

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月9日提出  
小牧(県)-1 宅地-1

|         |              |          |            |                |
|---------|--------------|----------|------------|----------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | 有限会社佐藤不動産鑑定事務所 |
| 小牧(県)-1 | 愛知県          | 愛知第6     | 氏名         | 不動産鑑定士 佐藤 和徳   |
| 鑑定評価額   | 18,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 92,000 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8日 | (6) 路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率 | 69,000 円/㎡<br>倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月25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                                                                                                                                                                           |                                                                               | 小牧市大字岩崎字猪之島1010番5                     |                  |                 |                                                                        | ②地積 (㎡) ( )       |                 | 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 中専 ( 60, 200 ) |
|                             | 1:1.2                                                                                                                                                                                       | 住宅 W2                                                                         |                                       | 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 |                 | 南6m市道                                                                  | 水道、ガス、下水          | 味噌岡 1.1km       |                     | (その他)            |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                         |                                                                               | 東 150 m、西 100 m、南 200 m、北 0 m         |                  |                 |                                                                        | ②標準的使用            |                 | 戸建住宅地               |                  |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                  |                                                                               | 間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形 |                  |                 |                                                                        |                   |                 |                     |                  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                      | 特記事項                                                                          | 特にない                                  |                  | 基準方位 北 街路 6 m市道 |                                                                        | 交通 味噌駅 西方1.1km    |                 | 法令 1 中専 ( 60, 200 ) | 規制               |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                  | 一般住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域である。将来動向については、特に価格形成に影響を与える地域の変動要因も無く、今後暫くは現状維持で推移するものと予測する。 |                                       |                  |                 |                                                                        |                   |                 |                     |                  |
| (3) 最も有効使用の判定               | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                       |                                                                               |                                       |                  |                 |                                                                        | (4) 対象基準地の個別的要因   | 方位              |                     | +6.0             |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                     |                                                                               | 比準価格 92,000 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                   | 同一需給圏の範囲は、主として名鉄小牧線沿線で小牧市北西部を中心として周辺へ広がる住宅地域。需要者は市内居住者を中心に周辺市町からの転入者も想定される。一般住宅を中心とする熟成した住宅地域であり、既存の宅地供給が少なく需要は安定的に推移している。市場での需要の中心となる価格帯は土地が1, 500～2, 500万円程度、新築戸建住宅は3, 000～4, 000万円程度である。 |                                                                               |                                       |                  |                 |                                                                        |                   |                 |                     |                  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自用目的での取引が中心であり、且つ対象地について敷地規模が小さく、事業収支の観点より主たる需要者は収益性に着目しない。従って、比準価格のみによったが、当該価格は市場性を反映した妥当な価格であると判断の上、この半年間の変動要因にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。                                                     |                                                                               |                                       |                  |                 |                                                                        |                   |                 |                     |                  |
| (8) 公示標準価格とした               | ① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 小牧-2                                                                                                                                                                  |                                                                               | ②時点修正                                 | ③標準化補正           | ④地域要因の比較        | ⑤個別的要因の比較                                                              | ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 標準化補正       | 街路 0.0              | 地域 0.0           |
|                             | 公示価格 91,000 円/㎡                                                                                                                                                                             |                                                                               | [ 101.1 ] / 100                       | 100 [ 106.0 ]    | 100 [ / ]       | [ 106.0 ] / 100                                                        | 92,000            |                 | 交通 0.0              | 交通 0.0           |
| (9) 指定基準地からの検討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                    |                                                                               | ②時点修正                                 | ③標準化補正           | ④地域要因の比較        | ⑤個別的要因の比較                                                              | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 標準化補正       | 環境 0.0              | 環境 0.0           |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                              |                                                                               | [ ] / 100                             | 100 [ ]          | 100 [ ]         | [ ] / 100                                                              |                   |                 | 画地 +6.0             | 行政 0.0           |
| (10) 対象基準地の前年の検討            | ①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 90,000 円/㎡                                                                                                                                                    |                                                                               |                                       |                  | ③ 価格形成要因の変動状況   | [ 一般的要因 ] 既存の住宅地の供給が少なく、利便性の高い地域を中心として地価は安定的に推移。自家用車の利用が主であり郊外でも需要は堅調。 |                   |                 |                     |                  |
|                             | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 小牧-2 公示価格 91,000 円/㎡                                                                                                                  |                                                                               |                                       |                  |                 | [ 地域要因 ] 一般住宅を中心とする熟成した住宅地域であり、特に価格形成に影響を与える変動要因はない。                   |                   |                 |                     |                  |
|                             |                                                                                                                                                                                             |                                                                               |                                       |                  |                 | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                                 |                   |                 |                     |                  |
|                             | ②変動率 年間 +2.2 % 半年間 +1.1 %                                                                                                                                                                   |                                                                               |                                       |                  |                 |                                                                        |                   |                 |                     |                  |

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月9日提出  
小牧(県)-2 宅地-1

|         |              |          |             |               |
|---------|--------------|----------|-------------|---------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名         | 葵不動産株式会社      |
| 小牧(県)-2 | 愛知県          | 愛知第6     | 氏名          | 不動産鑑定士 長谷川 恵史 |
| 鑑定評価額   | 18,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 105,000 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] 83,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月15日  | (5) 価格の種類 | 正常価格     | 路線価又は倍率 | 倍                   |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 |           |          | 倍率種別    |                     |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                                        |                                                  |                                                                     |               |                   |                                                     |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------------------------------------------|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                      | 小牧市掛割町66番                                        | ②地積(㎡)                                                              | 179           | ⑨法令上の規制等          | 1 住居 (60, 200)                                      |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                                    | ④敷地の利用の現況                                        | ⑤周辺の土地の利用の状況                                                        | ⑥接面道路の状況      | ⑦供給処理施設状況         | ⑧主要な交通施設との接近の状況                                     |
|                             | 1:2                                                                                                                                                                                                    | 住宅 W2                                            | 一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域                                              | 北6m市道         | 水道、ガス、下水          | 小牧口 900m                                            |
|                             |                                                                                                                                                                                                        |                                                  |                                                                     |               |                   | (その他)                                               |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                    | 東 80 m、西 110 m、南 130 m、北 90 m                    | ②標準的使用                                                              | 戸建住宅地         |                   |                                                     |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                             | 間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 m程度、形状 長方形            |                                                                     |               |                   |                                                     |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                 | 特記 特にない                                          | 基準方位 北                                                              | 小牧口駅 南西方900m  | 法令 1 住居 (60, 200) |                                                     |
|                             | 事項                                                                                                                                                                                                     | 街路                                               | 交通施設                                                                |               | 規制                |                                                     |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                             | 居住環境の良好な住宅地域である。特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移するものと予測される。 |                                                                     |               |                   |                                                     |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                  |                                                  | (4) 対象基準地の個別的要因                                                     | 方位            | 0.0               |                                                     |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                | 比準価格 105,000 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                   | 同一需給圏は小牧市内の住宅地域と判定した。需要者は市内居住者及び市内に勤務地を有する一次取得者層が中心と考えられる。当該地域は周辺に生活利便施設も適切に配置されており、居住環境も良好なことから需要は堅調で、地価は緩やかな上昇基調にある。需要の中心となる価格帯は土地は1,500万円から2,000万円程度、新築戸建住宅は3,000万円から4,000万円程度である。                  |                                                  |                                                                     |               |                   |                                                     |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は同一需給圏内の取引事例を採用して試算されたもので、当該地域の不動産市場を反映した実証的な試算価格である。収益価格は画地規模等から合理的な建物想定が出来なかったため試算を断念した。共同住宅もみられる地域であるが、収益目的で土地を取得するケースは少なく市場性を重視して意思決定がなされるのが通常である。よって比準価格を採用し、代表標準地価格との均衡に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。 |                                                  |                                                                     |               |                   |                                                     |
| (8) 公示価格                    | ① ■ 代表標準地 □ 標準地                                                                                                                                                                                        | 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/㎡)                                    |
|                             | 標準地番号 小牧-13                                                                                                                                                                                            |                                                  |                                                                     |               |                   |                                                     |
|                             | 公示価格 98,000 円/㎡                                                                                                                                                                                        | [100.7]<br>100                                   | 100<br>[100.0]                                                      | 100<br>[94.1] | [100.0]<br>100    | 105,000                                             |
|                             |                                                                                                                                                                                                        |                                                  |                                                                     |               |                   | 標準化補正                                               |
|                             |                                                                                                                                                                                                        |                                                  |                                                                     |               |                   | 街路 0.0 地域要因 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| (9) 指定基準地                   | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                               | ②時点修正                                            | ③標準化補正                                                              | ④地域要因の比較      | ⑤個別的要因の比較         | ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)                                    |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                         | [ ]<br>100                                       | 100<br>[ ]                                                          | 100<br>[ ]    | [ ]<br>100        |                                                     |
|                             |                                                                                                                                                                                                        |                                                  |                                                                     |               |                   | 標準化補正                                               |
|                             |                                                                                                                                                                                                        |                                                  |                                                                     |               |                   | 街路 0.0 地域要因 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| (10) 対象基準地の検討               | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 103,000 円/㎡                                                                                                                                                        | ③ 価格変動要因                                         | [ 一般的 ] 堅調であった住宅販売にやや陰りがみられ始めている。未だ土地価格への影響は顕在化していないものの、先行きは不透明である。 |               |                   |                                                     |
|                             | 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>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 公示価格 円/㎡                                                                                                                                   |                                                  | [ 地域 ] 街区の整然とした居住環境の良好な住宅地域である。地域要因に特段の変動はみられない。                    |               |                   |                                                     |
|                             |                                                                                                                                                                                                        |                                                  | [ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。                                                |               |                   |                                                     |
|                             | ②変動率 年間 +1.9 % 半年間 %                                                                                                                                                                                   |                                                  |                                                                     |               |                   |                                                     |

