

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
阿久比(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合鑑定調査
阿久比(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 小森 洋志
鑑定評価額	19,800,000 円	1㎡当たりの価格	81,000 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	円/㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和7年4月10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		知多郡阿久比町大字卯坂字向山下1番39			②地積 (㎡) (244)		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)									
	1:1.2	住宅 W2	比較的古くからの閑静な中規模住宅地域		南5.7m町道	水道、ガス、下水	坂部 1.1km		(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 150 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、5.7m町道	交通施設	坂部駅 南東方1.1km	法令 1 低専 (60, 100) 規制									
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、特段の大きな変動要因はなく、当面は現状のまま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 +6.0									
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		81,000 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			同一需給圏は名鉄河和線沿線の阿久比町及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は阿久比町内の居住者を中心に、周辺市町の居住者も見られる。近隣地域は最寄駅からやや離れ、傾斜があるものの、一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、需要は底堅く地価は堅調に推移している。需要の中心価格帯は土地のみで2000万円程度、新築戸建てで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			比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めており実証的な価格といえる。近隣地域周辺においては自用目的の取引が中心で、また、対象基準地の行政的条件により現実的かつ合理的な賃貸住宅の建築を想定することが困難であったため、収益還元法は適用を断念した。したがって、本件では市場性を反映した比準価格を採用し、更に代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。															
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	知多-13	② 時点修正	$\frac{100.1}{100}$	③ 標準化補正	$\frac{100}{104.0}$	④ 地域要因の比較	$\frac{100}{109.7}$	⑤ 個別的要因の比較	$\frac{106.0}{100}$	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	80,900	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 +1.0 交通 -3.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 87,000 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	100	④ 地域要因の比較	100	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	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] 物価上昇の継続、米国の通商政策等による不透明感がみられるものの、景気は緩やかな回復傾向にあり、不動産市況は堅調である。												
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 79,000 円/㎡					[地域要因] 閑静な住宅地域で、地域要因に特段の変動は認められないものの、地価は堅調に推移している。												
	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/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
② 変動率				年間 +2.5 %	半年間 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	エアロトヨタ株式会社 西日本空情支社 名古屋支店
阿久比(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 二村 茂樹
鑑定評価額	10,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	57,200 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 5日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(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	①所在地及び地番並びに 「住居表示」等 知多郡阿久比町大字草木字寺前 6 番 6					②地積 (㎡)	181 ()	③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	一般住宅を主体に農 地等も介在する住宅 地域	南東4m町道	水道、 ガス、 下水	坂部 2.8km		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 20 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 13 m、奥行 約 15 m、規模		200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記 事項	特にない。	街 路	基準方位北、4m 町道	交通 施設	坂部駅 西方2.8km	法令 規制	1 住居 (60, 160)		
	⑤地域要因の 将来予測	一般住宅を主に農地等も介在する住宅地域で、最近では戸建住宅適地としての需要も増えているため、上昇感を持った取引も多く、堅調な取引が目立っているため、草木地区の地価は上昇傾向で推移していると予測する。									
(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	+4.0		
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		57,200 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		同一需給圏は名鉄河和線沿いの町内及び隣接市町の住宅地域全域。需要者の中心は町内及び周辺の居住者層で、製造、自動車関連の従事者が多く、住宅地に関しては、所得者層も充実しており、区画整理地や人気地区では供給不足感がより鮮明で、結果として周辺の住宅価格を押し上げている状況である。住宅建築目的の土地価格は概ね10000～18000万円程度、新築戸建住宅は概ね3000万円台～4000万円台までの物件が取引の中心と思料される。								
