

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出  
春日井(県)5-1 宅地-1

|           |              |          |             |              |
|-----------|--------------|----------|-------------|--------------|
| 基準地番号     | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名         | 栃本不動産コンサルタント |
| 春日井(県)5-1 | 愛知県          | 愛知第4     | 氏名          | 不動産鑑定士 栃本 正樹 |
| 鑑定評価額     | 50,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 129,000 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2日 | (6) 路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 99,000 円/㎡<br>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                                                                                                                                                                                              |            |                                       |                                 | 春日井市八事町2丁目134番1外 |                                                                        | ②地積(㎡)           | 394             | 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, 500) 防火<br>(その他)<br>(100, 496) |                      |
|                             | 1:1.2                                                                                                                                                                                                          | 店舗兼共同住宅RC6 |                                       | 店舗兼共同住宅、高層マンション、小規模店舗等が混在する商業地域 |                  | 南西20m県道、背面道                                                            | 水道、ガス、下水         | 春日井650m         |                  |                                       |                      |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                            |            | 東 0 m、西 40 m、南 80 m、北 80 m            |                                 |                  |                                                                        | ②標準的使用           |                 | 中層店舗兼共同住宅地       |                                       |                      |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                     |            | 間口 約 18 m、奥行 約 22 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形 |                                 |                  |                                                                        |                  |                 |                  |                                       |                      |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                         |            | 特記事項                                  |                                 | 特にない。            |                                                                        | 20m県道            |                 | 交通施設 春日井駅北西方650m |                                       | 法令規制 商業(100, 496) 防火 |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                     |            | 空き店舗はリニューアル、又は建て替えが進むものと思われる。         |                                 |                  |                                                                        |                  |                 |                  |                                       |                      |
| (3) 最も有効使用の判定               | 中層店舗兼共同住宅地                                                                                                                                                                                                     |            |                                       |                                 |                  |                                                                        | (4) 対象基準地の個別的要因  | 二方路 +2.0        |                  |                                       |                      |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                        |            | 比準価格 131,000 円/㎡                      |                                 |                  |                                                                        |                  |                 |                  |                                       |                      |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                          |            | 収益価格 55,500 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                   | 同一需給圏は市内の幹線街路沿線及び最寄り駅周辺の路線商業地の圏域。需要者の中心は地元の企業や不動産業者等である。当該地域は空き店舗が多い商店街に存し商業用途としての需要は乏しい。しかし最寄り駅には徒歩圏内に存し、容積率も高い事から併用住宅・マンション等住居系用途を中心とする需要は見込まれる。また規模がまとまれば、高値で取引される要素もある。需要の中心となる価格帯は規模・用途により異なり把握は困難である。    |            |                                       |                                 |                  |                                                                        |                  |                 |                  |                                       |                      |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は幹線系・駅前商業地を中心とした取引事例を採用して求めたものであり、市場の実態を反映し、説得力がある。収益価格は店舗兼共同住宅を賃貸する事を想定して求めた理論的な価格であるが、地価水準に見合う賃料が確保できない事や、空室率等投資リスクを反映して低位に求められた。よって実証的な取引事例により求められた、比準価格を重視して、収益価格を関連付け、指定基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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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             | 街路交通環境画地行政その他    | 地域要因                                  |                      |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                       |            | [ ]<br>100                            | 100<br>[ ]                      | 100<br>[ ]       | [ ]<br>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             | 街路交通環境画地行政その他    | 地域要因                                  |                      |
|                             | 春日井(県)5-5                                                                                                                                                                                                      |            |                                       |                                 |                  |                                                                        |                  |                 |                  |                                       |                      |
|                             | 前年指定基準地の価格 117,000 円/㎡                                                                                                                                                                                         |            | [ 102.6 ]<br>100                      | 100<br>[ 100.0 ]                | 100<br>[ 94.6 ]  | [ 102.0 ]<br>100                                                       | 129,000          |                 |                  |                                       |                      |
| (10) 対象基準地の検討               | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 123,000 円/㎡                                                                                                                                         |            |                                       |                                 | ③ 価格形成要因の変動状況    | [ 一般的要因 ] 経済は回復傾向にあるが、物価の上昇・円安の進行・労働力不足が課題。不動産市況は建築費の高止まりが停滞要素となりつつある。 |                  |                 |                  |                                       |                      |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                          |            |                                       |                                 |                  | [ 地域要因 ] 特別な地域要因はない。                                                   |                  |                 |                  |                                       |                      |
|                             | ②変動率 年間 +4.9 % 半年間 %                                                                                                                                                                                           |            |                                       |                                 |                  | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                                 |                  |                 |                  |                                       |                      |

