

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
一宮(県)-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	11,700,000 円		1㎡当たりの価格	80,200 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]	63,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6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		一宮市今伊勢町本神戸字名栗2 1 4 番6			②地積 (㎡)	146 ()	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)			
	1:1.2	住宅 W2	中小一般住宅のほか に共同住宅等も介在 する住宅地域	北4.8m市道	水道、 ガス、 下水	今伊勢 1.3km		(その他) (60, 192)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 130 m、西 50 m、南 90 m、北 70 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 m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、 4. 8 m市道	交通 施設	今伊勢駅 東方1.3km	法令 規制	1 住居 (60, 192)	
	⑤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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 80,200 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、一宮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。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1000～2500万円程度である。近隣地域は、市中心部からやや離れた、街路の配置もやや劣る住宅地域であるが、高騰する市中心部の住宅地に対する相対的な値頃感がみられることから、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、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 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-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 +3.0
	公示価格 105,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [100.0]	100 [133.2]	[100.0] 100	80,300		交通 0.0		交通 -2.0
(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 +32.0
	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 の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 78,600 円/㎡			③ 価格 変動 要因 の	[一般的 要因] 経済環境が改善し、不動産市場も堅調に推移してきたが、建築資材高騰や今後の金融引き締めに伴う需要の減退に留意する必要がある。						
	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] 特に大きな地域的特性の変化は見られない。						
	②変動率 年間 +2.0 % 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6年地価調査)

令和6年7月8日提出
一宮(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 十八鑑定
一宮(県)-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	18,200,000 円	1㎡当たりの価格	83,000 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1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	64,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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		一宮市浅野字大西71番2			②地積 (㎡)		219 ()	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 W2		一般住宅、共同住宅等のほかに農地も見られる住宅地域		西7.2m市道		水道、ガス、下水	尾張一宮 3km		
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 60 m、北 80 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 15 m、規模			210 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性		特記 特にない		街 基準方位 北 7.2m市道		交通 尾張一宮駅 南東方3km		法令 1住居 (60, 200)		
	事項				路		施設		規制		
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、共同住宅、農地等が混在する住宅地域である。特記すべき地域要因の変動は見られないため、当面は現況のまま推移してゆ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 83,000 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、JR東海道本線の尾張一宮駅南東部を中心とした住宅地域である。主たる需要者は、圏内在住の1次取得者層が中心である。浅野地区は、最寄駅からやや距離を有するものの、中心市街地の地価高騰のあおりを受けて、その波及効果による住宅地需要が高まってきており、良好な居住環境と相対的割安感から、近年、地価は上昇傾向で推移している。需要の中心は土地総額で10～20百万円程度、新築戸建てで30～35百万円程度である。										
(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、対象標準地は、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	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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 一宮-1								交通 0.0		交通 -2.0
	公示価格 105,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [129.4]	[100.0] 100	82,800		環境 0.0		環境 +32.0
									画地 0.0		行政 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 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			交通 0.0		交通 0.0
									環境 0.0		環境 0.0
									画地 0.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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] 一宮市内の利便性が比較的良好な住宅地域は堅調に推移している。郊外の利便性が劣る住宅地の地価は軟化傾向が続いている。					
	■ 継続 □ 新規					[地域] 地域要因には特段の変動要因は認められない。					
	前年標準価格 79,000 円/㎡					[個別的] 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 +5.1 %	半年間 %								

(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 110,000 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的 要 因] 一宮市内の住宅地の需要については全体的に底堅い動きがみられるが、特に周辺に生活利便施設等が多い地区については顕著である。
			[地 域 要 因] 地域要因に特段の変動は認められない。
	②変動率 年間 +4.5 % 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	足立総合鑑定事務所
一宮(県)-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 足立 哲実
鑑定評価額	11,600,000 円		1㎡当たりの価格	83,800 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) 路線価	[令和 6年 1月]	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		一宮市木曽川町黒田字往還西南ノ切218番1				②地積 (㎡)	138 ()	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)						
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、共同住宅 等を中心とする住宅 地域	北5.2m市道	水道、 ガス、 下水	木曽川 270m		(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 90 m、南 30 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 5. 2 m市道	交通 施設	木曽川駅 南東方270m	法令 規制	1 住居 (60, 200)					
	⑤地域要因の 将来予測		J R木曽川駅から徒歩圏内の利便性の良いほぼ熟成した住宅地域。地域状況は安定的で大きな変化はない。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		83,800 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	同一需給圏は一宮市の北西部、J R木曽川駅、名鉄新木曽川駅を中心とする市街化区域内の住宅地域一帯。需要者の中心は一次取得者の個人と推測する。市中心部から離れた旧来からの住宅地域で地縁の選好性が強く、外部からの流入は限定的と推測する。鉄道駅に近接する利便性良好な住宅地で不動産業者による戸建分譲もみられ、一定の需要が存在している。地価は直近ではやや強含みで推移している。中心となる価格帯は土地で1100～1500万円前後である。													
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	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する。よっ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	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 一宮-26		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 +5.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -2.0 -5.0 0.0 0.0
	公示価格 81,500 円/㎡		[100.9] 100	100 [105.0]	100 [93.1]	[100.0] 100	84,100							
(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		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 82,900 円/㎡			③ 価格形成 要因の 変動状況	[一般的] 金利が上昇局面にあり、不動産市場への影響が見られる。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。									
	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] 市郊外部に位置するが鉄道駅徒歩圏の立地にあり、周辺地域との比較における地域選好性は良好であり、地価は直近では緩やかに上昇。									
	②変動率 年間 +1.1 % 半年間 %				[個 別 的] 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
一宮(県)-5 宅地-1