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域及びその周辺は、居住を意識した自己の土地取得が多く、比準価格はこの市場実態が反映されたもので実証性を有する。一方収益価格に関しては、対象地は画地規模及び経済的合理性の観点から賃貸住宅の想定は実現性が低いため断念した。従って、比準価格は住宅用途の取引実勢が反映されつつ、市場特性からも、一般的な土地取得者の行動原理に即して最も説得力があると判断され、さらに公示価格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) 公示 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 阿久比-3	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	0.0 0.0 0.0 +6.0 0.0 0.0	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +1.0 +20.0 0.0 0.0
	公示価格 71,100 円/㎡	[101.3] 100	100 [106.0]	100 [123.6]	[104.0] 100	57,200					
(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		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 55,200 円/㎡			③ 価格 変動 状況 形成 要因 の	[一般的 要因] 町内の住宅地は、建築資材高騰から取引減少の懸念はあるが、宅地の供給不足感もあって依然として地価は堅調な足取りを見せている。						
	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] 既成の住宅地域であるが、大きな地域要因の変動は無い。町内の物件不足もあって、宅地需要は草木地区にも波及し、増加傾向である。						
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +3.6 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	エアロトヨタ株式会社 西日本空情支社 名古屋支店
阿久比(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 二村 茂樹
鑑定評価額	15,200,000 円		1㎡当たりの価格	68,000 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]	円/㎡
(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	①所在地番並びに「住居表示」等		知多郡阿久比町大字福住字六反田 1 番 1 6				②地積 (㎡)		223 ()		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		
	1:1.5	住宅 W1		一般住宅を中心に未利用地も見られる住宅地域		南東6m町道		水道、ガス		坂部 880m (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 120 m、南 60 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 20 m、規模				240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 6 m町道	交通施設	坂部駅 北東方880m		法令規制	「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域内の区画整然とした住宅地域で、福住地区周辺は宅地供給も少ない地域の特徴から、買主の手堅い住宅地需要や売主の売却希望価格帯が上目のものもあり、当面は地価動向は上昇基調の推移と予測される。									
(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 +6.0	
(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		同一需給圏は名鉄河和線沿いの町内及び隣接市町の住宅地域全域。需要者の中心は町内及び周辺の居住者層で、製造、自動車関連の従事者が多く、住宅地に関しては、所有者層も充実しており、区画整理地や人気地区では供給不足感がより鮮明で、結果として周辺の住宅価格を押し上げている状況である。住宅建築目的の土地価格は概ね 1 0 0 0 ～ 1 8 0 0 万円程度、新築戸建住宅は概ね 3 0 0 0 万円台～ 4 0 0 0 万円台までの物件が取引の中心と思料される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及びその周辺は、居住を意識した自己の土地取得が多く、比準価格はこの市場実態が反映されたもので実証性を有する。一方収益価格に関しては、対象地は画地規模及び経済的合理性の観点から賃貸住宅の想定は実現性が低いため断念した。従って、比準価格は住宅用途の取引実勢が反映されつつ、市場特性からも、一般的な土地取得者の行動原理に即して最も説得力があると判断され、さらに公示価格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) 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 -2.0
	標準地番号 阿久比-6							交通 0.0		交通 -3.0		
(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	環境 0.0	地域要因	環境 -30.0
	前年指定基準地の価格							画地 0.0		行政 0.0		
	円/㎡		100	100	100	100		行政 0.0		その他 0.0		
								その他 0.0				
(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	[一般的要因] 町内の住宅地は、建築資材高騰から取引減少の懸念はあるが、宅地の供給不足感もあって依然として地価は堅調な足取りを見せている。						
	■ 継続 ☐ 新規					[地域要因] 市街化調整区域の開発された住宅地域で、対象地と同等規模の画地は一定の人気があり、上昇傾向で推移している。						
	前年標準価格 65,500 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											
	②変動率		年間 +3.8 %	半年間 %								

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日提出
阿久比(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	エアロトヨタ株式会社 西日本空情支社 名古屋支店	
阿久比(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	二村 茂樹
鑑定評価額	14,100,000 円		1㎡当たりの価格		95,400 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 5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 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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		知多郡阿久比町大字白沢字上カナクソ5番2				②地積 (㎡)		148 ()	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	店舗兼住宅 W2		小規模店舗、店舗兼 住宅等が集まる駅に 近い商業地域		東10.5m県道、 南側道	水道、 ガス、 下水	巽が丘 70m		(その他) (90, 200)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 120 m、北 50 m				②標準的使用		低層店舗併用住宅地			
	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	特記 事項	特にない		街 路	10.5m県道	交通 施設	巽ヶ丘駅 南西方70m		法令 規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の 将来予測		駅に近く、県道沿いで通行量が多いが、商業投資傾向は弱い地域性であると感じられる。小規模の店舗経営が多いのが特徴的で、商業集積の程度は現状若しくは微減傾向で、地価も概ね横這い程度の推移であると予測する。									