## 1 基本的事項

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                         |           |                                                     |                         |                       |                                                                       |                   |           |                 |                 |                       |  |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------------|--|
| (1) 基準地                     | ①所在地及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                      |           | 小牧市高根2丁目450番                                        |                         |                       | ②地積 (㎡)                                                               |                   | 196 ( )   |                 | 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 |                       |  |
|                             | 台形 1.2:1                                                                                                                                                                                | 住宅 W2     |                                                     | 畑、一般住宅が混在する道路の整備された住宅地域 |                       | 南東6m市道                                                                |                   | 水道        |                 | 小牧原 4.6km (その他) |                       |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                     |           | 東 80 m、西 80 m、南 90 m、北 110 m                        |                         |                       | ②標準的使用                                                                |                   | 戸建住宅地     |                 |                 |                       |  |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                              |           | 間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模                              |                         |                       | 180 ㎡程度、形状 長方形                                                        |                   |           |                 |                 |                       |  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                  |           | 特記事項                                                |                         | 特にない                  |                                                                       | 街路 基準方位 北 6m市道    |           | 交通 小牧原駅 東方4.6km |                 | 法令 法規制 「調区」 (60, 200) |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                              |           | 市街化調整区域に存する住宅地域である。特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移するものと予測される。 |                         |                       |                                                                       |                   |           |                 |                 |                       |  |
| (3) 最も有効使用の判定               | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                   |           |                                                     |                         |                       | (4) 対象基準地の個別的要因                                                       |                   | 方位 +2.0   |                 |                 |                       |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                 |           | 比準価格 46,200 円/㎡                                     |                         |                       | (4) 対象基準地の個別的要因                                                       |                   | 方位 +2.0   |                 |                 |                       |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                   |           | 収益価格 / 円/㎡                                          |                         |                       |                                                                       |                   |           |                 |                 |                       |  |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                     |           | 積算価格 / 円/㎡                                          |                         |                       |                                                                       |                   |           |                 |                 |                       |  |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                     |           | 開発法による価格 / 円/㎡                                      |                         |                       |                                                                       |                   |           |                 |                 |                       |  |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は小牧市及び隣接市町の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は、地縁を有する個人のほか、同一需給圏内に勤務する一次取得者層等が中心である。市中心部から距離のある市街化調整区域内の住宅地で市場選好性は劣るものの価格水準が低いこともあり、地価は横這い傾向にある。需要の中心となる価格帯は土地は総額で800万円から1,500万円程度である。           |           |                                                     |                         |                       |                                                                       |                   |           |                 |                 |                       |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は同一需給圏内の取引事例を採用して試算されたもので、当該地域の不動産市場を反映した実証的な試算価格である。市街化調整区域に該当することから、自用の一般住宅が殆どで、自用目的の取引を中心として価格形成がなされる地域である。賃貸市場は未成熟であるため収益価格は適用しなかった。よって比準価格を採用し、標準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |           |                                                     |                         |                       |                                                                       |                   |           |                 |                 |                       |  |
| (8) 公示価格を標準とした              | ① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 江南-9                                                                                                                                                              |           | ②時点修正                                               | ③標準化補正                  | ④地域要因の比較              | ⑤個別的要因の比較                                                             | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 標準化補正 | 街路 0.0          | 地域要因            | 街路 -3.0               |  |
|                             | 公示価格 47,000 円/㎡                                                                                                                                                                         |           | $\frac{[100.0]}{100}$                               | $\frac{100}{[97.0]}$    | $\frac{100}{[107.2]}$ | $\frac{[102.0]}{100}$                                                 | 46,100            |           | 交通 0.0          |                 | 交通 +0.5               |  |
| (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 標準化補正 | 環境 0.0          | 地域要因            | 環境 +10.0              |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                          |           | $\frac{[ ]}{100}$                                   | $\frac{100}{[ ]}$       | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$                                                     |                   |           | 画地 -3.0         |                 | 行政 0.0                |  |
| (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討      | ①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 46,200 円/㎡                                                                                                                                                |           |                                                     |                         | ③ 変動状況 価格形成要因の        | [ 一般的要因 ] 堅調であった住宅販売にやや陰りがみられ始めている。未だ土地価格への影響は顕在化していないものの、先行きは不透明である。 |                   |           |                 |                 |                       |  |
|                             | 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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡                                                                                                                          |           |                                                     |                         |                       | [ 地域要因 ] 市街化調整区域内の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。                           |                   |           |                 |                 |                       |  |
|                             | ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                     |           |                                                     |                         |                       | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                                |                   |           |                 |                 |                       |  |
|                             |                                                                                                                                                                                         |           |                                                     |                         |                       |                                                                       |                   |           |                 |                 |                       |  |