## 1 基本的事項

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|          |            |                                                                                                    |                        |    |                              |        |                 |      |                         |
|----------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----|------------------------------|--------|-----------------|------|-------------------------|
| 近隣<br>地域 | (2) ①範囲    | 東 140 m、西 100 m、南 120 m、北 130 m                                                                    |                        |    |                              | ②標準的使用 | 低層店舗地           |      |                         |
|          | ③標準的画地の形状等 |                                                                                                    | 間口 約 26 m、奥行 約 23 m、規模 |    | 600 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形 |        |                 |      |                         |
|          | ④地域的特性     | 特記事項                                                                                               | 特にない                   | 街路 | 3 6 m国道                      | 交通施設   | 勝川駅<br>北東方1.6km | 法令規制 | 近商<br>( 90, 200 )<br>準防 |
|          | ⑤地域要因の将来予測 | 収益力のある郊外型店舗等が連たんする路線商業地域であり、当分の間現状を維持するものと予測する。同一路線及び周辺の大規模複合商業施設の存在により繁華性があり、地価水準の上昇傾向は続くものと予測する。 |                        |    |                              |        |                 |      |                         |

|          |                                                                                                                                                                                                                     |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は概ね春日井市及び隣接する名古屋市内の幹線・準幹線沿いの商業地域である。需要者は主に小売店、飲食店等の経営を目的とする事業者が想定される。交通量の多い国道沿いに低層店舗等が連なっており、安定した集客力を有すると判断される。路線沿いの商業地、特に大規模地は事業用定期借地が中心になると考えられ、価格帯も地積規模や業種によって異なるため詳細な把握は困難であるが、㎡当たり15万円～18万円程度が取引の中心と把握した。 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                      |                                    |                  |                  |                   |                    |                           |               |     |      |     |      |
|----------------------|------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|---------------|-----|------|-----|------|
| (8) 規 準 として<br>公示価格を | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>春日井5-5 | ② 時点<br>修正       | ③ 標準化<br>補正      | ④ 地域要<br>因の比<br>較 | ⑤ 個別的<br>要因の<br>比較 | ⑥ 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | ⑦ 標準化補正<br>内訳 | 街路  | 0.0  | 街路  | 0.0  |
|                      | 公示価格<br>184,000 円/㎡                | [ 102.7 ]<br>100 | 100<br>[ 105.0 ] | 100<br>[ 109.7 ]  | [ 100.0 ]<br>100   | 164,000                   |               | 交通  | 0.0  | 交通  | +4.5 |
|                      |                                    |                  |                  |                   |                    |                           |               | 環境  | 0.0  | 環境  | 0.0  |
|                      |                                    |                  |                  |                   |                    |                           |               | 画地  | +5.0 | 行政  | +5.0 |
|                      |                                    |                  |                  |                   |                    |                           |               | 行政  | 0.0  | その他 | 0.0  |
|                      |                                    |                  |                  |                   |                    |                           |               | その他 | 0.0  |     |      |

|                 |             |                                        |  |  |  |
|-----------------|-------------|----------------------------------------|--|--|--|
| (10)<br>対象基準地の前 | の<br>検<br>討 | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続    □ 新規<br>前年標準価格 |  |  |  |
|-----------------|-------------|----------------------------------------|--|--|--|

|           |              |        |          |             |
|-----------|--------------|--------|----------|-------------|
| 基準地番号     | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社スペース鑑定  |
| 春日井(県)5-3 | 愛知県          | 愛知第4   | 氏名       | 不動産鑑定士 磯貝 誠 |
| 鑑定評価額     | 58,400,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 183,000 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2日 | (6) 路線価又は倍率 | [令和6年1月] 140,000 円/㎡<br>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                                                       |                                                                                                                                                                                                            | 春日井市中央通1丁目90番                                                               |                       |                                                                         |                       | ②地積(㎡)            |               | 319 ( )         |                 | 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, 500) 防火  |
|                             | 1:1.2                                                                   | 事務所、店舗兼共同住宅 RC8                                                                                                                                                                                            |                                                                             | 店舗ビル、飲食店が見られる駅前の商業地域  |                                                                         | 北東(駅前広場)市道            |                   | 水道、ガス、下水      |                 | 春日井駅前広場接面       |          | (その他)(100, 500) |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                     |                                                                                                                                                                                                            | 東 100 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m                                                |                       |                                                                         |                       | ②標準的使用            |               | 中高層店舗兼事務所地      |                 |          |                 |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                              |                                                                                                                                                                                                            | 間口 約 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(駅前広場)市道                                                              | 交通施設                  | 春日井駅駅前広場接面        |               | 法令規制            | 商業防火(100, 500)  |          |                 |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                              |                                                                                                                                                                                                            | J R春日井駅至近の商業地域で、当面現状を維持しつつ推移するものと推測される。地価水準は、希少性と底堅い投資需要もあって上昇傾向での推移が予測される。 |                       |                                                                         |                       |                   |               |                 |                 |          |                 |
| (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                                                                    |                       | 183,000 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                   |                                                                         | 同一需給圏は春日井市内の商業地域一円で、需要者は飲食・サービス業等の事業者、賃貸経営目的の投資家等が中心である。不動産市場は物価上昇、供給面での制約等による需給バランスの悪化が懸念されるが、駅前商業地で市場競争力が高く需要も強い地域であることから地価は上昇傾向で推移している。価格水準は、需要者の属性及び画地規模等の個別性により異なっており、需給の中心価格帯についてばらつきが生じやすい状況となっている。 |                                                                             |                       |                                                                         |                       |                   |               |                 |                 |          |                 |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                         | 対象基準地は店舗ビル、飲食店が建ち並ぶ商業集積度の高い駅前商業地域に所在し、周辺には貸店舗等の収益物件も見られるが、元本価値に見合う賃料を収受できない状況にあり、そのため収益価格は比準価格より低位に求められた。従って、各試算価格を再吟味し、代表標準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格を参酌し、かつ、単価と総額との関係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                    | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>春日井5-5                                      |                                                                                                                                                                                                            | 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<br>標準化補正 | 街路 0.0          | 地域要因            | 街路 0.0   |                 |
|                             | 公示価格<br>184,000 円/㎡                                                     |                                                                                                                                                                                                            | $\frac{[102.7]}{100}$                                                       | $\frac{100}{[105.0]}$ | $\frac{100}{[98.2]}$                                                    | $\frac{[100.0]}{100}$ | 183,000           |               | 交通 0.0          |                 | 交通 -6.5  |                 |
| (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<br>標準化補正 | 環境 0.0          | 地域要因            | 環境 +5.0  |                 |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                       |                                                                                                                                                                                                            | $\frac{[ ]}{100}$                                                           | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$                                                       | $\frac{[ ]}{100}$     |                   |               | 画地 +5.0         |                 | 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<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 174,000 円/㎡                         |                                                                                                                                                                                                            |                                                                             | ③ 価格変動要因の             | [ 一般的要因 ] 物価上昇、供給面での制約等も見られるものの、良好な立地条件を有する地域の需要は維持され、地域選好性がより鮮明となっている。 |                       |                   |               |                 |                 |          |                 |
|                             | 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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                            |                                                                             |                       | [ 地域要因 ] 春日井駅至近という希少性と底堅い投資需要もあり地価は上昇傾向で推移している。                         |                       |                   |               |                 |                 |          |                 |
|                             | ②変動率 年間 +5.2 % 半年間 %                                                    |                                                                                                                                                                                                            |                                                                             |                       | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                                  |                       |                   |               |                 |                 |          |                 |

