

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社スペース鑑定	
尾張旭(県)-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	磯貝 誠
鑑定評価額		22,100,000 円		1㎡当たりの価格	102,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	81,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 4月 10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		尾張旭市新居町下切戸1 2 6 3 番 5 4				②地積 (㎡) ()		217		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)		
	1:2	住宅 L S2		中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域		北東6m市道		水道、ガス、下水	尾張旭 1km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 100 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 6m市道		交通施設	尾張旭駅 北東方1km		法令規制	1 低専 (60, 100)
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域であり、当面現状を維持しつつ推移するものと推測される。地価水準は、底堅い住宅需要が見込まれることから堅調に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 102,000 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	同一需給圏は名鉄瀬戸線沿線の住宅地域で、需要者は市内に在住する1次取得者である。不動産市場は物価上昇、供給量の制約等による需給バランスの悪化が懸念されるが、生活利便性が良好で根強い需要が見られる地域であることから地価形成は底堅い。圏域内では民間の建売分譲が中心で、立地及び需要層に応じた価格設定がなされているが、土地で2500万円程度、新築の戸建住宅で4500万円前後までが需給の中心価格帯と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は一般住宅を主体とする住宅地域に所在し、需要者の多くは自用目的での取引を中心としている。収益還元法については対象基準地の画地条件の制約等により、経済合理性を有する賃貸住宅経営を想定することが非現実的であるため適用しない。従って、試算価格を再吟味し、他の標準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格の考え方は参考に留め、かつ、単価と総額との関係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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 尾張旭-16							交通	0.0		交通	+3.0
	公示価格	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{130.0}$	$\frac{100.0}{100}$	102,000		環境	0.0		環境	+25.0
	132,000 円/㎡							画地	0.0		行政	+1.0
								行政	0.0		その他	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	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			交通			交通	
								環境			環境	
								画地			行政	
								行政			その他	
								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			③ 価格変動要因の状況								
	前年標準価格 101,000 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			[一般的要因] 物価上昇、供給量の制約が見られるが、良好な立地条件を具備する地域の需要は維持され、地域選好性がより鮮明となっている。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %			[地域要因] 駅徒歩圏内の生活利便性の確保された住宅地で、安定した需要が見込まれることから地価は底堅く推移している。								
				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
尾張旭(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価
尾張旭(県)-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 種村 大輔
鑑定評価額	17,200,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 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6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	99,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月10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		尾張旭市東山町1丁目1番15			②地積 (㎡)		139 ()		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										
	1:3	住宅W2		一般住宅を中心に共同住宅、倉庫等が見られる住宅地域		北西6m市道		水道、ガス、下水		藤が丘2.2km										
										(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲			東 70 m、西 50 m、南 20 m、北 100 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 8 m、奥行 約 20 m、規模			160 ㎡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 6m市道		交通施設	藤が丘駅 北方2.2km										
										法令 1 住居 (60, 200)										
	⑤地域要因の将来予測		名古屋市内に隣接する住宅地域として需給は概ね安定しており、現況を基調としつつ安定的に推移すると予測する。地価水準は、名古屋市内に比し割安感が認められ、大きな状況変動は見られないため横ばい傾向と考える。																	
(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		124,000 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、概ね尾張旭市内の住宅地域で、特に市南部の地下鉄藤が丘駅勢圏の住宅地と価格牽連性が認められる。需要者の中心は、市内と隣接市に居住する一次取得者層のほか、分譲目的で取得する不動産業者等となる。駅徒歩圏外であるが平坦地勢で街路条件の良好な住宅地域であり、周辺地域と比較した値頃感から宅地需要は安定している。中心となる価格帯は土地価額で2,000万円前後、新築の戸建住宅で4,000万円前後と把握される。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			周辺には賃貸共同住宅等も見られるが、標準地の形状、規模等を考慮し、経済合理性に合う賃貸用建物の想定は困難なため、収益価格は試算しなかった。本件においては比準価格のみを試算したが、当該価格は類似地域に存する実際の取引事例を中心に求めており、市場の実態を反映し規範性を有する。したがって、比準価格を採用し、代表標準地との均衡を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示標準価格	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 尾張旭-5													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		交通 +2.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0				
	公示価格 150,000 円/㎡		[101.3] 100		100 [100.0]		100 [122.4]		[100.0] 100		124,000									
(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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100					街路 交通 環境 画地 行政 その他		交通 環境 行政 その他				
(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				③ 価格変動要因の		[一般的要因]		名鉄瀬戸線沿線の住環境が良好な土地区画整理事業により整備された住宅地域に関しては、堅調にて推移している。											
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 124,000 円/㎡						[地域要因]		駅徒歩圏外だが名古屋市に隣接する一定の居住環境を備えた住宅地域で需給は安定している。											
