

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 一宮(県)-14, 愛知県, 愛知第5, 氏名, ひびき不動産鑑定株式会社 名古屋オフィス, 不動産鑑定士 平井 真希.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月4日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 一宮市大和町毛受字八幡前22番3. (2) 近隣地域: 東100m, 西30m, 南100m, 北100m. (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 0.0, 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 124,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、概ね一宮市の市街化区域内における住宅地域である. (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. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号 一宮-1, 公示価格 108,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の前年標準価格等の前年標準価格: 前年標準価格 115,000 円/㎡, 変動率 年間 +7.8%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes 1宮(県)-15, 愛知県, 愛知第5, 氏名, 不動産鑑定士 森本 達也.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和7年7月1日 and values like 52,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 一宮市三条字道東85番17. (2) 近隣地域: 東0m, 西100m, 南50m, 北50m. (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 65,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、名鉄名古屋本線及び尾西線沿線の住宅地域である。 (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。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 公示価格 60,500 円/m². (9) 指定からの検討: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格. (10) 対象標準地の検討: 前年標準価格 64,000 円/m², 変動率 年間 +1.6%, 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)-16	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	塚本 謙太
鑑定評価額	18,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	41,400 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5日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	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			1.1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	一宮市萩原町高木字津崎13番				地積(m ²)	443	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								
	1:2	住宅W2	農地の中に一般住宅が見られる住宅地域	南4m市道	水道、ガス	萩原1.6km	「調区」(60, 200) (その他)							
(2)近隣地域	範囲	東30m、西100m、南100m、北40m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約15.3m、奥行約28.8m、規模443m ² 程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	4m市道	交通施設	萩原駅南東方1.6km	法令規制 「調区」(60, 200)						
	地域要因の将来予測	市街化調整区域の住宅地域であり、概ね現状を維持して推移するものと予測する。												
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,400 円/m ²											
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²											
	原価法	積算価格	/ 円/m ²											
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²											
(6)市場の特性	同一需給圏内は一宮市及び隣接市の市街化調整区域内の圏域である。主な需要者は地縁の選好性を有する一次取得者であり、圏外からの転入者は少ない。市内中心部より離れた農家住宅が多く見られる住宅地域であり、需要は限定的であるため価格も横ばいの状態が続いている。市場での中心となる価格帯は、土地が1000万円程度、新築戸建住宅は2500万円程度である。													
(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、同一需給圏内の住宅地域に存する事例を採用し、各事例の規範性に応じて試算した実証的な価格である。収益価格は、近隣地域が賃貸市場の未成熟な市街化調整区域に存しており、投資採算性に見合う収益物件の想定は非現実的であるため、その適用を断念した。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標準とし、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)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/m ²)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	一宮-42								交通	0.0	環境	交通	-1.0
	公示価格	38,900 円/m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	[100.0] 100	41,300			環境	0.0	行政	環境	-5.0
										画地	0.0	行政	行政	0.0
										行政	0.0	その他	その他	0.0
										その他	0.0			
(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/m ²)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通		環境	交通	
										環境		行政	環境	
										画地		行政	行政	
										その他		その他	その他	
(10)対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況 形成要因	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、住宅需要は底堅いが外縁部は横ばいである。					
	前年標準価格	41,400 円/m ²			地域要因				地域要因に特段の変動は認められない。					
	-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			個別的要因				個別的要因の変動は認められない。					
	標準地番号	円/m ²												
	公示価格	円/m ²												
	変動率	年間	0.0 %	半年間										

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

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)-17	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 中村 智信