## 1 基本的事項

## 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                                                      |                      | 小牧市大字小牧原新田字畔地745番54                                                                                                                                                                  |                                                          |                                                                       |                          | ②地積<br>(㎡)           | 213<br>( )                                                 | ⑨法令上の規制等            |                                                   |
|                                                             | ③形状                                                                         | ④敷地の利用の現況            |                                                                                                                                                                                      | ⑤周辺の土地利用<br>の状況                                          | ⑥接面道路の状況                                                              | ⑦供給<br>処理施<br>設状況        | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況  |                                                            | 1 住居<br>( 60, 200 ) |                                                   |
|                                                             | 1:1.2                                                                       | 住宅<br>W2             |                                                                                                                                                                                      | 中規模一般住宅が建<br>ち並ぶ区画整然とし<br>た住宅地域                          | 南東6m市道                                                                | 水道、<br>ガス、<br>下水         | 小牧原<br>600m          |                                                            | (その他)               |                                                   |
| (2)                                                         | ①範囲                                                                         |                      | 東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m                                                                                                                                                       |                                                          |                                                                       | ②標準的使用                   |                      | 低層住宅地                                                      |                     |                                                   |
| 近隣<br>地域                                                    | ③標準的画地の形状等                                                                  |                      | 間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模                                                                                                                                                               |                                                          | 200 ㎡程度、形状 長方形                                                        |                          |                      |                                                            |                     |                                                   |
|                                                             | ④地域の特性                                                                      | 特記<br>事項             | 特にない                                                                                                                                                                                 |                                                          | 街<br>路                                                                | 基準方位 北<br>6 m市道          | 交通<br>施設             | 小牧原駅<br>南西方600m                                            | 法令<br>規制            | 1 住居<br>( 60, 200 )                               |
|                                                             | ⑤地域要因の<br>将来予測                                                              | 既成住宅地域であり、現状維持と予測する。 |                                                                                                                                                                                      |                                                          |                                                                       |                          |                      |                                                            |                     |                                                   |
| (3)                                                         | 最有効使用の判定                                                                    |                      |                                                                                                                                                                                      |                                                          |                                                                       | 低層住宅地                    |                      | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因                                     | 方位                  | +4.0                                              |
| (5)                                                         | 鑑定評価の手法<br>の適用                                                              |                      | 取引事例比較法                                                                                                                                                                              | 比準価格                                                     |                                                                       | 93,500 円/㎡               |                      |                                                            |                     |                                                   |
|                                                             |                                                                             |                      | 収益還元法                                                                                                                                                                                | 収益価格                                                     |                                                                       | 41,300 円/㎡               |                      |                                                            |                     |                                                   |
|                                                             |                                                                             |                      | 原価法                                                                                                                                                                                  | 積算価格                                                     |                                                                       | ／ 円/㎡                    |                      |                                                            |                     |                                                   |
|                                                             |                                                                             |                      | 開発法                                                                                                                                                                                  | 開発法による価格                                                 |                                                                       | ／ 円/㎡                    |                      |                                                            |                     |                                                   |
| (6)                                                         | 市場の特性                                                                       |                      | 同一需給圏の範囲は概ね名鉄小牧線沿線沿いで小牧市中心部から北部に広がる住宅地域。需要者は同一需給内に居住する30歳～35歳位の一次取得者が中心であるが、圏外からの転入者も見られる。最寄駅から比較的近く、需要に対し供給が少ない。市場で需要の中心となる価格帯は、土地で1500万円～2000万円程度、新築戸建住宅で3500万円程度である。              |                                                          |                                                                       |                          |                      |                                                            |                     |                                                   |
| (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                                         |                      | 同一需給圏内において居住を目的とした多数の信頼性の高い取引事例を収集できた。これに対して、収益価格は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。当該地域は居住の快適性及び利便性を重視する住宅地であるため、自己の居住を目的とした取引が中心である。したがって、比準価格を標準として収益価格を参酌し代表標準地との検討を踏まえ上記のとおり決定した。 |                                                          |                                                                       |                          |                      |                                                            |                     |                                                   |
| (8)<br>公示<br>価格                                             | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>小牧-2                                            | 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<br>的要因<br>の比<br>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 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +6.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因            | 街路 0.0<br>交通 -4.0<br>環境 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                                                             | 公示価格<br>91,000 円/㎡                                                          | [ 101.1 ]<br>100     | 100<br>[ 106.0 ]                                                                                                                                                                     | 100<br>[ 97.0 ]                                          | [ 104.0 ]<br>100                                                      | 93,100                   |                      |                                                            |                     |                                                   |
| (9)<br>指定<br>基準<br>地<br>の<br>検<br>討                         | 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<br>的要因<br>の比<br>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                          | 地域<br>要因            | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                       |
|                                                             | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                           | [ ]<br>100           | 100<br>[ ]                                                                                                                                                                           | 100<br>[ ]                                               | [ ]<br>100                                                            |                          |                      |                                                            |                     |                                                   |
| (10)<br>対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>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 93,100 円/㎡                              |                      |                                                                                                                                                                                      | ③<br>価<br>格<br>変<br>動<br>状<br>況<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の | [ 一般的<br>要 因 ] 人口は最近5年間で微減傾向にあるものの、小牧駅前広場等整備基本構想があり、積極的なまちづくりを展開している。 |                          |                      |                                                            |                     |                                                   |
|                                                             | 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 ] 特別な変動要因はない。                                            |                          |                      |                                                            |                     |                                                   |
|                                                             | ②変動率 年間 +0.4 % 半年間 %                                                        |                      |                                                                                                                                                                                      |                                                          | [ 個別的<br>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      | 有限会社佐藤不動産鑑定事務所 |
| 小牧(県)-5 | 愛知県          | 愛知第6   | 氏名       | 不動産鑑定士 佐藤 和徳   |
| 鑑定評価額   | 24,500,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 114,000 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 8日 | (6) 路線価 | [令和 6年 1月]      | 90,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 6年 6月 25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                                                                                                                                                                                    |                                                                            | 小牧市中央6丁目182番外                         |               |                                                                        |                   | ②地積 (㎡)          | 215 ( )             | ⑨法令上の規制等 |         |                     |  |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                                  | ④敷地の利用の現況                                                                  | ⑤周辺の土地の利用の状況                          | ⑥接面道路の状況      | ⑦供給処理施設状況                                                              | ⑧主要な交通施設との接近の状況   |                  | 1 住居 ( 60, 200 ) 準防 |          |         |                     |  |
|                             | 1:1.2                                                                                                                                                                                                | 住宅 W2                                                                      | 中小規模の一般住宅が見られる住宅地域                    | 西5.4m市道       | 水道、ガス、下水                                                               | 小牧 700m           |                  | (その他) ( 70, 200 )   |          |         |                     |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                  | 東 50 m、西 180 m、南 80 m、北 40 m                                               |                                       |               |                                                                        | ②標準的使用 低層住宅地      |                  |                     |          |         |                     |  |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                           |                                                                            | 間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形 |               |                                                                        |                   |                  |                     |          |         |                     |  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                               | 特記事項                                                                       | 特にない                                  |               | 街路                                                                     | 基準方位 北 5.4m市道     | 交通施設             | 小牧駅 南東方700m         |          | 法令規制    | 1 住居 ( 60, 200 ) 準防 |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                           | 一般住宅が主として建ち並ぶ住宅地域。将来動向については、特に価格形成に影響を与える地域の変動要因も無く、今後暫くは現状維持で推移するものと予測する。 |                                       |               |                                                                        |                   |                  |                     |          |         |                     |  |
| (3)                         | 最有効使用の判定                                                                                                                                                                                             | 低層住宅地                                                                      |                                       |               |                                                                        |                   | (4) 対象基準地の個別的な要因 | 方位 +1.0             |          |         |                     |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                              | 比準価格 114,000 円/㎡                                                           |                                       |               |                                                                        |                   |                  |                     |          |         |                     |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                | 収益価格 44,800 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                   | 同一需給圏の範囲は、主として名鉄小牧線沿線沿いで小牧市中心部及びその周辺に広がる住宅地域。需要者は市内居住者を中心に周辺市町からの転入者も想定される。市中心部から比較的に近い熟成した住宅地であり、既存の宅地供給が相対的に少ないことから、住宅需要は安定的に推移している。市場での需要の中心となる価格帯は土地が2,000～2,500万円程度、新築の戸建住宅が3,000～4,000万円程度である。 |                                                                            |                                       |               |                                                                        |                   |                  |                     |          |         |                     |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | アパート等の収益物件も見られるが、主として自用の戸建住宅を中心とした住宅地域である。従って、物件の収益性よりも利便性及び快適性を重視した取引が主である。以上より、実際の取引市場を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、更に代表標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。                                                 |                                                                            |                                       |               |                                                                        |                   |                  |                     |          |         |                     |  |
| (8) 公示価格とした                 | ① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 小牧-9                                                                                                                                                                           | ②時点修正                                                                      | ③標準化補正                                | ④地域要因の比較      | ⑤個別的要因の比較                                                              | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 標準化補正        | 街路 0.0              | 地域要因     | 街路 +2.0 |                     |  |
|                             | 公示価格 118,000 円/㎡                                                                                                                                                                                     | [ 100.8 ] 100                                                              | 100 [ 99.9 ]                          | 100 [ 105.8 ] | [ 101.0 ] 100                                                          | 114,000           |                  | 交通 0.0              | 交通 -4.0  |         |                     |  |
| (9) 指定基準地からの検討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                             | ②時点修正                                                                      | ③標準化補正                                | ④地域要因の比較      | ⑤個別的要因の比較                                                              | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 標準化補正        | 環境 0.0              | 環境 +8.0  |         |                     |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                       | [ ] 100                                                                    | 100 [ ]                               | 100 [ ]       | [ ] 100                                                                |                   |                  | 画地 -0.1             | 行政 0.0   |         |                     |  |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討       | ①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 112,000 円/㎡                                                                                                                                                            |                                                                            |                                       | ③ 価格変動要因の状況   | [ 一般的要因 ] 既存の住宅地の供給が少なく、利便性の高い地域を中心として地価は安定的に推移。自家用車の利用が主であり郊外でも需要は堅調。 |                   |                  |                     |          |         |                     |  |
|                             | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡                                                                                                                                       |                                                                            |                                       |               | [ 地域要因 ] 市内中心部に近く利便性の高い住宅地域であり、特に価格形成に影響を与える変動要因はない。                   |                   |                  |                     |          |         |                     |  |
|                             | ②変動率 年間 +1.8 % 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        | 日本工営都市空間株式会社 |
| 小牧(県)-6 | 愛知県          | 愛知第6     | 氏名         | 不動産鑑定士 村井 克彦 |
| 鑑定評価額   | 18,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 74,500 円/㎡ |              |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月5日 | (6) 路線価 | [令和6年1月] 58,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月28日  | (5) 価格の種類 | 正常価格     | 路線価又は倍率 | 倍                   |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 |           |          | 倍率種別    |                     |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                                                                                                                                                               |             |                                                                       |                  |                                                                      |                  |                                |          |                      |      |          |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|----------|----------------------|------|----------|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                             |             | 小牧市大字小松寺字見田408番2                                                      |                  |                                                                      | ②地積              | 246                            | 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  | (m)                            | ( )      | 1 住居<br>( 60, 200 )  |      |          |
|                             | 1:3                                                                                                                                                                                                           | 住宅<br>L S 2 | 一般住宅を中心にアパート、農地等も見られる住宅地域                                             | 東4.5m市道          | 水道、ガス、下水                                                             | 味噌岡530m          |                                |          | (その他)<br>( 60, 180 ) |      |          |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                           |             | 東 150 m、西 50 m、南 160 m、北 40 m                                         |                  | ②標準的使用                                                               |                  | 低層住宅地                          |          |                      |      |          |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                    |             | 間口 約 16 m、奥行 約 15 m、規模                                                |                  | 240 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               | 基準方位北、4.5m市道                                                         | 交通施設             | 味噌岡南方600m                      | 法令規制     | 1 住居<br>( 60, 180 )  |      |          |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                    |             | 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域であり、地域要因に影響を与える特段の変動要因も見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測する。 |                  |                                                                      |                  |                                |          |                      |      |          |
| (3) 最も有効使用の判定               | 低層住宅地                                                                                                                                                                                                         |             |                                                                       |                  |                                                                      | (4) 対象基準地の個別的要因  | 方位 +2.0                        |          |                      |      |          |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                       |             | 比準価格                                                                  |                  | 74,500 円/m <sup>2</sup>                                              |                  |                                |          |                      |      |          |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                         |             | 収益価格                                                                  |                  | 23,400 円/m <sup>2</sup>                                              |                  |                                |          |                      |      |          |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                           |             | 積算価格                                                                  |                  | ／ 円/m <sup>2</sup>                                                   |                  |                                |          |                      |      |          |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                           |             | 開発法による価格                                                              |                  | ／ 円/m <sup>2</sup>                                                   |                  |                                |          |                      |      |          |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、名鉄小牧線沿線の小牧市及び隣接市町の住宅地域の圏域である。最寄駅から徒歩圏内にあり利便性が高い住宅地域であるため、経済の先行き不透明感はあるものの地価は安定的に推移している。需要者の中心は、名古屋市区に通勤する一次取得者層及び地縁性を有する個人等である。需要の中心となる価格帯は、土地で1,500万円前後、新築戸建分譲は3,000～3,500万円程度である。                    |             |                                                                       |                  |                                                                      |                  |                                |          |                      |      |          |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は自己利用目的の戸建住宅の取引が中心である。一方、周辺に賃貸アパート等も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。したがって、小牧市の住宅地の取引事例より求めた市場実勢を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、代表標準地との検討並びに市場の需給動向、単価と総額との関連等を総合的に勘案して、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                                                                                                                                                                                                 |             | 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/m <sup>2</sup> ) | ⑦内訳      | 街路 0.0               | 地域要因 | 街路 +3.0  |
|                             | 標準地番号 小牧-2                                                                                                                                                                                                    |             |                                                                       |                  |                                                                      |                  |                                | 標準化補正    | 交通 0.0               |      | 交通 -3.0  |
|                             | 公示価格 91,000 円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                  |             | [ 101.1 ]<br>100                                                      | 100<br>[ 106.0 ] | 100<br>[ 118.9 ]                                                     | [ 102.0 ]<br>100 | 74,500                         |          | 環境 0.0               |      | 環境 +19.0 |
|                             |                                                                                                                                                                                                               |             |                                                                       |                  |                                                                      |                  |                                |          | 画地 +6.0              |      | 行政 0.0   |
|                             |                                                                                                                                                                                                               |             |                                                                       |                  |                                                                      |                  |                                |          | 行政 0.0               |      | その他 0.0  |
|                             |                                                                                                                                                                                                               |             |                                                                       |                  |                                                                      |                  |                                |          | その他 0.0              |      |          |
| (9) 指定基準地からの検討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                      |             | ②時点修正                                                                 | ③標準化補正           | ④地域要因の比較                                                             | ⑤個別的要因の比較        | ⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> ) | ⑦内訳      | 街路                   | 地域要因 | 街路       |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                   |             | [ ]<br>100                                                            | 100<br>[ ]       | 100<br>[ ]                                                           | [ ]<br>100       |                                | 標準化補正    | 交通                   |      | 交通       |
|                             |                                                                                                                                                                                                               |             |                                                                       |                  |                                                                      |                  |                                |          | 環境                   |      | 環境       |
|                             |                                                                                                                                                                                                               |             |                                                                       |                  |                                                                      |                  |                                |          | 画地                   |      | 行政       |
|                             |                                                                                                                                                                                                               |             |                                                                       |                  |                                                                      |                  |                                |          | 行政                   |      | その他      |
|                             |                                                                                                                                                                                                               |             |                                                                       |                  |                                                                      |                  |                                |          | その他                  |      |          |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等          | ①-1 対象基準地の検討                                                                                                                                                                                                  |             |                                                                       | ③ 価格変動要因の形成要因    | 一般的要因 市の人口は微減、取引件数は回復傾向にある。物価上昇、円安等による先行き不透明感のため、不動産市況は予断を許さない状況にある。 |                  |                                |          |                      |      |          |
|                             | ■継続 □新規                                                                                                                                                                                                       |             |                                                                       |                  | 地域要因 最寄駅から徒歩圏内の交通利便性が高い住宅地域であるため、需要は引き続き安定的に推移している。                  |                  |                                |          |                      |      |          |
|                             | 前年標準価格 74,000 円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                |             |                                                                       |                  | 個別的要因 個別的要因に変動はない。                                                   |                  |                                |          |                      |      |          |
|                             | ①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討                                                                                                                                                                             |             |                                                                       |                  |                                                                      |                  |                                |          |                      |      |          |
|                             | □代表標準地 □標準地                                                                                                                                                                                                   |             |                                                                       |                  |                                                                      |                  |                                |          |                      |      |          |
|                             | 標準地番号                                                                                                                                                                                                         |             |                                                                       |                  |                                                                      |                  |                                |          |                      |      |          |
|                             | 公示価格 円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                         |             |                                                                       |                  |                                                                      |                  |                                |          |                      |      |          |
|                             | ②変動率 年間 +0.7 % 半年間 %                                                                                                                                                                                          |             |                                                                       |                  |                                                                      |                  |                                |          |                      |      |          |