## 1 基本的事項

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|      |            |                                                                                                     |      |                              |          |        |                  |                         |
|------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------|----------|--------|------------------|-------------------------|
| 近隣地域 | (2) ①範囲    | 東 30 m、西 60 m、南 210 m、北 30 m                                                                        |      |                              |          | ②標準的使用 | 低層店舗地            |                         |
|      | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 30 m、奥行 約 20 m、規模                                                                              |      | 600 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形 |          |        |                  |                         |
|      | ④地域的特性     | 特記事項                                                                                                | 特にない | 街路                           | 3 6 m 国道 | 交通施設   | 勝川駅<br>南西方 1.6km | 法令<br>( 70, 200 )<br>準防 |
|      |            |                                                                                                     |      |                              |          |        |                  |                         |
|      | ⑤地域要因の将来予測 | 国道 1 9 号沿いに低層店舗、工場等が混在する路線商業地域である。近隣地域内に特段の変動要因はなく、今後も当面は現状を維持すると予測する。地価動向は、周辺地域の影響を受けてやや上昇傾向と予測する。 |      |                              |          |        |                  |                         |

|          |                                                                                                                                                                                                                     |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、春日井市及び隣接市の路線商業地域である。国道沿いに位置するも、周辺は店舗のほか工場等も立地しており、市中心部と比較して商業繁華性は低い。需要者の中心は、豊富な交通量を見込んで沿道型の店舗事業用地を取得する法人等である。需要の中心となる画地規模は拡大傾向にある。土地売買は少なく、事業用定期借地により出店するケースが多い。土地供給は限定的で、取引総額は用途・規模等によって異なることから一定の傾向は見出し難い。 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                 |                                                                        |                 |                 |                 |                 |                           |                                                     |                                     |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| (8) 規 準 として<br>公 示 価 格 を<br>価 格 | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 | ② 時点<br>修正      | ③ 標準化<br>補正     | ④ 地域要<br>因の比較   | ⑤ 個別的<br>要因の比較  | ⑥ 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | ⑦ 内 訳<br>標準化補正<br>街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因<br>街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |
|                                 | 公示価格<br><br>円/㎡                                                        | [      ]<br>100 | 100<br>[      ] | 100<br>[      ] | [      ]<br>100 |                           |                                                     |                                     |

|                                |                                                                                                                             |    |        |     |                   |                |                                                                  |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|-----|-------------------|----------------|------------------------------------------------------------------|
| (10) 対象基準地の前<br>年の標準価格等<br>の検討 | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続    □ 新規<br>前年標準価格                      122,000 円/㎡                                                     |    |        |     | ③ 変動状況<br>価格形成要因の | [ 一般的<br>要 因 ] | 市内土地取引件数は前年比で約 4 %増加した。物価や金利上昇の影響が懸念されるが、市中心部の収益不動産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<br>同一地点）である場合の検討<br>□ 代表標準地    □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格                                              円/㎡ |    |        |     |                   | [ 地 域<br>要 因 ] | 国道沿いの路線商業地域である。地域要因に特段の変動はない。隣接する名古屋市守山区等の影響を受け、地価水準はやや上昇傾向。     |
|                                |                                                                                                                             |    |        |     |                   | [ 個別的<br>要 因 ] | 個別的要因に変動はない。                                                     |
|                                | ②変動率                                                                                                                        | 年間 | +4.1 % | 半年間 |                   | %              |                                                                  |

