### 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 一宮(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	辰紀不動産鑑定調査株式:	会社			
一宮(県)-1	愛知県	愛知第 5	氏名	不動産鑑定士	中島	豊司		
·		·		·				
<b>趣定</b> 評価額		11 900 000 円	1	し㎡当たりの価格			81 800	四/m²

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	日本種別	10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 強化計		の理由の要旨												
( ' /	所在及び地番		伊勢田	]本神戸字	名栗214	番 6			地積		6	法令上	の規制	等
<b>*</b>	「住居表示」	. 等							( m²)	,	)			
地	<b>ジ状</b>	敷地の利用の現	見況	周辺の5の状況	土地の利用	接面通	道路の状況	兄 供給 供給 処理施設状況	接近	な交通施 の状況	没との	1住居 (60,20	0 )	
1:1	.2	住宅 W2			主宅のほか 宅等も介在 地域	オ <b>七</b> 4.8m市	市道	水道、ガス、下水	今伊勢 1.3km			(その他) (60,19	2 )	
(2) 範	î囲	東 130 m、西	50	m、南	90 m、北	; 70 m	n 標準的	り使用 戸	建住宅地	<u> </u>				
近 標	標準的画地の	形状等	間口約	的 10 1	m、奥行 糹	<b>්</b> 15	m、規模		150 m²程	建度、形状	<b>、長</b> 7	方形		
近隣 地域	也域的特性	特記 特にない			基 <sup>3</sup> 街 8 r	萨方位北、 n市道	4. 交	今伊 通 東方1	勢駅 1.3km		法令	1住居 (60,192	)	
		事項			路		施				規制			
<b>地</b>	也域要因の 8来予測	近隣地域は、一般 持で推移するもの	役住宅 ひと予	のほかに共 測する。	同住宅等も	5介在する 	住宅地域	である。特	特別の変	動要因は	見受け	られず、	当面は現	見状維
(3) 最有	効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基	準地 7	方位				0.0
	評価の手法	取引事例比較法	比準	価格		81,800	0 円/m²	)の個別 因	的要					
の適	用	収益還元法		価格			′ 円/㎡							
		原価法	積算		E 147		/ 円/㎡							
\ 15	- 4-1-1-1	開発法		法による値			/ 円/㎡							
(6)市場	の特性	同一需給圏は、一 隣接市からの転ん て、生活利便性が る。土地は15	入丰,見	受けられる	。住宅地の	)供給は.	小規模の	字地開発.	ミニ開	発が中心	である.	,诉滕地均	域周辺は	こついし
・検	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	市場においては既比準価格の信頼性ることが困難でる、さらに最近の	生は高 あるた	い。一方、 め、本件鋰	収益価格に 定評価では	こついては は試算して	:、対象基 'いない。	準地におり 従って、l	ハて経済 七準価格	合理性に を中心に、	見合っ 代表	た賃貸用る標準地との	例からえ建物を想 の検討を	求めた 想定す E踏ま
(8) 公規価 示準格		標準地 標準 番号 一宮-1	地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	の規準	基準地 ■価格 内 /㎡) 訳	標 変 状 変	通	0.0 0.0 域 0.0 要	街路 交通 環境	+3.0 -2.0 +31.0
、公示価格を 規準とした	公示価材	各 108,000 円	/m²	[ 100.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 132.2 ]	[ 100.0 ] 100	8	1,700	補画に行っての	政	0.0	行政	0.0
(9) 指 か ら	指定基準	地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	の比準	基準地 基価格 内 /m²) 訳	標 変 に 変 に 変	通	地域要因	街路 交通 環境	
、指定基準地がらの検討	前年指定	選準地の価格 円	/m²	[]	100		[]			補画に行っての	政		行政	
(10) 年標準価格等からの検討		準価格 地が共通地点(代	表標準		僧 俊   個 俊	一般的 [ 要 因 [ 地 域	」、景調に	資本市場の 気は緩やが 性移。 の変動要は 価の割安原	かに回復。 因はない。	米国の通済 、不動産す 、住宅地。		、市中心部 の競争力に	部を中心 は高くな	いに堅   いが
地 格 の 等 前 か	公示価	番号 格	準地	円/m	n <sup>2</sup>	要 囚 個別的 [ 要 因	調に	画の割り ある。 的要因に変			KIO T	<i>⊆</i> v, ⊗, ,	icimiq T	-开垒
	変動率	年間 +2.0 %	十年回	3)	%									

# 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 8日提出 一宮(県)-2 宅地-1

						H (711) -	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 十八鑑定			
一宮(県)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	中村	智信	
鑑定評価額		18,800,000 円	1	㎡当たりの価格			86,000 円/m²

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 1日	(6)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	68,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	西級個人は日平 倍率種別	10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	证部	一川観の沃正	の埋田の要百																		
(1)	所	在及び地番	並びに	· ==										地利	責	21	9	浸	上令走	の規制	等
		「住居表示」	、等 一宮市法	も 野子 ア	大西71番	F 2								(m²	١ .	(	)				
基準地	形		敷地の利用の3	1870	周辺の	++#ıσ	\#II#	1	接面证	<b></b> 公	うまに	<u> </u>	供給	`	,	\ ::孟佐	<u>,</u> 設との	4 12			
地	カシ	1/\	労X 2世 (ノイリノオリノナ)	元ル	の状況	_	ノイリノナ	1	按風以	旦昭	V)1/\/)	- 1			このメ		良との	1住	E店 ),200	) )	
					021/1/16								设状况	1女人	1001	ハルし		( 00	, 200	, ,	
												"	121/1///								
	1:1.					++ =	1/十字	, ,	<u>5</u> 7.2mī	上:岩		٠,	水道、	尾張-	_ <del>_</del>			(その	の他)		
	1.1.	5	住宅 W2		一般住宅等のほか	、共同に農地	りませ		¥7.∠IIII	ᄪ			小坦、   ガス.	用版 3km	舌			(	) (E)		
					られる住	宅地域	į Oje	1				-	ガス、 下水	<b>0</b>							
(0)	~~	-	<del>+                                  </del>							_	I == N+- ±			+ / >							
(2)	範		東 80 m、西	50			n、i		80 m				刊 戸頭			TZ.1	, =-	νπ/			
近隣地域		準的画地の		間口:	約 14	m、 🗷	2行;				規模			10 m²	柱度	、炒礼	大長	方形	_		
地	地	域的特性	特記・特にない			街	∶₩	準方っ	i位	Ľ <del>ś</del>	☆	诵	尾張一 南東方	宮駅			法令	1住(60	居 . 200	)	
域								. ∠	JIIII )	=		- :	用米刀	SKIII				,	,	,	
			事項			路					施	設					規制				
	116	## <b></b>		رخ در	曲 エレ ケケ エぐい		: 	مارا بيش	1-1	. 7	4++7	<u>:</u>	·		. <del></del> ∓	+140	> 40 4×	:	<b>LL</b> \	I/ <del></del>	- T-C
		域要因の 来予測	一般住宅、共同位 まま推移してゆ	生モ、 くもの	長地寺かる	氏仕9 1.る.	る壮-	七地	以じめ	) ත.	行記	9 ^	で地場	安囚0	)安里	川は兄	られば	いいこの	め、∃	日間にな	見沈の
(3)		が使用の判定	<u> </u>	` ` ` ` ` ` `	C 1 //.1 C 1	• • •															
(3)	取日入	が区内のがた	/ 建压七地									(4)	対象基準 の個別的	準地	方位	<u>Z</u>					0.0
(5)金	医定言	平価の手法	取引事例比較法	比準	価格				86,00	0 P	9/m²		因	אַניני							
1 ' '	画定。 D適月			1177 24	- / <b>エ</b> +⁄2					, ,	□ /²		_								
ľ	7,527	'	収益還元法	収益	価格				/	/ P	9/m²										
			原価法	<b></b>	価格				,	/ P	g/m²										
				15051																	
			開発法	開発	法による	価格			/	/ P	∃/m²										
(6)	市場の	D特性	同一需給圏は、・	一宮市	の南東部を	キ中心	とす.	る住	字地域	たでま	5る.	+ <i>t</i> -	る需要	者は	圏内	7在住	の1次	取得	者層 <i>f</i>	バ中心に	である
` ′			。浅野地区は、	最寄駅	からやや	巨離を	う 有す	る官	のの、	中心	が が 市街	地の	地価高	騰によ	. <b>ロ</b> り	「莚部	への波	<b>及勋</b>	異毛は	うり、作	主宅地
			。浅野地区は、1 需要が高まって 昇傾向で推移し	きてい	る。また朝	幹線道.	路や	高速	I . C	10	ワアク	보조	も良好	な割に	札	対的	割安感	もあ!	リ こ し に し に し に し に り に り に り に り に り に り に	年地位	両は上
(¬\ *	<u> </u>	T-10 个四本	弁傾回で推移し	(110	。需要の「	+心は.	工业	総領	C 1 0	~ 4	20日	ЛĦ	<b>I</b> 在皮、	<b>新柴</b> 厂	'建(	230	~ 3 5	日刀	门程及	えじめる	5.
		画格の調整 正及び鑑定	近隣地域及び周辺と、対象標準地域	<b>刀地域</b>	には、賃貸	利用共	同住: 倭俊:	宅が	みられ	lるた	が、土	地の	有効活	i用でタ s a z =	製二	スト	の回収	を主	目的と	こしてに	ハるこ
		頃の決定の	市場においては、	ひい 四	地戏侯寺/ 目的取引。	いっ、 と比較	貝貝/ して、	田台	用目的	1取引	が中	心と	はいて なって	เกล	した	いっ、 こがっ	で、市	悟は 場性を	武异しを反則	見したし	ンた。 上準価
	里由		市場においては、格を採用し、代	表標準	地との検討	寸及び	最近(	の不	動産市	場(	D推移	動向	を踏ま	え、鎖	定記	平価額	を上記	の通り	リ決定	Eした。	
(8)			標準地標準	地	時点		準化	l .	也域要		固別的	1	対象基準		標			0.0		街路	0.0
公規	1 価	標準地都			修正	補.	正	l .	因の比		更因の	(	の規準値	価格 [	内 準 化	交	通	0.0	域	交通	-2.0
、公示価格をした	■格│	— m	一宮-1					車	交	Ŀ	比較		(円/	m') F	補		境	0.0	<del>女</del> 因	環境	+29.0
格し	,	公示価権	苔		[ 100.0 ]	10	0	1	100	[ 10	0.0]			400	罡	100	-6	0.0		行政	0.0
をた	-		108,000 円	/m²	100	[ 100	.0]	[ 12	26.4]		100		85	,400		行 その		0.0	~	·の他	0.0
(9)		指定基準	≣抽悉只		時点	<b>★</b> 曹:	準化	+	也域要	41	固別的	+	対象基準	准+批	標		<u>他</u> 路	0.0	11L	街路	
(9)  (9)	,	旧た坐子	10 田 つ		修正	補			因の比		要因の		の比準化		信		通		地 域	交通	
指定基準地	.				1911	1110.	·-	Ι.	交		比較	`	(円/	m²)	料 準化 補	環	境		要因	環境	
基 σ		前年指定	選挙地の価格				_						(137	,	補	画	地		因	行政	
準 検	<b>È</b>			, 2		10			100	<u> </u>	]				正		政		そ	· の他	
	ا لا		H	/m²	100	L	]	][	]	1	100					その					
(10)		-1 対象	基準地の検討					г	一般的	٦,	一宮	市内	の利便	性が比	較的	良好	な住宅	地域に	は堅証	間に推移	多して
対 年	≣ 5	継紙	新規			ſī	西 変 各 動	L	要因	ا ا		が、	物価高	騰等の	経済	的要	因が将:	来性に	こ翳じ	)を孕 <i>f</i>	ぃでい
象標	<b>見</b> の	前年標	準価格	83	,000 円/	m²  t	各動				る。										
季 作	快	-2 基準:	地が共通地点(代	表標準	単地等と	T	形式況		地 域		地域	要因	には特	段の変	動要	因は	認めら	れない	,۱。		
地格	3 "		地点)である場合		寸	开层	曼"	[	要因	ا ا											
、対象基準地の前の報準価格等が	Ē	代表	長標準地 標	準地																	
<sub>B1</sub> /)	.	標準地				_   '	D		個別的		個別	的要	因に変	動はな	:11.						
		公示価			円/1	m²		L	要因	ا ا											
	Г	変動率	年間 +3.6 %	半年	9	%															

