

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
清須(県)-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 十倉 幸
鑑定評価額	16,200,000 円		1 m ² 当たりの価格	113,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	88,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7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	所在及び地番並びに「住居表示」等		清須市西枇杷島町城並3丁目18番20				地積 (㎡)	143 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	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	一般住宅を中心に共同住宅、農地等も見られる区画整然とした住宅地域		北東6m市道	水道、 ガス	下小田井 1.1km		(その他)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 50 m、北 80 m				標準的使用	戸建住宅地								
	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										
	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	下小田井駅 北方1.1km		法令 規制	1 中専 (60, 200)				
	地域要因の 将来予測	名古屋市内に隣接し、小学校から近い閑静な住宅地域である。既に熟成した住宅地域であることから現状を維持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				113,000 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		同一需給圏は清須市及び周辺市の住宅地域の範囲に一致する。主な需要者は地元の個人等であり、一部名古屋市からの流入も認められる。主な供給者は地元の個人等である。隣接する名古屋市西区と比較すれば割安感があることから需要は堅調である。小学校や商業施設も近く、生活利便性が良好であることからこの傾向は引き続き継続するものと予測される。地価水準は150㎡程度で1700万程度、新築戸建住宅で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		標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、代表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	規 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 清須-3		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 +1.0 -5.0 0.0 0.0
		公示価格 108,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{96.0}$	$\frac{100.0}{100}$	113,000		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
(9) 指定 基準 地	か ら の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100		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
(10) 対象 基準 地 の前	ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 107,000 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要 因	名古屋市西区隣接の旧西枇杷島地区や新清洲駅徒歩圏、各区画整理地内の需要は底堅い。一方、南部の道路狭隘地区は需要が限定的。							
		-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	隣接する名古屋市西区と比較すれば割安感があり、小学校も近くに位置することから需要は堅調である。							
		変動率 年間 +5.6 % 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	川和不動産鑑定株式会社
清須(県)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 川地 秀和
鑑定評価額	27,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	120,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	93,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20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	所在及び地番並びに 「住居表示」等					清須市西枇杷島町押花 6 6 番					地積 (㎡)	226 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況		供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況			1 住居 (60, 200)			
	1:2	住宅 W2		一般住宅のほかに駐 車場等も見られる住 宅地域		北東5.3m市道		水道、 ガス、 下水	下小田井 340m			(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 60 m、南 40 m、北 50 m					標準的使用 低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記 事項	特にない			街 路	基準方位北 5.3m市道	交通 施設	下小田井駅 南西方340m			法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	一般住宅を中心に駐車場等も見られる住宅地域である。特に目立った価格形成要因の変動は見られないが、下小田井駅 徒歩圏内と交通接近性に優れるため、地価は上昇傾向で推移してゆくものと予測される。													
(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		0.0				
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 120,000 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		同一需給圏は名鉄名古屋本線・犬山線、ＪＲ東海道本線沿線で清須市及び名古屋市区西部等の一般住宅を中心とした 住宅地域である。需要者の中心は地元地縁者等の個人であるが、周辺市からの転入者もみられる。名古屋市中心部への 接近性に優れているにも関わらず割安感があり、かつ住環境も良好で、住宅需要は堅調に推移している。中心となる価 格帯は、土地で20～30百万円前後、新築戸建住宅で40～60百万円前後である。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当地域は共同住宅等もみられるものの一般住宅を中心とする地域で、主たる取引目的は自己居住である。収益価格は、 投資採算の見合う共同住宅等を想定することは困難であるため採用を断念した。収益性よりも居住の快適性・市場性を 志向する地域であるため、取引の実態を反映した比準価格を採用し、再度単価と総額との関連を検証し、代表標準地と の均衡を考慮して、鑑定評価額を上記の如く決定した。													
(8) 規 価 公 示 標 準 と した 価格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 清須-3		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 +1.0 交通 -4.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0				
	公示価格 108,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.1]	[100.0] 100	119,000								
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 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									
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 113,000 円/㎡		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的 要 因]		名古屋のベッドタウンとして住宅需要は堅調に推移している。 交通接近性・選好性の優る地域を中心に地価は上昇傾向で 推移している。								
	-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]		近接する名古屋市内との比較において割安感が強く、地価は 上昇傾向にあるものと分析される。								
