

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	9,380,000 円		1 m ² 当たりの価格	68,000 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]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 4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		あま市七宝町川部山王 1 3 3 番				地積 (㎡)	138 ()	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)			
	1.2:1	住宅 W1		中小規模の一般住宅 が建ち並ぶ住宅地域		北4m市道	水道、 ガス	蟹江 3.6km		(その他) (60, 160)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 100 m、南 80 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 11 m、規模		140 ㎡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 4 m市道	交通 施設	蟹江駅 北方3.6km		法令 規制	1 中専 (60, 160)		
	地域要因の 将来予測	戸建住宅を主とするほぼ熟成した旧来からの住宅地域であり、現在特段の地域的変動要因はなく、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 68,000 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。準幹線道路背後の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が比較的多くみられ、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9 0 0 万円～1 2 0 0 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	戸建住宅主体の地域性及び画地上の制約から収益還元法は非適用とした。取引事例比較法では周辺類似地域における規範性の高い取引事例から比準価格を算出した。周辺地域は自用目的の需要が中心のため収益性が市場参加者の価格判断に与える影響は限定的である。不動産市場での取引価格が指標性を有しており、比準価格の客観性、価格説得性は高いと判断し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 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 あま-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 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 64,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	[100.0] 100	68,000		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 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
(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	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			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	
(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 68,000 円/㎡ -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/㎡				価格 変動 状況 要因の	[一般的 要因] 金利の上昇と建築費の高騰が不動産市場に影響している。利便性の良い住宅地の需要は堅調であるが、二極化による地域差が見られる。 [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。地価は安定的に推移。 [個別的要 因] 個別的要因に変動はない。							
	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 m ² 当たりの価格	44,100 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	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			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		あま市七宝町沖之島南屋敷 1 4 番				地積 (㎡)	500 ()	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		「調区」 (60, 200)	
	1:1.5	住宅 L S 2		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	範囲	東 70 m、西 50 m、南 120 m、北 90 m				標準的使用	農家住宅地				
	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				
	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)
	地域要因の 将来予測	あま市役所新庁舎の周辺地域へ移転により周辺県道沿いの住環境は向上傾向にあるが、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		44,100 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に位置する住宅地域である。主たる需要者層は、同一需給圏内の地縁者と考えら れる。近隣地域は、農家住宅が中心の既成住宅地域であるが、周辺地域ではあま市役所庁舎が移転してきて以降、道路整 備等で快適性が向上しつつある。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 5 0 0 万～3 0 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	近隣地域は調整区域内で農家住宅が中心の既成住宅地域である。比準価格は調整区域内で類似性が高い住宅地の事例を 採用して試算したものであり、不動産市場の実態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。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)規 範 価 格 の 公 示 価 格 と し た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 稲沢-16		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 +5.0 交通 +5.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 50,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [100.0]	100 [113.6]	[100.0] 100	44,400				
(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 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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 44,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	建築費高騰の影響で新築住宅市場は低迷傾向にあり、供給さ れる住宅規模の縮小傾向や、地価水準が低廉な地域へ需要の 移行がみられる。					
	-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]	あま市役所新庁舎の隣接地域への移転効果で、周辺の地域で は道路整備がなされ、店舗出店等もみられるようになっている。 [個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+0.2 %				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
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	11,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	84,000 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 6日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	62,000 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					あま市木田加瀬 9 番 6		地積 (㎡)	132 ()	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		一般住宅のほかに共 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		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 10 m、南 10 m、北 20 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 14 m、規模		140 ㎡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 5.4 m市道	交通 施設	木田駅 南方300m		法令 規制	1 中専 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	木田駅周辺整備事業が進む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戸建住宅等の建設が進むと想定され、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			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	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、自己使用を目的に住宅取得を図る地縁性を有する一次取得者層である。木田駅周辺の整備事業が令和7年度完成に向けて進捗しており、地価は上昇傾向となっている。取引の中心となる価格帯は土地は1,200万円前後、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、取引の実態は自己使用目的が支配的である。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な地域である。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、収益還元法は適用を断念した。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)規 格 の 公 示 価 格 を し た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 あま-12		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 -2.0 交通 0.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 84,100 円/㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [101.9]	[100.0] 100	83,800						
(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 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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 79,500 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的] 建築費を始めとする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。								
	-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] 木田駅周辺の整備事業が令和7年度完成を目指して進捗しており、周辺環境の改善、利便性の向上が見込まれる。								
	変動率 年間 +5.7 % 半年間 %				[個別的] 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
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	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	85,400 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1日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	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		あま市基目寺山之浦 1 3 5 番 2				地積 (㎡)	198 ()	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	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	基目寺 300m		(その他) (60, 160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地						
	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										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、4 m市道	交通施設	基目寺駅 西方300m		法令規制	1 住居 (60, 160)		
	地域要因の将来予測		基目寺駅の徒歩圏内に位置する熟成した住宅地域である。利便性がよい、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 85,400 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。基目寺地区の中心で、鉄道駅、商業施設に近く、利便性は良好である。古くからの住宅地域で供給が少なく、市場での動きに乏しかったが、世代交代等による市場の流動化も見られる。集落的な環境を残し、新規参入がしづらい面もあるが、潜在的な需要は高いとみる。需要の中心となる価格帯は、土地で 1, 5 0 0 万円程度、新築戸建物件で 2, 5 0 0 ~ 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		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) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 あま-12		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	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 84,100 円/㎡		[101.5 / 100]	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0 / 100]	85,400		街路 0.0	交通 0.0		環境 0.0	行政 0.0
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			街路 0.0	交通 0.0		環境 0.0	行政 0.0
(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 83,700 円/㎡				価格変動要因	[一般的要因] あま市の住宅地市場は、地元の需要者を中心に安定して推移し、一部を除いて、全般的に回復途上にある。							
	-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 あま-12 公示価格 84,100 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。							
	変動率 年間 +2.0 % 半年間 +1.5 %					[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
あま(県)-5 宅地-1