### 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 8日提出 一宮(県)-3 宅地-1

						□ ( <i>)</i>  \/		<u> </u>
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社安達不動産鑑定誌	周査			
一宮(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	塚本	譲太		
		27.000.000 円	1	㎡当たりの価格			120.000	) 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 5日	(6)路	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	90,000	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別		10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

	評価額の決定	この理由の要旨													
(1) 所	所在及び地番	並びに 一宮市緑	2 丁目	12番1	1					地積	2	25	法令	令上の規制	等
基	「住居表示」	F / = 0	1 2 -	20 ]						$(m^2)$	(	)			
基準 形地	<b>ジ状</b>	敷地の利用の理	見況	周辺の5	土地の利用	接面证	道路の物	犬況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	1 住居 ( 60,	号 200 )	
1:1.	.5	住宅 W2	7   F	か、共同化	般住宅のほ 主宅、事業 られる住宅	南7.4mī	市道		水道、 ガス、 下水	尾張一 1.7km	宮		(その作	也)	
	<b>范</b> 囲	東 70 m、西	40 r	m、南 (	60 m、爿	30 m	1 標≱	隼的使	用 低層	<b>曾住宅地</b>	ļ				
R选 ────	票準的画地の 地域的特性	形状等   f 特記	間口 約	12.8	基	为 17.5 隼方位北、 . 4 m市追	-	模 交通 施設	屋張一	宮駅	<b>建度、形</b>		方形 1住居 (60,	200 )	
地	地域要因の	一般住宅を中心に	二、共同	住宅、エ	場等も見る	れる住宅	地域で	あるが	が、居住	環境は	比較的良	好であ	る。地	域要因に特	寺別な
H	身来予測 - >   (本 - )	変動はなく、当面	国は現状	代のまま推	移するもの	つと予測さ	れる。								
(3) 最有3	i効使用の判定	戸建住宅地							)対象基準 の個別的	準地 7	方位				+5.0
(5)鑑定 の適	評価の手法 用	取引事例比較法 収益還元法	比準位 			120,00	0 円/r  0 円/r		因	132					
		4人血癌/0/4	4X.EE.II	<b>Ш1</b> П		03,00	0   ]/	-							
		原価法	積算個	<b>西格</b>		,	/ 円/r	'n							
		開発法	開発法	去による値	插格	,	/ 円/r	'n							
(6)市場(		同一需給圏はJF 住する一次取得者 な住宅地域であり 500万円程度、	皆層が中 )、居住	□心である ヒ環境が比	。近隣地域 :較的良好で	域は最寄駅 であること	の尾張 から住	一宮	駅までは	やや距離	離がある	が、市	内中心	に位置する	5閑静 Ⅰ
・検討		比準価格は同一需 。収益価格は低値 する。以上からす 、収益価格は参考	立に求め 体件にお きに留め	うられたか らいては、	、これは 自用目的で 準地との <sup>は</sup>	设資採算性 での取引が	に見合 一般的 意し鑑	う想 であ 定評(	定が困難 ることか	である。 ら、市 記の通	こと、ま 場の実態 リ決定し	た想定を反映	た実証 要素も した比	的な価格で 多いことに 準価格を重	である こ起因 重視し
(8)		標準地標準 番号	地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比	個別 要因		対象基準 の規準(	隼地 │ 価格 │ 内	1731	ऒ	0.0 0.0 均	<b>次通</b>	0.0 -3.0
二	7	一宮-1		,,,,,,	110.22	較	比較		(円/	m²) 訳	7 <del></del>	境	0.0 要因	環境	-2.0
、 公示価格を した	公示価村	各 108,000 円.		100.0 ]	100 [ 100.0 ]	100 [ 95.1 ]	105.0		119,	,000		政	0.0 0.0 0.0	<sup>1</sup> 行政 その他	0.0
(9) 指 か 定	指定基準	地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 要因 比較	[の	対象基準 の比準( (円/	価格 内	標準交化程	ī路 逐通 環境	地 域 要 医	街路 花 交通 環境	
指定基準地 からの検討	前年指定	選挙地の価格 円	/ m² [	100			100	_]			1111	可地		・ 行政 その他	
(10) 年標準価格等からの検討	終 対 前年標 -2 基準 同一 代表	準価格 地が共通地点(代 地点)である場合 長標準地 標	表標準均	000 円/n 地等と	形成完置因	一般的 [ 要 因 [ 地 域 [ 要 因	」 住	宅需	内中心部 要は底堅 因に特段	ι I <sub>°</sub>	舌利便施	設等が		区についる	ては、
    射1 刀,	標準地公示価 変動率	格	半年間	円/n	0)	個別的 [要因		別的	要因の変	動は認め	められな	:11.			

(3)鑑定評価の条件

# 鑑定評価書 (令和7年地価調査) 令和7年7月7日提出

											一宮(県	)-4		宅地-1
基準地番号			提出	出先	所属分科会名	業者名	足立総	合鑑定事務	所					
一宮(県)-4			愛知	叩県	愛知第 5	氏名	不動產	<b>全鑑定士</b>		足立	哲実			
鑑定評価額					11,900,000 円		1 ㎡当た	りの価格					36,100	円/㎡
1 基本的事項														
(1)価格時点	令和	7年	7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 7	年 7月	4日	(6)		'年 1月]	6	68,000	
/公安地知本口	٨٠٠				(こ)(悪物の毛髪	工学/再#	<del></del>		(6) 路 線	路線価又				倍
(2)実地調査日	令和	7年	6月	4日	(5)価格の種類	正常価格	合 		猫	倍率	重別			