(3)	最有効使用の判定		低層店舗併用住宅地					(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 96,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 57,700 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		同一需給圏は阿久比町及び周辺市町における幹線道路沿いの路線商業地域全域で、主たる需要者は町内の個人及び法人事業者や圏外の事業者も散見される。近隣地域は巽ヶ丘駅に近いが、集客力の高い店舗等が少なく、新型コロナ、インフレ経営の偏り等で回復は一律ではなく、実勢は低調気味である。聴聞等からも周辺の商業取引が少なく、取引価格帯は土地の競争力、規模、企業主体の判断等により取引総額が異なり、価格水準は極めて個別性が強い傾向である。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		町内及びその周辺では、特に自己の店舗利用の取得が中心のため、比準価格はこの市場実態を反映し実証的な価格として試算された。収益価格は賃貸市場が未熟な点や賃料水準が投資対象として見合わない点を反映して、やや低位に試算された。よって、比準価格の相対的信頼性は高く、事業者の行動原理に即し説得力を有する。以上により市場の特性にも留意し、比準価格を中心に収益価格を参照し、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) 公示 規 準 と した 価 格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 半田5-6	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +5.0 行政 +13.0 その他 0.0		
	公示価格 112,000 円/㎡		$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[118.7]}$	$\frac{[104.0]}{100}$		95,100				
(9) 指定 から の 検 討 基 準 地	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標 準 化 補 正 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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
(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 95,400 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] インフレ経営環境が続く、資材資源価格の高騰等から回復が一律ではないものの、町内商業地取引は徐々に堅調さを取り戻している。							
	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] 町内北部の幹線道路沿いの商業地域で、新規の商業投資意欲もみられないため、特段の上昇要因は見当たらない。							
	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。							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
阿久比(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合鑑定調査
阿久比(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 小森 洋志
鑑定評価額	91,500,000 円	1㎡当たりの価格	106,000 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	円/㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和7年4月10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		知多郡阿久比町大字阿久比字駅前1丁目20番外				②地積 (㎡) ()		863		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			
	不整形 1:1.2	店舗 S2		店舗を主体に共同住宅等も見られる駅に近い商業地域		南西18m県道	水道、ガス、下水	阿久比 170m		(その他) (90, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 0 m、南 60 m、北 90 m				②標準的使用		店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 24 m、奥行 約 35 m、規模 840 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 8 m県道		交通施設	阿久比駅 南方170m		法令規制	近商 (90, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		最寄駅に近い阿久比町内の中心商業地域で、特段の大きな変動要因はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	形状		-2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 112,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 31,900 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	同一需給圏は阿久比町及び周辺市町の店舗、営業所等の適地となる商業地域である。需要者の中心は地元の中小事業者が中心で、商圈を県内に展開する法人企業等も見られる。当該地域は低層店舗を中心とし最寄駅に近く、店舗の連たん性は中位程度の商業地域で、需要は安定的に推移しており、地価は上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、近隣地域及びその周辺においては取引事例が少なく、業種や規模により異なるため見出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ており実証的な価格といえる。収益価格は賃貸市場が未成熟で地価に見合う賃料水準が形成されていないため、比準価格に比し低位に求められた。したがって、本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格も比較考慮の上、更に代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。												
(8) 公示標準価格とした	① 代表標準地 標準地番号	半田5-6	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	+2.0
	公示価格	112,000 円/㎡	[101.8] / 100	100 [105.0]	100 [100.8]	[98.0] / 100	106,000		交通	0.0		交通	+5.0
									環境	0.0		環境	-12.0
									画地	+5.0		行政	+7.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(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	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			交通	
									環境			環境	
									画地			行政	
									行政			その他	
									その他				
(10) 対年標準価格等の前	① -1 対象基準地の検討				③ 価格変動状況	[一般的要因] 物価上昇の継続、米国の通商政策等による不透明感がみられるものの、景気は緩やかな回復傾向にあり、不動産市況は堅調である。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 100,000 円/㎡					[地域要因] 最寄駅徒歩圏内の商業地域で、地域要因に特段の変動は認められないものの、地価は堅調に推移している。							
	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/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	② 変動率 年間 +6.0 % 半年間 %												