

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サーラ不動産株式会社
春日井(県)-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 種村 大輔
鑑定評価額	22,800,000 円	1㎡当たりの価格	138,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	105,000 円/㎡
(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	春日井市稲口町4丁目11番26				地積 (㎡)	165 ()	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) 準防 (その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東110m、西20m、南40m、北30m 標準的使用 低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約15m、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	標準方位北6m市道	交通施設	勝川駅 北方1.9km 法令 (70,200) 規制			
	地域要因の将来予測	成熟した住宅地域であり、特段の変動要因はなく、今後も現状を維持するものと予測する。勝川駅周辺の住宅地需要は安定した動向を示しており、地価水準も上昇にて推移するものと見込まれる。								
(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	+6.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		138,000 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中央本線及び名鉄小牧線一帯の春日井市内の住宅地域である。需要者の中心は、春日井市内居住の一次取得者で、名古屋市等からの転入者も見受けられる。近隣地域及び周辺地域は、勝川駅の利便性により人気が高まりつつある住宅地で、需要は高いものの供給が追い付かず今後の不動産市場の高騰も懸念される。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な画地規模で2000万円前後、新築戸建住宅は3500万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺では共同住宅の利用も見られるものの、自用目的の取引が中心であり、画地規模等からも経済合理性に合致した賃貸経営は困難と判断できるため、収益価格は試算しなかった。一般住宅をはじめとして自己使用目的の取引が主となっており、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが標準的と考えられることから、市場実態を反映する取引事例による比準価格を採用し、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 春日井-7					137,000				
	公示価格	[103.0] / 100	100 [104.0]	100 [128.3]	[106.0] / 100					
	168,000 円/㎡									
(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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 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	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100					
	円/㎡									
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因] 市内の住宅地価は概ね上昇しており、落ち着いた動向を示しているが、建築費高止まり等の影響から、物件の選別が進んでいる。					
	前年標準価格	135,000 円/㎡			[地域要因] 地価に影響を及ぼす特記すべき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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	円/㎡								
	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社スペース鑑定
春日井(県)-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 磯貝 誠
鑑定評価額	18,000,000 円	1㎡当たりの価格	46,900 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] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月8日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	春日井市桃山町1丁目289番4外				地積 (㎡)	384 ()	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) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東120m、西80m、南70m、北60m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約24m、規模360㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	基準方位北3.6m市道	交通施設	春日井駅北方4.3km	法令「調区」(60, 200) 規制	
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の農地等が混在する住宅地域で、特段の地域変動要因はなく、当面現状を維持しつつ推移するものと推測される。地価水準は、需給は低位で均衡しており、概ね横ばい傾向で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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,900 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	同一需給圏は春日井市外延部に所在する市街化調整区域内の住宅地域で、需要者は地縁性を有する市内在住者である。不動産市場は物価上昇、供給量の制約等による需給バランスの悪化が懸念されるが、値頃感から一定程度の需要が見られる地域であるため地価は安定的に推移している。圏域内では、土地総額の抑制化がみられるが、取引件数が少なく取引面積も幅広いため市場相場が形成されにくく、需給の中心価格帯が見出せない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は春日井市郊外の既成住宅地域に所在し、需要者の多くは自用目的での取引を中心としている。収益還元法については対象基準地の行政的制約等により、経済合理性を有する賃貸住宅経営を想定することが非現実的であるため適用しない。従って、試算価格を再吟味し、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格の考え方は参考に留め、かつ、単価と総額との関係にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格	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 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	公示価格	[] 100	[] 100	[] 100	[] 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	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[要 因]	物価上昇、供給量の制約により不透明性が見られるが、良好な立地条件を有する地域の需要は維持され、地域選好性が鮮明となっている。			
	前年標準価格 46,500 円/㎡				市街化調整区域内の既成住宅地であるが、周辺住宅地の地価上昇を受けて地価はやや上昇傾向で推移している。			
	-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				個別的要因に変動はない。			
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡				
	変動率	年間 +0.9 %	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	枋本不動産コンサルタント
春日井(県)-3	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 枋本 正樹
鑑定評価額	12,200,000 円	1㎡当たりの価格	70,200 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3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	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	春日井市中央台6丁目9番8				地積 (㎡)	174	法令上の規制等	1 低専 (50, 100)			
	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		(その他)				
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	高蔵寺 3.4km						
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 60 m、北 50 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 18 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	高蔵寺駅 北東方3.4km	法令規制	1 低専 (50, 100)			
	地域要因の将来予測	低層住宅地域として、熟成していくものと思われる。										