更地としての鑑定評価

(1)	所	在及び地番	並びに	<b>宁</b> 士+	- <del>24</del> 111m	T用用字针	·=	± 111	12 1 0	<del></del> 1				地和	責	138		法	令上	の規制	等
		「住居表示」	等	一呂巾小	マロション	J黒田字往	退凹	半 ノ レ	12 18	笛 I				(m²	) (		)				
基準地	形	状	敷地の	利用のヨ	現況	周辺のの状況	土地の	の利用	接	面道	路の状	況	供給 処理施 設状況		な交 近の状	通施設 況	との	1住/ (60	居 ,200	)	
	1:1.	5	住宅 W2			一般住宅 等を中心 地域	. 共同 とする	 司住宅 る住宅	北5.	2m市	 道		水道、 ガス、 下水	木曽川 270m	II			(その	他)		
(2)	範	囲	東 30	m、西	90	m、南	30	m、 d	ኒ 30	m	標準	的使	   	住宅均	也						
近隣地	標	準的画地の	形状等		間口糹	約 10	m、!	奥行 :			n、規模	莫	1:	50 m <sup>2</sup>	程度、	形状	長方				
地地	地	域的特性	特記:特	まにない			往	基	準方位 .2 m	北	オ	を通	木曽川南東方				法令	1住居 (60,	星 200	)	
域			事項				路		. 2111	브		拖設		270111			規制	,		,	
	地将	域要因の 来予測	 JR木曽 状推移と			圏内の利便	性の	: )良い(	主宅地均	或。 址	也域状況	2は3	安定的で	現在特	段の	地域的	変動要	要因は	なく	、当面	は現
(3)	最有效	効使用の判定	戸建住宅	地								(4	.)対象基	生地	方位						0.0
(5)	鑑定詞	平価の手法	取引事例	比較法	比準	価格			86	,100	円/㎡	` `	の個別的 因		,,,,						0.0
	の適月	Ħ	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)	開発法 開発法による個性 6)市場の特性 同一需給圏は一宮市の北西部、JF 心は一次取得者の個人と推測する。 、高値取引も一部に見られる。旧来 は直近ではやや強含みで推移してい							:曽川駅         道駅                 	訳、名録 こ近接 l 主宅地 いとなる	失新オ ノ、 都 或で地 る 価格	、曽川駅 『心への 地縁的選 格帯は土	でで )利( 軽好     地	中心とす 便性に優 性が強い で110	る市街 れるた が、 最 0 ~ 1	化区 :め不 近で 5 0	域内の 動産業 は外部 0 万円	住宅 <sup>は</sup> 者に。 なからの 前後で	地域一 にる分 D流入 である	帯。 譲等 も見。	需要者 も散見 られ、	の中 され 地価
	・検証	画格の調整 正及び鑑定 頃の決定の	画地上の 準価格を る。不動 格を採用	制約かり 算出した 産市場 し、標準	ら収益 た。周 での取 準地か	還元法は非 辺地域は自 引価格が指 らの価格に	三適用 日用目 は標性 こも留	とした  的の  を有    意の	た。取引 需要がい しており うえ鑑定	事例   中心の   り、   日   官評価	削比較法 )ため収 比準価格 団額を上	で                   	は周辺類 性が市場 客観性、 のとおり	似地域 参加者 価格説 決定し	におけ の価 !得性! た。	ナる規 格判断 は高い	iに与え と判と	える影 fする	響は 。よ	事例か 限定的 って比	ら比 であ 準価
(8) 公	見価	代表 標準地都		標準	地	時点 修正		摩化 証	地域 因の		個別的 要因の	- 1	対象基準の規準(	西格 [	標準化	街路 交通	Ĭ	0.0 ± 0.0	或	街路 交通	0.0
価値	キ 俗	公示価材	<u>一宮-2</u> 各	6					較	-	比較		(円/	<u>m)</u>	補	環境 画均	見 九 +	0.0 5.0	因	環境 行政	-5.0 0.0
格をを	現権とした			,400 円	/m²	[ 101.3 ] 100		00 5.0 ]	100 [ 93.1	— I "-	100.0	-		,400		行政 その他	女 <u>b</u>	0.0	そ	の他	0.0
(9) 指定	から	指定基準	地番号			時点 修正		標準化 計正	地域 因 <i>の</i> 較		個別的 要因の 比較		対象基準 の比準( 円/	集地 │ 西格   戸 ㎡)   詰		街路 交通 環境	1	Į t	戜	街路 交通 環境	
指定基準地	か	前年指定	2基準地の		-	[]	1(	00	100	_ [		]	(13/	,	補正	画地行政	t			行政 の他	
地	ľΊ			円	/m²	100	[	]	[	]	100					その化					
(10) 対 対 象 其	手の作権	継網 前年標	準価格	ī規		,800 円/r	n²	価 変 格 動 形 状	一 <sub>角</sub> [ 要	因	」 便性 差か	EのE 「見	上昇と建 良い住宅 られる。	地の需	要は	堅調で	ゔあるた	が、二	極化	による	地域
準地の	<b>丰漂隼両洛等か</b>	同一:	地が共通 <sup>5</sup> 池点)でる 長標準地	ある場合				価格形成要因( 変動状況	[ 地	域 因	」 地垣	もとの	街地の外 の比較に 上昇。	周に位 おける	遺すが地域	るが、 選好性	鉄道駅 は良い	K徒步 N。地	圏のは	立地で 直近で	周辺 は緩
前,	<i>አ</i>	標準地公示価	番号	120	. , - ט	円/r	_	ิด	[ 要	削的 因	] 個別	的	要因に変	動はな	۱۱.						
		変動率		+2.7 %	半年間		%			•											

### 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 一宮(県)-5 宅地-1

							<u> </u>	10-01
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	足立総合鑑定事務所				
一宮(県)-5	愛知県	愛知第 5	氏名	不動産鑑定士	足立	哲実		
鑑定評価額		13,300,000 円	,	 1 ㎡当たりの価格			108,000	円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価E	令和 7年 7月 4日	(6)	[令和 7年1月]	86,000	円/m²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 4日 (5)価格の種類	正常価格	路線価	路線価又は倍率 倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基		在及び地番 「住居表示」	ᅵᇎ모뽀♡		「目20番 )- 3」	4						地積 (㎡)		23	法令	令上の規制	等
基準地	形	状	敷地の利用の	現況	周辺の:	土地の利	l用	接面道	道路の	<b>犬況</b>	供給 処理施 設状況		な交通がの状況	徳設との	1 低專(60,	100 )	
	1:1.	2	住宅 W2		一般住宅( 等が見ら <sup>2</sup> 域	の中に農 れる住宅	地 ;地	北6m市道	<u> </u>		水道、ガス、下水	妙興寺 2km	<u> </u>		(そのff 高さ制	也) 引限10m	
(2)	範	囲	東 140 m、西			60 m、			標準	準的係		建住宅地			1		
近隣地域		準的画地の		間口約	約 10				m、規	模			呈度、形	状 長	方形		
地	地	域的特性	特記・特にない			街	基準6m	≢方位北 n市道		交通	妙興寺 北東方	≒駅 i2km		法令		限 1 0 m	
现			事項			路	٠			施設				規制	(60,	100 )	
			<b>学</b> 块:			<u>га</u>				ルピロス				八九印リ			
	地 将	域要因の 来予測	農地等が一部に ての熟成度を高	見られ めてゆ	るものの宅 くものと子	地への軸測する。	<b>运換</b>	が進んで	いる。	現在	特段の地	域的変	動要因に	はないが、	徐々	に住宅地域	とし
(3)	最有效	効使用の判定	戸建住宅地							(4	1)対象基	準地	方位				0.0
` ′		評価の手法	取引事例比較法	比準	価格			108,000	円/ロ	'n	の個別的 因	的要					
	の適月	D適用 収益還元法 収益価格						/	円/ɪ	'n							
	原価法 積算価格							/	円/ɪ	'n							
			開発法	開発	法による値	插格		/	円/ɪ	'n							
(6)	開発法 開発法による価格 開発法による価格 開発法による価格 同一需給圏はJR尾張一宮駅、名鉱 個人又は分譲等を目的とする不動産 り、周辺では戸建分譲も見られ一定 たが、最近は安定的に推移している					鉄妙興等 産開発第 定の需要 る。中/	<b>寺業者がと</b>	を最寄駅 である。 存在する。 なる価格	とする 街区整 ・中心 帯は土	鉄道! 然と 部の 地で	駅東側の した住環 住宅地の 1300	住宅地 境良好 地価上 万円~	域一帯。 な住宅地 昇の波及 1 8 0 0	需要者( 地域のたる なにより) 万円前(	の中心  め宅地  地価は 後であ	は一次取得 需要は堅調 上昇傾向に る。	者の  であ  あっ
` ′	・検討	画格の調整 正及び鑑定 額の決定の	共同住宅が見らる 範性の高い事例 判断に与える影 。よって比準価	響は限	定的である	。取引(	曲格	が指標性	を有し	てお	り、比準	価格の	客観性、	価格説征	骨性はi	高いと判断	た規 価格 する
(8)	н Н	代表 標準地養	標準地 標準 8号	≣地	時点 修正	標準1 補正	化	地域要 因の比	個別 要因		対象基準 の規準(	準地	1731	5路 交通	0.0 0.0 均	」 街路 【 交通	0.0
	生格	135-70	# ラ 一宮-1		INT.	IHITT		較	比較		(円/	m²) 🖠	视道	<sub>気境</sub>	0.0 愛医	環境	0.0
価格し	規集とした	公示価権		2	[ 100.0 ]	100	_ .		[ 100.		108	,000	111	4176	0.0	· 行政 その他	0.0
		北宁甘海	108,000 円	J/mi	100	[ 100.0		100.0]	100		対象基準		その	の他	0.0	4	
(9) 指 7	<b>ئ</b> ار	指定基準	地留亏		時点 修正	標準1 補正	L	地域要 因の比	個別 要因		対象を4	価格が	] 準 3	封路 交通	世 词	<b>泛</b> 交诵	
虚	9076							較	比較		(円/	m²) 割	7年	睘境	要因	環境	
指定基準地	ル 検	前年指定	[基準地の価格		[ ]	100		100	[	]			正	画地 ニェカ		1丁収	
地言	讨		F	]/m²	100	[	] [	]	100					テ政 の他		その他	
(10)	)		基準地の検討					一般的	] 金	利の	上昇と建	築費の	高騰が不	動産市	場に影	響している	。利
対象	手らの	継続		107	000 🖽 / n	価 循 循	变	世 要 因	丈	が見	艮い任モ られる。	地の需	要は堅調	じめる	ייטי	極化による	地球
基準	無 終続 新規					形式	     兄	<sub>г</sub> 地 域	_ 字	th 雪!	要及7㎡地	価変動	を左右す	「ろ特段の	つまま	要因はない	t th
华 1  地	当 的		也点)である場合			·······················格斯成要因	兀	[ 地 域 要 因			定的に推			O INTX	-2.0-%	~H.S.GV	ن ،
の 領	等 か			準地		因の		/m =u.+-									
<u> </u>	-	標準地 公示価		108	,000 円/r			[	] 個	別的	要因に変	動はな	l 1 <sub>°</sub>				
		変動率		%		<b>У</b> П											