## 1 基本的事項

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|          |            |                                                                      |                             |    |                              |      |                 |          |                       |
|----------|------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----|------------------------------|------|-----------------|----------|-----------------------|
| (2) 近隣地域 | ①範囲        |                                                                      | 東 0 m、西 0 m、南 150 m、北 150 m |    | ②標準の使用                       |      | 低層店舗地           |          |                       |
|          | ③標準の画地の形状等 |                                                                      | 間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模      |    | 300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形 |      |                 |          |                       |
|          | ④地域的特性     | 特記事項                                                                 | 特にない                        | 街路 | 16m市道                        | 交通施設 | 春日井駅<br>北方2.4km | 法令<br>規制 | 近商<br>(90, 200)<br>準防 |
|          | ⑤地域要因の将来予測 | 幹線道路沿いに中小規模の店舗や事務所等が建ち並ぶ商業地域である。近隣地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状にて推移するものと予測する。 |                             |    |                              |      |                 |          |                       |

|          |                                                                                                                                                                                                               |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (6)市場の特性 | <p>同一需給圏は、概ね春日井市内の商業地域である。路線商業地域としての繁華性はやや低く、近隣商業地域の性格を帯びている。需要者の中心は、自己利用目的の当地域に地縁を有する個人及び法人。コロナ禍では商業地の市場は停滞したが、背後の住宅地需要による地価上昇を受け、当該地域も住宅地に運行しつつも上昇傾向にある。土地取引総額は用途・規模によって異なり一定の傾向は見出し難いが、1㎡あたり12万円程度である。</p> |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                                                             |                     |                     |                     |                     |                           |               |     |     |          |     |      |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|---------------|-----|-----|----------|-----|------|
| (8) 公示価格を<br>標準とした<br>価格 | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>春日井5-9 | ② 時点<br>修正          | ③ 標準化<br>補正         | ④ 地域要<br>因の比<br>較   | ⑤ 個別的<br>要因の<br>比較  | ⑥ 対象基準地<br>の標準価格<br>(円/㎡) | ⑦ 内訳<br>標準化補正 | 街路  | 0.0 | 地域<br>要因 | 街路  | +1.0 |
|                          |                                                                                             |                     |                     |                     |                     |                           |               | 交通  | 0.0 |          | 交通  | +2.0 |
|                          |                                                                                             |                     |                     |                     |                     |                           |               | 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 |          |     |      |
|                          | 公示価格<br>122,000 円/㎡                                                                         | $\frac{101.0}{100}$ | $\frac{100}{100.0}$ | $\frac{100}{103.0}$ | $\frac{100.0}{100}$ | 120,000                   |               |     |     |          |     |      |

|                    |      |                                                                                                                   |    |        |     |                   |           |                                                             |
|--------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|-----|-------------------|-----------|-------------------------------------------------------------|
| (10) 対象基準地の前年標準価格等 | らの検討 | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続   □ 新規<br>前年標準価格                      117,000   円/㎡                                          |    |        |     | ③ 変動状況<br>価格形成要因の | [ 一般的要因 ] | 長期金利の上昇に伴い固定金利は上昇しているが、変動金利は未だ低水準にある。不動産市場は高い水準での取引が継続している。 |
|                    |      | 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<br>□ 代表標準地      □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格                                      円/㎡ |    |        |     |                   | [ 地域要因 ]  | 幹線道路沿いの商業地域であり、繁华性さほど高くないが、背後の住宅地の地価が堅調であることもあり、地価は上昇傾向にある。 |
|                    |      |                                                                                                                   |    |        |     |                   | [ 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 | %                 |           |                                                             |

## 1 基本的事項

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|      |            |                                                                                                  |       |    |                              |           |                  |                                |
|------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----|------------------------------|-----------|------------------|--------------------------------|
| 近隣地域 | ①範囲        | 東 250 m、西 20 m、南 50 m、北 100 m                                                                    |       |    | ②標準の使用                       | 中層店舗兼事務所地 |                  |                                |
|      | ③標準の画地の形状等 | 間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模                                                                           |       |    | 600 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形 |           |                  |                                |
|      | ④地域的特性     | 特記事項                                                                                             | 特にない。 | 街路 | 3 6 m国道                      | 交通施設      | 春日井駅<br>北西方1.5km | 法令<br>( 100, 500 )<br>防火<br>規制 |
|      | ⑤地域要因の将来予測 | 国道沿いかつ旧来の中心商業地域近くに所在する路線商業地域である。地域内に特段の変動はなく、当面は現状を維持すると予測する。画地条件等の優る国道沿商業地に対しては、今後も堅調な需要が見込まれる。 |       |    |                              |           |                  |                                |
|      |            |                                                                                                  |       |    |                              |           |                  |                                |