鑑定評価額	8,380,000 円	1㎡当たりの価格	35,500 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1日	(6)路線価	[令和7年1月]	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	一宮市祐久字南野黒3番1				地積 (㎡)	236 ()	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)						
	1:3	住宅W2	一般住宅を主とした既成集落地域	北4.6m市道	水道、ガス	萩原2.6km	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、南40m、北40m 標準的使用 戸建住宅地											
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約25m、規模250㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.6m市道	交通施設	萩原駅北西方2.6km 法令「調区」(60, 200) 規制						
	地域要因の将来予測	一般住宅、農地等が混在する市街化調整地域内の住宅地域である。特記すべき地域要因の変動は見られないため、当面は現況のまま推移してゆくものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,500 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、一宮市及び隣接市町の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は、圏域内の個人で、圏域外からの転入者は少ない。一宮市の南西方、岐阜県境に近い旧尾西市に存しており、鉄道駅から距離があり、農家集落的な地域性もあって市場での需給動向は弱く、地価は弱含みで推移している。中心となる価格帯は、土地で10~15百万円前後、新築戸建住宅で20~25百万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市街化調整区域内の事例を採用し試算した。実証的かつ客観的な価格であり、説得性を有する。一方、収益価格は、賃貸市場が成熟していないため試算しなかった。当該地域は、農家住宅、一般住宅を中心とする集落地域にあり、地縁的な選好性が強く、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、標準地との検討も踏まえ、鑑定価格を決定した。												
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	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	0.0
	標準地番号 一宮-42								交通	0.0	環境	0.0	
	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	[100.0] 100	35,400			画地	0.0	行政	0.0	
	38,900 円/㎡								行政	0.0	その他	0.0	
									その他	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通		環境		
	円/㎡								画地		行政		
									行政		その他		
									その他				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		前年標準価格 円/㎡		[一般的要因] 郊外の利便性が劣る住宅地の地価は軟化傾向が続いている。物価高騰等の経済的要因が将来性に繋りを孕んでいる。							
	-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 円/㎡		[地域要因] 旧尾西市域にある集落地域で、地域要因には特段の変動要因は認められない。							
	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	%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エステート・ラボ
一宮(県)5-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安田 商基
鑑定評価額	106,000,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 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]	88,000 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	一宮市妙興寺2丁目2番4外「妙興寺2-2-20」			地積 (㎡)	919 ()	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	準住居 (60, 200) (その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 0 m、北 60 m			標準的使用	低層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約 25 m、奥行約 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形			地域的特性	特記事項	特にない							
	地域的要因の将来予測	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	低層店舗地			(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +4.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	117,000 円/㎡		対象基準地の個別的要因	二方路	+4.0							
	収益還元法	収益価格	93,000 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路線型の商業地域である。需要者の中心は、地縁を持つ企業及び個人事業者、ロードサイド型の飲食・物販企業等が考えられる。市場における土地需要の中心は、商業地の取引の絶対数が少なく、業種・業態によって需要する画地規模も異なるため、把握は困難である。近隣地域は、店舗・事務所の連たん性や背後住宅地の状況に比較的恵まれた立地にある商業地域で、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。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、近隣地域における商業事業者向けの賃貸市場は成熟しておらず、自用目的での取引が支配的であることなどから、収益価格の相対的信頼性は低いと判断する。従って、実証的である比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、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	代表標準地	標準地	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	0.0
	標準地番号	一宮-5-16	[100.5]	100	100	[104.0]	115,000	内訳	交通	0.0	環境	-9.0	環境	-6.0
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	画地	+4.0	行政	+3.0	行政	+3.0
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]	100	内訳	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	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	113,000 円/㎡	価格変動要因	[一般的要因]	不動産市場は堅調であるが、トランプ関税に伴う景気後退懸念、建築費高騰や今後の金利上昇に伴う土地需要の減退に注視が必要である。						
	-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]	特に大きな地域的特性の変化は見られない。				
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。								

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 一宮(県)5-4, 愛知県, 愛知第5, and ひびき不動産鑑定株式会社.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月4日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed analysis of the site and market conditions.