### 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 一宮(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	児玉不動産鑑定調査			
一宮(県)-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	児玉	和久	
趣定評価額		31 000 000 円	-	1 ㎡当たりの価格			172 000 円/m²

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	130,000	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別		] 🗖
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

	在及び地番	並7以こ ニ→									1		_		
			i住吉1 <sup>-</sup> i1-6	丁目 6 番 1	9					地積	18	)	法令	上の規制	等
	「住居表示」	ਹ			LULATIO	14-7-1	*************		/1L // A	(m²)	(	)			
形	状	敷地の利用の	り現況	の状況	土地の利用	接面划	道路の状況	処	供給 理施 状況		な交通施 の状況	没との	1 住居 ( 60, 2	200 )	
1:2		住宅 R C2		心に共同	主宅等も見	北6m市道	首	ガ	ĵス、	尾張一 1.1km	宮		(その他)		
範	囲	東 70 m、i	西 50	m、南	m、川	0 m	標準	内使用	戸建	建住宅地					
標	準的画地の	形状等	間口:	約 9	m、奥行 糹	勺 20	m、規模	į	18	80 ㎡程	度、形状	<b>、長</b> 7	<b></b> 方形		
地	域的特性	特にな	, 1		4- 基	集方位北、	6 m	[	<b>電張一</b>	宮駅		:+ A	1住居	١٥ ١	
		特記			(田) 市	直	54	進世	<b></b>	1km		法令	( 60, 20	10 )	
		事項			路		施	設				規制			
地	域要因の 来予測	当該地域は中海	見模一般 犬のまま	住宅を中心 推移してい	 いに共同住宅 いくものと <sup>=</sup>	記等も見ら 予測される	れる土地	区画塾	整理済	みの住	宅地域で、	地域	要因に特	別な変動	かはな
最有效	効使用の判定	戸建住宅地						(4) <del>∛</del> ₁	1象其2	進士 ガーブ					0.0
鑑定詞	評価の手法	取引事例比較流	去 比準	価格		172,000	0 円/m²	$\sigma$	)個別的	的要	J 124				0.0
の適用	Ħ	収益還元法	収益	価格		/	′ 円/㎡								
		原価法	積算	[価格		/	/ 円/㎡								
		開発法	開発	法による値	<b>西格</b>	/	′ 円/㎡								
市場の	の特性	同一需給圏は る個人のエン 値の取引が多り 00万円~3	J R 東海 ドユーザ 1。近隣 , 000	道本線、名 ーが大半を 地域は尾張 万円程度、	公鉄名古屋ス と占める。 和 もの言いを ものでは おいまでは おいまでは おいまでは おいまでは おいまでは おいまでは おいまでは おいまでは おいまでは おいまでは おいまでは おいまでは おいまでは おいまでは おいまでも とった。 おいまでも まった。 おいまでも まった。 おいまでも まった。 おいまでも まった。 おいまでも まった。 まった。 まった。 まった。 まった。 まった。 まった。 まった。	ド線沿線で 削便性に優 歩圏内の土 主宅は4,	、概ねー れた市内 地区画整 500万	宮市の 日中心部 理済 <i>都</i> 円~5	の住宅 部の住 みの住 5 , 5	地域。 宅地の 宅地域 00万F	需要者の 人気は高 で、需要 円程度が	中心は ハが、 は旺盛 取引の	同一需給 売り物件 である。 中心であ	圏内に は少な・ 土地は る。	居住す く、高 2 , 5
・検討	画格の調整 正及び鑑定 頭の決定の	共同住宅を想法居住の快適性、	Eするこ 市場性	とは経済合を重視して	は理性に欠け で価格形成が が単価と総額	けるため、 が行われる	収益価格 蓋然性か 等を踏ま	は試算 高い。 え、針	算しな 、よっ	かった。 て、不 価額を	自用目( 動産市場のと)	的の取り の実態: おり決!	引需要が を反映し 定した。	提模が小で が大半をで た比準(	さく、 らめ、 西格を
規価準格		番号	準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	要因の		)規準(	集地 西格内 ㎡)訳	標	通	0.0 域	街路 交通 環境	0.0 -6.0 -33.0
とした	公示価村	各	円/㎡	[ 100.0 ]	100	100			,		僧 画: 行:	地 政	0.0 0.0	行政	0.0
から	指定基準	地番号		時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較	要因の		)比準(	西格内	標 変 化 環	路 通	地	街路 交通 環境	
の 検 討	前年指定		円/㎡	[]		100	[ 100		(13)		補 画	地 政		行政	
)年標準価格等からの検討	継編 前年標 -2 基準 同一 代表 代表	た 新規 準価格 地が共通地点( 地点)である場 長標準地 番号	代表標 <sup>達</sup> 合の検討	≢地等と 寸	形成要因の	世 地 域 要 因	が、尾張境	市内中一宮馬に優れる	中心部 駅徒歩 れ、市 ある。	の住宅記 圏内のコ 場でのノ	影響で、1 需要は堅語 上地区画語 人気は高い	主宅購 周に推和 整理済る	移してい みの住宅	る。 :地域で、	      居住
	を標地 地将有 定適 場 算検価由 価格 (信託) は は は は は は は は は は は は は は は は は は は	<ul> <li>範標地 地将有 定適 場</li></ul>	R C 2 東 70	RC2	1:2   住宅   R C 2   中規模   中規模   中間   中間   中間   中間   中間   中間   中間   中	1:2   住宅 R C 2   中規模	1:2   住宅   RC2   中規模一般住宅を中見   北6m市i   小に共同住宅等も見られる住宅地域   地域の特性   特にない   事項   一部   9 m、奥行   20   基市道   地域の特性   特記   特にない   事項   日日   約 9 m、奥行   数   20   基市道   本市道   数   数   数   数   数   数   数   数   数	1:2 住宅 R C 2	1:2 住宅   中規模一般住宅を中   北6m市道   かん   大下   大下   である住宅地域   北6m市道   かん   大下   である住宅地域   北6m市道   かん   大下   である住宅地域   北6m市道   かん   である住宅地域   北6m市道   かん   である住宅地域   北6m市道   かん   である住宅地域   お   である住宅地域   大下   である住宅地域   である   である	1:2   住宅	### 1:2 住宅	1:2   住宅   中規模一般住宅を中   北6m市道   水道   万久   下水   下水   1.1 km   下ル   1.1 km   Thu   1.1 km   1	1:2   住宅	1:2 住宅   中規模一般住宅を中   北6m市道   水道、   水道、   万九、   1.1km   標準的画地の形状等   間口 的 9 m、 異行 的 20 m、 規模   180 m程度、形状 長万形   地域要因の   特にない   海球   特にない   海球   特にない   海球   東項   野球域は中規模一般住宅を中心に共同住宅等も見られる   地域更因の   大の適間は財水のまま推移していくものと予測される。   最高   大の適同用   野球域は中規模一般住宅を中心に共同住宅等も見られる   地域更固の   大の適間が表す。   大の適間が表す。   大の適間が表す。   大の適間が表す。   大の適間が表す。   大の適間が表す。   大の適同用   野球域は中規模一般住宅を中心に共同住宅等も見られる   地域更固の   大の適間が表す。   大の適間が表す。   大の適間が表す。   大の適同が表す。   大の適同が表す。   大の適同が表す。   大の適同が表す。   大の適同が表す。   大の適同が表す。   大の適同が表す。   大の適同が表す。   大の適用   日本の時に表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表	1:2   住宅   中規模一般住宅を中のに対している。   日本の   日