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
一宮(県)-5	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 足立 哲実
鑑定評価額	13,200,000 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) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	84,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月4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		一宮市森本2丁目20番4 「森本2丁目20番3号」			②地積 (㎡)	123 ()	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) 高さ制限 1 0 m	
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	妙興寺 2km			
(2) 近隣地域	①範囲			東 140 m、西 20 m、南 60 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 m市道	交通施設	妙興寺駅 北東方2km	法令規制	1 低専 高さ制限 1 0 m (60, 100)
	⑤地域要因の将来予測								
	低層一般住宅の中に農地等が見られるものの、徐々に宅地への転換が進んでおり、今後とも住宅地域としての熟成度を高めてゆくものと予測する。現在特段の地域的変動要因はない。								
(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		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JR尾張一宮駅、名鉄妙興寺駅を最寄駅とする鉄道駅東側の住宅地域一帯。需要者の中心は一次取得者の個人又は分譲等を目的とする不動産開発業者である。住環境良好な住宅地域のため宅地需要は堅調であり、周辺では戸建分譲も見られ一定の需要が存在する。尾張一宮駅周辺の住宅地の地価上昇の波及により地価は上昇傾向にある。中心となる価格帯は土地で1300万円～1800万円前後、新築戸建物件で3000万円～3800万円前後である。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由								
	共同住宅が見られるが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で取引された規範性の高い事例から比準価格を算出した。周辺の住宅地域は自用目的の需要が中心であり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。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する。よって比準価格を採用し、代表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	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
	標準地番号	一宮-1						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
	公示価格		105,000 円/㎡	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	107,000	
(9) 指定基準地	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内訳	標準化補正
	前年指定基準地の価格		円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対象基準地等の前	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 金利が上昇局面にあり、不動産市場への影響が見られる。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。				
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 市外周部に位置する住環境良好な住宅地であり、宅地需要は堅調である。尾張一宮駅周辺の住宅地の地価上昇が波及している。				
	前年標準価格 103,000 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 一宮-1								
	公示価格 105,000 円/㎡								
	②変動率	年間	+3.9 %	半年間	+1.9 %				

