

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
鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	81,800 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3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	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			
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		一宮市今伊勢町本神戸字名栗 2 1 4 番 6				地積 (㎡)	146 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)				
	1:1.2	住宅 W2		中小一般住宅のほか に共同住宅等も介在する住宅地域		北4.8m市道	水道、ガス、下水	今伊勢 1.3km		(その他) (60, 192)				
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 50 m、南 90 m、北 70 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、4.8 m市道	交通施設	今伊勢駅 東方1.3km	法令規制	1 住居 (60, 192)				
	地域要因の将来予測		近隣地域は、一般住宅のほか に共同住宅等も介在する住宅地域である。特別の変動要因は見受けられず、当面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	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 81,800 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡											
	原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性		同一需給圏は、一宮市内の鉄道沿線及びその外延の住宅地域である。需要者は、同一需給圏内の一次取得者が中心で、隣接市からの転入も見受けられる。住宅地の供給は、小規模の宅地開発、ミニ開発が中心である。近隣地域周辺について、生活利便性がやや劣るなど競争力は高くないが、地価の割安感により一定の需要は見込め、需給関係は安定的である。土地は1500～2000万円程度、新築建売住宅は3000～3500万円程度の物件が取引の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		市場においては自用目的の取引が中心で、規範性の高い取引事例を収集することができた。これら取引事例から求めた比準価格の信頼性は高い。一方、収益価格については、対象基準地において経済合理性に見合った賃貸用建物を想定することが困難であるため、本件鑑定評価では試算していない。従って、比準価格を中心に、代表標準地との検討を踏まえ、さらに最近の経済情勢、不動産市場の動向にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	標準価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-1		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0		
		公示価格 108,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [132.2]	[100.0] 100	81,700		交通 0.0		交通 -2.0		
(9) 指定からの検討	指定基準地	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +31.0		
		前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 0.0		
										行政 0.0		その他 0.0		
										その他 0.0				
(10) 対象標準地の検討	標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 80,200 円/㎡			価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	金融資本市場の変動、米国の通商政策等の懸念材料がある中、景気は緩やかに回復。不動産市場は、市中心部を中心に堅調に推移。							
		-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡					[地域要因]	特別の変動要因はない。住宅地としての競争力は高くないが、地価の割安感により一定の需要は見込める。地価は上昇基調にある。						
		公示価格 円/㎡						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
		変動率 年間 +2.0 % 半年間 %												

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 m ² 当たりの価格	86,000 円/m ²	

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					一宮市浅野字大西 7 1 番 2		地積 (㎡)	219 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)					
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅、共同住宅 等のほかに農地も見 られる住宅地域	西7.2m市道	水道、 ガス、 下水	尾張一宮 3km		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 60 m、北 80 m					標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模		210 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 7.2 m市道	交通 施設	尾張一宮駅 南東方3km		法令 規制	1 住居 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測	一般住宅、共同住宅、農地等が混在する住宅地域である。特記すべき地域要因の変動は見られないため、当面は現況のまま推移してゆくものと予測される。												
(3) 最も有効使用の判定	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 86,000 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、一宮市の南東部を中心とする住宅地域である。主たる需要者は、圏内在住の1次取得者層が中心である。浅野地区は、最寄駅からやや距離を有するものの、中心市街地の地価高騰による外延部への波及効果もあり、住宅地需要が高まってきている。また幹線道路や高速 I・C へのアクセスも良好な割に、相対的割安感もあり、近年地価は上昇傾向で推移している。需要の中心は土地総額で10～20百万円程度、新築戸建で30～35百万円程度である。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域及び周辺地域には、賃貸用共同住宅がみられるが、土地の有効活用で建築コストの回収を主目的としていること、対象標準地は、画地規模等から、賃貸用共同住宅の想定は非合理的であることから、収益価格は試算しなかった。市場においては、投資目的取引と比較して、自用目的取引が中心となっている。したがって、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討及び最近の不動産市場の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -2.0 +29.0 0.0 0.0
	公示価格 108,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [126.4]	[100.0] 100	85,400		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -2.0 +29.0 0.0 0.0