### 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出

	基準地番号			+B .1A	+	て 思 ハ 扒 人	.67	714	±47	本 士 つ	C 돌h 호호스만 다	75 TO CC		一宮(	県)-/		宅地-1
		一宮(県)	_	提出的	_	所属分科会 愛知第 5		+	者名 5名		下動産鑑定 1産鑑定士			 z 達也			
<u> </u>				- <del>Σ</del> ΛΗ2	IS								***	· Æ:			2
		鑑定評価	<b></b>			9,330,00	0 円		1	m≝7	たりの価	格				42,800	D 円/㎡
1 基	本的	事項											- 4 10	<del></del>			FF / 2
(1)1	西格田	寺点 	令和 7年	7月 ′	1日 (4)	鑑定評価日		令?	和 7年	F 7,5	月 4日	(6)	[令和路線価]	/ 年 1月 又は倍率			円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日 —————	令和 7年	6月 20	0日 (5)	価格の種類		正	常価格				倍率	種別			
(3)釒	監定言	平価の条件	更地として	の鑑定	評価												
2 鑑			の理由の要旨														
(1)		在及び地番	一一一一一一一	北方町は	比方字狐塚	<b>『郷116</b> 』	₹1外					地積		18	法 <sup>-</sup>	令上の規制	制等
基準地	形:	「住居表示」 状	」寺 製地の利用(	D現況	周辺の	土地の利用	1 持	要面道	道路の	大況	供給	(㎡) 主要	<u>  (</u> な交通施	<u>)</u> 設との	「調区	<del></del>	
地					の状況						処理施 設状況	接近	の状況			200 )	
											取小儿						
	1:1		住宅 W2		農家住宅	、一般住宅 れる既成住	東4	.6m∄	市道		水道、ガス	木曽川 1.5km			(その1	他)	
			***		宅地域	1000000	-					1.014					
(0)	44		<del>+</del>	T =0		100	 		1300 3	# +L /-	+ m   = 2	<b>\$ (-)</b> 111	L				
(2) 近	範標	<sub>囲</sub> 準的画地の	東 100 m、ī 形状等	西 50   間口 約		130 m、2 m、奥行			℩ <u>儒</u> m、規	隼的俱 見模		建住宅地 40 ㎡和	型 呈度、形	伏 ほに	ぎ長方	形	
近隣地域	地:	域的特性	特記特にな	١,		街 4	. 6 m	市道	i	<b></b>	木曽川北東方	駅  1 5km		法今	· 「調区 :(60,	200 )	
域	事項					路				施設	:	I.JKIII		規制		,	
	事項     地域要因の			よっ 曲字	<b>分</b> 字 6		ケナフ	ᇚᆣ	/ <del>/</del> 字型		1	- 仕= / レ ≐田	ᅘᅜᆤᆉ		<u>:</u>	THE OF	4+□ <del>-</del> - フ
			は任七が流・ 住移してい	住りる くもの	医別と予	測する	· ·	<i>の</i> る。巾	1年11七祠	坐区 塊內	IC1子 U、	、七地	が出り追	三川9 つ			
(3)	最有效	が使用の判定	戸建住宅地							(4	)対象基 の個別		ない				
(5)鉛	監定部	呼価の手法	取引事例比較深	去 比準	価格		42	2,800	0 円/ロ	'n	因	1135					
0	り適月	Ħ	収益還元法	収益	価格			/	′ 円/၊	'n							
			原価法	積算	価格			/	′ 円/၊	'n							
			開発法	開発	法による <sup>6</sup>	 価格			′ 円/၊	n²							
(6)市	方場 <i>0</i>	)特性	同一需給圏は、 する第一次取行 金利高、建築質	界層が中	心で、同-	-需給圏外	からの	転入	者は少	ない	。郊外に	:位置し	ており市	中心部	の住宅	地に比較	をして、
(7\≛	<b>半管</b> 征	断格の調整	、新築戸建物作	<b>#で20</b>	00万円	~ 2 8 0 0	万円前	後で	ある。								
i	・検討 平価客		近隣地域は自然格は、市場の調料適用とした。	実態を反ことは、	映し規範 実現性の	生は高い。 観点から考	一方、 察して	収益	価格に	つい	て、市街	化調整	区域内に	存し賃	貸市場	が未成熟	いなため
(8)	里由	代表	を踏まえ、鑑定 標準地 標	上計1111額 準地	時点	標準化	地拉	或要	個別	的	対象基準			路	0.0 <u>t</u> t	也 街路	+2.0
公規	価	標準地	番号 一宮-29		修正	補正	因 ( 較	Dtt	要因 比較		の規準( (円/		] 準 交	通	0.0 垣	交通	-1.0 -3.0
公示価格をした	: 14	公示価			[ 100.0 ]	100	100	,	[ 100.		•	,	補運	地	0.0	行政	0.0
をた			41,800	円/㎡	100	[ 100.0 ]			100		42	,700	イ: その		0.0	その他	0.0
(9)		指定基準	地番号		時点 修正	標準化補正	地拉因(		個別 要因		対象基準 の比準(	準地 (西格) は	1731	i路 逐通	圤 ta	担 街路 或 交通	
指定基準地	,				ISIL	LHITT	較	716	比較		(円/	m²) 計	400	境	垣要因	環境	
奉 が	)	前年指定	2基準地の価格			100	100		[	_]			正 罒	ī地 ī政		<sup>3</sup> 行政 その他	
	]	, 14		円/m <sup>r</sup>	100	[ ]		]	100				その	他			
(10) 対 年 象 標	らの	継紙	基準地の検討 売 新規 準価格	42	,800 円/	価変 M 格動	[ 要	般的 因	]	建築		等の不				あるが、 住宅地は	
対象基準地の前の特別を	≝ 検  □ 討	-2 基準: 同一:	地が共通地点( 地点)である場	代表標準 合の検討	≢地等と	形状宽要因	[ 一要	域 因								要因はな 向である	
前が	,	代表 標準地 公示価	番号	標準地	円/	0	[ 個	別的 因		別的	要因に変	動はな	l 1 <sub>°</sub>				

0.0 % 半年間

公示価格 変動率 年間

### 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 一宮(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひびき不動産鑑定株式会社	± 名古/	屋オフィス		
一宮(県)-8	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	平井	真希		
鑑定評価額		7 450 000 円	1	I ㎡当たりの価格			51 400	四/m²

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	西級個人は日平 倍率種別	10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<u></u>	と 計画領の大人	の埋田の要旨												
(1)	所在及び地番	並びに一宮市起	!字而生!	出6番2					地積	145	5	法令」	上の規制	等
基	「住居表示」	. 等   等	:TUT	шошг					( m²)	(	)			
基準地	形状	敷地の利用の理	見況	周辺の:	土地の利用	接面道	道路の状況	型 供給 処理施 設状況		な交通施記 の状況	ひとの	1住居 (60,20	00 )	
1	:2	住宅 W2	_ <u>E</u> <i>F</i> :	一般住宅 車場等が 成住宅地	を中心に駐 見られる既 域	西4.5m市	道	水道、ガス、下水	奥町 3.7km			(その他) (60,18	30 )	
(2)	範囲	東 20 m、西	50 r	n、南	50 m、北		標準的	使用 戸頭	建住宅地					
近隣地:	標準的画地の		間口 約	10			m、規模	-		度、形状	長方			
地域	地域的特性	特記特にない			基準   街 4 .	Ē方位北、 5 m市道	交流	:	₹ 53.7km		法令 規制	1住居 (60,180	))	
	地域要因の 将来予測	   既成住宅地域では  、今後もほぼ現れ	あり、新 犬のまま	「旧の戸廷 ○の住環境	 建住宅を中心 記を維持する	に駐車場 ものと予	 や空地等: 測する。	: が見られる	が、格別	 別の変動	要因も見	見当たら	ないこと	とから
(3) 聶	最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基	準地・フ	 5位				0.0
` ′	定評価の手法	取引事例比較法	比準個	格		51,400	) 円/m²	の個別 因	的要					
<b>စ</b>	適用	収益還元法	収益値				円/㎡							
		原価法	積算個				円/m²							
(0)	18 6 4+ 1/1	開発法		まによる値			円/㎡							
(6)巾	場の特性	同一需給圏は、構 内在住の一次取得 懸念が認められ、 しては、土地はも	号者層が 近時、	「中心とな 周辺地域	くるが、地縁 はの成約価格	性を有す について	る者も多り は一段低の	い。最寄駅 めの水準か	R及び市内 で数見され	中心部かり れる状況で	ら距離が である。	があり、 市場の	水害リス	スクの丨
· 評	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	比準価格は、同一 収益価格は、対象 は居住の快適性が 代表標準地との <sup>は</sup>	象基準地 が重視さ	の画地祭 れる住宅	⊱件により収 営地域であり	益物件の 、自用目	想定は非常的での取得	現実である 引が一般的	ため、i である。	適用を断♬ ことから、	念した。 単価。	本件で と総額と	は、近隣の関連性	姓地域
(8)	代表	標準地 標準 番号 一宮-19	地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基 の規準 (円/	準地 価格 内 /㎡) 訳	標 準 交i 現 場	畜 (	0.0 地 0.0 域 0.0 要	街路 交通 環境	0.0 -1.0 +20.0
公示価格を	公示価値	格 60,500 円		100.5 ] 100	100 [		[ 100.0 ] 100	51	,200	補画が行る	也 ( 段 (	0.0  쯔	行政その他	0.0
(9) 指 か 定 ら	指定基準	≛地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基 の比準 (円/	価格 内	標 街道 交证 環境	甬	地域要因	街路 交通 環境	
、指定基準地からの検討	前年指定	E基準地の価格 円	/ m² [	100	100	100	100			雅 画 <sup>は</sup>   行〕   その(	攺		行政その他	
(10) 年標準価格等か		準価格 地が共通地点(代	表標準均	600 円/r 地等と	一個格形成要因	安 囚 - 地 域	」住宅が認め、 、木曽	遺高騰や金 地に対する られる。    に近い	s需要は	等が影響を 整調である の宅地域で	を与える る。但し で、駅ヤ	ン、郊外? や中心市?	部では 街地か <i>ら</i>	弱さも               
地の前が		番号	の検討 準地	m /	.  00	· 要 因	, < . 2	水害リスク 的要因に変	も懸念る	されること	<b>こから、</b>	需要は	弱含んで	ごいる
	公示価 変動率		半年間	円/n	n %	要因								

