

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひびき不動産鑑定株式会社 名古屋オフィス	
大治(県)-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	平井 真希
鑑定評価額	12,000,000 円		1㎡当たりの価格		84,000 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25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		海部郡大治町大字長牧字浦畑2 1 番 1				②地積 (㎡) ()		143		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 W2		一般住宅が増えつつある中に農地も残る住宅地域		北6.8m町道	水道、ガス	中村公園 3km		(その他)												
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 50 m、南 20 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 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. 8 m町道	交通施設	中村公園駅 北西方3km		法令規制	1 中専 (60, 200)											
	⑤地域要因の将来予測	農地が多い中に既成住宅が見られる地域であったが、近年、宅地開発が盛んであり、新興住宅地域としての様相が強まりつつある。今後とも住宅地域としての熟成が進むものと予測する。																				
(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		84,000 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																					
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由																					
(8)	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 0.0 交通 +5.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9)	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 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因		[一般的] 人口は微増傾向にあり、役場周辺部やバス停徒歩圏に対する需要は底堅い一方、利便性に劣る地域や川近くに対する需要は弱含みである。															
	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] 農地をミニ開発した宅地開発が活発であり、建売住宅の売れ行きも好調であるなど、新興住宅地域として形成されつつある。															
							[個別的] 個別的要因に変動はない。															
	②変動率 年間 % 半年間 %																					

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
大治(県)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 武藤 信吾
鑑定評価額	15,000,000 円		1㎡当たりの価格	76,300 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		海部郡大治町大字西條字松下1 4 2 番			②地積 (㎡)	196 ()	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)			
	1:2.5	住宅 L S2	中小一般住宅の中に事業所等もみられる住宅地域	北5.9m町道	水道、ガス	中村公園 5km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 70 m、南 10 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 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、5. 9m町道	交通施設	中村公園駅 北西方5km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	大治西小学校周辺を中心に戸建住宅の分譲販売が多く見られる。今後は徐々に戸建住宅が増加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 76,300 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		同一需給圏は大治町及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者層は地元の個人であり、比較的地縁的選好性が強い。一部津島市やあま市からの流入も認められる。小学校から近いことや大治町東部地区と比較して相対的に割安感があることから、ミニ開発などによる戸建分譲が多くなってきたが、需給は安定しており、地価は横ばい傾向である。土地は1 5 0 ㎡程度で1 2 0 0 万円前後、新築戸建住宅で3 0 0 0 万円前後となっている。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は画地規模が小さく、投資採算性に見合った共同住宅等の想定は困難であることから、収益還元法の適用は断念した。当該地域は自己利用目的の取引が多い住宅地域であり、主な需要者は市場において居住の快適性や生活の利便性を比較して取引の意思決定を行う傾向が強い。以上から市場の実態を反映した比準価格を採用し、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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
		標準地番号 大治-1							標準化補正		交通 0.0
(9)	指定基準地からの検討	公示価格 86,000 円/㎡	$\frac{100.2}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{113.1}$	$\frac{100.0}{100}$	76,200		環境 0.0		環境 +12.0
									画地 0.0		行政 0.0
(10)	対象基準地の前年標準価格等	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	行政 0.0	地域要因	行政 0.0
		前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$					その他 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		③価格変動要因	[一般的] 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] 小学校から近い住宅地域で建売分譲が多く見られ、割安感から需給は安定し、地価は横ばい傾向にある。 [個別的] 個別的要因に変動はない。						
		■ 継続 □ 新規									
		前年標準価格 76,300 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									
(10)	対象基準地の前年標準価格等	☐ 代表標準地 ☐ 標準地									
		標準地番号									
(10)	対象基準地の前年標準価格等	公示価格 円/㎡									
		②変動率	年間 0.0 %	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
大治(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央鑑定評価研究所
大治(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 十倉 幸