(9) 指定 基準 地 からの 検討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 83,000 円/㎡			価格 変動 状況 要因の 形成	[一般的 要因]	[地域 要因]	[個別 的要 因]	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-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/㎡													
	変動率 年間 +3.6 % 半年間 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社安達不動産鑑定調査
一宮(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 塚本 譲太
鑑定評価額	27,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	120,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 5日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	90,000 円/m ²
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		一宮市緑2丁目12番11 「緑2-12-20」				地積 (㎡)	225 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1住居 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅のほか、共同住宅、事業 所等も見られる住宅 地域		南7.4m市道	水道、 ガス、 下水	尾張一宮 1.7km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 40 m、南 60 m、北 80 m 標準的使用 低層住宅地											
	標準的画地の形状等		間口 約 12.8 m、奥行 約 17.5 m、規模 225 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、 7.4m市道	交通 施設	尾張一宮駅 東方1.7km		法令 規制	1住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	一般住宅を中心に、共同住宅、工場等も見られる住宅地域であるが、居住環境は比較的良好である。地域要因に特別な 変動はなく、当面は現状のまま推移するものと予測される。											
(3)	最有効使用の判定						戸建住宅地		(4)対象基準地 の個別的要 因	方位		+5.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		120,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		63,800 円/㎡								
	原価法		積算価格		/ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏はＪＲ東海道本線、名鉄名古屋本線沿線で、一宮市内の住宅地域の圏域である。需要者は同一需給圏内に居 住する一次取得者層が中心である。近隣地域は最寄駅の尾張一宮駅まではやや距離があるが、市内中心に位置する閑静 な住宅地域であり、居住環境が比較的良好であることから住宅需要は底堅い。市場での中心となる価格帯は、土地で2 500万円程度、新築戸建住宅で4000万円程度である。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を採用し、各事例の規範性に依拠して試算した実証的な価格である 。収益価格は低位に求められたが、これは投資採算性に見合う想定が困難であること、また想定要素も多いことに起因 する。以上から本件においては、自用目的での取引が一般的であることから、市場の実態を反映した比準価格を重視し 、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡にも留意し鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8)規 価 公 示 準 則 と した 価格 を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -3.0 -2.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 108,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.1]	[105.0] 100	119,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -3.0 -2.0 0.0 0.0 0.0
(9)指 定 基 準 地 か ら の 検 討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他			街路 交通 環境 行政 その他	
(10)対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 115,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		一宮市内中心部及び生活利便施設等が多い地区については、 住宅需要は底堅い。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]		地域要因に特段の変動は認められない。						
	変動率 年間 +4.3 % 半年間 %				[個別的 要 因]		個別的要因の変動は認められない。						

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	提出先	所属分会名	業者名	足立総合鑑定事務所
一宮(県)-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 足立 哲実
鑑定評価額	11,900,000 円		1㎡当たりの価格	86,100 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)路線価	[令和 7年 1月]	68,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 4日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		一宮市木曽川町黒田字往還西南ノ切2 1 8 番 1				地積 (㎡)	138 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、共同住宅 等を中心とする住宅 地域		北5.2m市道	水道、 ガス、 下水	木曽川 270m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 90 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 5 . 2 m市道	交通 施設	木曽川駅 南東方270m		法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	J R 木曽川駅から徒歩圏内の利便性の良い住宅地域。地域状況は安定的で現在特段の地域的変動要因はなく、当面は現状推移と予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 86,100 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は一宮市の北西部、J R 木曽川駅、名鉄新木曽川駅を中心とする市街化区域内の住宅地域一帯。需要者の中心は一次取得者の個人と推測する。鉄道駅に近接し、都心への利便性に優れるため不動産業者による分譲等も散見され、高値取引も一部に見られる。旧来からの住宅地域で地縁の選好性が強いが、最近では外部からの流入も見られ、地価は直近ではやや強含みで推移している。中心となる価格帯は土地で1 1 0 0 ~ 1 5 0 0 万円前後である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	画地上の制約から収益還元法は非適用とした。取引事例比較法では周辺類似地域における規範性の高い取引事例から比準価格を算出した。周辺地域は自用目的の需要が中心のため収益性が市場参加者の価格判断に与える影響は限定的である。不動産市場での取引価格が指標性を有しており、比準価格の客観性、価格説得性は高いと判断する。よって比準価格を採用し、標準地からの価格にも留意のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 規 準 と した 価 格 を	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 一宮-26		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 83,400 円/㎡		[101.3] 100	100 [105.0]	100 [93.1]	[100.0] 100	86,400					