(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 70,200 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	同一需給圏は高蔵寺ニュータウン内の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市に居住する一次取得者及び戸建住宅を分譲する目的で取得する不動産業者である。居住者の高齢化が進んでいるものの近年では価格が比較的低位で推移していることから予算制約のある若年層を中心に一定の需要が認められる。需要の中心となる価格帯は土地で1200万円～1500万円程度、新築戸建住宅は3500万円～3800万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	収益価格は、対象不動産の規模・形状により、経済合理性が見いだせる、アパート等の収益物件を想定する事が、困難であった為、収益還元法を適用しなかった。一方、比準価格は、信頼のおける多数の取引事例により求められたものであり、実証的であり、不動産市場を反映したものである。よって、比準価格を採用して、指定基準地からの検討を行い地価動向・推移を勘案し、鑑定評価額を上記の通りに決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]			環境	交通	環境	行政
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	春日井(県)-18	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	60,500 円/㎡	[102.5]	100	[100.0]	[88.4]	100		環境	交通	環境	行政
(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		価格変動状況の要因	[一般的要因] 金利の上昇・建築費の高騰が続くが、不動産取引は堅調に推移している。物価高も続いているが更なる賃上げに期待がかかっている。						
	前年標準価格 69,000 円/㎡					[地域要因] 特別な地域要因はない。						
	-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			[個別的要因] 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	+1.7 %	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社蒼水不動産鑑定士事務所
春日井(県)-4	愛知県	愛知第 4	氏名	不動産鑑定士 三和 正真
鑑定評価額	18,400,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 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 7 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	105,000 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	春日井市小木田町 6 0 番 2				地積 (㎡)	137	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) 準防			
	1:2.5	住宅 S3	一般住宅のほかにも共同住宅等が混在する住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	春日井 500m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 150 m、南 200 m、北 110 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 19 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	標準方位 北 6 m市道	交通施設	春日井駅 北東方500m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防		
	地域要因の将来予測	J R 春日井駅徒歩圏内の既存住宅地域であり、利便性の良さ等から需給は引き続き安定的に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	134,000 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 春日井駅及び神領駅を最寄りとする春日井市中央部の住宅地域であり、需要者の中心は春日井市内及び名古屋市を通勤圏とし、居住の快適性に着目する市内在住の一次取得者である。最寄駅徒歩圏の利便性と値頃感から安定的な引き合いが認められ、地価は引き続き上昇している。中心価格帯は 1 3 0 m 程度の土地で 2 千万円前後、新築建売は 4 千万円前後と把握され、単価は上昇基調にあるが、総額はやや抑制気味である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は立地や画地条件が類似する周辺住宅地域の事例に基づき試算し、実証的かつ客観的な価格が求められた。一方、標準地の規模・形状等を踏まえると、経済合理性を有する賃貸物件の想定は困難と判断し、収益価格は試算しなかった。近隣地域付近は自用目的の取引が中心であり、需要者は主に市場性に着目して取引意思を決定をすることを考えられるので、本件では比準価格に基づき、代表標準地との検討等を踏まえ、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	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 -6.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 春日井-16					134,000					
	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.5]	[100.0] 100						
	140,000 円/㎡										
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	円/㎡										
(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		価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 金利率等の上昇の影響はありながらも、住宅需要は依然堅調。総額や供給の制約等により、需要が郊外にも波及しつつある。							
	前年標準価格	129,000 円/㎡		[地域要因] 最寄駅から徒歩圏に存する既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。							
	-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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 標準地	標準地番号		公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +3.9 %	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, 津金不動産鑑定事務所. Includes values like 春日井(県)-5, 愛知県, 愛知第4, 氏名, 不動産鑑定士 津金 啓一.

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 values like 令和7年7月1日, 令和7年4月21日, 更地としての鑑定評価, 令和7年7月2日, 正常価格, 115,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10). (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 descriptions of land characteristics, market conditions, and price determination logic.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サーラ不動産株式会社
春日井(県)-6	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 種村 大輔
鑑定評価額	16,500,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	90,000 円/㎡
(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
(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	春日井市下市場町5丁目3番14				地積 (㎡)	147 ()	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中専 (60,200)					
	1:2	住宅 W2	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域	北6m市道	水道、ガス	神領 720m	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 140 m、北 0 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 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	標準方位北、6 m市道	交通施設	神領駅 北西方720m	法令規制	1中専 (60,200)			
	地域要因の将来予測	神領駅徒歩圏に位置する利便性の良い、中小規模一般住宅を中心とした住宅地域であり、今後も現状にて推移すると予測する。地価は微上昇で推移することが見込まれる。										
(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		112,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡								
	原価法	積算価格		/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は主として春日井市を中心とするJR中央本線沿線に存する住宅地域である。需要者の中心は、春日井市在住者で、周辺市町からの転入も見られる。駅徒歩圏は良好な住環境と利便性を兼ね備えており、新しい店舗の進出が著しい志段味地区にも近く、需要者の人気を集めている。中心価格帯は、規模によってはばつきがあるが、土地のみで1500万円前後、新築戸建住宅が3500万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺では共同住宅の利用も見られるものの、自用目的の取引が中心であり、画地規模等からも経済合理性に合致した賃貸経営は困難と判断できるため、収益価格は試算しなかった。一般住宅をはじめとして自己使用目的の取引が主となっており、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが標準的と考えられることから、市場実態を反映する取引事例による比準価格を採用し、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	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	+2.0
