 準防			
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いに小売店舗、飲食店等のほか共同住宅等も見られる路線商業地域である。特段の変動要因はなく、当面は現状にて推移するものと予測する。												
(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						
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		165,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因						
			収益還元法		収益価格		79,400 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、名古屋市中心部山手区及び隣接市区等の幹線又は準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は飲食・物販チェーンの事業者等のほか、マンションデベロッパーもその範囲に含まれる。近隣地域の商業的利用は土地取得よりも事業用借地を活用した店舗が中心である。一方、最寄駅から徒歩圏内にあり、マンション用地としての潜在的な需要も認められる。市場での中心価格帯は、画地規模、用途等によって区々であり、一定の傾向は見出せない。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			比準価格は規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格である。近隣地域は商業地域であるため収益性が考慮されるものの、当該地域の取引においては自己使用目的とすることが多く資産性なども考慮され、投資採算性や収益性のみで土地価格が決定されるには至っていない。したがって、本件では実証的・客観的である比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連を考慮して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		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 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		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(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 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	
	守山(県)5-1														
	前年指定基準地の価格 140,000 円/㎡		[104.3] 100	100 [100.0]	100 [88.5]	[100.0] 100	165,000								
(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 158,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 日常にインフレが定着し、建築費の高騰が継続。不動産市場は金利上昇局面であるが、実質金利がマイナスのため高い価格水準が継続。									
	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] 守山区内の商業地としては街路条件は良好である。駅からも徒歩圏内にあるため、マンション用地としての潜在的な需要も認められる。									
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率 年間 +4.4 % 半年間 %														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
守山(県)5-5	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 加藤 真弓
鑑定評価額	94,800,000 円	1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	96,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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		名古屋市守山区吉根1丁目209番				②地積 (㎡)		752 ()	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		準住居 (60, 300) 準防			
	1.2:1	店舗 S1		中小規模の店舗、営業所等が増えつつある路線商業地域		南東25m県道、背面道	水道、ガス、下水	小幡緑地 2.1km		(その他) (80, 300)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 130 m、南 30 m、北 20 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 30 m、奥行 約 25 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	25m県道	交通施設	小幡緑地駅 北東方2.1km		法令規制	準住居 (70, 300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		旧来からの路線商業地域として成熟しているが、近接する志段味地区での街区整備や商業集積の影響を受けている。										
(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		126,000 円/㎡						
			収益還元法		収益価格		27,700 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			同一需給圏は守山区を中心に、隣接市区内の路線商業地域である。需要者の中心は沿道サービス業を営む法人や地元中堅企業等である。事業用定期借地権による出店が多く、供給量の制約、画地規模や用途によるばらつき等により、中心価格帯を見出すことは困難だが、背後住宅地の地価上昇に伴い、地価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			主たる需要者は自用目的に加え、賃貸目的も見られるが、地価に見合う賃料収受が可能な賃貸市場は未成熟であり、収益価格は比準価格より低位に求められた。以上により、本件では比準価格を重視し、収益価格は参酌にとどめ、単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)	公示価格を標準とした	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	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他		
		公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)	指定からの検討 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +11.0 +29.0 0.0 0.0
		守山(県)5-1											
		前年指定基準地の価格 140,000 円/㎡		[104.3] 100	100 [100.0]	100 [140.3]	[104.0] 100	108,000					
(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 前年標準価格 118,000 円/㎡				③価格変動要因	[一般的要因] 建築費・物価・金利の上昇等が不動産市場に与える影響に注視を要するが、供給量不足・背後の住宅地価格の上昇により地価は上昇基調。						
		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] 竜泉寺街道沿いの路線商業地域。新規出店の動きに加え、背後住宅地の地価上昇に伴い、地価は上昇基調で推移している。						
							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
		②変動率 年間 +6.8 % 半年間 %											