(9) 指 定 基 準 地 からの 検 討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 83,800 円/㎡			価格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	[一般的 要 因] 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。利便性の良い住宅地の需要は堅調であるが、二極化による地域差が見られる。							
	-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] 中心市街地の外周に位置するが、鉄道駅徒歩圏の立地で周辺地域との比較における地域選好性は良い。地価は直近では緩やかに上昇。							
					[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +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

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		一宮市森本2丁目20番4 「森本2-20-3」				地積 (㎡)	123 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (60, 100)				
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅の中に農地 等が見られる住宅地 域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	妙興寺 2km		(その他) 高さ制限 1 0 m				
(2) 近隣 地域	範囲	東 140 m、西 20 m、南 60 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 6 m市道	交通 施設	妙興寺駅 北東方2km		法令 規制	1 低専 高さ制限 1 0 m (60, 100)			
	地域要因の 将来予測		農地等が一部に見られるものの宅地への転換が進んでいる。現在特段の地域的変動要因はないが、徐々に住宅地域とし ての熟成度を高めてゆくものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格				108,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格				/ 円/㎡							
		原価法	積算価格				/ 円/㎡							
		開発法	開発法による価格				/ 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏はＪＲ尾張一宮駅、名鉄妙興寺駅を最寄駅とする鉄道駅東側の住宅地域一帯。需要者の中心は一次取得者の 個人又は分譲等を目的とする不動産開発業者である。街区整然とした住環境良好な住宅地域のため宅地需要は堅調であ り、周辺では戸建分譲も見られ一定の需要が存在する。中心部の住宅地の地価上昇の波及により地価は上昇傾向にあっ たが、最近は安定的に推移している。中心となる価格帯は土地で1300万円～1800万円前後である。												
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		共同住宅が見られるが画地上の制約から収益還元法は非適用とした。取引事例比較法では周辺類似地域で取引された規 範性の高い事例から比準価格を算出した。周辺の住宅地域は自用目的の需要が中心であり、収益性が市場参加者の価格 判断に与える影響は限定的である。取引価格が指標性を有しており、比準価格の客観性、価格説得性は高いと判断する 。よって比準価格を採用し、代表標準地からの価格にも留意のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公 規 価 示 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 108,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	108,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(9) 指 定 基 準 地 からの 検 討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
(10) 対 象 基 準 地 等 からの 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 107,000 円/㎡				価 格 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一般的 要因] 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 便性の良い住宅地の需要は堅調であるが、二極化による地域 差が見られる。								
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-1 公示価格 108,000 円/㎡					[地 域 要因] 宅地需要及び地価変動を左右する特段の地域要因はない。地 価は安定的に推移。								
	変動率 年間 +0.9 % 半年間 0.0 %					[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 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
鑑定評価額	31,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	172,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7 年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	130,000 円/m ² 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			
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		一宮市住吉 1 丁目 6 番 1 9 「住吉 1 - 6 - 2 6」				地積 (㎡)	180 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)
	1:2	住宅 R C 2		中規模一般住宅を中心 に共同住宅等も見 られる住宅地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	尾張一宮 1.1km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 60 m、北 0 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 20 m、規模				180 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、6 m 市道	交通 施設	尾張一宮駅 西方1.1km		法令 規制 1 住居 (60, 200)