代表標準地標準地

 公示価格
 60,500 円/㎡

 変動率 年間
 +1.8 % 半年間
 +0.5 %

標準地番号 一宮-19 公示価格

# 鑑定評価書 (令和7年地価調査) 令和 7年 7月 8日提出

													一宮	(県)-9		宅地-1
	基準地番	号	提出	先	所属分	科会名	í	業者名	株式会	会社クラヨ	ヨシカン	テイ				
	一宮(県)	-9	愛知	県	愛知	第 5		氏名	不動	加産鑑定コ	t	倉村	喬 克弘	4		
	鑑定評価	 i額			14,400	0,000	円		1 ㎡当:	たりの価	格				60,800	) 円/㎡
1 基本的	 り事項															
(1)価格		令和 7年	- 7月	1日 (4	4)鑑定評 <sup>·</sup>	価日	4	令和 7	年 7	月 4日	(6)	[ 令和			48,000	) 円/㎡
(2)実地	調査日	令和 7年	F 6月 1	6日 (5	5)価格の	種類	ī	正常価格	女		路線		又は倍率 率種別	<u> </u>		倍
(3)鑑定	:評価の条件	更地とし	ての鑑定	 評価							111111		1 12/3			
2 継定	平価額の決定	 Eの理由の要旨														
	f在及び地番	並びに		± <del></del>							地積	2	37	法	令上の規制	訓等
	「住居表示」	」等	市三条字:	大半41	番 /						(m²)	(	)			
基準 用地	<b></b> /状	敷地の利用	の現況	周辺の状況	の土地の 況	利用	接面	面道路の	)状況	供給 処理施 設状況	1	な交通が の状況	色設との		居 , 200 )	
		/) <del>-</del>		4877	1/3-+- 1		<b></b>	-1-146		1.344				/7.0	//L->	
1:1	.5	住宅 W2		一般任 公営住 住宅地	宅が建ち 宅に隣接 域	した	西4.9 背面道	m市道、 道		水道、 ガス、 下水	奥町 3.1km			(その) (60,	1世) ,196)	
` '	で囲 悪猫 かっまれる	東 50 m、		m、南		n、北				吏用 低層			ᄺ	<del></del> π/		
	票準的画地の か域的特性	'	│ 間口 い.ハ.	新y 10	0 m、奥	1行 約 基準	方位	0 m、 <del>;</del> -1k.		鬼町駅	7	建度、形		方形 1 住原	 §	
地  で	地域的特性 特記 特記 事項				街	4.	9 m市	道	交通	南方3	.1km		法令	( 60,	196 )	
		事項			路				施設	ł			規制			
坩	也域要因の 8来予測	鉄道駅と市中 で推移するも			『外の既』	成住宅:	地域で	ある。彳	上 従って	、地域要	因に特別	別な変重	力はなく	、今後	とも現状	のまま
(3) 最有	効使用の判定	低層住宅地							(4	4)対象基	準地 🧦	 方位				0.0
` '	評価の手法	取引事例比較	法 比準	≝価格			60,8	800 円/	/ m²	の個別 因	的要	二方路				0.0
の適	用	収益還元法	収益	益価格			21,6	600 円/	/ m²							
		原価法	積算	価格				/ 円/	/ m²							
		開発法	開新	きまによる	る価格			/ 円/	′ m²							
(6)市場	の特性	同一需給圏は 次取得者で、 堅調に推移し 000万円程	地縁性が ている。	見られ圏 市場でσ	圏外から	の転入	者は少	ないが、	周辺	!住宅地の	地価は、	、市中心	が部の地	価上昇	内に居住 の影響も 新築戸建	あり、
・検	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	収益価格は、 れた。地域は の観点から価 である代表標	居住の快 格が形成	!適性や利 される。	対便性が重 よって、 沓まえ、鈴	重視さ 市場 鑑定評	れる住 の実態	宅地域 を反映 上記の	であり した比 とおり	、市場で :準価格を	では代替 を重視し、	・競争隊	関係にあ	る他の 考にと	)不動産と :どめ、同	の比較
(8) 規準とし <sub>4</sub>			票準地	時点 修正	I	集化 E	地域要 因の比 較		別的 因の 較	対象基 の規準 (円/	準地   価格   内 '㎡)   訳	準 3   化 <del>1</del>	5路 で通 環境	0.0 5 0.0 0.0 0.0	或 交诵	0.0 0.0 0.0
価 格 を た	スキャ 前と 公示価格 らし ここここここここここここここここここここここここここここここここここここ			[ 100.3 100		 _] [ 0.	100	[ 100		60	,700	III	画地 亍政 D他	0.0 0.0 0.0	N 行政 その他	0.0
(9) 指定基 を	f か 信			時点 修正		集化 E	地域要 因のに 較		別的 因の 較	対象基 の比準 (円/	価格内	標準	うに お お は 通 最 環境	t: ::	世 街路 或 交通 環境	
基 の 準 検 地 討	の 検 討 前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup> 100			] 100		100	_ [	]	,:		伸正 行	画地 亍政		行政その他		
(10)						Г	一般	<u>1</u> 的 1	 寺続的	 な物価上 受けて、			るもの		用・所得 る。	環境の
対象基準地 おの 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象					]/m²   格 形 成 要	変動状況 [	地 :	_		るような						

個別的 | 個別的要因に変動はない。 [ 要 因

### 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出

												-1	宮(県)	-10	宅地-1
	基準地番	·号	提出兒	ŧ	所属分科会	名	業者名	有限:	会社現代不	下動産研	究所				
	一宮(県)	-10	愛知県	₹	愛知第5		氏名	不動	加産鑑定:	t	國	島 章	民		
	鑑定評価	額			8,440,000	)円		1 ㎡当	たりの価	格				57,00	00 円/m²
1 基本的	事項														
(1)価格	 時点	令和 7年	7月 1	日 (4)	鑑定評価日		令和	7年 7.	月 2日	(6)	[令和		- H		円/㎡
(2)実地	調査日	令和 7年	6月 11	日 (5)	価格の種類		正常価	——— 格		路線		西又はf 率種別			倍
(3)鑑定	評価の条件	更地として	の鑑定詞	評価						ш					
2 鑑定部	呼価額の決定	の理由の要旨													
(1) 所	在及び地番	並びに	木曽川田	T里小牧学	· ·寺北16番	2				地積	i	148		法令上の規	制等
3 <u>#</u>	「住居表示」	. 等					<b>无</b> 学的	<b>₽/#</b> ;□	/# 44	(m²)		<del>Ի</del> ն≘Ու	)		
地  <sup>形</sup>	状	敷地の利用の	)現沉	の状況	土地の利用	技	面道路	刀扒兀	供給 処理施 設状況		な交通の状況			住居 60,200)	
() T/				40 (		ll.o			1,346				<b>—</b>  ,-	7 (0/14)	
台形 1:1.		住宅 W2		一般任宅 所、工場 る住宅地	のほか事業 等も見られ 域		市道		水道、 ガス、 下水	黒田 1km			(-1	その他)	
	囲		<b>5</b> 110		50 m、爿				吏用 戸頭			2.15		.,	
I R选 ├───	標準的画地の形状等 間口 地域的特性 特記 特にない				m、奥行 約	的 準方位:	15 m. dr.		里田駅	<u>50 m²₹</u> ₹	呈度、州		長方用 1	住居	
域	地域的特性 特記 事項				街   8	n市道	100		北西方	1km				60, 200 )	
	事項				路			施設	ł			規	制		
	域要因の  来予測	当該地域は一船 域として熟成す	设住宅に するもの	小工場等す と予測する	も混在する♯ る。地価は≌	地域でる 当面の同	あるが、 間、上昇	周辺地 傾向に	域で戸建 あるもの	住宅分 と予測	譲が見 する。	られる	ことが	から、徐々Ⅰ	こ住宅地
(3) 最有	効使用の判定	戸建住宅地						(4	4)対象基		形状				0.0
  (5)鑑定詞	評価の手法	取引事例比較法	比準	価格		57	,000 円	]/m²	の個別 因	的要 :	方位				0.0
の適用	用	収益還元法	収益	価格			/ F	]/m²							
		原価法	積算	価格			/ F	]/m²							
		開発法		法による			/ F								
(6)市場(	の特性	同一需給圏は、 に居住又は通勤 あるが、駅や商 000万円程度	カする一. 新業施設	次取得者原 も徒歩圏	層を中心とす で比較的利便	する。i 更性がi	丘隣地域 高く、値	は市中 頃感が	心部から あること	かや離れ	れた小! 要は安!	工場な	こどもシ	昆在する住宅	宅地域で
	価格の調整 証及び鑑定	比準価格は同- く共同住宅等の													
	額の決定の	、取引水準を排 衡に留意し、鉛	≦標に価	格を決定で	することが-	一般的。	と認めら	れるの	で、実証	E的な比	準価格	を標準	とし、	代表標準均	也との均
(8)			準地	時点 修正	標準化補正	地域因の		別的	対象基 の規準	準地	標油準	街路 交通	0.0	0 地 街路 0 域 交通	
公規	1示干・巴)	一宮-19			THILL	較		対	(円/	m²) 影	化油	環境	0.0	0	₹ +12.0
、 公示価格 を した	公示価値	答 60,500	円/㎡	[ 100.5 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 106.4		0.0]	57	,100	止	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	0 その他	
(9)	指定基準地番号	時点	標準化	地域		別的	対象基	準地		街路	0.0	/+- П/			
指か定ら	か ら		修正	補正	因の 較		関の比較	の比準 (円/	価格  内 'm²)	(化 :	交通 環境		地域。現場		
指定基準地	前年指定基準地の価格			[ ]	100	100	[	]	(		伸正	画地		行助	
地 討				[ ]	[	-	00				行政 の他		その他	<u>u</u>	
(10)	) -1 対象基準地の検討 年ら 継続 新規			/# <i>i</i>	 [ 要	<del>数</del> 因	一宮市 域の住	の人口は	やや微震	減傾向! 堅調で	にある あるが	る名録	失名古屋本約 第川沿いの <sup>は</sup>	泉沿線地 地域は雲	
対標の対象を	6				m 格動	×	<u> </u>	要はも	や弱い。				, /116		_ ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
準価討地格	-2 基準	地が共通地点( 地点)である場			価格形成要因(	[ 地要	域 因							からは離れる とから需要に	
対象基準地の前年標準価格等からの検討	代表	<b>長標準地</b>			因の			推移し	ている。						
l"" "	代表標準地 標準地 標準地番号					_ 個別	训的一	個別的	要因に変	動はな	l I.				