|         |              |        |          |                  |
|---------|--------------|--------|----------|------------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社フタバ補償コンサルタント |
| 小牧(県)-7 | 愛知県          | 愛知第6   | 氏名       | 不動産鑑定士 太田 佳宏     |
| 鑑定評価額   | 20,600,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 80,000 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]      | 62,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 6年 6月 20日 | (5) 価格の種類 | 正常価格        |         | 路線価又は倍率<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                                                                                                                                                                                                |                                                                                               | 小牧市大字久保一色字山新田216番147          |                                                                                                                                                                                      |                       |                       | ②地積<br>(㎡)        |                   | 258<br>( ) |                   | ③法令上の規制等 |  |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                                              | ④敷地の利用の現況                                                                                     | ⑤周辺の土地の利用の状況                  | ⑥接面道路の状況                                                                                                                                                                             | ⑦供給処理施設状況             | ⑧主要な交通施設との接近の状況       |                   | 1 中専<br>(60, 200) |            |                   |          |  |
|                             | 1:1                                                                                                                                                                                                              | 住宅<br>L S 2                                                                                   | 一般住宅が建ち並ぶ<br>区画整然とした住宅<br>地域  | 南西8m市道                                                                                                                                                                               | 水道、<br>ガス、<br>下水      | 田県神社前<br>600m         |                   | (その他)             |            |                   |          |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                              |                                                                                               | 東 100 m、西 100 m、南 70 m、北 80 m |                                                                                                                                                                                      |                       |                       | ②標準的使用            |                   | 戸建住宅地      |                   |          |  |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                       |                                                                                               | 間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模        |                                                                                                                                                                                      | 240 ㎡程度、形状 正方形        |                       |                   |                   |            |                   |          |  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                           | 特記事項                                                                                          | 特にない                          | 基準方位<br>8 m市道                                                                                                                                                                        | 北                     | 交通施設                  | 田県神社前駅<br>南東方600m |                   | 法令<br>規制   | 1 中専<br>(60, 200) |          |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                       | 当地域は、一般住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、住宅地として熟成しているため、当面現状のまま推移するものと思われる。割安感から一定の需要はあり、地価は底堅く安定的に推移するものと予測される。 |                               |                                                                                                                                                                                      |                       |                       |                   |                   |            |                   |          |  |
| (3)                         | 最有効使用の判定                                                                                                                                                                                                         |                                                                                               |                               |                                                                                                                                                                                      | 戸建住宅地                 |                       | (4) 対象基準地の個別的要因   |                   | 方位 +3.0    |                   |          |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                          |                                                                                               | 比準価格                          |                                                                                                                                                                                      | 80,000 円/㎡            |                       |                   |                   |            |                   |          |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                            |                                                                                               | 収益価格                          |                                                                                                                                                                                      | ／ 円/㎡                 |                       |                   |                   |            |                   |          |  |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                              |                                                                                               | 積算価格                          |                                                                                                                                                                                      | ／ 円/㎡                 |                       |                   |                   |            |                   |          |  |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                              |                                                                                               | 開発法による価格                      |                                                                                                                                                                                      | ／ 円/㎡                 |                       |                   |                   |            |                   |          |  |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は概ね小牧市における名鉄小牧線沿線に位置する一般住宅を中心とする住宅地域。需要者の中心は市内に居住する30～40代の取得者層であるが、市外からの流入も散見される。駅から徒歩圏に位置する旧来からの住宅団地であるものの、勾配が大きく、需要は相対的に弱い、割安感から一定の需要はあり、地価は底堅く安定的に推移している。土地は1,500～2,000万円、新築戸建物件は3,000万円程度を中心に取引が行われている。 |                                                                                               |                               |                                                                                                                                                                                      |                       |                       |                   |                   |            |                   |          |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅を中心とする住宅団地であり、収益目的での取引は少なく、諸条件を勘案すると、経済合理性に見合う賃貸借建物の想定が困難なため、収益価格の試算は断念した。よって、比準価格のみの試算となったが、市場の実態を十分に反映した客観的説得性を有する価格であると思われる。以上より、代表標準地との検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、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 ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 小牧-2                                                                                                                                                                                    |                                                                                               | 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 91,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                  |                                                                                               | $\frac{[101.1]}{100}$         | $\frac{100}{[106.0]}$                                                                                                                                                                | $\frac{100}{[111.8]}$ | $\frac{[103.0]}{100}$ | 80,000            |                   | 交通 0.0     |                   | 交通 -2.5  |  |
| (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 +17.0 |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                   |                                                                                               | $\frac{[ ]}{100}$             | $\frac{100}{[ ]}$                                                                                                                                                                    | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     |                   |                   | 画地 +6.0    |                   | 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 80,000 円/㎡                                                                                                                                                                   |                                                                                               |                               | ③ 価格変動要因の<br>[ 一般的要因 ] 小牧市では、近年人口は減少傾向にあるが、物価高騰等の経済情勢の動向、各種金融政策等の市場に与える影響に注視する必要がある。<br>[ 地域要因 ] 駅から徒歩圏に位置するものの勾配が大きく、需要は相対的に弱い、一定の需要はあり、地価は底堅く安定的に推移している。<br>[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。 |                       |                       |                   |                   |            |                   |          |  |
|                             | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 公示価格 円/㎡                                                                                                                                             |                                                                                               |                               |                                                                                                                                                                                      |                       |                       |                   |                   |            |                   |          |  |
|                             | ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                                              |                                                                                               |                               |                                                                                                                                                                                      |                       |                       |                   |                   |            |                   |          |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                               |                               |                                                                                                                                                                                      |                       |                       |                   |                   |            |                   |          |  |