	変動率 年間 +6.2 % 半年間 %				[個別的 要 因]		価格形成要因に影響を及ぼす個別的要因の変動は認められな い。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エステート・ラボ
清須(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安田 商基
鑑定評価額	10,500,000 円		1㎡当たりの価格	100,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	78,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		清須市一場屋舗 1 4 8 0 番 5				地積 (㎡)	105 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80, 200) 準防			
	台形 1:1.5	住宅 W2	小規模一般住宅、事 務所等が混在する既 成住宅地域		北6m県道	水道、 ガス、 下水	清洲 350m		(その他) (地区計画等) (90, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 90 m、西 10 m、南 30 m、北 10 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 13.0 m、規模				110 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	北 6 m 県道	交通 施設	清洲駅 東方350m		法令 規制	近商 (地区計画等) (90, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測		特に地域的特性に大きな変化を促す要因は見受けられないが、現在、近隣周辺で施工されている区画整理事業の進展に伴う地域性の向上が期待される。									
(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 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、清須市及び隣接市の住宅地域である。需要者の中心は、圏域在住の一次取得者であるが、名古屋市に近いエリアは名古屋市通勤者の需要もみられる。市場における土地需要の中心は、面積は 4 0 ～ 5 0 坪程度、価格は 1 2 0 0 ～ 2 0 0 0 万円程度である。近隣地域は、事務所等が介在し、一部に集落的な様相もみられるが、清洲駅への接近性は良好であること等から、需要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		比準価格は市場性に着目し、実際に市場で行われた取引事例に基づき試算した実証的な価格である。収益価格は、画地条件的に経営が成り立つ賃貸住宅を建てるのが困難であるため、試算することができなかった。近隣地域は、戸建住宅主体で、収益性よりも居住の快適性に基づき価格形成が行われる住宅地域であり、実証的である比準価格を中心に、代表標準地価格との均衡、市場の特性などを検討の上、本鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 価格 を した	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 清須-3		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 -3.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 108,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{107.7}$	$\frac{100.0}{100}$	100,000					
(9) 指定 基準 地 か ら の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 95,000 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 格 格 形 成	[一般的 要 因]	不動産市場は堅調であるが、トランプ関税に伴う景気後退懸念、建築費高騰や今後の金利上昇に伴う土地需要の減退に注視が必要である。					
	-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]	特に大きな地域的特性の変化は見られない。				
	変動率 年間 +5.3 % 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7年地価調査）

令和7年7月7日提出
清須(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エステート・ラボ
清須(県)-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安田 商基
鑑定評価額	23,000,000 円		1㎡当たりの価格	89,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	71,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15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	所在及び地番並びに「住居表示」等		清須市春日東出 7 1 番 2 外				地積 (㎡)	258 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	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		一般住宅の中に小規模工場も見られる住宅地域		北西6.2m市道	水道、ガス	清洲 2.2km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 20 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模		240 ㎡程度、形状 長方形								
	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	清洲駅 北方2.2km		法令規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		特に地域的特性に大きな変化を促す要因は見受けられず、今後も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 89,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 23,900 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、清須市及び隣接市の住宅地域である。需要者の中心は、圏域在住の一次取得者であるが、名古屋市に近いエリアは名古屋市通勤者の需要もみられる。市場における土地需要の中心は、面積は 4 0 ～ 5 0 坪程度、価格は 1 2 0 0 ～ 2 0 0 0 万円程度である。近隣地域は、小規模工場や農地が介在するが、旧春日町中心部に位置し、街路条件も比較的良好であること等から、需要は安定的に推移している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は市場性に着目し、実際に市場で行われた取引事例に基づき試算した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、近隣地域は収益性よりも居住の快適性が重視される戸建住宅主体の住宅地域で、収益性に基づく価格形成がなされないことなどから、収益価格の相対的規範性は低いと判断する。従って、実証的である比準価格を中心に、収益価格は参考に止め、代表標準地価格との均衡、市場の特性などを検討の上、本鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示標準価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 清須 -3		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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 +16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 108,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [121.8]	[100.0] 100	88,700						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 88,500 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 不動産市場は堅調であるが、トランプ関税に伴う景気後退懸念、建築費高騰や今後の金利上昇に伴う土地需要の減退に注視が必要である。							
	-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] 特に大きな地域的特性の変化は見られない。							
	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7年地価調査）

令和7年7月8日提出
清須(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社安達不動産鑑定調査
清須(県)-5	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 塚本 譲太