	地域要因の 将来予測		当該地域は中規模一般住宅を中心に共同住宅等も見られる土地区画整理済みの住宅地域で、地域要因に特別な変動はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	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				172,000 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 J R 東海道本線、名鉄名古屋本線沿線で、概ね一宮市の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する個人のエンドユーザーが大半を占める。利便性に優れた市内中心部の住宅地の人気は高いが、売り物件は少なく、高値の取引が多い。近隣地域は尾張一宮駅徒歩圏内の土地区画整理済みの住宅地域で、需要は旺盛である。土地は 2 , 5 0 0 万円 ~ 3 , 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 4 , 5 0 0 万円 ~ 5 , 5 0 0 万円程度が取引の中心である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		中規模一般住宅を中心に共同住宅等も見られる尾張一宮駅徒歩圏内の住宅地域であるが、基準地は画地規模が小さく、共同住宅を想定することは経済合理性に欠けるため、収益価格は試算しなかった。自用目的の取引需要が大半を占め、居住の快適性、市場性を重視して価格形成が行われる蓋然性が高い。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討及び単価と総額との関係等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示 標準 とした 価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 0.0 交通 -6.0 環境 -33.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 108,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [63.0]	[100.0] 100	171,000			
(9) 指定 からの 基準地 検討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 157,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 物価高や建築費高騰の影響で、住宅購入に慎重な動きもあるが、市内中心部の住宅需要は堅調に推移している。					
	-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] 尾張一宮駅徒歩圏内の土地区画整理済みの住宅地域で、居住環境に優れ、市場での人気は高い。需要は旺盛で、地価は上昇傾向にある。					
	変動率 年間 +9.6 % 半年間 %				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
一宮(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
一宮(県)-7	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 森本 達也
鑑定評価額	9,330,000 円		1㎡当たりの価格	42,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	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		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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		一宮市北方町北方字狐塚郷 1 1 6 番 1 外				地積 (㎡)	218 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (60, 200)			
	1:1	住宅 W2		農家住宅、一般住宅 等が見られる既成住 宅地域		東4.6m市道	水道、 ガス	木曽川 1.5km		(その他)			
(2)	範囲	東 100 m、西 50 m、南 130 m、北 75 m				標準的使用	戸建住宅地						
近 隣 地 域	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	4 . 6 m市道	交通 施設	木曽川駅 北東方1.5km		法令 規制	「調区」 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		集落的要素が残る農家住宅、一般住宅が混在する既成住宅地域である。市街化調整区域内に存し、宅地利用の増加する 要因がないため今後も現状にて推移していくものと予測する。										
(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	ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		42,800 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡								
	原価法		積算価格		/ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ東海道本線及び名鉄名古屋本線沿線の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は、市内に居住 する第一次取得層が中心で、同一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して、 金利高、建築費の高騰等も相俟って需要はやや低調である。中心となる価格帯は土地で８００万円～１２００万円前後 、新築戸建物件で２０００万円～２８００万円前後である。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	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、収益価格について、市街化調整区域内に存し賃貸市場が未成熟なため 非適用としたことは、実現性の観点から考察して妥当であると判断出来る。従って比準価格を重視し、標準地との検討 を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公 示 規 格 の 価 格 を 基 準 として	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 一宮-29		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 41,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	[100.0] 100	42,700						
(9) 指 定 基 準 地 からの検討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 からの検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 42,800 円/㎡ -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/㎡			価格 変動 形成 要因 の		[一般的] 駅接近や住環境の良好な住宅地需要は堅調であるが、金利高、建築費の高騰等の不安要素もあり、郊外の住宅地は需要が 減退しつつある。 [地 域] 郊外に位置する住宅地域であり、特段の変動要因はないが、 需要はやや減退しており地価は概ね横ばい傾向である。 [個別的] 個別的的要因に変動はない。							
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 m ² 当たりの価格	51,400 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	41,000 円/㎡
(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	所在地及び地番並びに「住居表示」等					一宮市起字西生出 6 番 2		地積 (㎡)	145 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)				
	1:2	住宅 W2		一般住宅を中心に駐 車場等が見られる既 成住宅地域	西4.5m市道	水道、 ガス、 下水	奥町 3.7km		(その他) (60, 180)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 80 m					標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模					150 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、 4 . 5 m市道	交通 施設	奥町駅 南西方3.7km		法令 規制	1 住居 (60, 180)		