## 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月9日提出  
小牧(県)-8 宅地-1

|         |              |          |            |              |
|---------|--------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | 日本工営都市空間株式会社 |
| 小牧(県)-8 | 愛知県          | 愛知第6     | 氏名         | 不動産鑑定士 村井 克彦 |
| 鑑定評価額   | 14,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 80,500 円/㎡ |              |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                             |                 |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|-----------------------------|-----------------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月5日 | (6) 路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 61,000 円/㎡<br>倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月28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<br>小牧市大字東田中宇洞庭 7 5 9 番 9                                                                                                                                                                        |           | ②地積<br>(㎡)                                                            |                                                                          | 181<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 住居<br>( 60, 200 )<br><br>(その他)<br>( 60, 180 ) |                                                                            |                                                             |
|                             | 1:2                                                                                                                                                                                                               | 住宅<br>W2  | 新旧の中規模一般住宅が混在する既存の住宅地域                                                | 南4.5m市道                                                                  | 水道、ガス、下水                     | 小牧原<br>500m                       |                                                 |                                                                            |                                                             |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                               |           | 東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m                                           |                                                                          | ②標準の使用                       |                                   | 戸建住宅地                                           |                                                                            |                                                             |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                        |           | 間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模                                                |                                                                          | 180 ㎡程度、形状                   |                                   | 長方形                                             |                                                                            |                                                             |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                            | 特記事項      | 特にない                                                                  | 街路                                                                       | 基準方位 北<br>4.5m市道             | 交通施設                              | 小牧原駅<br>南東方500m                                 | 法令規制                                                                       | 1 住居<br>( 60, 180 )                                         |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                        |           | 新旧の中規模一般住宅が混在する住宅地域であり、地域要因に影響を与える特段の変動要因も見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測する。 |                                                                          |                              |                                   |                                                 |                                                                            |                                                             |
| (3) 最も有効使用の判定               | 戸建住宅地                                                                                                                                                                                                             |           |                                                                       |                                                                          | (4) 対象基準地の個別的要因              |                                   | 方位<br>+6.0                                      |                                                                            |                                                             |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                           |           | 比準価格                                                                  |                                                                          | 80,500 円/㎡                   |                                   |                                                 |                                                                            |                                                             |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                             |           | 収益価格                                                                  |                                                                          | ／ 円/㎡                        |                                   |                                                 |                                                                            |                                                             |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                               |           | 積算価格                                                                  |                                                                          | ／ 円/㎡                        |                                   |                                                 |                                                                            |                                                             |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                               |           | 開発法による価格                                                              |                                                                          | ／ 円/㎡                        |                                   |                                                 |                                                                            |                                                             |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、名鉄小牧線沿線の小牧市及び隣接市町の住宅地域の圏域である。最寄駅から徒歩圏内にあり利便性が高い住宅地域であるため、経済の先行き不透明感はあるものの地価は安定的に推移している。需要者の中心は、名古屋市等に通勤する一次取得者層及び地縁性を有する個人等である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1,200～1,500万円程度、新築戸建分譲は2,800～3,000万円程度である。                |           |                                                                       |                                                                          |                              |                                   |                                                 |                                                                            |                                                             |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は自己利用目的の戸建住宅の取引が中心である。一方、画地条件による制約から共同住宅の合理的な賃貸経営は難しく収益還元法は適用できなかった。また、周辺地域には賃貸マンション等は見られるものの、収益投資目的の土地取引は極めて少ない。よって、小牧市内の取引事例より求めた市場実勢を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、代表標準地との検討並びに市場の需給動向等を総合的に勘案し、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>小牧-2<br>公示価格<br>91,000 円/㎡                                                                                                                                                            |           | ②時点<br>修正<br>[ 101.1 ]<br>100                                         | ③標準化<br>補正<br>100<br>[ 106.0 ]                                           | ④地域要因の比較<br>100<br>[ 114.9 ] | ⑤個別的<br>要因の比較<br>[ 106.0 ]<br>100 | ⑥対象基準地の標準価格<br>(円/㎡)<br>80,100                  | ⑦内訳<br>標準化補正<br>街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +6.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因<br>街路 +3.0<br>交通 -5.5<br>環境 +18.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | ①指定基準地番号<br>前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                     |           | ②時点<br>修正<br>[ ]<br>100                                               | ③標準化<br>補正<br>100<br>[ ]                                                 | ④地域要因の比較<br>100<br>[ ]       | ⑤個別的<br>要因の比較<br>[ ]<br>100       | ⑥対象基準地の比準価格<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                         |
| (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<br>80,200 円/㎡                                                                                                                                                                 |           | ③ 価格形成要因の変動状況                                                         | [ 一般的要因 ] 市の人口は微減、取引件数は回復傾向にある。物価上昇、円安等による先行き不透明感のため、不動産市況は予断を許さない状況にある。 |                              |                                   |                                                 |                                                                            |                                                             |
|                             | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                        |           |                                                                       | [ 地域要因 ] 最寄駅から徒歩圏内の交通利便性が高い住宅地域であるため、需要は引き続き安定的に推移している。                  |                              |                                   |                                                 |                                                                            |                                                             |
|                             | ②変動率 年間 +0.4 % 半年間 %                                                                                                                                                                                              |           |                                                                       | [ 個別的要因 ] 個別的な要因に変動はない。                                                  |                              |                                   |                                                 |                                                                            |                                                             |



