

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城木不動産鑑定
尾張旭(県)-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 岡崎 智子
鑑定評価額	21,700,000 円		1㎡当たりの価格	100,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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	79,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 26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	尾張旭市新居町下切戸1263番54				②地積(㎡)	217 ()	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 100)	
	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	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 6 m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	中規模一般住宅を中心とする住宅地域である。近隣地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。地価動向は緩やかな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 100,000 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、尾張旭市を中心に隣接市を含む住宅地域であり、特に名鉄瀬戸線沿線の住宅地と価格牽連性が強い。需要者の中心は、市内または隣接市等に居住する一次取得者層である。日用品店舗に近く生活利便性が比較的良好な住宅地域であることから、安定した需要が認められる。土地は総額1,500万円から2,500万円程度、新築戸建物件は3,400万円から4,200万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	周辺には賃貸マンション等の収益物件はほとんど見られず、また、対象基準地の規模・形状等を考慮し経済合理性に適う賃貸マンションの想定は困難である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、当該価格は実際の取引事例により求めており、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、類似する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) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 尾張旭-16	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 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 +3.0 環境 +23.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格 127,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [128.0]	[100.0] 100	100,000	標準化補正			
(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/㎡	[] 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 98,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 直近1年間で市内人口は横ばい、世帯数は微増。年間土地取引件数は前年比ほぼ横ばいである。住宅地の取引価格はやや上昇傾向で推移。						
	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/㎡			[地域要因] 日用品店舗等に近く、比較的利便性の良好な住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。						
	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 +2.0 %	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
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	株式会社谷澤総合鑑定所 中部支社
尾張旭(県)-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小椋 真一郎
鑑定評価額	17,000,000 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] 97,000 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14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 住居 (60, 200)				
	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)	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				
近隣地域	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 6 m市道	北	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、暫くは現況を基調としつつ安定的に推移すると予測する。名古屋市内と比較すると割安感があるため、地価は上昇傾向にあると見られる。											
(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		122, 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各駅及び地下鉄藤が丘駅を最寄駅とする住宅地域で、需要者は市内のほか名古屋市からの転入も多い。近隣地域は駅徒歩圏外だが地下鉄が最寄駅で名古屋市内に比べ地価が割安のため、溢れた住宅需要を吸収してきた。さらに最近では在宅勤務で都心への利便性より規模や快適性を重視する需要者が増えたと見られ、これに応じて近隣地域の住宅需要も強まっている。中心価格帯は土地2, 0 0 0万円、新築戸建住宅4, 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	近隣地域を含む周辺地域にはアパート等の収益物件も見られるが、土地所有者の有効活用目的の物件が殆どであり、対象基準地の画地条件は投資効率に劣るため収益目的で土地を購入する需要者は少ない。よって、画地条件による制約のため、合理的な賃貸住宅の建築が想定できないことから収益還元法は適用しなかった。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、代表標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関係に留意しつつ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							標準化補正	交通	0. 0	環境	交通	+2. 0
	公示価格 139, 000 円/㎡		[103. 6] 100	100 [100. 0]	100 [118. 3]	[100. 0] 100	122, 000		画地	0. 0	行政	行政	0. 0
									行政	0. 0	その他	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		標準化補正	交通		環境	交通	
									画地		行政	環境	
									行政		その他	行政	
									その他			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価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 継続的な円安、燃料費の高騰等による物価高等、インフレの様相を呈しており、これらの要因が不動産市場に与える影響には注視を要する。								
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 120, 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	+1. 7 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城木不動産鑑定
尾張旭(県)-3	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 岡崎 智子
鑑定評価額	28,600,000 円		1㎡当たりの価格	107,000 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率	80,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月26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		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) (その他)			
	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					
(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			
