

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7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	13,800,000 円		1㎡当たりの価格	68,900 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	[年1月]	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		あま市七宝町安松13丁目56番			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)				
	1:2.5	住宅 L S2		中規模戸建住宅がほ ぼ建ち並ぶ住宅地域	北4.7m市道	水道、 ガス、 下水	七宝 3.1km		(その他) (地区計画等) (60, 188)				
(2)	①範囲		東 110 m、西 60 m、南 20 m、北 40 m			②標準的使用		戸建住宅地					
近 隣 地 域	③標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 22 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 4.7 m市道	交通 施設	七宝駅 南方3.1km		法令 規制	1 中専 (地区計画等) (60, 188)		
	⑤地域要因の 将来予測		戸建住宅を主とする旧来からの住宅地域である。住宅地域としての熟成度は高く、現在特段の地域的変動要因はない。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 68,900 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。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、不動産業者の建売販売などを除いて周辺では安値取引も見られ、宅地需要の低迷が継続している。中心となる価格帯は土地で1000万円～1500万円前後である。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	収益還元法を非適用としたため取引事例比較法のみ適用であるが、同一需給圏内の規範性を有する取引事例から需給動向を反映した実証的な価格が求められた。周辺地域は自用目的の需要が中心であり、最有効使用及び市場参加者の観点から収益性が価格判断に与える影響は限定的である。不動産市場における比準価格の客観性、価格説得性は高いと判断する。よっ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 規 準 と し た 公 示 価 格 を	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 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 -4.0 -4.0 0.0 0.0
	標準地番号 あま-3												
	公示価格 64,000 円/㎡	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [92.2]	[100.0] 100	69,300							
(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 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 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☐ 継続 ☒ 新規 前年標準価格 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的要因] 金利及び建築費の上昇、建築資材等の供給不安定性が不動産市場に広範囲に影響している。市内の地価は二極化が継続している。								
	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] 宅地需要及び地価変動を左右する特段の地域要因はない。地価はやや弱含みで推移している。								
	②変動率 年間 % 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	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		22,100,000 円		1㎡当たりの価格	44,200 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	[年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	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				あま市七宝町沖之島南屋敷1 4 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. 8 m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		近隣地域は調区内の農家住宅地域であり当面は現状を維持するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	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 44,200 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で市街化調整区域内の住宅地域である。主たる需要者層は、同一需給圏内の地縁者と考えられる。近辺にあま市役所が移転し、その周りでは道路整備がなされる等で快適性が向上した。しかし近隣地域は、道路幅員が狭く農家住宅が中心の既成住宅地域であり、その影響は僅かである。土地は、5 0 坪程度の規模で金額は1 0 0 0 万円程度まで、新築分譲住宅は2 0 0 0 万～2 5 0 0 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	比準価格は市街化調整区域内で類似性が高い事例を採用して試算しており、主として市場性を反映した実証的な価格である。同一需給圏内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。典型的な需要者の取得目的は自己利用が中心で、市場性に着目した意思決定を行うものと思料する。よって、比準価格に基づき、類似の標準地との検討を踏まえ、さらに単価と総額との関連も留意して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		街路 0.0 地域要因 街路 +5.0	
	標準地番号 稲沢-16												交通 0.0 交通 +5.0			
	公示価格 51,800 円/㎡		[100.6] 100		100 [100.0]		100 [118.0]		[100.0] 100		44,200		環境 0.0 環境 +7.0			
													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	
	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	
(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		[一般的要因] 建築費高騰の影響等もあり住宅建設は弱含んでいる。また中東情勢緊迫化で建築資材不足の影響も懸念される。 [地域要因] 基準地から徒歩約3 0 0 mのあま市役所近隣は道路が整備された。近隣地域は農家住宅地域で道路幅員は狭く住環境への影響は小さい。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	前年標準価格 44,100 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 +0.2 % 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
あま(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	武藤不動産鑑定事務所
あま(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 武藤 信吾
鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	88,000 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	[年1月]	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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	1中専(60,200)
	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
	1:1.5	住宅W2	一般住宅のほかにも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
(2)近隣地域	①範囲	東20m、西10m、南10m、北20m	②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約14m、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
	⑤地域要因の将来予測	木田駅周辺整備事業が実施された地域に隣接する住宅地域である。利便性の向上、周辺環境の改善に伴い住宅地としての人気が高まりつつあり、地価は上昇傾向で推移すると見込まれる。				
(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	88,000 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、あま市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者層は、地縁性を有し、自己利用を目的として住宅取得を図る一次取得者である。木田駅周辺の整備事業が令和7年度末に完成し、居住環境や利便性が向上したことにより、人気が高まっている。取引の状況はやや高値の取引が増えつつあり、地価は上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、土地では150㎡程度で1,400万円前後、新築戸建住宅では3,000万円前後である。					
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、取引の実態は自己利用目的が中心である。このため売買にあたっては、収益性より市場性を重視して取引が行われることが一般的である。また画地の規模等からも収益用建物を想定することは困難であるため、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では市場性を反映した比準価格を標準とし、公示価格との均衡にも留意の上、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/㎡)
	公示価格	102.3 100	100 100.0	100 100.0	100.0 100	88,000
	86,000 円/㎡					
(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/㎡)
	前年指定基準地の価格	100	100	100	100	
	円/㎡					
(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 84,000 円/㎡	③価格変動要因	一般的要因	雇用・所得環境の改善は見られるものの、建築費を始めとする物価上昇、金利上昇等の懸念があり、住宅建設はこのところ弱含んでいる。	地域要因	木田駅周辺の整備事業が令和7年度末に完成し、周辺環境や利便性が向上したことから、人気が高まりつつある。