|         |              |          |            |              |
|---------|--------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | 下村不動産鑑定事務所   |
| 小牧(県)-9 | 愛知県          | 愛知第6     | 氏名         | 不動産鑑定士 下村 茂樹 |
| 鑑定評価額   | 11,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 69,200 円/㎡ |              |

## 1 基本的事項

|             |              |           |             |         |             |            |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|-------------|------------|
| (1) 価格時点    | 令和 6年 7月 1日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 6年 7月 3日 | (6) 路線価 | [ 令和 6年 1月] | 55,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 6年 6月 26日 | (5) 価格の種類 | 正常価格        |         | 路線価又は倍率     | 倍          |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価   |           |             |         | 倍率種別        |            |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                              |                                                                                                                                                                            |                      |                                   |                   |                  |                                                                  |            |                   |                                                            |          |                                                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------|------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------|
| (1) 基準地                      | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                          |                      | 小牧市光ヶ丘3丁目38番7                     |                   |                  |                                                                  | ②地積<br>(㎡) |                   | 164                                                        | ③法令上の規制等 |                                                    |
|                              | ③形状                                                                                                                                                                        | ④敷地の利用の現況            | ⑤周辺の土地の利用の状況                      | ⑥接面道路の状況          | ⑦供給処理施設状況        | ⑧主要な交通施設との接近の状況                                                  |            | 1 低専<br>(60, 100) |                                                            |          |                                                    |
|                              | 1:1.5                                                                                                                                                                      | 住宅<br>W2             | 一般住宅が建ち並ぶ<br>区画整然とした環境<br>の良い住宅地域 | 北6m市道             | 水道、<br>ガス、<br>下水 | 小牧原<br>6km                                                       |            | (その他)<br>(地区計画等)  |                                                            |          |                                                    |
| (2) 近隣地域                     | ①範囲                                                                                                                                                                        |                      | 東 70 m、西 70 m、南 40 m、北 60 m       |                   |                  | ②標準的使用                                                           |            | 戸建住宅地             |                                                            |          |                                                    |
|                              | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                 |                      | 間口 約 10.0 m、奥行 約 16.0 m、規模        |                   |                  | 160 ㎡程度、形状                                                       |            | 長方形               |                                                            |          |                                                    |
|                              | ④地域的特性                                                                                                                                                                     | 特記事項                 | 特にない                              | 街路                | 基準方位 北<br>6m市道   | 交通施設                                                             | 小牧原駅6km    | 法令規制              | 1 低専<br>(地区計画等)<br>(60, 100)                               |          |                                                    |
|                              | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                 | 既成住宅地域であり、現状維持と予測する。 |                                   |                   |                  |                                                                  |            |                   |                                                            |          |                                                    |
| (3) 最も有効使用の判定                | 戸建住宅地                                                                                                                                                                      |                      |                                   |                   |                  | (4) 対象基準地の個別的要因                                                  | 方位 0.0     |                   |                                                            |          |                                                    |
| (5) 鑑定評価の手法の適用               | 取引事例比較法                                                                                                                                                                    |                      | 比準価格                              |                   |                  | 69,200 円/㎡                                                       |            |                   |                                                            |          |                                                    |
|                              | 収益還元法                                                                                                                                                                      |                      | 収益価格                              |                   |                  | ／ 円/㎡                                                            |            |                   |                                                            |          |                                                    |
|                              | 原価法                                                                                                                                                                        |                      | 積算価格                              |                   |                  | ／ 円/㎡                                                            |            |                   |                                                            |          |                                                    |
|                              | 開発法                                                                                                                                                                        |                      | 開発法による価格                          |                   |                  | ／ 円/㎡                                                            |            |                   |                                                            |          |                                                    |
| (6) 市場の特性                    | 同一需給圏は概ね小牧市東部の住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏内に居住する30歳～35歳位の一次取得者が中心であり、圏外からの転入者も見られる。当該地域は最寄駅から遠いものの、商業施設や学校には比較的近い。地価は数年前は下落していたが、最近はやや横ばい傾向にある。市場で需要の中心となる価格帯は、土地で1000万円～1500万円程度である。 |                      |                                   |                   |                  |                                                                  |            |                   |                                                            |          |                                                    |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由  | 同一需給圏内において居住を目的とした多数の信頼性の高い取引事例を収集できた。これに対して、収益価格は住宅団地で賃貸市場が熟成していないため試算しなかった。当該地域は居住の快適性及び利便性を重視する住宅地域であるため、自己の居住を目的とした取引が中心である。したがって、比準価格を標準として代表標準地との検討を踏まえ上記のとおり決定した。   |                      |                                   |                   |                  |                                                                  |            |                   |                                                            |          |                                                    |
| (8) 公示価格を標準とした               | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 小牧-2                                                                                                                                              | 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<br>(円/㎡)                                            | ⑦ 内訳       | 標準化補正             | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +6.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因     | 街路 0.0<br>交通 +3.5<br>環境 +22.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                              | 公示価格<br>91,000 円/㎡                                                                                                                                                         | [ 101.1 ]<br>100     | 100<br>[ 106.0 ]                  | 100<br>[ 126.3 ]  | [ 100.0 ]<br>100 | 68,700                                                           |            |                   |                                                            |          |                                                    |
| (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<br>(円/㎡)                                            | ⑦ 内訳       | 標準化補正             | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地域要因     | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                        |
|                              | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                          | [ ]<br>100           | 100<br>[ ]                        | 100<br>[ ]        | [ ]<br>100       |                                                                  |            |                   |                                                            |          |                                                    |
| (10) 対象基準地の前年の標準価格等からの変動率の検討 | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 69,200 円/㎡                                                                                                                             |                      |                                   | ③ 価格変動要因の<br>変動状況 |                  | [ 一般的要因 ] 人口は最近5年間で微減傾向にあるものの、小牧駅前広場等整備基本構想があり、積極的なまちづくりを展開している。 |            |                   |                                                            |          |                                                    |
|                              | 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 ] 特別な変動要因はない。                                             |            |                   |                                                            |          |                                                    |
|                              | ② 変動率 年間 0.0 % 半年間 %                                                                                                                                                       |                      |                                   |                   |                  | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                           |            |                   |                                                            |          |                                                    |
|                              |                                                                                                                                                                            |                      |                                   |                   |                  |                                                                  |            |                   |                                                            |          |                                                    |