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
一宮(県)-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 平井 真希
鑑定評価額	28,300,000 円	1㎡当たりの価格	157,000 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]	115,000 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
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地並びに 「住居表示」等 一宮市住吉1丁目6番19 「住吉一丁目6番26号」					②地積 (㎡)		180 ()	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	
	1:2	住宅 RC2		中規模一般住宅を中 心に共同住宅等も見 られる住宅地域		北6m市道		水道、 ガス、 下水	尾張一宮 1.1km (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 60 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 9 m、奥行 約 20 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 市道 基準方位北、6 m		交通 施設 尾張一宮駅 西方1.1km		法令 規制	1 住居 (60, 200)
⑤地域要因の 将来予測 当該地域は、尾張一宮駅から徒歩可能圏内にあり、生活利便性が良好な住宅地域として概ね熟成しており、格別の変動 要因も見当たらないことから、今後もほぼ現状のままの住環境を維持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 の個別的な要 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		157,000 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、概ね一宮市の市街化区域内における住宅地域である。需要者は、圏内に在住する住宅取得目的の一次取 得者層を中心に、圏外からの転入も見受けられる。住環境が良好であるほか、人気の高い学区内であることから、需要 は旺盛である一方、供給が少ないこともあって地価は引き続き上昇基調にある。市場での中心価格帯は、土地で250 0～3000万円程度、新築戸建物件で4000～5000万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、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、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 価格 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-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 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 -6.0 -27.0 0.0 0.0
	公示価格 105,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [100.0]	100 [68.6]	[100.0] 100	156,000			
(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 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
	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 140,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 金利動向や物価高等、先行きは不透明だが、駅距離や居住環 境が良好な住宅地域や割安感が認められる地域に対する需要 は堅調である。					
	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 要 因] 一宮駅徒歩可能圏内の人気の高い住宅地域であり、供給が限 定的である一方、需要は引き続き堅調であるため、地価は上 昇基調にある。					
	②変動率 年間 +12.1 % 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8日提出
一宮(県)-7 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
一宮(県)-7	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 平井 真希
鑑定評価額	9,330,000 円		1㎡当たりの価格	42,800 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5日	(6) 路線価	[令和6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		一宮市北方町北方字狐塚郷1 1 6 番 1 外			②地積 (㎡)	218 ()	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)			
	1:1	住宅 W2	農家住宅、一般住宅等が見られる既成住宅地域		東4.6m市道	水道、ガス	木曽川 1.5km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 130 m、北 75 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 17 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	4. 6 m市道	交通施設	木曽川駅 北東方1.5km		法令規制	「調区」 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		集落的要素が残る市街化調整区域内の住宅地域であり、格別の変動要因も見当たらないことから、今後とも概ね現状を維持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		ない		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		42,800 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない		
			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、一宮市の市街化調整区域内における住宅地域である。需要者は、圏内の地縁者が中心で、圏外からの転入者は少ない。国道22号や県道に程近く、街路接続性に係る利便性は認められるものの、集落的要素も残る市街化調整区域内に存するため、需要は限定的である。但し、値頃感から一定の需要が認められ、地価は横ばい基調にある。中心価格帯は、土地の規模や属性等に応じて相違が認められる。									
(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、環境条件等について比較可能性を有する市街化調整区域内の事例を採用し、各事例の規範性に準じて試算した実証的な価格である。収益価格は、対象基準地が市街化調整区域内に存しており、賃貸市場の熟成度や行政的条件等を踏まえた結果、その適用を断念したものである。本件では、近隣地域は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周辺標準地との均衡性に留意して、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	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 一宮-29		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 +2.0 交通 -1.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格 41,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	[100.0] 100	42,700	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	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		標準化補正			
(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 42,800 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 金利動向や物価高等、先行きは不透明だが、駅距離や居住環境が良好な住宅地域や割安感が認められる地域に対する需要は堅調である。						
		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/㎡				[地域要因] 地域要因に変動はない。幹線街路への接続は良好であるが、市街化調整区域内の地縁性が高い集落地域であり、住宅需要は限定的である。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
		②変動率 年間 0.0 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	児玉不動産鑑定調査
一宮(県)-8	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 児玉 和久
鑑定評価額	7,480,000 円	1㎡当たりの価格	51,600 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]	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 20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所在地及び地番並びに「住居表示」等 一宮市起字西生出6番2					②地積 (㎡)		145 ()		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) (その他) (60, 180)
	1:2	住宅 W2		一般住宅を中心に駐車場等が見られる既成住宅地域		西4.5m市道		水道、 ガス、 下水	奥町 3.7km		
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 80 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、 4. 5 m市道		交通施設	奥町駅 南西方3.7km		法令規制 1 住居 (60, 180)
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は一般住宅を中心に駐車場等が見られる既成住宅地域で、地域要因に特別な変動はなく、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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		51,600 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		同一需給圏は名鉄名古屋本線及び尾西線沿線で、概ね一宮市西部の住宅地域。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。住宅購入に慎重な動きも見られるが、市内中心部や駅周辺の住宅地では高値の取引が多い。近隣地域は木曽川近くの既成住宅地域で、市内中心部や駅から距離はあるが、値頃感から需要は安定している。土地は700万円～1,000万円程度、新築戸建住宅は2,500万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		一般住宅を主とする木曽川近くの既成住宅地域で、周辺にアパート等の賃貸物件は散見されるが、基準地は画地規模が小さく、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で、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) 公示価格とした価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-19		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 58,500 円/㎡		$\frac{102.1}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{115.8}$	$\frac{100.0}{100}$	51,600		交通 0.0		交通 -1.0
(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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			交通 0.0		交通 -1.0
(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 51,600 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的] 住宅購入に慎重な動きも見られるが、利便性が高い市内中心部や駅周辺の住宅需要は引き続き堅調で、郊外の住宅需要も安定している。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域] 木曽川近くの既成住宅地域で、市内中心部や駅から距離があり、水害リスクも懸念されるが、値頃感から需要は安定している。						
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的] 個別的な要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年 7月 8日提出
一宮(県)-9 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
一宮(県)-9	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 倉橋 克弘
鑑定評価額	14,100,000 円		1㎡当たりの価格	59,700 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 倍率種別	47,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 6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				一宮市三条字大平4 1 番 7		②地積 (㎡)	237 ()	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		一般住宅が建ち並ぶ公営住宅に隣接した住宅地域		西4.9m市道、背面道	水道、ガス、下水	奥町 3.1km		(その他) (60, 196)	
(2) 近隣地域	①範囲				東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 80 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 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 4. 9 m市道	交通施設	奥町駅 南方3.1km		法令 1 住居 (60, 196)	
										規制	
	⑤地域要因の将来予測		鉄道駅と市中心部から離れた郊外の既成住宅地域である。従って、地域要因に特別な変動はなく、今後とも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	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 二方路	0.0	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 59,700 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 22,500 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、名鉄名古屋本線及び同尾西線沿線で一宮市西部の住宅地域が中心である。需要者は、圏内に居住する一次取得者で、地縁性が見られ圏外からの転入者は少ないが、周辺住宅地の地価は、市中心部の地価上昇の影響もあり、堅調に推移している。市場での取引の中心となる価格帯は、土地で1, 0 0 0万円～1, 5 0 0万円、新築戸建て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	収益価格は、基準地上に共同住宅を想定し試算したが、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。地域は居住の快適性や利便性が重視される住宅地域であり、市場では代替・競争関係にある他の不動産との比較の観点から価格が形成される。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、同一地点である代表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) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-19		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 街路 0.0	
	公示価格 58,500 円/㎡		[102.0] / 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] / 100	59,700		交通 0.0	交通 0.0	
								環境 0.0	環境 0.0		
								画地 0.0	行政 0.0		
								行政 0.0	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 標準化補正	街路	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 58,200 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 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。					
	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 一宮-19 公示価格 58,500 円/㎡					[地域要因] 特筆するような地域要因の変動はない。					
						[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 +2.1 %								