	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 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 +4.8 % 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
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	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	88,000 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)路線価又は倍率	[年1月]	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		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、 4m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。集落的な状況も変わりつつあり、利便性の面で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			88,000 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、名鉄津島線沿線の住宅地の圏域で、市内居住者が主な需要者である。甚目寺地区の中心で、鉄道駅、商業施設に近く、利便性は良好である。周辺市の価格上昇の波及から、相対的に割安とみられる名鉄津島線沿線を中心に住宅地の需要が流れ込み、あま市では木田駅周辺に続いて甚目寺駅周辺の徒歩圏内の土地取引が活発化している。需要の中心となる価格帯は、土地で2,000万円程度、新築戸建物件で3,500万円～4,500万円程度である。										
(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、対象基準地は、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 標準 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	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 86,000 円/㎡	$\frac{102.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100.0}{100}$	88,000						
(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	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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{100}$							
(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 85,400 円/㎡			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、鉄道駅から徒歩圏の住宅地を中心に相対的な割安感もあって需要が集まりつつあり、地価は上昇傾向にある。							
	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 あま-12 公示価格 86,000 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。令和6年公共下水道が供用開始された。							
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +3.0 % 半年間 +2.3 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社那須不動産
あま(県)-5	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 那須 明
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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率 倍率種類別	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		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)				
	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	基目寺 2.3km	(その他)				
(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. 2 m市道	交通施設	基目寺駅 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、共同住宅のほか農地が多く残る住宅地域で特段の変動要因はなく、当面は現状程度の地域環境を維持しながら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			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住宅地の圏域である。需要者は地縁を有する圏域在住の一次取得者層が中心であり、圏外からの転入は少ない。建築費高騰の影響等により住宅市場には停滞感が見られる中、当該地域は市の南東部に位置する住宅地域で目立った変動は見られず、地価水準は概ね安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地は総額1 0 0 0 ～ 1 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2 5 0 0 ～ 3 0 0 0 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	比準価格は規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格が求められた。収益還元法は画地規模等から、現実的かつ合理的な賃貸住宅等の想定が困難であるため適用しなかった。当該地域の取引は自用目的が中心であり、収益性よりも居住の快適性・利便性が重視され、価格形成にあたっては市場価格が重視される。従って、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、更に単価と総額との関連にも留意の上、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	地域要因	街路 -4.0
	公示価格	86,000 円/㎡	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{130.6}$	$\frac{100.0}{100}$	66,500		交通 0.0		交通 +8.0
								環境 0.0	環境 +26.0		
								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	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			③価格変動状況	[一般的] 市内の人口は減少傾向である。建築費の高騰により住宅市場は停滞感が続いており、金利も上昇局面を迎え、先行きに不透明感は強い。						
	■ 継続 □ 新規				[地域] やや郊外に位置する住宅地域で、地域要因に変動は見られず、住宅市場の停滞感はあるものの地価水準は概ね安定的に推移している。						
	前年標準価格 66,600 円/㎡				[個別的] 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	%						

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)-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 倉橋 克弘
鑑定評価額	15,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	77,600 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 5日	(6) 路線価	[年 1月]	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 に農地、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 特にない 事項		街 基準方位北、 路 6m市道	交通 七宝駅 施設 北東方1.4km	法令 1 中専 (60, 200) 規制				
	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 77,600 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、駅からやや離れているが、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3,000万円～3,500万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、賃貸市場の成熟もなく、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、代表標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	① 代表標準地 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	地域要因	街路 -4.0
	公示価格 86,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.9]	[100.0] 100	77,500		交通 0.0		交通 +8.0
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +7.0
	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 77,300 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 持続的な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。						
	②変動率 年間 +0.4 % 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
あま(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	武藤不動産鑑定事務所
あま(県)-7	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 武藤 信吾