[ 要 因 ] 個別的要因に変動はない。

+2.7 % 半年間

円/m²

公示価格 変動率 年間

# 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 一宮(県)-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひびき不動産鑑定株式会社	t 名古原	屋オフィス		
一宮(県)-11	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	平井	真希		
				· ·				
<b>鑑定</b> 評価額		9 700 000 🖽	1	しが当たりの価格			81 500 E	9/m²

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	西級個人は日平 倍率種別	<u> </u>
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 並	监正部	'価額の決定	の理由の要旨																
(1) 其		在及び地番 「住居表示」		ジ井 7 F 7 - 9	7丁目9番 9 - 2 0 」	1 6						地積 (㎡)	(	119	法令	♪上の規制	等		
基準地	形		敷地の利用の	現況	周辺の:	土地の利用	接	面道記	路の状況	5	供給 処理施 設状況	主要	」、 な交通が の状況		準工 (60,	準工 (60, 200)			
	1:1.	5	住宅 W2			小規模一般住宅、作 業所が混在する地域			南8m市道			稲沢 3.5km			(その他	(その他)			
(2)	範	囲	東 200 m、西	70		20 m, :	比 200	m	標準的	内使用	用「戸建	建住宅地	ļ						
	標	準的画地の	形状等	間口 約	約 10	m、奥行	約	15 m	n、規模	į	1:	50 ㎡科	建度、形	状 長	方形				
近隣地域	地	域的特性	特記特にない			街 8	準方位 m市道	方位北、 市道 交通 北東			稲沢駅 北東方	東方3.5km 法令				準工 (60, 200)			
			事項:			路				設				規制					
	地域要因の 戸建住宅のほか、ICに近いことから小工場等も混在する地域であり、用途の純化は当面考えにくく、混在地域として 将来予測 しばらくは現況のまま推移するものと予測される。															として			
(3)	最有效	が使用の判定	戸建住宅地								対象基準		 方位				+5.0		
		平価の手法	取引事例比較法	比準	価格		81		円/㎡		の個別的 因	的要							
の適用 収益還元法 収益				収益	価格			/ 円/㎡											
	原価法    積算							/	円/㎡										
	開発法開発				法による値	西格		/	円/m²										
(6)	市場の	D特性	同一需給圏は、一層である。岩倉で し、街区整然と 帯は、土地で1	もとの した地	市境付近に 域であり、	□位置し、 価格に割	市中心部 安感が記	『の住 忍めら	宅地と	比較とも	えして利 あって	便性に 、堅調	劣る。( な需要が	旦し、土 が認めら	地区画	整理事業; 市場の中/	が完了   心価格		
` ´ 	・検証	画格の調整 正及び鑑定 領の決定の	比準価格は、同切 収益価格は、対対 は居住の快適性が 代表標準地との	象基準 が重視	地の画地条 される住宅	く件により 記地域であ	収益物作 り、自月	‡の想 月目的	!定は非 ]での取	現実 '引か	『である ヾー般的	ため、 である	適用を聞 ことから	断念した ら、単価	。本件 iと総額	では、近 との関連 <sup>・</sup>	隣地域┃		
(8) 公 ‡	复佈	代表 標準地	標準地標準 番号	地	時点 修正	標準化 補正	地域 因の		個別的 要因の		対象基 <sup>2</sup> の規準(	集地 西格 内	1731	封路 交通	0.0 地 0.0 域	<b></b>	-1.0 -2.0		
湿	集格		一宮-1				較		比較		(円/	m²) 訴		環境	0.0 要		+44.0		
個 c  格 l  を t	規格とした	公示価材	各 108,000 円	/m²	[ 100.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 139.7	_   -	105.0 <u>]</u> 100		81,	,200	正	画地 庁政 の他	0.0 0.0 0.0	行政 その他	0.0		
(9) 指 <i>f</i>	<b>5</b> \	指定基準	<b>単地番号</b>		時点 修正	標準化 補正	地域 因の		個別的 要因の		対象基 <sup>2</sup> の比準(	西格内	標 1	5路 交通	地				
定点	5 D	<del>*</del>	古法地の伝わ				較		比較	-	(円/	<u>m²)</u>	補	環境 ままれる	域要因	環境			
、指定基準地	検 対	削牛拍走	登基準地の価格 円	/m²	100	<u>100</u>	100 [	_ [_	] 100	]			正省	画地 庁政 の他		行政 その他			
(10)	,	-1 対象	基準地の検討		1		_ 一舟	的	,建築	費高	騰や金	 利上昇 <sup>:</sup>			る中、	利便性が[	良好な		
対台	<u></u> 5	継続				価変 nd 格動	要	因		地に	対する					外部では			
象    其	票の		準価格		,500 円/r	n <sup>t</sup> 格動			記のの	511	, වං								
準何	三		地が共通地点(代			形状成況	[地	域田								あるが、こ あって需要			
地			地点)である場合 長標準地 標	でい検討 準地	ה	要因	要	因	定的	生争 であ	まか元	J U IĊ	PEPS CO	ッソ、刮	又心し	かりし帯る	ᅜᅜᄶ		
前	<u>آ</u>	標準地		T-0		<u>ති</u>	固別	的	,個別	的要	因に変	動はなり	۱.						
		公示価																	
		変動率	年間 +3.8 %	半年間	<u></u>	%													

# 鑑 定 評 価 書 (令和 7 年地価調査) <sub>令和 7年 7月 8日提出</sub>

																		一宮	 (県)-	12	.,,	宅地-1
	基準地番	号			提出	先	F	所属分	科会名	3	業者	名	株式会	≩社クラ∃	ヨシカン	ノテ	·1					
	一宮(県)	-12			愛知	県		愛知	第5		氏名	3	不動	産鑑定	t		倉橋	克	<u>K</u>			
	鑑定評価	額						15,600	0,000	円		1 ו	m³当 <i>†</i>	とりの価	i格						82,500	円/㎡
1 基本的	]事項																					
(1)価格	時点	4	<del></del> 令和	7年	7月	1日	(4)釒	濫定評	価日		令和	7年	- 7 <i>F</i>	月 4日	(6)	) [	令和				65,000	円/㎡
(2)実地	調査日	4	令和	7年	6月 1	6日	(5)f	西格の	種類		正常	価格			路線価		路線価区		<b>挙</b>			倍
(3)鑑定	評価の条件	ij	更地と	こして	の鑑定	評価				,									•			
2 鑑定評	呼価額の決定	₹の理	由の引	更旨																		
( ' /	在及び地番		= _	-宮市	今伊勢	町宮後	字芝	野17	番4						地和		18	9	7	法令」	この規制	訓等
<u>&gt;</u>	「住居表示」 状				)現況			土地の		埃市	可详品	各の状	# <b>?</b> 豆	供給	(m² ±≖		( :交通施	) ⊒⊕⊥a	D 準			
地			(H) (H)	) +)G)) G		状況		נוזניף	190	1,61	.g V)//	<i>\\D</i> L	処理施設状況	接边		D状況	IX C V		E0, 20	00 )		
1:1 住宅 L S 2					戸建住宅、共 等が見られる 域			共同住宅 北6.7 5住宅地			道		水道、 ガス、 下水	今伊 600m	势		(₹	(その他)				
(2) 範	,囲	東(	1 06	m、西	互 70	m,	南	20 n	n、北	0	m	標準	<b>準的</b> 個	   	 建住宅 <sup>;</sup>	地						
	準的画地の	形状等	等		間口		13		1行 約	] 1		ı、規		_ 1	80 m²		度、形物	Ţ Ţ	方形			
近   標   機   地   地	域的特性	特記	;特! !	にない	. 1			街	北6	5 . 7 m	市道	1	交通	今伊勢 南西方				法令	· 準 <u></u>	L 0, 200	) )	
		事項	I					路					施設					規制	J			
地络	  域要因の  来予測	特に	 地域的	 扚特性	 Eに大き	な変化	七を仮	 Lす要E	国は見	 !受けら	れず	'、今	後も:	- 現状のま	ま推移	すす	るもの	と予測	-: !!する	۰,		
<u> </u>	効使用の判定	戸建	住宅均	也									(4	)対象基	準地	广	 ī位					0.0
(5)鑑定言	評価の手法	取引	事例比	北較法	比準	比準価格									の個別的要							
の適用		収益	還元流	 去	収益	5価格			/ 円/㎡													
		原価	 法		積算	価格			/ 円/㎡													
		開発	法		開発法による価格				格 / 円/㎡													
(6)市場(	の特性	地需:  らや	や離れ	中心は	t、面積 È宅地域	は5(	) ~ 6	5 0 坪科	呈度、	価格は	1.	5 0	0 ~	心は、匿 2 , 0 0 する相対	0万円	7秳	彦であり	る。近	5隣地	!域は	市中	心部か
	画格の調整 証及び鑑定	比準	価格に	ま市場 孰もた	場性に着	目し、	実際なけれ	います。 では、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ	易で行 学住字	われた を建て	取引	事例とが	に基	づき試算 であるた	した実	記記	E的な価値 するこ	格でまとがて	ある。 できな	収益がつ	価格はた。近	、賃貸 隣地域
	額の決定の	は、	戸建住	住宅主	E体で、	収益性	まよじ	も居住	主の快	適性に	基づ	き価	格形	成が行れ 、本鑑定	つれる信	È宅	地域で	あり、	実証	的で	ある比	準価格
(8)		標準均			準地	時	点	標準	隼化	地域	更	個別	的	対象基	準地			路	0.0	地	街路	0.0
公規価定準格	標準地		宮-1			修	<u>IF</u>	補工		因のb 較	L .	要因 比較		の規準 (円/		力訳	標準化物		0.0	要	交通 環境	-7.0 +44.0
、 規準とした 価格	公示価格		400 (	000 1	TI / ma²		.8]	100		100	-   -	100.0	) ]	82	1,100		補一質		0.0		行政その他	0.0
(9)	指定基準			000 F	<del> </del>	— 10 — 時		[ 100.	.∪ ] [ 隼化	133.9	-	100	的	対象基	進地		その 標 街		0.0	+	街路	
指か	) 10 AC 92 -1		,			修		補正		因のは	t	要因	の	の比準	価格	为訳	準 交	通		地域要因	交通	
指定基準地 からの検討	前年指定	E基準:	地の化	 西格		r	1 100		,	較	0 に		文 (円/m <sup>2</sup>		/m)	<i>)</i> (	化 環境 補 画地 正 画地			因	環境 行政	
世 地 打 円/㎡ 1					10	00	[	<u> </u>	100	]   _	100					エ 行: その:			=	その他		
(10) 年標準価格等からの検討	-1 対象 継 前年標 -2 基準	売 標準価	新語	規		) ,100 集+b至		加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加	変動状況		因	」改	善を		景気は	<b>は緩</b>	念はあ やかな[	るもの 回復的	傾向に			
準価討地格	同一	地点)	であ	る場	合の検討		_	成	況		域 因	] <sup>特:</sup>	<b>半</b> 9~	るような	、心以安	즈	1の安勤	ょない	10			
の 等 前 か	代 表 代 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表	表標準 2番号	地	ħ	標準地			<b> </b>	)	_ 個別	的.	,個「	別的	要因に変	動けだ	<b>:</b> [. 1	١٠					