	地域要因の 将来予測		既成住宅地域であり、新旧の戸建住宅を中心に駐車場や空地等が見られるが、格別の変動要因も見当たらないことから、今後もほぼ現状のままの住環境を維持するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 0.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 51,400 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡											
	原価法	積算価格 / 円/㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は、概ね一宮市西部の旧尾西市内及びその周辺における住宅地域である。需要者は、住宅取得目的の一宮市内在住の一次取得者層が中心となるが、地縁性を有する者も多い。最寄駅及び市中心部から距離があり、水害リスクの懸念が認められ、近時、周辺地域の成約価格については一段低めの水準が散見される状況である。市場の中心価格帯としては、土地は6 0 0万円～1 , 0 0 0万円程度、新築戸建住宅は2 , 5 0 0万円程度と把握される。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する事例を採用し、各事例の規範性に依じて試算した実証的な価格である。収益価格は、対象基準地の画地条件により収益物件の想定は非現実であるため、適用を断念した。本件では、近隣地域は居住の快適性が重視される住宅地域であり、自用目的での取引が一般的であることから、単価と総額との関連性及び代表標準地との均衡性を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示 価格 とし た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-19		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 +20.0 0.0 0.0
	公示価格 60,500 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [118.8]	100	51,200		その他 0.0				
(9) 指定 基準 地 の 検 討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			その他 0.0				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 51,600 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要 因	建築費高騰や金利上昇等が影響を与える中、利便性が良好な住宅地に対する需要は堅調である。但し、郊外部では弱さも認められる。							
	-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	木曽川に近い旧来からの宅地域で、駅や中心市街地からも遠く、水害リスクも懸念されることから、需要は弱含んでいる。							
	変動率 年間 -0.4 % 半年間 %				個別的 要 因	個別的要因に変動はない。							

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日提出
一宮(県)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社クラヨシカンテイ
一宮(県)-9	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 倉橋 克弘
鑑定評価額	14,400,000 円		1㎡当たりの価格	60,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	48,000 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			
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		一宮市三条字大平 4 1 番 7				地積 (㎡)	237 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅が建ち並び公営住宅に隣接した住宅地域		西4.9m市道、背面道		水道、ガス、下水	奥町 3.1km		(その他) (60, 196)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 80 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない。		街路	基準方位 北 4 . 9 m市道	交通施設	奥町駅 南方3.1km	法令規制	1 住居 (60, 196)			
	地域要因の将来予測		鉄道駅と市中心部から離れた郊外の既成住宅地域である。従って、地域要因に特別な変動はなく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 二方路		0.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 60,800 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 21,600 円/㎡											
	原価法	積算価格 / 円/㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、名鉄名古屋本線及び同尾西線沿線で一宮市西部の住宅地域が中心である。需要者は、圏内に居住する一次取得者で、地縁性が見られ圏外からの転入者は少ないが、周辺住宅地の地価は、市中心部の地価上昇の影響もあり、堅調に推移している。市場での取引の中心となる価格帯は、土地で 1 , 0 0 0 万円 ~ 1 , 5 0 0 万円、新築戸建で 3 , 0 0 0 万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、基準地上に共同住宅を想定し試算したが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。地域は居住の快適性や利便性が重視される住宅地域であり、市場では代替・競争関係にある他の不動産との比較の観点から価格が形成される。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、同一地点である代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-19	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 60,500 円/㎡	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	60,700							
(9) 指定からの検討	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 59,700 円/㎡			価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]	持続的な物価上昇等の懸念はあるものの、雇用・所得環境の改善を受けて、景気は緩やかな回復傾向にある。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-19 公示価格 60,500 円/㎡				[地域要因]	特筆するような地域要因の変動はない。							
	変動率 年間 +1.8 % 半年間 +0.5 %				[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	有限会社現代不動産研究所
一宮(県)-10	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 國島 章民
鑑定評価額	8,440,000 円	1 m ² 当たりの価格	57,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 11日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		一宮市木曾川町里小牧字寺北16番2				地積 (㎡)	148 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1住居 (60, 200)			