鑑定評価額	22,900,000 円		1㎡当たりの価格	99,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月5日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	78,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに「住居表示」等		清須市西須ケ口7 8 番 2				地積 (㎡)	231 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	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		中規模一般住宅、マンション、駐車場等が混在する住宅地域		東6m市道		水道、ガス	丸ノ内 600m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 20 m、南 50 m、北 70 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13.2 m、奥行 約 17.5 m、規模		231 ㎡程度、形状 長方形							
	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	丸ノ内駅 南西方600m		法令規制	1 住居 (60, 200)	
	地域要因の将来予測		戸建住宅や共同住宅が多く見られる住宅地域である。地域要因に特段の変化はなく、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 +2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 99,200 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 47,300 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、清須市及び周辺市のうち、ＪＲ東海道本線及び名鉄名古屋本線沿線の住宅地域である。主な需要者の属性は、地元及びその周辺地域在住の一次取得者等である。最寄駅から徒歩圏内に位置し、利便性が良好な地域である。既存の住宅地域であるが新築戸建住宅の供給もあり、需要は底堅い。市場での中心となる価格帯は、土地で 2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 5 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	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を採用し、各事例の規範性に依拠して試算した実証的な価格である。収益価格は低位に求められたが、これは投資採算性に見合う想定が困難であること、また想定要素も多いことに起因する。以上から本件においては、自用目的での取引が一般的であることから、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡にも留意し鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 清須-3		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 0.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 108,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [111.0]	[102.0] 100	99,200					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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 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						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 98,900 円/㎡				価格変動状況 形成要因	[一般的要因] 最寄駅徒歩圏若しくは周辺に生活利便施設が多い住宅地では需要は底堅い。						
	-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] 最寄駅徒歩圏内の住宅地であり利便性が良好なため地価は底堅い。						
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因の変動は認められない。						
	変動率	年間 +0.3 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エステート・ラボ
清須(県)-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安田 商基
鑑定評価額	23,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	108,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	86,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		清須市鍋片3丁目80番2外				地積 (㎡)	215 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1中専 (60, 200)					
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の外に農地、 倉庫等が見られる 住宅地域		西6m市道	水道、 ガス、 下水	丸ノ内 650m		(その他) 高度最高15m					
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 40 m				標準的使用	戸建住宅地							
	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									
	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	丸ノ内駅 南東方650m		法令 規制	1中専 高度最高15m (60, 200)			
	地域要因の 将来予測		農地等の未利用地がみられるが、徐々に住宅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		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、清須市及び隣接市の住宅地域である。需要者の中心は、圏域在住の一次取得者であるが、名古屋市に近いエリアは名古屋市通勤者の需要もみられる。市場における土地需要の中心は、面積は40～50坪程度、価格は1200～2000万円程度である。近隣地域は、鉄道や河川による閉鎖性や周辺に農地等がみられるものの、名古屋市には比較的近い立地にあることから、需要は安定的に推移している。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は市場性に着目し、実際に市場で行われた取引事例に基づき試算した実証的な価格である。収益価格は、画地条件的に経営が成り立つ賃貸住宅を建てることが困難であるため、試算することができなかった。近隣地域は、戸建住宅主体で、収益性よりも居住の快適性に基づき価格形成が行われる住宅地域であり、実証的である比準価格を中心に、代表標準地価格との均衡、市場の特性などを検討の上、本鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 清須-3		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 108,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	108,000							
(9) 指定 基準 地 からの 検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 107,000 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]	不動産市場は堅調であるが、トランプ関税に伴う景気後退懸念、建築費高騰や今後の金利上昇に伴う土地需要の減退に注視が必要である。							
	-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 清須-3 公示価格 108,000 円/㎡					[地 域 要 因]	特に大きな地域的特性の変化は見られない。							
	変動率 年間 +0.9 % 半年間 0.0 %					[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
清須(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	川和不動産鑑定株式会社
清須(県)-7	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 川地 秀和
鑑定評価額	20,800,000 円		1㎡当たりの価格	96,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	74,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月20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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		清須市清洲4丁目5番8				地積 (㎡)	217 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60, 200)		