|          |              |          |             |              |
|----------|--------------|----------|-------------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名         | 森本不動産鑑定事務所   |
| 小牧(県)-10 | 愛知県          | 愛知第6     | 氏名          | 不動産鑑定士 森本 達也 |
| 鑑定評価額    | 42,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 119,000 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 94,000 円/㎡<br>倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月25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                                                                                                                                                                                        | 小牧市中央4丁目67番                                                     | ②地積(㎡)                                                                   | 360            | ⑨法令上の規制等      | 1 住居(60, 200) 準防<br>(その他)(70, 200)                         |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                                      | ④敷地の利用の現況                                                       | ⑤周辺の土地の利用の状況                                                             | ⑥接面道路の状況       | ⑦供給処理施設状況     | ⑧主要な交通施設との接近の状況                                            |
|                             | 1:1.2                                                                                                                                                                                                    | 住宅W2                                                            | 中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域                                                   | 南西6m市道         | 水道、ガス、下水      | 小牧900m                                                     |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                      | 東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m                                   | ②標準的使用                                                                   | 低層住宅地          |               |                                                            |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                               | 間口 約 12 m、奥行 約 23 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形                           |                                                                          |                |               |                                                            |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                   | 特記事項                                                            | 特にない                                                                     | 街路             | 基準方位 北 6 m市道  | 交通 小牧駅 東方900m                                              |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                               | 特段の変動要因はなく現状の住環境のまま推移するものと予測する。地価水準は需要は堅調でありやや上昇傾向で推移するものと予測する。 |                                                                          | 法規制            | 1 住居(70, 200) |                                                            |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層住宅地                                                                                                                                                                                                    | (4) 対象基準地の個別的要因                                                 | 規模 方位                                                                    | -3.0<br>+3.0   |               |                                                            |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                  | 比準価格                                                            | 119,000 円/㎡                                                              |                |               |                                                            |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                    | 収益価格                                                            | 43,200 円/㎡                                                               |                |               |                                                            |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                      | 積算価格                                                            | / 円/㎡                                                                    |                |               |                                                            |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                      | 開発法による価格                                                        | / 円/㎡                                                                    |                |               |                                                            |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は小牧市中心部及びその周辺の名鉄小牧線沿線の住宅地域の圏域である。需要者の中心は小牧市居住者のほか周辺市町からの転入者等である。建築費等の高騰や金利の先高等不安定要素はあるものの今のところ需給は比較的安定している。規模による価格差が大きい、土地は2000～4000万円程度、新築戸建物件は3500～5500万円程度が需要の中心である。                             |                                                                 |                                                                          |                |               |                                                            |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は自用目的の取引が中心であり、同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を採用して求めた比準価格は、市場の実態を反映し規範性は高い。一方、収益価格は周辺には共同住宅等も見られる地域であるが、地価に見合った賃料水準が期待できない上に、共同住宅の敷地としては規模も小さいことから低位に試算され、信頼性は低い。従って、比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、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 小牧-9                                                                                                                                                                            | 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/㎡)                                           |
|                             | 公示価格 118,000 円/㎡                                                                                                                                                                                         | [100.8]<br>100                                                  | 100<br>[99.9]                                                            | 100<br>[100.0] | [99.9]<br>100 | 119,000                                                    |
|                             |                                                                                                                                                                                                          |                                                                 |                                                                          |                |               | 標準化補正                                                      |
|                             |                                                                                                                                                                                                          |                                                                 |                                                                          |                |               | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 -0.1<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
| (9) 指定基準地からの検討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                 | ②時点修正                                                           | ③標準化補正                                                                   | ④地域要因の比較       | ⑤個別的要因の比較     | ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)                                           |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                           | [ ]<br>100                                                      | 100<br>[ ]                                                               | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100    |                                                            |
|                             |                                                                                                                                                                                                          |                                                                 |                                                                          |                |               | 標準化補正                                                      |
|                             |                                                                                                                                                                                                          |                                                                 |                                                                          |                |               | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          |
| (10) 対象年標準価格等の前             | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 116,000 円/㎡                                                                                                                                                          | ③ 価格形成要因の                                                       | [ 一般的要因 ] 小牧市の住宅地は利便性、居住の快適性の高い地域を中心に需要は安定しているが、建築費の高騰等の先行き不透明感はある。否めない。 |                |               |                                                            |
|                             | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討<br>■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 小牧-9<br>公示価格 118,000 円/㎡                                                                                                                     |                                                                 | [ 地域要因 ] 特段の変動要因はない。                                                     |                |               |                                                            |
|                             |                                                                                                                                                                                                          |                                                                 | [ 個別的要因 ] 特段の変動要因はない。                                                    |                |               |                                                            |
|                             | ②変動率 年間 +2.6 % 半年間 +0.8 %                                                                                                                                                                                |                                                                 |                                                                          |                |               |                                                            |

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月9日提出  
小牧(県)-11 宅地-1

|          |              |          |            |                      |
|----------|--------------|----------|------------|----------------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | ヴァリュートックコンサルティング株式会社 |
| 小牧(県)-11 | 愛知県          | 愛知第6     | 氏名         | 不動産鑑定士 佐野 達也         |
| 鑑定評価額    | 16,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 98,700 円/㎡ |                      |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                             |                 |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|-----------------------------|-----------------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月4日 | (6) 路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 78,000 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<br>小牧市外堀1丁目45番1                                                                                                                                           |                  |                       |                       | ②地積<br>(㎡)                                                      |                      | 166<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 住居<br>( 60, 200 )                                       |                                                         |
|                             | 1:2                                                                                                                                                                         | 住宅<br>W2         | 一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域 | 北東6m市道                | 水道、ガス、下水                                                        | 小牧口<br>1.4km         |              | (その他)                                                     |                                                         |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲<br>東 50 m、西 80 m、南 20 m、北 40 m                                                                                                                                          |                  |                       |                       | ②標準的使用<br>戸建住宅地                                                 |                      |              |                                                           |                                                         |
|                             | ③標準的画地の形状等<br>間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形                                                                                                                         |                  |                       |                       |                                                                 |                      |              |                                                           |                                                         |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                      | 特記事項             | 特にない                  | 街路<br>基準方位 北<br>8 m市道 | 交通施設                                                            | 小牧口駅<br>西方1.4km      | 法令<br>規制     | 1 住居<br>( 60, 200 )                                       |                                                         |
|                             | ⑤地域要因の将来予測<br>戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域である。周辺において特段の地域要因の変化はみられず、現状の住宅需要の堅調さを維持し、地価は安定的に推移するものと予測される。                                                                                |                  |                       |                       |                                                                 |                      |              |                                                           |                                                         |
| (3) 最も有効使用の判定               | 戸建住宅地                                                                                                                                                                       |                  |                       |                       | (4) 対象基準地の個別的要因                                                 |                      | 方位<br>0.0    |                                                           |                                                         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                     |                  | 比準価格                  |                       | 98,700 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、小牧市中心部の市街化区域内の住宅地域と判定する。需要者は、小牧市内のほか大口町等隣接市町に勤務する個人が中心である。小牧市や大口町は工場、物流倉庫が多く進出していることから、住宅需要も堅調であり、生活利便性の高い中心部は地価は上昇傾向にある。中心となる価格帯は、土地のみで2000万円前後、新築戸建住宅で4000万円前後である。 |                  |                       |                       |                                                                 |                      |              |                                                           |                                                         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 画地規模が小さく、収益不動産の想定は現実的ではないため、収益価格の試算は行わなかったが、自用目的の取引が中心の地域であり、取引事例比較法による比準価格は市場実勢を反映しており、十分な信頼性を有すると判断する。従って、比準価格を標準として、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                      |                  |                       |                       |                                                                 |                      |              |                                                           |                                                         |
| (8) 公示価格                    | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>小牧-13                                                                                                                                           | ②時点<br>修正        | ③標準化<br>補正            | ④地域要因の比較              | ⑤個別的<br>要因の比較                                                   | ⑥対象基準地の標準価格<br>(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因<br>街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 公示価格<br>98,000 円/㎡                                                                                                                                                          | [ 100.7 ]<br>100 | 100<br>[ 100.0 ]      | 100<br>[ / ]          | [ 100.0 ]<br>100                                                | 98,700               |              |                                                           |                                                         |
| (9) 指定基準地からの検討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                    | ②時点<br>修正        | ③標準化<br>補正            | ④地域要因の比較              | ⑤個別的<br>要因の比較                                                   | ⑥対象基準地の標準価格<br>(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正 | 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                     |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                           | [ ]<br>100       | 100<br>[ ]            | 100<br>[ ]            | [ ]<br>100                                                      |                      |              |                                                           |                                                         |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討       | ①-1 対象基準地の検討<br>□ 継続 ■ 新規<br>前年標準価格 円/㎡                                                                                                                                     |                  |                       | ③ 価格変動要因の形成要因         | [ 一般的要因 ] 物価上昇が相次ぐ中、建売住宅等一部の需要者に買い渋りがみられるものの、土地の取引価格は堅調を維持している。 |                      |              |                                                           |                                                         |
|                             | 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 小牧-13<br>公示価格 98,000 円/㎡                                                                                        |                  |                       |                       | [ 地域要因 ] 戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす特段の変動はない。               |                      |              |                                                           |                                                         |
|                             | ②変動率 年間 % 半年間 +0.7 %                                                                                                                                                        |                  |                       |                       | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                          |                      |              |                                                           |                                                         |
|                             |                                                                                                                                                                             |                  |                       |                       |                                                                 |                      |              |                                                           |                                                         |