|          |                                                                                                                                                                                                                     |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、春日井市及び隣接市の商業地域である。需要者の中心は、豊富な通過交通量を見込んで商業施設用地を取得する事業法人等である。物販・飲食・沿道サービス業のほか、官公庁等に近いことから事務所も想定される。国道沿い商業地域において、需要の中心となる画地規模は拡大傾向にある。土地売買は少なく、事業用定期借地により出店するケースが多い。中心価格帯は、規模・用途等により様々であることから、取引総額に一定の傾向を見出し難い。 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                      |                                    |                  |                  |                   |                    |                           |                |     |      |      |     |     |
|----------------------|------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|----------------|-----|------|------|-----|-----|
| (8) 規 準 として<br>公示価格を | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>春日井5-5 | ② 時点<br>修正       | ③ 標準化<br>補正      | ④ 地域要<br>因の比<br>較 | ⑤ 個別的<br>要因の<br>比較 | ⑥ 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | ⑦ 内 訳<br>標準化補正 | 街路  | 0.0  | 地域要因 | 街路  | 0.0 |
|                      | 公示価格<br>184,000 円/㎡                | [ 102.7 ]<br>100 | 100<br>[ 105.0 ] | 100<br>[ / ]      | [ 105.0 ]<br>100   | 189,000                   |                | 交通  | 0.0  |      | 交通  | 0.0 |
|                      |                                    |                  |                  |                   |                    |                           |                | 環境  | 0.0  |      | 環境  | 0.0 |
|                      |                                    |                  |                  |                   |                    |                           |                | 画地  | +5.0 |      | 行政  | 0.0 |
|                      |                                    |                  |                  |                   |                    |                           |                | 行政  | 0.0  |      | その他 | 0.0 |
|                      |                                    |                  |                  |                   |                    |                           |                | その他 | 0.0  |      |     |     |

|                        |                                                                                                                                                 |  |  |  |                   |       |                                                                |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|-------------------|-------|----------------------------------------------------------------|
| (10) 対象基準地の前年標準価格等から検討 | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 180,000 円/㎡                                        |  |  |  | ③ 変動状況<br>価格形成要因の | 一般的要因 | 市内土地取引件数は前年比で約4%増加した。物価や金利上昇の影響が懸念されるが、市中心部の収益不動産に対する需要は堅調である。 |
|                        | ①-2 基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 代表基準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 春日井5-5<br>公示価格 184,000 円/㎡ |  |  |  |                   | 地域要因  | 地域要因に特段の変動はない。国道と県道の交差点に近く、多様な業種の商業施設が立地している。                  |
|                        | ②変動率<br>年間 +5.0 %    半年間 +2.7 %                                                                                                                 |  |  |  |                   | 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        | 津金不動産鑑定事務所   |
| 春日井(県)5-7 | 愛知県          | 愛知第4     | 氏名         | 不動産鑑定士 津金 啓一 |
| 鑑定評価額     | 49,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 98,000 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]     | 77,000 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<br>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                                                                                                                                                                              |                                      | 春日井市篠木町7丁目10番26                       |               |                                                                         |                 | ②地積 (㎡)           | 508 ( )       | 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 |                   | 準住居 (60, 200) |               |               |      |             |             |
|                             | 不整形 1:1.5                                                                                                                                                                                      | 店舗兼共同住宅 S2                           | 低層店舗、店舗兼住宅を中心に一般住宅も見られる路線商業地域         | 東16m県道        | 水道、ガス                                                                   | 神領 1.2km        |                   | (その他)         |               |               |      |             |             |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                            | 東 50 m、西 0 m、南 20 m、北 150 m          |                                       |               |                                                                         | ②標準的使用 低層店舗地    |                   |               |               |               |      |             |             |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                     |                                      | 間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形 |               |                                                                         |                 |                   |               |               |               |      |             |             |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                         | 特記事項                                 | 特にない                                  | 街路 16m県道      | 交通施設                                                                    | 神領駅 北方1.2km     |                   | 法令規制          | 準住居 (70, 200) |               |      |             |             |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                     | 交通量が多い県道沿いの郊外型路線商業地域であり、今後も発展が見込まれる。 |                                       |               |                                                                         |                 |                   |               |               |               |      |             |             |
| (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                                  |               | 98,000 円/㎡                                                              |                 |                   |               |               |               |      |             |             |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                          |                                      | 収益価格                                  |               | 31,100 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                   | 同一需給圏はおおむね春日井市内の幹線道路沿い商業地域である。需要者の中心は、店舗経営等を行う法人または個人である。当地域は北側に国道19号が走り、南側は神領駅を中心とした一帯の土地区画整理事業が進行中であるなど、今後も路線商業地域として発展が見込まれる地域である。需要の中心となる価格帯は利用目的、画地規模によって総額は異なり、取引総額に一定の傾向は見出しがたい。         |                                      |                                       |               |                                                                         |                 |                   |               |               |               |      |             |             |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は路線商業地の事例中心となったが、市場実態を反映している。収益価格は、現存建物と同様の店舗兼共同住宅を想定して試算したが、比準価格と比べ極めて低位に試算された。本件対象地域は、現状において自己使用目的の土地も多く、賃貸経営に基づく収益価格と地価の関連性がやや薄いことから、本件では市場実態を反映する比準価格を重視し収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                      |                                       |               |                                                                         |                 |                   |               |               |               |      |             |             |
| (8) 公示価格                    | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |             |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                       |                                      | [ ] 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 |
|                             | 春日井(県)5-5                                                                                                                                                                                      |                                      |                                       |               |                                                                         |                 |                   |               |               | 0.0           | 0.0  | 0.0         | -2.0        |
|                             | 前年指定基準地の価格 117,000 円/㎡                                                                                                                                                                         |                                      | [ 102.6 ] 100                         | 100 [ 100.0 ] | 100 [ 122.5 ]                                                           | [ 100.0 ] 100   | 98,000            |               |               | 0.0           | 0.0  | 0.0         | +25.0       |
| (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<br>■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 94,500 円/㎡                                                                                                                          |                                      |                                       | ③ 価格変動状況要因の   | [ 一般的要因 ] 名古屋市及び春日井市では地価は全般的に上昇基調であるが、物価上昇や建築費高騰などの不安要素もあり、将来動向は不透明である。 |                 |                   |               |               |               |      |             |             |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                          |                                      |                                       |               | [ 地域要因 ] 当地域の地域要因に変化はないものの、南側の土地区画整理事業が進行中で発展が見込まれる。                    |                 |                   |               |               |               |      |             |             |
|                             | ②変動率 年間 +3.7 % 半年間 %                                                                                                                                                                           |                                      |                                       |               | [ 個別的要因 ] 個別的要因に特に変動はない。                                                |                 |                   |               |               |               |      |             |             |
|                             |                                                                                                                                                                                                |                                      |                                       |               |                                                                         |                 |                   |               |               |               |      |             |             |