	1:2	共同住宅 S2		戸建住宅、アパート のほか小規模工場、 作業場が混在する地域		南西6m市道	水道、 ガス	清洲 600m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 60 m、北 60 m						標準的使用 低層住宅地				
	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									
	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	清洲駅 南方600m		法令 規制	準工 (60, 200)
	地域要因の 将来予測		一般住宅を中心に共同住宅、工場等も見られる住宅地域である。工場等の跡地に住宅が建つケースが散見され、徐々に住宅系用途が増えつつある。清洲駅徒歩圏内で相対的な割安感が強いと、地価は上昇傾向にある。									
(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		+3.0	
(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			42,800 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	同一需給圏は名鉄名古屋本線、J R東海道本線沿線で清須市北部及び稲沢市南東部等の一般住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は地元地縁者等の個人であるが、周辺市からの転入者もみられる。工場等跡地が住宅に転用されるケースが継続的に見られ、清洲駅徒歩圏内と利便性に優れているにも関わらず割安感があるため、住宅需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は、土地で15～25百万円前後、新築戸建住宅で35～50百万円前後である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当地域は共同住宅等もみられるものの一般住宅を中心とする地域で、主たる取引目的は自己居住である。住宅地内に存しているため収益性が熟成しておらず、収益価格は低めに試算されたものと分析される。収益性よりも居住の快適性・市場性を志向する地域であるため、取引の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、再度単価と総額との関連を検証し、代表標準地との均衡を考慮して、鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(8)規 格 公 示 価 格 と し た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 清須-3		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 0.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 108,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [116.0]	[103.0] 100	95,900					
(9)指 定 基 準 地 か ら の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 93,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 名古屋のベッドタウンとして住宅需要は堅調に推移している。交通接近性・選好性の優る地域を中心に地価は上昇傾向で推移している。							
	-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] 一般住宅を中心に工場、作業所が散見される混在地域であるが、徐々に住宅系用途の割合が増えつつある。							
					[個 別 的] 価格形成要因に影響を及ぼす個別的要因の変動は認められない。							
	変動率 年間 +3.2 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
清須(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エステート・ラボ
清須(県)5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安田 商基
鑑定評価額	56,300,000 円		1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	100,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに「住居表示」等		清須市西枇杷島町恵比須2 0 番 1 外				地積 (㎡)	417 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	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		店舗、事業所、併用住宅等が立地する路線沿いの近隣商業地域		南西16m県道、南東側道	水道、ガス、下水	枇杷島 400m		(その他) (82 , 200)			
(2) 近隣地域	範囲		東 40 m、西 60 m、南 100 m、北 70 m				標準的使用		低層店舗住宅併用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模				450 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 6 m県道	交通施設	枇杷島駅 東方400m		法令規制	近商 (82 , 200) 準防		
	地域要因の将来予測		車両通行量が多く、慢性的な渋滞もみられる商業地域であるが、現在、施工中の都市計画事業の進捗により、渋滞緩和が期待される。										
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗住宅併用地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 138,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 84,200 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、清須市及び隣接市における路線型の商業地域である。需要者の中心は、地縁を持つ企業及び個人事業者、ロードサイド型の飲食・物販企業等が考えられる。市場における土地需要の中心は、商業地の取引の絶対数が少なく、業種・業態によって需要する画地規模も異なるため、把握は困難である。近隣地域は、未だ住宅も一部介在する商業地域であるが、鉄道駅との接近性や背後住宅地の状況に恵まれた立地にあることから、需要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		比準価格は市場性に着目し、実際に市場で行われた取引事例に基づき試算した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、近隣地域における商業事業者向けの賃貸市場は成熟しておらず、自用目的での取引が支配的であることなどから、収益価格の相対的信頼性は低いと判断する。従って、実証的である比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、標準地価格との均衡、市場の特性などを検討の上、本鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示標準価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 清須5-2		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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 +1.0 交通 -6.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 118,000 円/㎡		$\frac{102.7}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{94.0}$	$\frac{105.0}{100}$	135,000						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 129,000 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 不動産市場は堅調であるが、トランプ関税に伴う景気後退懸念、建築費高騰や今後の金利上昇に伴う土地需要の減退に注視が必要である。							
	-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] 特に大きな地域的特性の変化は見られない。							
	変動率 年間 +4.7 % 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	株式会社安達不動産鑑定調査
清須(県)5-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 塚本 譲太