鑑定評価額	23,600,000 円		1㎡当たりの価格	56,700 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	[年 1月]	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		あま市方領屋敷9 4 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		既成の集落地域内に位置しており、地域要因の変動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	同一需給圏はあま市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者層は地縁性を有する一次取得者であり、圏外からの転入者は少ない。周辺地域は街路が未整備な既成の宅地地域で、需要は弱含みで推移しており、地価は安定的である。土地は5 0 坪程度で1, 0 0 0 万円前後、新築戸建物件は3, 0 0 0 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街路が未整備な既成の住宅地域で、鉄道駅からも遠く、収益物件を想定することは現実的ではないため収益還元法の適用は断念した。近隣地域では自己利用を目的とする取引が中心であることから、市場性を反映した比準価格を標準とし、公示価格との均衡にも留意の上、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	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 0.0	交通 0.0	交通 +7.0			
(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	環境 0.0	環境 +45.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③価格変動要因の	[一般的要因]	雇用・所得環境の改善は見られるものの、建築費を始めとする物価上昇、金利上昇等の懸念があり、住宅建設はこのところ弱含んでいる。								
	■ 継続 □ 新規				[地域要因]	鉄道駅からの距離は遠く、街路が未整備な既成の住宅地域である。需要は弱く、地価に影響を与える地域要因に特段の変動はない。							
	前年標準価格 56,700 円/㎡					[個別的要因]	特にない。						
	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 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	H & T 不動産鑑定株式会社
あま(県)-8	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 本郷 太郎
鑑定評価額	14,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	85,000 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	[年 1月]	円/m ²
(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所在地番並びに「住居表示」等		あま市基目寺乾出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	基目寺 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	基目寺駅 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り、今後は農地の住宅地への転換に伴い熟成度がより高まっ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		85,000 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	同一需給圏の範囲は、愛西市及び周辺市を中心とした住宅地域である。需要者は給与所得者等の一般所得者層であり、同一市内における居住者などの地縁性を有する個人が中心となる。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。需要の中心は土地総額で15～20百万円程度、新築戸建で30～35百万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は複数の代替競争関係にある事例を採用し、取引市場の実態を総合的に勘案して試算したものであり、現下の不動産市場を十分反映したものである。収益価格は対象標準地の形状、規模等から賃貸想定が合理的でないで適用しない。本件では、比準価格を基に公示価格からの検討を行い、さらに現下の住宅地の需給動向及び地価の推移・動向を勘案した上で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価格	① 代表標準地 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	地域要因	街路 0.0		
	公示価格 86,000 円/㎡	$\frac{102.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100.0}{100}$	84,600		交通 0.0	交通 +2.0			
(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	環境 0.0	環境 +2.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			画地 0.0	行政 0.0			
(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 84,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金利上昇、資材価格高騰等の要因が不動産市況に影響し、地域ごとによる不動産価格の二極化が進行している。							
	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] 特別な変動要因はない。							
	② 変動率 年間 +1.2 % 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	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		45,800,000 円		1㎡当たりの価格	100,000 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	[年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	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 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 RC4F1B		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。地価は横ばいからやや上昇傾向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		100,000 円/㎡					
	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。甚目寺駅周辺地域では住宅開発が活発化しており、店舗用地においても取引が散見されるなど、需要の高まりを見せている。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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	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
	公示価格 98,500 円/㎡		[101.5] 100	100 [104.0]	100 [/]	[104.0] 100	100,000			
(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 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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 98,500 円/㎡				③価格変動要因の形成要因	[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] 店舗の進出、撤退もみられず地域要因に特段の変動はない。甚目寺駅周辺で店舗用地の取引が見られるようになってきた。				
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率		年間 +1.5 %	半年間 +1.5 %						

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月13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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月1日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	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		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		交通施設	七宝駅南方3.2km		法令規制	近商 (80, 200)
	⑤地域要因の将来予測		七宝地区の中心に位置する県道沿いの熟成した商業地域である。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 46,500 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、あま市及び隣接市町の商住混在地域。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等で、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。市場での商業地の土地取引は多くは見られず、実態が把握し難く、定期借地による需要が中心と推定される。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照し、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) 公示標準価格とした	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 98,500 円/㎡		$\frac{101.5}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{110.9}$	$\frac{100.0}{100}$	86,700		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 +7.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$	画地 +4.0		行政 0.0			
							行政 0.0		行政 0.0			
							その他 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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 87,200 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的要因] あま市の商業地は、商業施設の集積に乏しく、取引も少ないため商況の見極めが難しいが、地価は概ね横ばいから微増にて推移している。						
	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] 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。						
						[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 %											