個別的 | 個別的要因に変動はない。 [要因]

変動率 年間 +3.0 % 半年間

円/m²

標準地番号 公示価格

# 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 一宮(県)-13 宅地-1

						- (****/		
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	辰紀不動産鑑定調査株式会	会社			
一宮(県)-13	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	中島	豊司		
鑑定評価額		12,500,000 円	1	㎡当たりの価格			57,000	円/m²

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	10
(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)	所在》	及び地番	並びに	=+-	- 24	TT /#				<del></del>				地和	積	21	9	法令上の規制等		
	「住	居表示」	等	一名巾木 	は 日川世	]玉ノ井	子古	京宋 1(	ו כ	畄				(m	²)	(	)			
基準地	 形状			」 の利用の <sup>J</sup>	見況	周辺の	の土‡	也の利用	<b>1</b>	接面道	直路の	)状況	供給	`	,	· ì交通施	設との	準工		
地						の状況			-				処理施						200 )	
						- ***							設状況		_	=				
1													1							
	台形		住宅			一般住	宝のほ	まか共同	<u> </u>	北5.5m市道			水道、	玉ノ井				(そのf	也)	
	1:2		W2			住宅も! 地域	見られ	いる住宅	5				ガス、 │下水	700m	00m					
				~65-76	- 6-9/															
(2)	範囲		東 40	m、西	50	m、南	30			40 m		準的		建住宅						
近隣地	標準的	内画地の			間口約	约 10	) m,	奥行			m、	規模	2					方形		
地	地域的	り特性	特記:	特にない						位北、	5.	六温	玉 玉ノ井	‡駅 '00m 法令				· 準工 : ( 60, 200 )		
域			村記:					街 5	mн	100		交通	東方70	JUm	Om 法令					
			事項					路				施設	₹ :		規制					
-	∔₩ <del>↓=</del> ₽	田 の	:斤/米+山-	ائٹا۔ ا	10.什字	のほかせ	 	<del></del>	<u>:</u>   <u>                                 </u>							11+日立	1+ > 4	ず、当面は担保維持で		
	地域野将来			<sub>鸣は、一月</sub> るものと			门门土	七七兄	21	る仕七	ᄪᄱ	じめる	)。村切()	クツラ	女区	対る兄友	いりん	ソ、ヨ	囲は呪びる	はな (こ) はは (出)
(3)	最有効使	用の判定	戸建住									,	小社会甘	淮北山	<b>~</b>	- رب				0.0
(0)		,,,,,,,				/TT 1.6						,	4)対象基 の個別	华地 的要	۲.	<b>ī位</b>				0.0
(5)釒	濫定評価	の手法	取引事1	例比較法	比準	■価格				57,000 円/㎡			因	-32						
1 ' '	の適用		収益還	 元法	収益	価格	 而格					/ m²								
		-	7XIII.85.	7074	-1/1111	. тратр														
			原価法		積算	価格				/										
			開発法		胆淼	法による	z /m ts	z			円	/ m²								
(0)		- 1/1																		
(6)	市場の特	竹生	同一需	給圏は、一	一宮市	西部の鋭	は はっこう	線及び	その	外延の	住宅	地域で	である。需なのでは	要者に	ま <sub>、</sub>	同一需要が出	給圏内	の一次	取得者が呼ばれば	中心で
			いて、	生活利便性	生がや	兄女ける や劣るな	9劣るなど競争力は高くないが、地価の割安!							の宅地開発、ミニ開発が中心である。 近隣地域 割安感により一定の需要は見込め、 需給関係は 500~3000万円程度の物件が取引の中心						定的で
			ある。:	土地は1	0 0 0	~ 1 5 0	0万	円程度	、新	<b>兼建売</b>	住宅	は25	00~3	000	0 万	7円程度	の物件	が取引	の中心で	ある。
	試算価格		市場に	おいては	自用且	的の取引	lが中	心で、	規範	性の高	い取	引事例	]を収集す	ること	とな	べできた	。これ	ら取引	事例から	求めた
	・検証及 評価額の	ひ鑑定	比準価を	格の信頼† が困難でえ	生は局	い。一方 め 木型	ī、収 L錸完	【益価格 '証価で	につけ対	いては #質して	、対	家基準   1 分	Ĕ地におい ťって b	↑て経済	斉合 タカ	3埋性に	見合っ 煙淮	た賃貸	用建物を推動を踏	思定す
	理由	//XÆ07	さらに	最近の経済	斉情勢	、不動産	直 電 市場	の動向	にも	留意の	うえ	、鑑定	三評価額を	上記(	ກິຣ	おり決	定した	。 。	検討を踏	``\
(8)			標準地	標準		時点		標準化	t	地域要	個	別的	対象基	準地		標街		0.0 地	1 街路	+1.0
公規	見価	標準地額				修正補正				因の比		因の	の規準 (円/	価格 🛚	热	準 交	诵	n n l 垣	5 公诵	0.0
湿準	▶ 格		一宮	-7					Ē	較	比	較	(円/	m²)	汃	2亩		0.0 要因		+4.0
公示価格をした	5	公示価村	<b></b>			[ 100.0	]	100		100	[ 100	.0 ]		700		正 罒	i地 ······	0.0	1 J LLX	0.0
を t	t		5	9,500 円	/m²	100		100.0]	[ 1	05.0]	10	0	56	,700		行 その	政	0.0	その他	0.0
(9)	:	指定基準	サ番号 しゅうしん			時点		標準化	+	地域要	個	別的	対象基	進地		+== 注	iB i路	世	1 街路	
指力	,		5 E J			修正		補正		因の比		因の	の比準	価格	内	信	通	垣	交诵	
崖								_		較	比		(円/	m²)	内訳	化環	境	要	環境	
基 0		前年指定	基準地(	の価格		Г	1	100		100	Г	1	,			17 画	i地		1丁以	
指定基準地	<del>*</del>			Д	/m²	100	-기 -	]		1	ι 10	0				门	政		その他	
<u> </u>		4 774	<b>=</b> #= 111. =		,	100	L		L .	90.44						その				
(10)		-1 対象						/ <del></del>	[	一般的									念材料がる 市場には-	
対 年象 標	∮ら	継続 前年標	-	新規	EC	<b>600</b> 四 / 2   価		価 変格 動		要因		マスさもあ		·iC凹13	攵。	占巾	スレントリン	小驯性	いるをしている。	日と分別
基準	<b>美検</b>			1抽占(4	56,500 円/㎡   格 動 点(代表標準地等と   脱 況					+14 + <del>-+</del>			-	11++~:	,	在安地	L1 -	<b>小並</b> 々	ᆂᆄᄼ	->1.14m
準 値	質討			がある場合				盛 況	Γ	地 壊 要 因	] 1	変割安内 で割安感	によい	า。 ) —	仕毛地 -定の雲	要は見	い競争 込める	力は高く <i>は</i> 。地価は	よいか   既ね構	
	<b>卓</b>		で点) 長標準地		準地	J		要因		<i>я</i> Ц	ì	ばい匿			-	, C -> III	راري. ا		المن السائد .	
前が	),	標準地		ាភ	נייי ו			<u>ත</u>	_	個別的	_ 4	用別於	]要因に変	動けた	31.	١				
		公示価				円	/m²			要因	] '	二い11円,	NATIO A	- ±// 10 / 0	<b>3.</b> V	'0				
L		変動率 年間 +0.9 % 半年間 %																		