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出
一宮(県)-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	児玉不動産鑑定調査
一宮(県)-10	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 児玉 和久
鑑定評価額	8,210,000 円		1㎡当たりの価格	55,500 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) 路線価又は倍率	[令和6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6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					一宮市木曽川町里小牧字寺北1 6 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		1 住居 (60, 200)		
	台形 1:1.5	住宅 W2		一般住宅のほか事業所、工場等も見られる住宅地域		北8m市道	水道、ガス、下水	黒田 1km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 110 m、南 50 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 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、8 m市道		交通施設	黒田駅 北西方1km		法令規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は一般住宅のほか、事業所、工場等も見られる混在住宅地域で、地域要因に特別な変動はなく、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		形状 方位 0.0 0.0		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		55,500 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 J R 東海道本線、名鉄名古屋本線及び尾西線沿線で、概ね一宮市の住宅地域。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。住宅購入に慎重な動きも見られるが、市内中心部や駅周辺の住宅地では高値の取引が多い。近隣地域は黒田駅徒歩圏内の混在住宅地域で、市内中心部からやや離れているが、需要は安定している。土地は 8 0 0 万円～1, 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2, 5 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、事業所、工場等も見られる混在住宅地域で、周辺にアパート等の賃貸物件も見られるが、基準地は画地規模が小さく、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で、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) 公示価格	規準とした価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-19		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 58,500 円/㎡		$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.3]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	55,200		交通 0.0		交通 -1.0
(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 +14.0
		前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			画地 0.0		行政 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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 54,500 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 住宅購入に慎重な動きも見られるが、利便性が高い市内中心部や駅周辺の住宅需要は引き続き堅調で、郊外の住宅需要も安定している。					
		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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡					[地 域] 黒田駅徒歩圏内の混在住宅地域で、市内中心部からやや離れているが、需要は安定しており、地価は緩やかに上昇している。					
		②変動率 年間 +1.8 % 半年間 %					[個別的] 個別的な要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
一宮(県)-11 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
一宮(県)-11	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安達 直樹
鑑定評価額	9,340,000 円		1㎡当たりの価格	78,500 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] 路線価又は倍率	56,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		一宮市三ツ井7丁目9番16 「三ツ井七丁目9番20号」			②地積 (㎡)	119 ()	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		準工 (60, 200)	
	1:1.5	住宅 W2	小規模一般住宅、作業所が混在する地域	南8m市道	水道、ガス、下水	稲沢 3.5km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 200 m、西 70 m、南 120 m、北 200 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8m 市道	交通施設	稲沢駅 北東方3.5km	法令 規制	準工 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は住宅及び作業所等が混在する地域であり、暫くは現況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 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 78,500 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0			
	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	同一需給圏は一宮市内及び隣接市の市街化区域内の住宅地域である。需要者の中心は、圏内に地縁性を有する一次取得者層が中心となっている。一宮駅周辺の旺盛な住宅地需要の波及もみられ、中心部外縁の閑静な住宅環境が形成されている地域については需要が堅調に推移している。市場で需要の中心となる価格帯は、土地は1000万円～1500万円程度、新築の戸建住宅は3000万円程度であるが、ICに近く規模・用途により価格帯は異なる。								
(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、画地的に経営が成り立つ賃貸住宅を建てることができなかったため、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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-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 -1.0 交通 -2.0 環境 +48.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 105,000 円/㎡	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [143.6]	[105.0] 100	78,200			
(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 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 72,000 円/㎡			③価格変動要因	一般的要因 一宮駅周辺の需要は比較的堅調である。一方、利便性の劣る郊外では一部軟調に推移している。				
	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 円/㎡				地域要因 南部周辺の区画整理済地の影響等により地価は比較的安定的に推移している。				
	②変動率 年間 +9.0 % 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	株式会社エステート・ラボ
一宮(県)-12	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安田 商基