	④地域的特性		特記事項		特にない		基準方位 北 6 m市道		交通施設			
	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る。近隣地域内に特段の変動要因はなく、当面現状を維持すると予測する。地価動向は概ね横ばいと予測する。									
(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 107,000 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あり、特に市南部の地下鉄藤が丘駅勢圏の住宅地域と価格牽連性が認められる。需要者の中心は、圏域内に地縁を有する個人である。市内住宅地は名鉄瀬戸線各駅の徒歩圏等で価格がやや上昇傾向にあるが、対象基準地周辺は熟成した住宅地域で域外からの流入は少なく、需給は均衡し、取引価格は安定的に推移している。土地は総額 2, 0 0 0 万円前後、新築戸建は 3, 0 0 0 万円～4, 0 0 0 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	周辺には賃貸マンション等の収益物件はほとんど見られず、また、対象基準地の規模・形状等を考慮し経済合理性に適合する賃貸マンションの想定は困難である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、当該価格は実際の取引事例により求めており、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、代表標準地との検討を踏まえて、上記の通り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 0.0 交通 +2.0 環境 +40.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 尾張旭-5 公示価格 139,000 円/㎡		[103.6] 100	100 [100.0]	100 [144.2]	[107.0] 100	107,000					
(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 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 +2.0 環境 +40.0 行政 +1.0 その他 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の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 106,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	一般的要因 直近 1 年間で市内人口は横ばい、世帯数は微増。年間土地取引件数は前年比ほぼ横ばいである。住宅地の取引価格はやや上昇傾向で推移。						
	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見られない。周辺地域において、取引の中心となる画地規模は縮小傾向にある。						
	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	19,400,000 円		1㎡当たりの価格	108,000 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 3日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	87,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 6年 4月 8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				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) (その他)			
	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					
(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	交通施設	三郷駅 南方1km	法令規制	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 108,000 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		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	
	標準地番号								標準化補正				
(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	0.0	街路 交通 環境 行政 その他	0.0
	尾張旭(県)-1									標準化補正	0.0	0.0	+1.0
	前年指定基準地の価格						109,000			環境 画地 行政 その他	0.0	0.0	-8.0
(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 形成要因の	一般的要因 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇等の影響が懸念される。不動産市場では、利便性の良い住宅地域を中心に需要は根強い。							
	■ 継続 ☐ 新規					地域要因 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。							
	前年標準価格 107,000 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 +0.9 %	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
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	株式会社谷澤総合鑑定所 中部支社
尾張旭(県)-5	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小椋 真一郎
鑑定評価額	15,200,000 円		1㎡当たりの価格	89,500 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]	71,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14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) (その他)			
	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					
(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		1 中専 (60, 150)				
	特記事項		特にない		街路		基準方位 北 4 m市道		交通施設				
	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るが、地域に影響を及ぼす変動要因は特段認められないことから、当面は現況を基調としつつ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		89,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因				
			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及び隣接市町に在住する一次取得者層が中心である。旧来からの住宅地域に所在するものの、周辺では宅地分譲が比較的活発に行われているなど住宅需要は強含みである。市場での中心価格帯は、土地は1, 5 0 0 万円から2, 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は3, 0 0 0 万円から3, 5 0 0 万円程度と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は尾張旭市内の住宅地の取引事例を採用して試算し、市場の実態を反映している。収益価格は基準地の画地条件等により収益物件の想定が非現実的であるため、その適用を断念した。近隣地域においては、居住の快適性、生活の利便性がより重視され、自用目的での取引が中心であることから、本件では、単価と総額との関連性及び指定基準地との検討を踏まえ、実証的かつ客観的な比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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 [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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	尾張旭(県)-1												
	前年指定基準地の価格 98,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [112.3]	[100.0] 100	89,000						
(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				③価格変動要因	継続的な円安、燃料費の高騰等による物価高等、インフレの様相を呈しており、これらの要因が不動産市場に与える影響には注視を要する。							
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 88,500 円/㎡					[地 域] 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。							
	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] 個別的要因に変動はない。							