鑑定評価額	26,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	121,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 5日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	96,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		清須市新清洲2丁目9番22外				地積 (㎡)	216 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80, 400) 準防			
	1:2	店舗兼事務所 S3	小売店舗、マンショ ン、銀行等が混在す る駅前商業地域		北西16m市道	水道、 ガス、 下水	新清洲 150m		(その他) (90, 380)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 30 m、北 50 m					標準的使用 中低層店舗、事務所兼住宅併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9.8 m、奥行 約 22.0 m、規模 216 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 6 m市道	交通 施設	新清洲駅 南西方150m		法令 規制	商業 (80, 380) 準防	
	地域要因の 将来予測	在来からの名鉄新清洲駅前通り商店街である。新清洲駅周辺の区画整理及び駅の整備が進めば発展の可能性が考えられ る。										
(3)	最有効使用の判定	中低層店舗、事務所兼住宅併用地					(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		121,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		55,900 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、清須市及びその周辺市町における商業地域である。需要者は、地元へ地縁性を持つ個人事業者等が中心 である。最寄駅に近接する商店街であるが、繁華性はそれほど高くない。一方、駅に近いことから、店舗や事務所併用 のマンション等用地としての需要は底堅い。市場での中心となる価格帯は、規模、立地、用途によって価格に差が見ら れるため把握が困難である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する事例を採用し、各事例の規範性に応じて試算した実証的な価格である。 収益価格は、店舗兼共同住宅の建築を想定し試算した理論的な価格であるが、土地価格に見合う賃料が収受できていな いことなどから低位に求められた等、試算価格としての信頼性は相対的に劣る。よって市場の実態を反映した比準価格 を重視し、収益価格は参考にとどめ周辺の類似する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) 規 格 公示 価格 とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 清須5-3		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0	街路 -6.0	
	公示価格 107,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [90.2]	[100.0] 100	121,000			交通 0.0	交通 -2.0	
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	環境 0.0	環境 -4.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				画地 0.0	行政 +2.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 117,000 円/㎡				価格 変動 要因 の 状況	[一般的 要因]	清須市内の商業地については実需が見込まれる地域において は底堅い動きを見せている。					
	-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]	現在時点においては特段の変化は認められないが、新清洲駅 周辺の区画整理事業及び駅の整備状況によっては、変化が期 待される。					
	変動率 年間 +3.4 % 半年間 %					[個別的 要因]	個別的要因の変動は認められない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	川和不動産鑑定株式会社
清須(県)9-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 川地 秀和
鑑定評価額	26,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	83,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	66,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		清須市助七美里 5 0 番				地積 (㎡)	321 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60, 200)			
	1:1.5	事務所、作業所兼倉庫 S2		中小工場、事務所、 倉庫等が多い工業地 域		北8.4m市道	水道、 ガス	丸ノ内 1.1km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 140 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m					標準的使用		倉庫兼事務所地				
	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								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	8 . 4 m市道	交通 施設	丸ノ内駅 東方1.1km		法令 規制	準工 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	中小工場、事務所、倉庫等が多い工業地域である。外交関係に不透明感に残るものの配送業、倉庫業等を中心に需要は堅調であり、割安感が強いため、地価は上昇傾向で推移してゆくものと予測される。											
(3)	最有効使用の判定						倉庫兼事務所地		(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		83,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		44,300 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		同一需給圏は清須市及び周辺市町に位置する工業地域である。需要者の中心は、清須市内及び周辺市町内に営業拠点を 持つメーカー・倉庫業等の法人である。外交関係に不透明感が残るものの、コロナ禍以降、業種によって取得需要の強 弱は異なるが、倉庫業、配送業等は依然強いものと思料される。当地域は名二環や名古屋高速道路へのアクセスが良好 であり、工業地としての選好性は比較的強い。規模にばらつきが大きく中心となる価格帯は見出せない。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当地域は中小工場、事務所、倉庫等が多い工業地域で、主たる取引目的は自己利用である。工場・倉庫等の賃貸市場は 未成熟であり、収益価格は低めに試算されたものと分析される。よって、市場の実態を現した比準価格を標準とし、収 益価格は参考程度に留め、標準地との均衡を検討のうえ、当鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(8) 規 価 公 示 標 準 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 清須9-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 -1.0	
	公示価格 84,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[100.0] 100	82,400			交通 0.0		交通 +1.0	
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	環境 0.0	地域 要因	環境 +3.0	
	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 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 81,300 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 倉庫業、配送業等を中心に需要は堅調である。特にICへの 接近性が良好な地域は需要が強く、地価は上昇傾向にある。								
	-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] 小牧IC・一宮IC付近の地域及び名古屋市内に比べ、割安 感があり、当地域の地価は上昇傾向にあるものと分析される 。								
	変動率				[個別的 要 因] 価格形成要因に影響を及ぼす個別的要因の変動は認められ ない。								
	年間 +2.1 % 半年間 %												