	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						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。											
	☐ 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 %																			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社スペース鑑定
尾張旭(県)-3	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 磯貝 誠
鑑定評価額	29,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	109,000 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]	82,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 4月 10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		尾張旭市長坂町南山2 8 7 4 番 1 8 7				②地積	267	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)						
	1:2.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした丘陵地の住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	藤が丘3.3km	(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 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 25 m、規模		250 ㎡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6m市道	交通施設	藤が丘駅北東方3.3km	法令規制	1 低専 (60, 100)				
	⑤地域要因の将来予測	丘陵地に中規模一般住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域であり、当面現状を維持しつつ推移するものと推測される。地価水準は、底堅い住宅需要が見込まれることから堅調に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	+7.0				
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		109,000 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		同一需給圏は地下鉄藤が丘駅を最寄駅とする住宅地域で、需要者は市内に在住する1次取得者である。不動産市場は物価上昇、供給量の制約等による需給バランスの悪化が懸念されるが、住環境が良好で安定した需要が見られる地域であることから地価形成は底堅い。圏域内では民間の建売分譲が中心で、立地及び需要層に応じた価格設定がなされているが、土地で2500万円程度、新築の戸建住宅で4500万円前後までが需給の中心価格帯と把握される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は一般住宅を主体とする住宅地域に所在し、需要者の多くは自用目的での取引を中心としている。収益還元法については対象基準地の画地条件の制約等により、経済合理性を有する賃貸住宅経営を想定することが非現実的であるため適用しない。従って、試算価格を再吟味し、代表標準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格の考え方は参考に留め、かつ、単価と総額との関係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 標準地番号 尾張旭-5	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	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	0.0 +2.0 +45.0 +1.0 0.0
		公示価格 150,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [149.4]	[107.0] 100	109,000						
(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	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 108,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 物価上昇、供給量の制約が見られるが、良好な立地条件を具備する地域の需要は維持され、地域選好性がより鮮明となっている。								
	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] 駅徒歩圏外であるが、居住環境が確保された住宅地で、安定した需要が見込まれることから地価は底堅く推移している。								
	②変動率 年間 +0.9 % 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	不動産鑑定士中村事務所
尾張旭(県)-4	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 中村 伸二
鑑定評価額	19,800,000 円		1㎡当たりの価格	110,000 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	88,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4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		尾張旭市瀬戸川町2丁目100番				②地積 (㎡)	180 ()	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)				
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅に共同住宅等も混在する住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	三郷 1km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 70 m、南 150 m、北 30 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 11 m、奥行 約 16 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 6m市道	交通 三郷駅 南方1km	法令 1 中専 (60, 150)						
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅等が見られる住宅地域である。特段の地域的変動要因はなく、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	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 110,000 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	同一需給圏は尾張旭市内の名鉄瀬戸線沿線の住宅地域である。需要者は居住用物件を求める住宅取得者層又は建売住宅の分譲素地を取得する不動産業者等が中心である。三郷駅から徒歩圏内の住宅地域に存し、周辺地域では分譲住宅等も散見される。当該地域の需給動向は概ね安定的に推移している。中心となる価格帯は、土地は総額で2000万円程度、新築戸建住宅は3500万円から4000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は尾張旭市内の類似性のある取引事例を採用したもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力は高い。一方、建築費の上昇等により経済合理性に見合う収益物件の想定は困難なため、収益価格は試算しなかった。近隣地域は居住の快適性が重視される住宅地域であり、自用目的での取引が一般的である。したがって、実証的な比準価格を採用して、指定基準地との均衡にも留意して、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	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
	尾張旭(県)-1									0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格 101,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	[100.0] 100	110,000			0.0	0.0	-1.0
(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 109,000 円/㎡			③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的] 建築費高騰、金利変動、中東情勢等の影響が懸念されるが、利便性が良好な住宅地域における住宅需要は堅調に推移している。							
	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] 戸建住宅、共同住宅等が見られる住宅地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。							
					[個別的] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +0.9 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