鑑定評価額	15, 100, 000 円	1 m ² 当たりの価格	80, 100 円/m ²
-------	----------------	-------------------------	--------------------------

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]	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		一宮市今伊勢町宮後字芝野17番4			②地積 (㎡)	189	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		準工 (60, 200)			
	1:1	住宅 L S2	戸建住宅、共同住宅等が見られる住宅地域	北6.7m市道	水道、ガス、下水	今伊勢 600m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 70 m、南 20 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 13 m、奥行 約 14 m、規模			180 m程度、形状		正方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	北6.7m市道	交通施設	今伊勢駅 南西方600m	法令規制	準工 (60, 200)		
	⑤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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 80,100 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、一宮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。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1000～2500万円程度である。近隣地域は、市中心部からやや離れた住宅地域であるが、高騰する市中心部の住宅地に対する相対的な値頃感がみられることから、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、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) 公示価格を標準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-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 0.0
	公示価格 105,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [100.0]	100 [133.9]	[100.0] 100	79,900		交通 0.0		交通 -7.0
(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 +44.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	画地 0.0		行政 0.0		
							行政 0.0		その他 0.0		
							その他 0.0				
(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 78,500 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 経済環境が改善し、不動産市場も堅調に推移してきたが、建築資材高騰や今後の金融引き締めに伴う需要の減退に留意する必要がある。						
	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] 特に大きな地域的特性の変化は見られない。						
	②変動率 年間 +2.0 % 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6年地価調査）

令和6年7月8日提出
一宮(県)-13 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
一宮(県)-13	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安達 直樹
鑑定評価額	12,400,000 円		1㎡当たりの価格	56,500 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6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		一宮市木曾川町玉ノ井字吉原東101番				②地積 (㎡)		219 ()	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		準工 (60, 200) (その他)	
	台形 1:2	住宅 W2		一般住宅を主に共同住宅、小工場等も見られる住宅地域		北5.5m市道	水道、ガス、下水	玉ノ井 700m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 50 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 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 5.5 m市道		交通施設	玉ノ井駅 東方700m		法令規制 準工 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		一宮市中心部から、やや距離がある既存住宅地域である。特段の地域的変動要因はなく今後も現況の住環境を維持した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 56,500 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JR東海道本線、名鉄名古屋本線、名鉄尾西線沿線の一宮市及びその周辺の住宅地域である。需要者は、地縁的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。食品スーパーやドラッグストアに近接し生活利便性は良好であるが、市内中心部から遠く需要は限定的であり、地価上昇圧力はやや乏しい。市場で需要の中心となる価格帯は、土地は1000万円～1500万円程度、新築の戸建住宅は2500万円～3000万円程度である。										
(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、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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 一宮-7		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 +1.0
	公示価格 59,500 円/㎡		$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	56,200		交通 0.0		交通 0.0
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +6.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			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 56,000 円/㎡				③ 価格変動状況	[一般的要因] 一宮駅周辺の需要は比較的堅調である。一方、利便性の劣る郊外では一部軟調に推移している。					
	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/㎡					[地域要因] 特別な変動要因はない。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +0.9 % 半年間 %										