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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  |
| 春日井(県)5-8 | 愛知県 | 愛知第4   | 氏名  | 不動産鑑定士 中村 伸二 |

|       |              |                         |                          |
|-------|--------------|-------------------------|--------------------------|
| 鑑定評価額 | 46,200,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 117,000 円/m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|--------------------------|

## 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]     | 94,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 6年 4月 8日 | (5) 価格の種類 | 正常価格        |         | 路線価又は倍率<br>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)<br>基準地                             | ①所在地及び地番並びに<br>「住居表示」等<br>春日井市高蔵寺町2丁目64番                                                                                                                                                                          |                                                             |                                             |                                                          |                                                                               | ②地積<br>(㎡)             | 395<br>( )               | 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<br>の状況                            | ⑥接面道路の状況                                                 | ⑦供給<br>処理施設<br>状況                                                             | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況    |                          | 近商<br>( 80, 200 )<br>準防 |                                   |                                 |                             |                             |                                   |
|                                        | 1:1                                                                                                                                                                                                               | 店舗<br>S1                                                    | 店舗、店舗兼住宅の中<br>に一般住宅等が混<br>在する駅に近い路線<br>商業地域 | 南18m県道                                                   | 水道、<br>ガス、<br>下水                                                              | 高蔵寺<br>600m            |                          | (その他)<br>( 90, 200 )    |                                   |                                 |                             |                             |                                   |
| (2)<br>近隣地域                            | ①範囲                                                                                                                                                                                                               | 東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m                               |                                             |                                                          | ②標準的使用                                                                        | 店舗地                    |                          |                         |                                   |                                 |                             |                             |                                   |
|                                        | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                        |                                                             | 間口 約 19 m、奥行 約 20 m、規模                      |                                                          |                                                                               | 380 ㎡程度、形状 正方形         |                          |                         |                                   |                                 |                             |                             |                                   |
|                                        | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                            | 特記<br>事項                                                    | 特にない                                        | 街<br>路                                                   | 1 8 m県道                                                                       | 交通<br>施設               | 高蔵寺駅<br>南西方600m          |                         | 法令<br>規制                          | 近商<br>( 80, 200 )<br>準防         |                             |                             |                                   |
|                                        | ⑤地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                    | 店舗のほか一般住宅等も見られる路線商業地域である。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)                                    | ①最も有効使用の判定<br>店舗地                                                                                                                                                                                                 |                                                             |                                             |                                                          |                                                                               | (4)対象基準地<br>の個別的<br>要因 | ない                       |                         |                                   |                                 |                             |                             |                                   |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                      | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                           |                                                             | 比準価格<br>117,000 円/㎡                         |                                                          |                                                                               |                        |                          |                         |                                   |                                 |                             |                             |                                   |
|                                        | 収益還元法                                                                                                                                                                                                             |                                                             | 収益価格<br>52,500 円/㎡                          |                                                          |                                                                               |                        |                          |                         |                                   |                                 |                             |                             |                                   |
|                                        | 原価法                                                                                                                                                                                                               |                                                             | 積算価格<br>／ 円/㎡                               |                                                          |                                                                               |                        |                          |                         |                                   |                                 |                             |                             |                                   |
|                                        | 開発法                                                                                                                                                                                                               |                                                             | 開発法による価格<br>／ 円/㎡                           |                                                          |                                                                               |                        |                          |                         |                                   |                                 |                             |                             |                                   |
| (6)市場の特性                               | 同一需給圏は、春日井市及び隣接市内の幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、店舗を経営する法人や中小規模の事業者等である。近隣地域は、店舗や一般住宅等が混在する地域であり、当該地域の地価水準は安定的に推移している。路線商業地では規模の大きい優良な土地は事業用借地として利用され、売買される物件は限定的である。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・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由 | 近隣地域は飲食店等が見られる地域であり、収益価格に一定の説得力は認められるが、建築費の上昇等により採算面で不安定である。一方、比準価格は、春日井市内の商業地の事例を中心に採用して試算したもので、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。したがって、本件においては、比準価格を標準として、収益価格を参考にして、指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。                  |                                                             |                                             |                                                          |                                                                               |                        |                          |                         |                                   |                                 |                             |                             |                                   |
| (8)<br>公示価格<br>とした                     | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                                                                                            |                                                             | ②時点<br>修正                                   | ③標準化<br>補正                                               | ④地域要<br>因の比<br>較                                                              | ⑤個別的<br>要因の<br>比較      | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準化<br>補正    | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域<br>要因                        | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                             |                                   |
|                                        | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                       |                                                             | [ ]<br>100                                  | 100<br>[ ]                                               | 100<br>[ ]                                                                    | [ ]<br>100             |                          |                         |                                   |                                 |                             |                             |                                   |
| (9)<br>指定<br>からの<br>検計                 | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                          |                                                             | ②時点<br>修正                                   | ③標準化<br>補正                                               | ④地域要<br>因の比<br>較                                                              | ⑤個別的<br>要因の<br>比較      | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準化<br>補正    | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域<br>要因                    | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | 0.0<br>-6.0<br>+9.0<br>0.0<br>0.0 |
|                                        | 春日井(県)5-5                                                                                                                                                                                                         |                                                             |                                             |                                                          |                                                                               |                        |                          |                         |                                   |                                 |                             |                             |                                   |
|                                        | 前年指定基準地の価格<br>117,000 円/㎡                                                                                                                                                                                         |                                                             | [ 102.6 ]<br>100                            | 100<br>[ 100.0 ]                                         | 100<br>[ 102.5 ]                                                              | [ 100.0 ]<br>100       | 117,000                  |                         |                                   |                                 |                             |                             |                                   |
| (10)<br>対象<br>基準<br>地の<br>前            | ①-1 対象基準地の検計<br>■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 116,000 円/㎡                                                                                                                                            |                                                             |                                             | ③<br>価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的<br>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<br>同一地点）である場合の検計<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                         |                                                             |                                             |                                                          | [ 地 域<br>要 因 ] 店舗、共同住宅等も見られる幹線道路沿いの商業地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。                   |                        |                          |                         |                                   |                                 |                             |                             |                                   |
|                                        | ②変動率 年間 +0.9 % 半年間 %                                                                                                                                                                                              |                                                             |                                             |                                                          | [ 個別的<br>要 因 ] 個別的な要因に特に変動はない。                                                |                        |                          |                         |                                   |                                 |                             |                             |                                   |