尾張旭(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価
尾張旭(県)-5	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 種村 大輔
鑑定評価額	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	91,000 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6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	73,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月10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		尾張旭市西大道町六兵衛前3 9 2 6 番1 外			②地積 (㎡)		170 ()		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)		
	1:2	住宅 W2		一般住宅のほか農地等が見られる既成住宅地域		北西4m市道	水道、 ガス、 下水	尾張旭 1km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 120 m、北 100 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 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	基準方位 4 m市道	北	交通施設	尾張旭駅 南西方1km	法令規制	1 中専 (60, 150)	
	⑤地域要因の将来予測		尾張旭駅から徒歩圏内に存する既成住宅地域であり、変動要因もなく、今後も現状のまま推移していくものと予測する。住宅地需要は安定しており、微上昇にて推移するものと予測する。									
(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 91,000 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		同一需給圏は尾張旭市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は住宅取得目的の尾張旭市と隣接市に在住する一次取得者層が中心である。周辺では宅地分譲が比較的活発に行われており、住宅需要は堅調と考えられるが、近隣地域は旧来からの住宅地域となり、街路条件の悪い土地も見られる。市場での中心価格帯は、土地は1, 5 0 0万円万円前後、新築戸建住宅は3, 5 0 0万円前後と把握される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は自用目的の取引が中心であり、画地規模等からも経済合理性に合致した賃貸経営は困難と判断できるため、収益価格は試算しなかった。一般住宅をはじめとして自己使用目的の取引が主となっており、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが標準的と考えられることから、市場実態を反映する取引事例による比準価格を採用し、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	+3.0 +1.0 +9.0 -1.0 0.0
	尾張旭(県)-1 前年指定基準地の価格 101,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [112.3]	[100.0] 100	90,800					
(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 90,500 円/㎡			③価格変動要因	[一般的要因] 名鉄瀬戸線沿線の住環境が良好な土地区画整理事業により整備された住宅地域に関しては、堅調にて推移している。							
	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] 旧来からの住宅地域で、周辺では宅地分譲も確認されるものの、当エリアの地価に影響を与える地域要因の変動は特段認められない。							
	②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
尾張旭(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士中村事務所
尾張旭(県)-6	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 中村 伸二
鑑定評価額	36,900,000 円		1㎡当たりの価格	147,000 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	110,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4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		尾張旭市東名西町1丁目53番				②地積 (㎡)	251 ()	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)		
	台形 1:1.2	住宅 W2		中小規模一般住宅のほかにアパート等も混在する住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	印場 650m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡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	印場駅 南西方650m	法令 規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		印場駅から徒歩圏内の住宅地域である。特段の地域的変動要因はなく、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	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +7.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 147,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 14,900 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	同一需給圏は尾張旭市内の名鉄瀬戸線沿線の住宅地域である。需要者は居住用物件を求める住宅取得者層又は建売住宅の分譲素地を取得する不動産業者等が中心である。周辺市町等からの転入者も見られる。印場駅から徒歩圏内に位置し、居住環境の整った土地区画整理済の住宅地域である。当該地域の需要は相対的に堅調に推移している。中心となる価格帯は、土地は2500万円程度、新築戸建住宅は3500万円から4500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は尾張旭市内の類似性のある取引事例を採用したもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力は高い。一方、周辺地域には賃貸用建物も見られるため収益還元法を適用したが低位に求められた。近隣地域は住宅地域で、自用目的の取引が中心であり、居住の快適性等が重視されて価格が形成されるものと思料される。したがって、実証的な比準価格を標準として、収益価格を参考にして、代表標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地	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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 尾張旭-5							交通 0.0		交通 -1.0
	公示価格 150,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [110.9]	[107.0] 100	147,000	標準化補正	環境 0.0	環境 +12.0	
							画地 0.0	行政 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	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通		交通
							標準化補正	環境	環境	
							画地	行政	行政	
							その他	その他	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 144,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築費高騰、金利変動、中東情勢等の影響が懸念されるが、利便性が良好な住宅地域における住宅需要は堅調に推移している。					
	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] 最寄駅徒歩圏内の戸建住宅、共同住宅等が見られる住宅地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。					
	②変動率 年間 +2.1 % 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	不動産鑑定士中村事務所
尾張旭(県)-7	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 中村 伸二