鑑定評価額	9,740,000 円	1㎡当たりの価格	71,600 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		海部郡大治町大字鎌須賀字郷前1 2 6 番 1				②地積 (㎡)		136 ()	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		一般住宅の中に農地も残る住宅地域		西6.7m町道	水道、ガス	中村公園 2.8km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 100 m、南 150 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 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. 7 m町道		交通施設	中村公園駅 西方2.8km		法令規制 1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		庄内川と新川に囲まれた地域で農地等の未利用地も多く見られる。浸水リスクが意識される地域であり住宅用地としての開発進捗も緩やかであることから現状を維持して推移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 71,600 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		同一需給圏は大治町及びあま市の住宅地域の範囲に一致する。主な需要者の属性は地元の個人等であり比較的地縁的選好性が強い。庄内川と新川に囲まれた中洲状の地区で浸水リスクが意識されることから需要は弱含んでいる。土地は1 5 0 ㎡で1 0 0 0 万円程度まで、新築戸建住宅は2 0 0 0 万円から2 5 0 0 万円前後となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は画地規模が小さいため共同住宅の想定は困難であることから収益価格は試算しなかった。快適性を指標とした自用目的の取引が多い住宅地域であり、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を得られた。以上から比準価格を採用し、標準地との検討を経て、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 大治-2								交通 0.0	交通 +1.0		
	公示価格 74,500 円/㎡		$\frac{99.9}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100.0}{100}$	71,600		環境 0.0	環境 +3.0		行政 0.0
									画地 0.0	行政 0.0		その他 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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡								交通	交通		
									環境	環境		行政
									画地	行政		その他
									行政	その他		
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因	一般的要因 役場周辺やバス停徒歩圏の需要は安定している。新川及び庄内川沿岸部や町西部の西條は需要はやや弱い。						
	■ 継続 ☐ 新規					地域要因 庄内川と新川に囲まれた中洲状の地区で浸水リスクが意識されることから地価の弱含みが続いている。						
	前年標準価格 72,000 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 -0.6 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央鑑定評価研究所
大治(県)-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 十倉 幸
鑑定評価額	17,700,000 円		1㎡当たりの価格	89,200 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 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		海部郡大治町大字馬島字大道東17番1				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)				
	1:1.2	住宅 W2	幹線道路背後の比較 的環境の良い一般住 宅地域	北5.5m町道	水道、 ガス、 下水	中村公園 3.4km		(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 60 m、西 130 m、南 100 m、北 0 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、 5.5m町道	交通 施設	中村公園駅 西方3.4km	法令 規制	1 住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測		大治町中心部の住宅地域で熟成度は比較的高い。一部未利用地の宅地化が進むものの概ね現状を維持して行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		89,200 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	同一需給圏は大治町及び周辺市の住宅地域の範囲に一致する。主な需要者の属性は地元の個人等である。隣接する名古屋市中川区からの流入も一部認められる。大治町中心部から近い住宅地で役場やバス停からも近いことから生活利便性は良好である。土地は180㎡程度で1600万円程度、新築戸建住宅は3000万円から3500万円前後となっている。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地は画地規模が小さいため共同住宅の想定は困難であることから収益価格は試算しなかった。快適性を指標とした自用目的の取引が多い住宅地域であり、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を得られた。以上から比準価格を採用し、標準地との検討を経て、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 標準地番号 大治-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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 86,000 円/㎡	$\frac{100.2}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{96.9}$	$\frac{100.0}{100}$	88,900						
(9) 指定 基準 地 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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$							
(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 89,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変動 状況	[一般的 要因] 役場周辺やバス停徒歩圏の需要は安定している。新川及び庄内川沿岸部や町西部の西條は需要はやや弱い。							
	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/㎡				[地域 要因] 中心部の住宅地で役場やバス停からも近いことから需要は底堅い。							
	②変動率 年間 +0.2 % 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	武藤不動産鑑定事務所
大治(県)5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 武藤 信吾