	台形 1:1.5	住宅 W2		一般住宅のほか事業 所、工場等も見られ る住宅地域		北8m市道	水道、 ガス、 下水	黒田 1km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 110 m、南 50 m、北 60 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路		基準方位北、 8 m市道		交通 施設	黒田駅 北西方1km		法令 規制	1住居 (60, 200)
	地域要因の 将来予測		当該地域は一般住宅に小工場等も混在する地域であるが、周辺地域で戸建住宅分譲が見られることから、徐々に住宅地 域として熟成するものと予測する。地価は当面の間、上昇傾向にあるものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地 の個別的 要因	形状 方位		0.0 0.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 57,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性		同一需給圏はＪＲ東海道本線、名鉄名古屋本線及び尾西線沿線の範囲で概ね一宮市の住宅地域。需要者は同一需給圏内 に居住又は通勤する一次取得者層を中心とする。近隣地域は市中心部からやや離れた小工場なども混在する住宅地域で あるが、駅や商業施設も徒歩圏で比較的使用性がよく、値頃感があることから需要は安定している。土地は800～1 000万円程度、新築戸建住宅は2500～3000万円程度が取引の中心である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めており実証的な価格といえる。基準地は画地規模が小さ く共同住宅等の建設が非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。近隣地域では自用目的での取引が中心であり 、取引水準を指標に価格を決定することが一般的と認められるので、実証的な比準価格を標準とし、代表標準地との均 衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 価 格 と した 価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-19		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -4.0 交通 -1.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 60,500 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [106.4]	[100.0] 100	57,100						
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	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	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 55,500 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 一宮市の人口はやや微減傾向にある。名鉄名古屋本線沿線の 地域の住宅地域は需要が堅調であるが、木曾川沿いの地域は需 要はやや弱い。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因] 地域要因に特段の変動はない。市中心部からは離れるものの、 駅徒歩圏の住宅地域で値頃感があることから需要は堅調に 推移している。							
	変動率 年間 +2.7 % 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	ひびき不動産鑑定株式会社 名古屋オフィス
一宮(県)-11	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 平井 真希
鑑定評価額	9,700,000 円		1㎡当たりの価格	81,500 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		一宮市三ツ井7丁目9番16 「三ツ井7-9-20」			地積 (㎡)	119 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60, 200)						
	1:1.5	住宅 W2	小規模一般住宅、作業所が混在する地域	南8m市道	水道、 ガス、 下水	稲沢 3.5km		(その他)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 70 m、南 120 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北、 8 m市道	交通 施設	稲沢駅 北東方3.5km		法令 規制	準工 (60, 200)				
	地域要因の 将来予測		戸建住宅のほか、I C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、混在地域としてしばらくは現況のまま推移するものと予測される。											
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地			(4)対象基準地の 個別的要 因	方位 +5.0							
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 81,500 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、一宮市及び周辺市内の住宅地域である。需要者の中心は、圏域内に在住する住宅取得目的の一次取得者層である。若倉市との市境付近に位置し、市中心部の住宅地と比較して利便性に劣る。但し、土地区画整理事業が完了し、街区整然とした地域であり、価格に割安感が認められることもあって、堅調な需要が認められる。市場の中心価格帯は、土地で1,000万円～1,500万円程度、新築戸建物件で2,500～3,000万円程度と把握される。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する事例を採用し、各事例の規範性に依じて試算した実証的な価格である。収益価格は、対象基準地の画地条件により収益物件の想定は非現実であるため、適用を断念した。本件では、近隣地域は居住の快適性が重視される住宅地域であり、自用目的での取引が一般的であることから、単価と総額との関連性及び代表標準地との均衡性を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 -2.0 +44.0 0.0 0.0
	公示価格 108,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{139.7}$	$\frac{105.0}{100}$	81,200		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 -2.0 +44.0 0.0 0.0
(9) 指定 基準 地	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 78,500 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要 因	建築費高騰や金利上昇等が影響を与える中、利便性が良好な住宅地に対する需要は堅調である。但し、郊外部では弱さも認められる。								
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地 域 要 因	一宮市南西寄りで小工場等が混在する地域であるが、土地区画整理事業が完了した地域であり、割安感もあって需要は安定的である。								
	変動率 年間 +3.8 % 半年間 %				個別的 要 因	個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
一宮(県)-12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社クラヨシカンテイ
一宮(県)-12	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 倉橋 克弘
鑑定評価額	15,600,000 円		1㎡当たりの価格	82,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	65,000 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			