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	武藤不動産鑑定事務所
一宮(県)5-5	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 武藤 信吾
鑑定評価額	88,900,000 円	1㎡当たりの価格	127,000 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6日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	92,000 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		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	一宮市富士3丁目1番2「富士3-1-37」			地積 (㎡)	700	法令上の規制等	法上(60,200)					
	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	尾張一宮 2.2km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 0 m			標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等	間口約 25 m、奥行約 30 m、規模			750㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	18m国道	交通施設	尾張一宮駅 東方2.2km	法令規制	準住居 (60,200)				
	地域要因の将来予測	当該地域は国道155号沿いの路線商業地域で、比較的新しい郊外型店舗が建ち並んでいる。路線商業地域として、繁華性も高く、長期的に見れば徐々に成長、発展していくものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地			(4)対象基準地の個別的要因	二方路		+5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	128,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	73,100 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は一宮市及び稲沢市の幹線街路沿いの路線商業地域である。主な需要者は同一需給圏内で事業を展開する事業者、FC等の事業者、店舗等を開発する不動産業者等である。当該地域は国道155号沿いの繁華性が高い路線商業地域であり、売り物件が出ればその希少性から高値で取引される傾向がみられる。需要の中心となる価格帯は取引の規模、目的により異なることから把握が困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は一宮市内の幹線及び準幹線道路沿い等の商業性を有する地域に存する事例を採用し試算した。一方、収益価格は土地価格に見合った賃料水準が形成されていないことから比準価格に比べて低位に求められた。このため本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、公示価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	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	-3.0	
	標準地番号 一宮5-5					127,000		交通	0.0	環境	0.0	行政	+2.0
(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	画地	+5.0	行政	-1.0	その他	0.0
	前年指定基準地の価格							その他	0.0				
(10) 対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の形成要因	[一般的要因]	[地域要因]	[個別的要因]	景気は物価上昇、建築費の高騰等により不確実性を増す。一宮駅周辺の用地需要は堅調だが、郊外では軟調又は横ばいで推移している。					
	前年標準価格	118,000 円/㎡						繁華性のある路線商業地域であり、特に大きな地域要因の変動は認められない。					
	-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					個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	+7.6 %	半年間	%								

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)5-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 國島 章民
鑑定評価額	71,000,000 円		1㎡当たりの価格	72,200 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2日	(6)路線価	[令和7年1月] 55,000 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	一宮市三条字エグロ32番1外				地積 (㎡)	983 ()	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	近商 (80, 200) 準防								
	台形 2:1	銀行 RC2	小売店舗が比較的多い路線商業地域	北11m市道、三方路	水道、ガス、下水	奥町 2.1km	(その他) (駐車付置義務) (90, 200)								
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 40 m			標準的使用	低層店舗住宅併用地									
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	11m市道	交通施設	奥町駅 南方2.1km	法令 近商 (90, 200) 準防							
	地域要因の将来予測	地域要因に繁華性の変化など特段の変動が見られないことから、当面は現況のまま推移するものと予測する。地価は概ね横ばいから微上昇で推移するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路	+5.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,200 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	44,500 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、一宮市内の商業地域及び商住混在地域。需要者は地場の店舗経営者を中心とする。近隣地域は、市中心部から続く準幹線道路沿いの商業地域であり、店舗の進出は少なく弱含んできたが、近年、市中心部の地価上昇を受けて、需給は均衡を得てきた。需要の中心となる価格帯は、個別的に形成される傾向にあり、見だしにくい状況にある。														
(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た実証的な価格である。収益価格は収益性の観点から求めた理論的な価格であり、商業地においては重視すべき価格であるが土地価格に見合う賃料を収受できないことから低く求められた。近隣地域では自用目的での取引が多く、賃貸目的で土地を購入するケースは少ない。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、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	代表標準地 標準地	標準地番号	一宮5-4	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	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	85,400 円/㎡	[100.0] / 100	100	[110.0]	100	[105.0] / 100	71,900							