鑑定評価額	30,100,000 円		1㎡当たりの価格	152,000 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	120,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 8年 4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		尾張旭市東印場町3丁目11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 R C 3		一般住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅 地域		北6m市道		水道、 ガス、 下水		旭前 750m		(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 160 m、西 100 m、南 30 m、北 40 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	特にない		街	基準方位 北	交通	旭前駅		法令	1 中専			
		事項			路	6m市道	施設	南方750m		規制	(60, 150)			
⑤地域要因の 将来予測		一般住宅を中心とする居住環境の良好な住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、当面は現状を維持すると予測する。地価動向は上昇傾向と予測する。												
(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			152,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格			26,700 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		同一需給圏は尾張旭市及びその隣接市に位置する住宅地域である。需要者の中心は住宅取得を目的とするサラリーマン等を中心とする一次取得者である。当該地域は駅から徒歩圏内に位置し、居住環境が良好で人気のある住宅地域であり、需要は底堅く、地価は相対的に堅調に推移している。土地は総額で2000万円～3000万円程度、新築戸建住宅は4000万円～4500万円程度が需要の中心価格帯である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象基準地は一般住宅を中心とする住宅地域に所在し、主たる需要者は自用目的での取引を中心としている。周辺には賃貸物件も散見されるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されているとはいえず、収益価格は低位に求められた。鑑定評価額の決定に当たっては、市場の特性を反映し実証的な価格である比準価格を標準として、収益価格は参考にとり、代表標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とし た	①	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 尾張旭-5	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	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 150,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	152,000		行政 その他	0.0 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 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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	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 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 建築費高騰、金利変動、中東情勢等の影響が懸念されるが、利便性が良好な住宅地域における住宅需要は堅調に推移している。									
	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 尾張旭-5 公示価格 150,000 円/㎡				[地 域] 区画整然とした居住環境が良好な住宅地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。									
					[個別的] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率 年間 +2.7 % 半年間 +1.3 %													

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
尾張旭(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士中村事務所
尾張旭(県)-8	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 中村 伸二
鑑定評価額	18,600,000 円		1㎡当たりの価格	74,800 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	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年4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				尾張旭市南栄町旭ヶ丘97番3				②地積 (㎡)		248 ()	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)							
	1:3		住宅 L S2		一般住宅の中に農地 が多く見られる住宅 地域		南4.2m市道		水道、 ガス		藤が丘 2.7km		(その他)							
(2) 近 隣 地 域	①範囲				東 70 m、西 100 m、南 50 m、北 100 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		基準方位 北 4.2m市道		交通 施設		藤が丘駅 北東方2.7km		法令 規制							
	⑤地域要因の 将来予測		一般住宅の中に農地が多くみられる市街化調整区域内の住宅地域である。特段の地域的変動要因はなく、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				戸建住宅地				(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 74,800 円/㎡				(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 +4.0									
			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		同一需給圏は尾張旭市内及び周辺地域の市街化調整区域を中心とする住宅地域である。需要者の中心は地縁性を有する市内居住者等であり、圏外からの転入者は少ない。土地取引は少ないものの、周辺地域では分譲住宅等も散見される。当該地域は市街化調整区域内に存することから需要は限定的であり、地価は安定的に推移している。中心となる価格帯は、土地は総額1500万円程度、新築戸建住宅は3000万円から3500万円程度である。																		
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は尾張旭市内の類似性のある取引事例を中心に採用したもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力は高い。当該地域では賃貸市場自体が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。対象地域は居住の快適性が重視される住宅地域であり、自用目的での取引が一般的である。したがって、市場の動向を踏まえた実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を決定した。																		
(8) 公 示 規 準 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 の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		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 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		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 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 74,200 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的 要 因] 建築費高騰、金利変動、中東情勢等の影響が懸念されるが、利便性が良好な住宅地域における住宅需要は堅調に推移している。													
	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] 市街化調整区域内の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。													
							[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。													
	②変動率 年間 +0.8 % 半年間 %																			

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
尾張旭(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社スペース鑑定