鑑定評価額	122,000,000 円		1㎡当たりの価格	98,800 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 6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所在地及び地番並びに「住居表示」等 海部郡大治町大字三本木字柳原119番1外					②地積 (㎡)	1,236 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状 1.2:1	④敷地の利用の現況 店舗兼事務所 S2	⑤周辺の土地の利用の状況 小売店舗等が見られる 県道沿いの路線商業地域	⑥接面道路の状況 南30m県道、 三方路	⑦供給 処理施設状況 水道、 ガス、 下水	⑧主要な交通施設との 接近の状況 中村公園 3.3km		近商 (80, 200) (その他) (86, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 20 m、南 20 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 30 m、規模 900 ㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性 特記事項	特にない。		街路 30m県道	交通 施設	中村公園駅 西方3.3km		法令 規制	近商 (80, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		接面する県道は西尾張中央道方面への延伸が予定されている。整備にはまだ時間を要するものの、今後は徐々に交通量も増え、繁華性が増していくものと予測される。							
(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		三方路 +6.0		
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		98,800 円/㎡			
			収益還元法		収益価格		34,200 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		同一需給圏は愛知県西部の郊外に位置する路線商業地域の範囲に一致する。主な需要者は地元を中心に活動する事業法人や全国的に展開するフランチャイズの飲食業者等である。接面する県道名古屋津島線バイパスの延伸事業は進みつつあるが、完成にはまだかなりの時間を要すると見込まれる。当該幹線道路沿いの取引事例は少ない状況にある。商業地の地価水準は規模、形状、取引形態によって様々であり、一様ではないため把握は困難である。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		一部貸店舗も見られるが自己利用目的の取引が主流であり、収益物件は地主による有効活用がほとんどである。建築コストが高騰する中、投資に見合った収益を確保することは困難であることから、収益価格は比準価格に比べて低位に試算された。不動産市場においては市場の取引価格の水準によって価格が形成されていることから、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、公示価格との均衡にも留意の上、上記のとおり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 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 -4.0
	公示価格 98,500 円/㎡	[101.5] 100	100 [104.0]	100 [102.6]	[106.0] 100	99,300		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 -1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +4.0		行政 0.0
(10) 対象 基準地 の前	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 状況	[一般的 要因] 大治町内の主要な商業地は県道あま愛西線、バス通り、県道名古屋津島線の沿道に見られる。取引の状況は落ち着きを見せている。						
	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] 中規模店舗用地は稀少性があり一部に高めの取引も見られるが、商業地内とも言っても小規模画地は住宅地水準に近づき、ばらつきがある。						
	②変動率 年間 +0.3 % 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	株式会社中央鑑定評価研究所
大治(県)5-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 十倉 幸
鑑定評価額	13,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	96,000 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所在地及び地番並びに 「住居表示」等		海部郡大治町大字堀之内字大堀 2 1 2 番 2				②地積 (㎡)	135 ()	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)				
	1:1.5	店舗、事務所兼住宅 S3	店舗、店舗併用住宅 、戸建住宅等が混在 する商業地域	南8.4m町道、 背面道	水道、 ガス、 下水	中村公園 3.4km		(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 50 m、北 10 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 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	8.4m町道	交通 施設	中村公園駅 西方3.4km	法令 規制	近商 (80, 200)			
⑤地域要因の 将来予測		小規模な店舗併用住宅や居宅が見られる商業地域である。商業地需要は中型店舗用地が主流であり、小規模画地の需要は住宅地需要が主流となりつつあることから住宅化が進むものと思われる。										
(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	二方路 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		96,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		37,200 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	同一需給圏は大治町及び周辺のあま市、清須市内の商業地域の範囲に一致する。主な需要者の属性は地元を中心に活動する個人事業主等である。後継者不足等によって小規模な個人事業主は廃業が多くなっており、商業地需要は弱いものの住宅地用途としての利用も可能であり、利便性は比較的良好な地域であることから地価は安定している。地価水準は商業地については規模や形状、取引形態によって様々であり一様ではないため把握は困難である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	自用目的の取引が主流であり、規範性を有する賃料水準を把握することが困難である。住宅地としての取引も見られることから還元利回りの精度はやや低い。住宅地取引においては快適性や利便性が重視されるところ、不動産市場の取引価格は収益性との乖離が見られる。したがって不動産市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、代表標準地との検討を経て上記の通り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 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +8.0 -7.0 0.0 0.0
	公示価格 98,500 円/㎡		$\frac{101.5}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{100.4}$	$\frac{100.0}{100}$		95,700				
(9) 指定 基準 地 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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$							
(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 96,000 円/㎡		③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因 中規模店舗用地については需要は安定しているが小規模な商業地は住宅地需要が主流となっており利便性が重視される。								
	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 小規模な宅地が見られる地域であり商業地需要は弱いものの住宅地としての利用も可能であることから地価は安定している。								
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %			個別的 要 因 個別的要因に変動はない。								