(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	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100	[]	[]									
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	72,200 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/㎡									
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%										
	変動状況の要因	<p>[一般的] 尾張一宮駅周辺は繁華性の高まりが見られる。郊外路線沿いも同様に堅調な地域が多い。旧尾西地区など一部で弱い地域も存する。</p> <p>[地域] 旧尾西市の中心商業地であるが、新たな出店、撤退等は見られず、繁華性に特段の変動はない。需給は概ね均衡して推移している。</p> <p>[個別的] 個別的な要因に変動はない。</p>													

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)5-7	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 足立 哲実
鑑定評価額	47,000,000 円	1㎡当たりの価格	208,000 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]	160,000 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
(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	一宮市大江3丁目1番15外「大江3-1-21」				地積(㎡)	226	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	商業(80, 600) 防火						
	1:1.5	店舗、事務所兼住宅RC4	中低層の店舗、事務所が建ち並ぶ県道沿いの商業地域	西25m県道	水道、ガス、下水	尾張一宮650m	(その他)(100, 400)						
(2)近隣地域	範囲	東20m、西45m、南120m、北15m			標準的使用	中層店舗兼事務所地							
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、規模240㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	街路	2.5m県道	交通施設	尾張一宮駅東方650m	法令規制 商業 駐車施設設置義務(100, 400) 防火						
	地域要因の将来予測	市内中心部に位置する繁華性の良好な商業地域。大型商業施設の進出はないが、一宮駅周辺の商業地域の地価水準の上昇が継続している。											
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	209,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	75,400 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尾張一宮駅周辺の中心市街地一帯の商業地域。需要者の中心は商業施設に係る事業法人、個人事業者に加え高層住宅の建設を目的とする不動産業者等が想定される。商業繁華性の高い地域であり、多様な用途の利用が開示されている。実需に基づく需要が中心であるが、周辺では価格水準の高い取引も見られる状況にあり、地価の底上げが進んでいる。土地の個別性と立地事情により取引価格(単価)には幅があるものと推定される。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域の規範性のある取引事例から試算しており実証的である。収益価格は立地事情を考慮した商業用建物から試算しており、土地の収益性を的確に反映している。両試算価格は開差があるが、比準価格は市場の実態を反映しており価格説得性を有する一方、収益価格は低位で想定事項も多い。よって比準価格を重視して収益価格を比較考量し、さらに代表標準地からの価格にも留意のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	一宮5-7					208,000	標準化補正	交通	0.0		交通	+2.0
	公示価格		[103.0] 100	100 [100.0]	100 [114.2]	[100.0] 100		環境	0.0		環境	+12.0	
	231,000 円/㎡							画地	0.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(9)指定からの検討	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	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通			交通		
	円/㎡							環境			環境		
								画地			行政		
								行政			その他		
								その他					
(10)対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	金利が上昇傾向にあり、また景気の先行きに対する不透明感が出ているため商業地の需要に影響を与えている。							
	前年標準価格	193,000 円/㎡				[地域]	繁華性良好な中心市街地の商業地域であり、尾張一宮駅周辺の商業地の地価の上昇が継続。						
	-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					[個別的]	個別的要因に変動はない。					
標準地番号													
公示価格	円/㎡												
変動率	年間	+7.8 %	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)5-8	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 中村 智信
鑑定評価額	32,700,000 円	1㎡当たりの価格	150,000 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1日	(6)路線価	[令和7年1月]	115,000 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	一宮市大志1丁目13番1「大志1-13-19」			地積 (㎡)	218	法令上の規制等	商業 (80,400) 準防			
	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	商業 (80,400) 準防	(その他) (90,400)			
	1:2	店舗兼事務所 RC4	中低層の店舗、事務所等が建ち並び県道沿いの商業地域	西25m県道	水道、ガス、下水	尾張一宮 800m					
(2) 近隣地域	範囲	東 35 m、西 0 m、南 40 m、北 65 m			標準の使用	中層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	2.5m県道	交通施設	尾張一宮駅 南東方800m	法令規制 商業 (駐車付置義務) (90,400) 準防			