		②変動率	年間 +1.1 %	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
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	35,400,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 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3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	105,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4月8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 +7.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 141,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 16,800 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。当該地域の需要は比較的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	⑧地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 +10.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 139,000 円/㎡	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [108.9]	[107.0] 100	141,000					
(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		⑧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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 137,000 円/㎡			③ 価格変動状況 価格形成要因の	一般的要因 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇等の影響が懸念される。不動産市場では、利便性の良い住宅地域を中心に需要は根強い。						
	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 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 +2.9 % 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	株式会社谷澤総合鑑定所 中部支社
尾張旭(県)-7	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小椋 真一郎
鑑定評価額	28,500,000 円		1㎡当たりの価格	144,000 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] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月14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		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)	
	1:1.2	住宅 R C3		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	特記事項	特にない		街路 基準方位 北 6 m市道	交通施設	旭前駅 南方750m		法令 1 中専 (60, 150)	規制
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅を中心とする住環境の良好な住宅地域である。地域内に特段の変動要因はなく、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		144,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		29,000 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、尾張旭市を中心に隣接市を含む住宅地域である。需要者の中心は自己居住目的で土地を購入する、市内または隣接市在住の個人であり、一次取得者層のほか買替需要も見込まれる。最寄駅から徒歩圏内の生活利便性良好な住宅地域であるため、堅調な需要が認められ、取引価格は上昇傾向にて推移している。土地は総額2,000万円～2,500万円程度、新築戸建住宅は4,000万円～4,500万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	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。採用した事例は類似地域内の住宅地に係る取引事例で適切に補修正を行っており客観性が高い。一方、収益価格は、投資採算性を反映した価格であるが、周辺地域は賃貸アパート等が見られるものの土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。以上から、比準価格を採用して、収益価格を参考に留め、代表標準地との検討を踏まえて、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 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
	公示価格 139,000 円/㎡		[103.6] / 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] / 100	144,000		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	地域要因 街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通 環境 画地 行政 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 前年標準価格 137,000 円/㎡				③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 継続的な円安、燃料費の高騰等による物価高等、インフレの様相を呈しており、これらの要因が不動産市場に与える影響には注視を要する。				
	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 139,000 円/㎡					[地域要因] 生活利便性が良好で、市内でも居住需要の強い人気の住宅地域である。地域要因に特段の変動は見られない。				
	②変動率 年間 +5.1 % 半年間 +3.6 %					[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	城木不動産鑑定
尾張旭(県)-8	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 岡崎 智子
鑑定評価額	18,300,000 円	1㎡当たりの価格	73,800 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) [令和 6年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1 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) (その他)	
(2) 近隣地域	1:3	住宅LS2	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		
	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						
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	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 「調区」(60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	周辺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。近隣地域内に特段の変動要因はなく、当面現状を維持すると予測する。						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格	73,800 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、尾張旭市及び周辺市の中心市街地外延部に存する住宅地域一円である。需要者の中心は、圏内に地縁を有する一次取得者層である。日用品店舗等に近く、一定の生活利便性を備えているものの、市街化調整区域に指定され需要は限定的である。主に建物価格の上昇により、戸建住宅の総額はやや上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、土地は総額1,500万円程度、新築戸建は3,000万円～3,500万円程度と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域に所在し、周辺には収益物件がほとんど見られず賃貸市場が未成熟であるため、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、当該価格は実際の取引事例により求めており、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、他の基準地等との広域的な価格バランス検討を踏まえ、上記のとおり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