尾張旭(県)5-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 磯貝 誠
鑑定評価額	49,800,000 円		1㎡当たりの価格	122,000 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	92,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月10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		尾張旭市向町2丁目4番1				②地積 (㎡)	408 ()	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	診療所 W2		小規模店舗を中心とした市役所近接の近隣商業地域	東10m市道、南側道	水道、ガス、下水	尾張旭 250m	(その他) (地区計画等) (94, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 120 m、北 120 m				②標準的使用	店舗住宅併用地				
	③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 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 0 m市道	交通施設	尾張旭駅 南西方250m	法令規制	近商 (地区計画等) (90, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		尾張旭駅に近い近隣商業地域であり、当面現状を維持しつつ推移するものと推測される。地価水準は、周辺住宅地の影響を受け、上昇傾向での推移が予測される。								
(3)	最有効使用の判定		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			122,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因		
			収益還元法	収益価格			29,300 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		同一需給圏は尾張旭市内の幹線道路沿道を主体とした商業地域で、需要者は飲食・サービス業等の事業者が中心である。不動産市場は物価上昇、供給量の制約等による需給バランスの悪化が懸念されるが、交通量が比較的多く、値頃感もあることから一定の需要が見込まれ、背後の住宅地と共に地価形成は底堅い。価格水準は、需要者の属性及び画地規模等の個別性により異なっており、需給の中心価格帯についてはらつきが生じやすい状況となっている。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は小規模店舗を主体とした近隣商業地域に所在し、周辺には貸店舗等の収益物件も見られるが、元本価値に見合う賃料を収受できない状況にあり、そのため収益価格は比準価格より低位に求められた。従って、各試算価格を再吟味し、代表標準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格を参酌し、かつ、単価と総額との関係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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号	尾張旭5-2						標準化補正	交通 0.0	交通	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	環境 0.0	環境	+6.0
	前年指定基準地の価格							画地 +2.0	行政 +2.0	行政	+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								行政 0.0	その他 0.0	
	■ 継続 □ 新規								その他 0.0		
	前年標準価格		118,000 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	+3.4 %	半年間	%						
	③価格変動要因の		[一般的要因] 物価上昇、供給量の制約が見られるが、良好な立地条件を具備する地域の需要は維持され、地域選好性がより鮮明となっている。 [地域要因] 交通利便性が高い商業地であり、安定した需要が見込まれることから地価は底堅く推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
尾張旭(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価
尾張旭(県)5-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 種村 大輔
鑑定評価額	54,100,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 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6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	98,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月10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		尾張旭市三郷町中井田4 2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		
	1:1.2	店舗、教習所兼住宅 R C 3		中低層店舗兼住宅が多い、駅近接の路線商業地域		北13.9m県道、背面道		水道、ガス、下水		三郷 150m		
										(その他) (90, 400)		
(2) 近隣地域	①範囲			東 70 m、西 30 m、南 25 m、北 0 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 18 m、奥行 約 20 m、規模			360 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性		特記事項		特にない。		街路		1 3 . 9m県道		交通施設	
									三郷駅 南方150m		法令規制	
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域北寄りで三郷駅前地区第一種市街地再開発事業が施行中であり、今後の商業地としての発展が期待される。地価水準は上昇傾向にて推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		二方路 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				130,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格				44,500 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	同一需給圏は市内と隣接市の幹線道路沿いの路線商業地域と駅近性が良好な商業地域である。主な需要者は同一需給圏内に拠点を有する事業者、広域的に展開を行っている店舗を営む法人等と考えられる。近隣地域は三郷駅に隣接する路線商業地域であり、再開発事業による発展が期待されている。事業用定期借地も多いと考えられ、顕在化する取引は少ない。取引総額は画地規模や建物用途等によって多様であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域において顕在化した商業地の取引自体が少ない中で、尾張旭市全域、隣接市区に範囲を広げ取引事例を収集し、信頼性のある取引事例を収集し得た。一方、近隣地域は三郷駅にも近い幹線道路沿いの商業地域であるものの、地価に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はかなり低位に求められた。よって、需要の趨勢を反映する比準価格を重視しつつ、収益価格を参考にとどめ、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) 公示標準価格とした	① 代表標準地 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/㎡)	
	尾張旭5-2		[100.8] 100		100 [102.0]		100 [/]		[102.0] 100		130,000	
	129,000 円/㎡										標準化補正	
											街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 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/㎡)	
	前年指定基準地の価格		[] 100		100 []		100 []		[] 100		標準化補正	
	円/㎡										街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年標準価格等	① -1 対象基準地の検討				③ 価格変動要因		一般的要因					
	継続 新規				変動状況		尾張旭市の商業地は、名鉄瀬戸線駅周辺と国道等の幹線、準幹線道路沿いが中心となる。地価は背後住宅地の影響も受け、堅調となる。					
	前年標準価格 127,000 円/㎡						地域要因					
	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						三郷駅にも近く、相応の繁華性を有する路線商業地域となる。三郷駅前地区第一種市街地再開発事業があり、今後の発展が期待される。					
	代表標準地 標準地						個別的要因					
	標準地番号 尾張旭5-2						個別的要因に変動はない。					
	公示価格 129,000 円/㎡											
	②変動率 年間 +2.4 % 半年間 +0.8 %											