	地域要因の将来予測	県道名古屋一宮線沿いに、中低層の事務所や店舗のほか住宅も見られる商業地域である。当面は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	中層店舗兼事務所地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	150,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	87,800 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、一宮市及び周辺市の商業地域。需要者は、店舗や事務所利用を目的とする法人事業者か、賃貸収益を目的とする地元事業者等が中心である。市の中心部に幹線道路沿いにあり、尾張一宮駅への接近性も比較的良好のため、マンション等への用途転換も考えられる。地域内は新規店舗の進出、集積において大きな動きはなく、商況等で特段の変化は見られない状況にある。需要の中心となる価格帯は、規模・用途等によって様々であり、一概には決め難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、一宮市内及び稲沢市内の商業地の事例から試算したもので、市場性を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は、対象基準地上に店舗兼事務所を想定し試算したが、不動産の収益性によって価格が形成されるに至っておらず、賃貸市場は未だ成熟しているとはいえない。そこで、本件では比準価格を標準とし、市場価格と乖離して低位に試算された収益価格を参酌し、さらに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	代表標準地 標準地	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 +4.0 環境 +51.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 一宮5-7		[103.0] 100	100 [100.0]	100 [158.6]	[100.0] 100	150,000				
	公示価格 231,000 円/㎡										
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]					
	円/㎡										
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 139,000 円/㎡			価格変動要因の	[一般的要因]	尾張一宮駅周辺の商業地は、マンション需要等に支えられて概ね底堅く推移しているが、物価高騰等の経済的要因が弱りを孕んでいる。					
	-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]	尾張一宮駅の周縁部、県道沿いに位置する商業地である。地域要因には特段の変動要因は認められない。					
	変動率 年間 +7.9 % 半年間 %				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社クラヨシカンテイ
一宮(県)9-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 倉橋 克弘
鑑定評価額	28,100,000 円	1㎡当たりの価格	80,800 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 65,000 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		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3丁目5番2「三ツ井3-5-3」				地積 (㎡)	348	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)					
	1:2	工場	小工場、物流施設にホテル等が混在する地域	北25m県道	水道、ガス、下水	妙興寺 3.3km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	物流施設用地						
	標準的画地の形状等	間口約 14 m、奥行約 25 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5m県道	交通施設	妙興寺駅 南東方3.3km	法令規制	準工 (60,200)			
	地域要因の将来予測	一宮IC近接地域で国道22号にアクセスが良く、物流倉庫・事業所に適した地域である。空地はほぼなく、当面現状程度で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	流通施設用地				(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	80,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	42,900 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を中心とした尾張地区の交通アクセスに優れた工業地の圏域。需要の中心は同一需給圏内に事業拠点を有する製造業を中心とした事業者である。景気も緩やかな回復傾向にあり、企業の投資意欲の回復が見られる。工業地取引は業種、業態等により様々であり、中心となる規模、価格等の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣に貸工場・貸倉庫は少なく、自用の工場が中心を占める。当該地域の工場地は本来指向すべき収益性よりもむしろ、資産性を重視した価格形成がなされており、収益価格は低位に求められた。従って、取引市場における価格形成を反映する比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、類似する標準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+5.0
	標準地番号 一宮9-3							交通	0.0		交通	+3.0
	公示価格	[100.6] 100	100 [103.0]	100 [114.6]	[100.0] 100	80,600	環境	0.0	環境	+6.0	行政	0.0
	94,600 円/㎡						画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0
							行政	0.0	その他	0.0		
							その他	0.0				
(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	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通			交通	
	円/㎡						環境		環境		行政	
							画地		行政		その他	
							その他					
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況の要因	[一般的]	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。						
	前年標準価格	80,000 円/㎡			[地域]	特筆するような地域要因の変動はない。						
	-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	[個別的]	個別的的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+1.0 %	半年間	%							