## 鑑 定 評 価 書 (令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 9日提出  
小牧(県)-12 宅地-1

|          |              |        |          |                       |
|----------|--------------|--------|----------|-----------------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | ヴァリュエータックコンサルティング株式会社 |
| 小牧(県)-12 | 愛知県          | 愛知第6   | 氏名       | 不動産鑑定士 佐野 達也          |
| 鑑定評価額    | 11,400,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 60,900 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円/㎡<br>1.1 倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和 6年 6月 15日 | (5) 価格の種類 | 正常価格        |         |                               |              |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価   |           |             |         |                               |              |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                               |                                                                                                                                                                      |                           |                                                                                                                                                                                           |                             |                               |                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| (1) 基準地                       | ①所在及び地番並びに「住居表示」等<br>小牧市大字河内屋新田字文戸 1 3 5 番 3 0                                                                                                                       |                           | ②地積 (㎡)<br>188 ( )                                                                                                                                                                        |                             | ⑨法令上の規制等                      |                                                                            |
|                               | ③形状<br>1:1                                                                                                                                                           | ④敷地の利用の現況<br>住宅 W2        | ⑤周辺の土地の利用の状況<br>低層一般住宅を主として共同住宅、駐車場等も散見される住宅地域                                                                                                                                            | ⑥接面道路の状況<br>西4.5m市道         | ⑦供給処理施設状況<br>水道、ガス            | ⑧主要な交通施設との接近の状況<br>味噌 3.3km                                                |
| 「調区」 ( 60, 200 )<br><br>(その他) |                                                                                                                                                                      |                           |                                                                                                                                                                                           |                             |                               |                                                                            |
| (2) 近隣地域                      | ①範囲<br>東 60 m、西 80 m、南 90 m、北 40 m                                                                                                                                   |                           | ②標準的使用<br>戸建住宅地                                                                                                                                                                           |                             |                               |                                                                            |
|                               | ③標準的画地の形状等<br>間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形                                                                                                                  |                           |                                                                                                                                                                                           |                             |                               |                                                                            |
|                               | ④地域的特性<br>特記事項<br>特にない                                                                                                                                               | 街路<br>基準方位 北<br>4. 5 m市道  | 交通施設<br>味噌駅<br>北西方3.3km                                                                                                                                                                   | 法令<br>「調区」<br>( 60, 200 )   |                               | 規制                                                                         |
|                               | ⑤地域要因の将来予測<br>戸建住宅が建ち並ぶ市街化調整区域内の住宅団地であり周辺は工場がみられる。周辺において特段の地域要因の変化はみられず、地価は安定的に推移するものと予測される。                                                                         |                           |                                                                                                                                                                                           |                             |                               |                                                                            |
| (3) 最有効使用の判定                  | 戸建住宅地                                                                                                                                                                |                           |                                                                                                                                                                                           | (4) 対象基準地の個別的要因             | 方位<br>+1.0                    |                                                                            |
| (5) 鑑定評価の手法の適用                | 取引事例比較法                                                                                                                                                              | 比準価格<br>60,900 円/㎡        |                                                                                                                                                                                           |                             |                               |                                                                            |
|                               | 収益還元法                                                                                                                                                                | 収益価格<br>／ 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、小牧市及び隣接市町の市街化調整区域内の住宅地域と判定する。需要者は、小牧市に地縁を有する個人が中心である。周辺には工場や物流倉庫も見られる地域であるが、物流業を中心に産業が活発であることから住宅需要も堅調である。中心となる価格帯は、土地のみで1000万円前後、新築戸建住宅で2500～3000万円前後である。    |                           |                                                                                                                                                                                           |                             |                               |                                                                            |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由   | 市街化調整区域であり画地規模も小さいことから収益不動産の想定は現実的ではないため、収益価格の試算は行わなかったが、自用目的の取引が中心の地域であり、取引事例比較法による比準価格は市場実勢を反映しており、十分な信頼性を有すると判断する。従って、比準価格を標準として、地価公示地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                           |                                                                                                                                                                                           |                             |                               |                                                                            |
| (8) 公示価格とした                   | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>小牧-1                                                                            | ②時点修正<br>[ 100.0 ]<br>100 | ③標準化補正<br>100<br>[ 98.9 ]                                                                                                                                                                 | ④地域要因の比較<br>100<br>[ 69.0 ] | ⑤個別的要因の比較<br>[ 101.0 ]<br>100 | ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)<br>61,100                                                |
|                               | 公示価格<br>41,300 円/㎡                                                                                                                                                   |                           |                                                                                                                                                                                           |                             |                               | ⑦内訳<br>標準化補正<br>街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 -1.1<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
| (9) 指定からの検討                   | ①指定基準地番号                                                                                                                                                             | ②時点修正<br>[ ]<br>100       | ③標準化補正<br>100<br>[ ]                                                                                                                                                                      | ④地域要因の比較<br>100<br>[ ]      | ⑤個別的要因の比較<br>[ ]<br>100       | ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)                                                          |
|                               | 前年指定基準地の価格<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                          |
| (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><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 60,600 円/㎡                                                              |                           | ③ 価格変動要因の形成要因<br><br>[ 一般的要因 ] 物価上昇が相次ぐ中、建売住宅等は一部の需要者に買い渋りがみられるものの、土地の取引価格は堅調を維持している。<br><br>[ 地域要因 ] 市街化調整区域内にある住宅団地であり、周辺には工場が立地している。地域要因に影響を及ぼす特段の変動はない。<br><br>[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。 |                             |                               |                                                                            |
|                               | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討<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/㎡                                                |                           |                                                                                                                                                                                           |                             |                               |                                                                            |
|                               | ②変動率<br>年間 +0.5 % 半年間 %                                                                                                                                              |                           |                                                                                                                                                                                           |                             |                               |                                                                            |