## 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月10日提出  
春日井(県)9-1 宅地-1

|           |               |          |            |                |
|-----------|---------------|----------|------------|----------------|
| 基準地番号     | 提出先           | 所属分科会名   | 業者名        | 株式会社八達不動産鑑定事務所 |
| 春日井(県)9-1 | 愛知県           | 愛知第4     | 氏名         | 不動産鑑定士 前田 達男   |
| 鑑定評価額     | 156,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 72,000 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] 56,000 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     |         | 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                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                    | 春日井市御幸町1丁目3番2外                 |                    |                | ②地積<br>(㎡)                                                             |                  | 2,169<br>( ) |               | 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   |          |
|                             | 1.5:1                                                                                                                                                                                                                | 工場                                                                                                 |                                | 中規模工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域 |                | 北12m市道、西側道                                                             |                  | 水道、ガス、下水     |               | 味鏡1km             |          |
|                             |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                    |                                |                    |                |                                                                        |                  |              |               | (その他)<br>(80,200) |          |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                    | 東170m、西30m、南160m、北10m          |                    |                |                                                                        |                  | ②標準的使用       |               | 中小工場地             |          |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                    | 間口約50m、奥行約40m、規模2,000㎡程度、形状長方形 |                    |                |                                                                        |                  |              |               |                   |          |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                               | 特記事項                                                                                               | 特にない。                          |                    | 街路             | 12m市道                                                                  |                  | 交通施設         | 味鏡駅<br>南東方1km |                   | 法令規制     |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                           | 名古屋市と隣接する幹線道路背後の地域で、交通利便性は高い。但し、大型の施設が立地できる規模の画地が少なく、地元中小企業向け用地が中心のため、地価水準は横這いから若干の上昇傾向で推移すると予測する。 |                                |                    |                |                                                                        |                  |              |               |                   |          |
| (3) 最も有効使用の判定               | 中小工場地                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                    |                                |                    |                | (4) 対象基準地の個別的要因                                                        |                  | 角地 +1.0      |               |                   |          |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                    | 比準価格                           |                    | 72,000 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                   | 同一需給圏は主として春日井市を含む県北西部の工業地域である。需要者の中心は、製造業及び倉庫等を運営する地元の中小企業者であるが、画地規模が大きければ全国的企業の進出も見られる。春日井市には多くの国道や高速道路が整備されており、名古屋市に隣接することから、生産拠点・物流拠点としての利便性は高く、一定規模以上の画地はEC市場関連の需要が堅調である。中心価格帯は用途や規模等によってばらつきが大きく、総額での把握は困難である。  |                                                                                                    |                                |                    |                |                                                                        |                  |              |               |                   |          |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は自用の中小工場等が建ち並ぶ地域であり、賃貸物件は殆ど認められない。こうした状況下で経済合理性に合致した賃貸物件を想定することは非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。一方で、工業地の取引が少ないながらも、市場動向を反映して求められた比準価格の信頼性は高い。よって、本件では比準価格を採用し、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、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<br>標準地番号<br>春日井9-1                                                                                                                                                                                     |                                                                                                    | 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<br>標準化補正 | 街路 0.0        | 地域要因              | 街路 -2.0  |
|                             | 公示価格<br>79,600 円/㎡                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                    | [101.0]<br>100                 | 100<br>[100.9]     | 100<br>[111.7] | [101.0]<br>100                                                         | 72,000           |              | 交通 0.0        |                   | 交通 -5.0  |
| (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<br>標準化補正 | 環境 0.0        | 地域要因              | 環境 +20.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                    | [ ]<br>100                     | 100<br>[ ]         | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100                                                             | 画地 +0.9          |              | 行政 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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 70,200 円/㎡                                                                                                                                                                         |                                                                                                    |                                |                    | ③価格形成要因の変動状況   | [一般的要因] 不動産市場は、物価上昇や金融資本市場の変動等のリスクが懸念され、投資家や富裕層以外の一般需要者は慎重な姿勢に転換しつつある。 |                  |              |               |                   |          |
|                             | 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                                |                                                                                                    |                                |                    |                | [地域要因] 国道19号背後にあり高速道路ICにも近いこと、工業地としての交通利便性に優れているが、特段の変動要因はない。          |                  |              |               |                   |          |
|                             | ②変動率 年間 +2.6% 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        | 株式会社大島不動産鑑定中部支社 |
| 春日井(県)9-2 | 愛知県          | 愛知第4     | 氏名         | 不動産鑑定士 小川 雄彦    |
| 鑑定評価額     | 46,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 90,600 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) 路線価又は倍率 | [令和6年1月] 71,000 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     | 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                                                                                                                                                                                                 |           |                                                                                    |                         | 春日井市東野町5丁目28番10                                                      |               |                   | ②地積 (㎡)         | 514 ( )             | 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 ) 準防 |                         |  |