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
あま(県)-5	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 平井 真希
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	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月16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		あま市下萱津長者 2 4 番 2				地積 (㎡)	165 ()	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		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	甚目寺 2.3km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 130 m、南 90 m、北 60 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 . 2 m市道	交通 施設	甚目寺駅 南東方2.3km		法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	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ある。地域要因に特別な変動はなく、当面は現状のまま静態的に 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一般住宅を中心とした住宅地域である。需要者は、地縁の選好性を有する同一需 給圏内に居住する第一次取得層が中心である。当市南東端寄りにあって、交通利便性に劣るほか、河川に近く浸水リス クも認められることから需要は限定的であり、地価の上昇圧力には乏しい。市場の中心価格帯は、土地で 1 , 0 0 0 万 円～ 1 , 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 , 0 0 0 万円～ 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、同一需給圏内の住宅地域に存する事例を採用し、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、対象基準地の画地条件により収益物件の想定は非現実であるため、その適用を断念した。本件では、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ことから、単価と総額との関連性 及び代表標準地との均衡性を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示 標準 価格 とし た	規 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 あま-12	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 -4.0 交通 +8.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格 84,100 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [128.6]	[100.0] 100	66,400					
(9) 指定 から の 検 討	指定 基 準 地	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 か ら の 検 討	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 66,600 円/㎡		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 居住環境や利便性に優る住宅地域に対する需要は堅調だが、 郊外部や川に近い地域に対する需要は相対的に弱く、二極化 が認められる。							
		-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] 農地が多く介在し開発余地は残るが、駅から遠く、河川にも 近いため需要は相対的に弱く、住宅転用等の動きは緩やかで ある。							
		変動率 年間 0.0 % 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因の変動は認められない。							

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 8日提出
あま(県)-6 宅地-1

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㎡当たりの価格	77,300 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	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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		あま市小路 3 丁目 6 番 2				地積 (㎡)	200 ()	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	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	範囲	東 50 m、西 80 m、南 30 m、北 50 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	七宝駅 北東方1.4km	法令 規制	1 中専 (60, 200)		
	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				77,300 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 , 3 0 0 万円 ~ 1 , 8 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2 , 8 0 0 万円 ~ 3 , 3 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	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 規 準 価 格 と した 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 あま-12		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	-4.0 +8.0 +6.0 0.0 0.0
	公示価格 84,100 円/㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [109.9]	[100.0] 100	77,000					
(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 考 察	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 77,000 円/㎡ -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/㎡ 変動率 年間 +0.4 % 半年間 %				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。					
						[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。					
						[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
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 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 6日	(6)路線価	[令和 7 年 1月]	43,000 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
					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		あま市方領屋敷 9 4 番				地積 (㎡)	416 ()	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 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	範囲	東 20 m、西 150 m、南 50 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 16.5 m、奥行 約 24 m、規模		400 ㎡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、 3 . 9 m市道	交通 施設	甚目寺駅 北西方1.8km		法令 規制	1 低専 (60, 100)	
	地域要因の 将来予測	既存の集落地域内に位置しており、地域の変動要因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 				