	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	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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 73,300 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 直近1年間で市内人口は横ばい、世帯数は微増。年間土地取引件数は前年比はほぼ横ばいである。住宅地の取引価格はやや上昇傾向で推移。			
	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] 市街化調整区域に指定され需要は限定的である。地域要因に特段の変動はない。			
	②変動率 年間 +0.7 % 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6年地価調査)

令和6年7月10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	不動産鑑定士中村事務所
尾張旭(県)5-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 中村 伸二
鑑定評価額	47,300,000 円		1㎡当たりの価格	116,000 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3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	89,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4月8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	10m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) 最も有効使用の判定	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		118,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		45,200 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	同一需給圏は尾張旭市内及び隣接市域の幹線道路沿いを中心とする路線商業地域及び駅接近性が良好な商業地域である。需要者の中心は店舗や営業所として利用する法人や中小規模の事業者等である。建築費上昇等の影響が懸念されているが、尾張旭駅に近く、交通利便性が良好な近隣商業地域であり、需要は安定的に推移している。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	対象基準地の存する地域は低層店舗、住宅等が見られる近隣商業地域である。比準価格は、同一需給圏内に存する取引事例から試算されたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、土地建物の一体価額に見合った賃料水準が形成されていないこと等から低位に試算された。本件においては、市場性を反映した比準価格を重視して、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした価格	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	交通 0.0	
	公示価格 117,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	[104.0] 100	116,000		環境 0.0	環境	環境 +5.0	
								画地 0.0	行政	行政 0.0	
								行政 0.0	その他	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		標準化補正	交通	交通	交通	
								環境	環境	環境	
								画地	行政	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 114,000 円/㎡			③ 価格変動要因	一般的要因 [] 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇等の影響が懸念される。不動産市場では、立地条件の良い物件を中心に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 公示価格 円/㎡				地域要因 [] 交通利便性が高い近隣商業地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。						
	②変動率 年間 +1.8 % 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	株式会社谷澤総合鑑定所 中部支社
尾張旭(県)5-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小椋 真一郎
鑑定評価額	39,200,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 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] 路線価又は倍率	94,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月14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 尾張旭市三郷町栄4 2 番					②地積 (㎡)	332 ()	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			商業 (80, 400) 防火				
	1:2.5	店舗兼共同住宅 R C7	中高層建物も見られる駅近接の路線商業地域	南14m県道	水道、ガス、下水	三郷 150m			(その他) (100, 400)				
(2) 近隣地域	①範囲 東 70 m、西 30 m、南 0 m、北 50 m					②標準の使用 中高層店舗兼事務所地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 28 m、規模			340 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 4 m県道	交通施設	三郷駅 南方150m	法令規制	商業 (100, 400) 防火				
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域では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。										
(3)	最有効使用の判定 中高層店舗兼事務所地					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		122,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		60,800 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、尾張旭市及び隣接市区の幹線及び準幹線道路沿いに形成される商業地域である。近隣地域及びその周辺は中高層建物、沿道型サービス店舗等も見られる駅に近接する路線商業地域であり、一定の繁華性を有していると判断される。主たる需要者は沿道型サービス店舗、事務所等の利用を目的とした法人又は個人等と見られる。市場での中心価格帯は、取引が少なく、また、画地規模、用途等によって区々であるため、一定の傾向は把握し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は尾張旭市内の幹線又は準幹線道路沿いの商業地の取引事例を採用して試算しており、実証的かつ客観的な価格である。一方、収益価格は基準地の立地を反映した想定建物から試算しているが、近隣地域では自己利用目的での取引が中心で、投資目的での取引はほとんど認められないことから、収益価格は低位に試算された。よって、本件では、実証的かつ客観的な比準価格を中心に収益価格を参酌して、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 標準地番号 尾張旭5-2		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
	公示価格 117,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	118,000		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	環境	0.0	環境	0.0	
	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 115,000 円/㎡			③価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 継続的な円安、燃料費の高騰等による物価高等、インフレの様相を呈しており、これらの要因が不動産市場に与える影響には注視を要する。								
	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5-2 公示価格 117,000 円/㎡				[地域要因] 市街地再開発事業が計画決定されている三郷駅に近接する路線商業地域であるが、新規出店を促すような変動要因は特に認められない。								
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率				年間 +2.6 % 半年間 +0.9 %								