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		一宮市今伊勢町宮後字芝野 1 7 番 4				地積 (㎡)	189 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工 (60, 200)			
	1:1	住宅 L S 2		戸建住宅、共同住宅等が見られる住宅地域		北6.7m市道	水道、ガス、下水	今伊勢 600m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 70 m、南 20 m、北 0 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 14 m、規模		180 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	北 6 . 7 m市道	交通施設	今伊勢駅 南西方600m		法令規制	準工 (60, 200)		
	地域要因の将来予測	特に地域的特性に大きな変化を促す要因は見受けられず、今後も現状のまま推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	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 82,500 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、一宮市及び隣接市の住宅地域である。需要者の中心は、圏域在住の一次取得者である。市場における土地需要の中心は、面積は 5 0 ～ 6 0 坪程度、価格は 1 , 5 0 0 ～ 2 , 0 0 0 万円程度である。近隣地域は、市中心部からやや離れた住宅地域であるが、高騰する市中心部の住宅地に対する相対的な値頃感がみられることから、需要は堅調に推移している。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性に着目し、実際に市場で行われた取引事例に基づき試算した実証的な価格である。収益価格は、賃貸市場の成熟もなく、経営が成り立つ賃貸住宅を建てるのが困難であるため、試算することができなかった。近隣地域は、戸建住宅主体で、収益性よりも居住の快適性に基づき価格形成が行われる住宅地域であり、実証的である比準価格を中心に、代表標準地価格との均衡、市場の特性などを検討の上、本鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-1		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因	街路 0.0 交通 -7.0 環境 +44.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 108,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [100.0]	100 [133.9]	[100.0] 100	82,100						
(9) 指定からの検討	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 80,100 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 持続的な物価上昇等の懸念はあるものの、雇用・所得環境の改善を受けて、景気は緩やかな回復傾向にある。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 特筆するような地域要因の変動はない。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +3.0 % 半年間 %												

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)-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/㎡

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)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		一宮市木曽川町玉ノ井字吉原東 1 0 1 番				地積 (㎡)	219 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60, 200)		
	台形 1:2	住宅 W2		一般住宅のほか共同 住宅も見られる住宅 地域		北5.5m市道	水道、 ガス、 下水	玉ノ井 700m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 40 m、西 50 m、南 30 m、北 40 m		標準的使用		戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、5 . 5 m市道	交通 施設	玉ノ井駅 東方700m		法令 規制	準工 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	近隣地域は、一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域である。特別の変動要因は見受けられず、当面は現状維持で 推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	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 57,000 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、一宮市西部の鉄道沿線及びその外延の住宅地域である。需要者は、同一需給圏内の一次取得者が中心で、 隣接市からの転入も見受けられる。住宅地の供給は、小規模の宅地開発、ミニ開発が中心である。近隣地域周辺につ いて、生活利便性がやや劣るなど競争力は高くないが、地価の割安感により一定の需要は見込め、需給関係は安定的で ある。土地は1000～1500万円程度、新築建売住宅は2500～3000万円程度の物件が取引の中心である。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		市場においては自用目的の取引が中心で、規範性の高い取引事例を収集することができた。これら取引事例から求めた 比準価格の信頼性は高い。一方、収益価格については、対象基準地において経済合理性に見合った賃貸用建物を想定す ることが困難であるため、本件鑑定評価では試算していない。従って、比準価格を中心に、標準地との検討を踏まえ、 さらに最近の経済情勢、不動産市場の動向にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 一宮-7		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化補 正	街路 0.0	地域 要因	街路 +1.0	
	公示価格 59,500 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100.0}{100}$	56,700		交通 0.0		交通 0.0	
(9) 指定 基準 地 の 検 討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化補 正	環境 0.0	地域 要因	環境 +4.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	画地 0.0		行政 0.0			
							行政 0.0		その他 0.0			
							その他 0.0					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 56,500 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	一般的 要 因	金融資本市場の変動、米国の通商政策等の懸念材料がある中、 景気は緩やかに回復。一宮市郊外の不動産市場には一部弱 さもある。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地 域 要 因	特別の変動要因はない。住宅地としての競争力は高くないが、 地価の割安感により一定の需要は見込める。地価は概ね横 ばい圏内。						
	変動率				個別的 要 因	個別的要因に変動はない。						
	年間 +0.9 % 半年間 %											