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出

あま(県)-8 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
あま(県)-8	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 塚本 譲太
鑑定評価額	14,700,000 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	円/㎡ 1.1 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		あま市甚目寺乾出 1 2 0 番 3				地積 (㎡)	175 ()	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		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	甚目寺 650m		(その他) (60, 160)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地					
	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							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 4 . 0 m市道	交通 施設	甚目寺駅 西方650m		法令 規制	2 中専 (60, 160)	
	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る。今後は農地の住宅地への転換に伴い熟成度も漸次高まっていくものと予測しうる。										
(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	同一需給圏は、あま市及び隣接市町の一般住宅を中心とした住宅地域である。需要者は地元地縁者等の一次取得者の他に周辺市町からの転入者も認められる。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。需要の中心となる価格帯は、土地で 1 5 0 0 万円 ～ 2 0 0 0 万円、新築戸建物件で 3 0 0 0 万円から ～ 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、同一需給圏内の住宅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かつ説得力を有する価格である。収益価格については画地規模が小さく、経済合理性に見合う収益物件の想定が困難であるため、その適用を断念した。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標準とし、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 あま-12		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 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 84,100 円/㎡		[101.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	83,800					
(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 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 82,500 円/㎡ -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/㎡				価 格 変 動 状 況 の 要 因	一般的 要 因	甚目寺駅、木田駅徒歩圏内の住宅地については、底堅い需要が認められる。					
	[地 域] 地域要因に特段の変動は認められない。											
	[個 別 的] 個別的要因の変動は認められない。											
	変動率 年間 +1.8 % 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
あま(県)5-1 宅地-1

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		45,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	98,500 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 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 11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	所在及び地番並びに「住居表示」等		あま市甚目寺五位田 1 5 5 番 2 外				地積 (㎡)	458 ()	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	
	1:1.5	店舗、共同住宅兼倉庫 R C 4F1B		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	範囲	東 0 m、西 50 m、南 25 m、北 0 m				標準の使用	中層店舗併用住宅地				
	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						
	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	
	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。地価は概ね横ばい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		98,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		51,900 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。顧客通行量はそれほど多くないものの、駅、大型商業施設に近接するため、店舗用地としての需要は概ね安定している。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) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地	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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 あま5-1							交通 0.0	交通 0.0	交通 0.0	
(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	環境 0.0	環境 0.0	環境 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 +4.0	行政 0.0	行政 0.0	
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成状況	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、あま西線沿道など路線商業地域へと移行しつつある。					
	■ 継続 □ 新規				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。駅前商店街であり、やや相対的地位の低下が認められる。					
	前年標準価格 98,500 円/㎡				個別的要因	個別的要因に変動はない。					
	-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 あま5-1										
	公示価格 98,500 円/㎡										
	変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %								

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8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 m ² 当たりの価格	87,200 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 1日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/m ² 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		あま市七宝町桂親田 2 0 1 6 番 1 外				地積 (㎡)	664 ()	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)			
	1:2.5	店舗 S 2		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	範囲	東 50 m、西 100 m、南 40 m、北 40 m				標準的使用	低層店舗地						
	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										
	地域的特性	特記事項	特にない。		街路	1 2 . 4 m 県道	交通施設	七宝駅 南方3.2km		法令規制	近商 (80, 200)		
	地域要因の将来予測		七宝地区の中心に位置する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) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 あま5-1		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [108.9]	[100.0] 100	87,000		交通 0.0	環境 0.0		行政 0.0	その他 0.0
(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	地域要因	街路 -4.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	環境 0.0		行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等から検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 87,200 円/㎡				価格変動要因の形成状況	一般的要因 あま市の商業地は取引が少ないため、地価変動の見極めが難しいが、概ね横ばいにて推移していると推察される。							
	-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 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。							
	公示価格 円/㎡					個別的要因 個別的要因に変動はない。							
		変動率	年間 0.0 %	半年間 %									