|                             | 1:1                                                                                                                                                                                                               | 工場・倉庫 S4  |                                                                                    | 中小工場、倉庫の中に共同住宅が見られる工業地域 |                                                                      | 南東9m市道        | 水道、ガス、下水          | 春日井 3.2km       |                     | (その他) ( 70, 200 ) |                         |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                               |           | 東 60 m、西 60 m、南 25 m、北 25 m                                                        |                         |                                                                      |               |                   | ②標準的使用          |                     | 中小工場地、倉庫地         |                         |  |
|                             | ③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                                              |                         |                                                                      |               |                   |                 |                     |                   |                         |  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                            | 特記事項      | 特にない                                                                               |                         | 街 路 9 m市道                                                            |               | 交通施設              | 春日井駅 北東方3.2km   |                     | 法令規制              | 準工 ( 70, 200 ) 準防       |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                        |           | 高速道路や国道への交通利便性が良好な春日井IC周辺の中小工場地であり、地価は堅調に推移している。今後も立地良好な中小工場地として地価は底堅く推移するものと予測する。 |                         |                                                                      |               |                   |                 |                     |                   |                         |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 中小工場地                                                                                                                                                                                                             |           |                                                                                    |                         |                                                                      |               |                   | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない 0.0              |                   |                         |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                           |           | 比準価格 90,600 円/㎡                                                                    |                         |                                                                      |               |                   |                 |                     |                   |                         |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                             |           | 収益価格 36,700 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                   | 同一需給圏は春日井市及び周辺市町に存する中小工場地域である。需要者の中心は圏内の中小の法人企業及び工場事業者である。春日井ICに近く一定の工場需要があり、住宅も混在することから地価を下支えする側面を持つ。コロナ禍で中小企業の経営状態は一時的には悪化した、良好な立地条件から工場及び倉庫用地等の需要は堅調であり、地価も底堅く推移している。取引事例が少なく取引の規模も様々であることから、中心価格帯を見出すのは困難である。 |           |                                                                                    |                         |                                                                      |               |                   |                 |                     |                   |                         |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格の査定では、対象基準地と類似の取引事例を収集・選択しており、資料の信頼性は高く、説得力がある。収益価格は、周辺地域では貸工場や貸倉庫も一部見られるが賃貸市場は未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。当該地域は自己使用目的の取引が中心である。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基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) 公示価格を標準とした              | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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       |                   |                 |                     |                   |                         |  |
| (9) 指定からの検討 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         |  |
|                             | 春日井(県)9-1                                                                                                                                                                                                         |           |                                                                                    |                         |                                                                      |               |                   |                 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 |                   | +2.0 +5.0 -27.0 0.0 0.0 |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 70,200 円/㎡                                                                                                                                                                                             |           | [ 100.3 ] 100                                                                      | 100 [ 100.0 ]           | 100 [ 78.2 ]                                                         | [ 100.0 ] 100 | 90,000            |                 |                     |                   |                         |  |
| (10) 対象基準地の検討 対象基準地の前年標準価格等 | ①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 88,700 円/㎡                                                                                                                 |           |                                                                                    | ③価格変動要因の形成要因            | 一般的要因 コロナ禍後は住宅地が先行して地価が上昇、商・工業地も後追いして利便性が高い地域を中心に上昇しコロナ禍前の水準を上回ってきた。 |               |                   |                 |                     |                   |                         |  |
|                             | 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡                                                                                                      |           |                                                                                    |                         | 地域要因 中小工場地に対する需要等に大きな変動はなく、交通利便性の良好な中小工場地域として地域要因に特段の変動は見られない。       |               |                   |                 |                     |                   |                         |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                   |           |                                                                                    |                         | 個別的要因 個別的要因に変動はない。                                                   |               |                   |                 |                     |                   |                         |  |
|                             | ②変動率 年間 +2.1 % 半年間 %                                                                                                                                                                                              |           |                                                                                    |                         |                                                                      |               |                   |                 |                     |                   |                         |  |