	標準地番号 春日井-25							交通	0.0		交通	-4.0
	公示価格	[100.8] 100	100 [106.0]	100 [100.9]	[100.0] 100	112,000	環境	0.0	環境	+3.0	行政	0.0
	119,000 円/㎡						画地	+6.0	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	対象基準地の標準価格 (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			交通	
	円/㎡						環境		環境		行政	
							画地		行政		その他	
							その他					
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]	市内の住宅地価は概ね上昇しており、落ち着いた動向を示しているが、建築費高止まり等の影響から、物件の選別が進んでいる。						
	前年標準価格	111,000 円/㎡				[地域要因]	神領駅徒歩圏に位置する利便性に加え、割安感もあるため、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			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							
標準地番号	標準地番号											
公示価格	円/㎡											
変動率	年間 +0.9 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 沓成不動産鑑定
春日井(県)-7	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 一成
鑑定評価額	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	78,300 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	円/㎡ 1.1倍
(2)実地調査日	令和7年6月27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	春日井市岩成台2丁目7番3				地積 (㎡)	198 ()	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 (50, 100)			
	1:2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	高蔵寺 1.5km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 120 m、北 130 m				標準の使用	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	標準方位 北 6 m市道	交通施設	高蔵寺駅 北方1.5km	法令規制	1低専 (50, 100)		
	地域要因の将来予測	居住環境は概ね良好であるが、高蔵寺ニュータウンは高齢化問題の深刻化が懸念される。地域要因に特段の変化は認められず、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 78,300 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、高蔵寺ニュータウンを中心とする春日井市北東部の住宅地域である。需要者の中心は、春日井市内及び小牧市等の周辺市域へ通勤する一次取得者層である。高蔵寺ニュータウン内でも利便性が劣る地域や造成費用の嵩む物件は需要が弱い。岩成台の地価は概ね堅調に推移している。土地価格は1,500~2,000万円程度、新築戸建住宅は3,000~3,500万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	比準価格は規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格である。対象地域の標準的使用及び対象地の個別的要因から戸建住宅地としての使用を最有効と判断し、戸建住宅地は生活利便性や居住の快適性が重視され、収益性で価格決定されていないため、収益還元法は適用しなかった。また、取引は自用目的が支配的な地域である。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連を考慮して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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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
	春日井(県)-18 前年指定基準地の価格 60,500 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	78,500					
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討					価格変動要因の					
	継続 新規 前年標準価格 77,500 円/㎡						[一般的要因]	生鮮食料品やエネルギーの価格高騰もあり、日常にインフレが定着。不動産市場は金利が上昇しつつあるが、価格は高水準で継続中。			
	-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					[地域要因]	高蔵寺ニュータウン内に存し、最寄駅から徒歩圏外にあって、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 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 +1.0 % 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, 白羽根不動産鑑定所. Includes 春日井(県)-8, 愛知県, 愛知第4, 氏名, 不動産鑑定士 牧野 敦.

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 105,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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	松岡不動産鑑定士事務所
春日井(県)-9	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 松岡 徹郎
鑑定評価額	23,700,000 円		1㎡当たりの価格	109,000 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)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	85,000 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			
(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	春日井市出川町6丁目4番2				地積 (㎡)	217	法令上の規制等	1住居 (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		(その他)		
	1:2	住宅W2	一般住宅のほか共同住宅、空地等が見られる住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	神領 1.4km				
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 90 m、南 20 m、北 50 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 6 m市道	交通施設	神領駅 北東方1.4km	法令 1住居 (60, 200) 規制		
	地域要因の将来予測	土地区画整理済みの住宅地域であり特段の変動要因はないが、周辺にて進行中の再開発事業の影響を受け、地価水準の上昇傾向は続くものと予測する。								
(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	109,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	27,800 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	同一需給圏は概ね春日井市内のJR中央本線神領駅及び同高蔵寺駅を最寄りとする住宅地域である。需要者の中心は主に市内及び名古屋市等周辺市に勤務し、自己の居住目的で取得する個人が想定される。駅から若干距離はあるが住環境がよく、周辺にて進行中の再開発の影響により土地需要が増えている。市場の中心価格帯は土地は200㎡程度で2200万円~2400万円程度、新築戸建住宅は5000万円弱~6500万円程度と画地規模等により幅が見られた。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の住宅地としての取引が主で、同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、基準地は快適性及び利便性を重視して価格形成がなされる住宅地域に存し、十分な投資採算性の確保が難しく、想定要素も多いため収益価格の規範性は劣ると判断される。従って、市場の特性に最も適合した比準価格を重視して採用し、収益価格を参考に留め、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 春日井-25					109,000		交通 0.0	環境 +1.0	行政 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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格							交通 0.0	環境 +1.0	行政 0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		変動状況 価格形成要因の	[要因]		一般的要因 J R中央本線勝川駅及び春日井駅徒歩圏の価格上昇の影響が駅徒歩圏周辺及び郊外にまで波及し、地価は全体的に上昇局面にある。				
	継続 新規			[地域]		周辺に空地も残る居住環境のよい住宅地域である。最寄り駅から若干距離はあるが価格に割安感があり、地価上昇が続いている。				
	前年標準価格 105,000 円/㎡			[個別]		個別的要因に変動はない。				
	-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									
	変動率	年間 +3.8 %	半年間							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社スペース鑑定
春日井(県)-10	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 磯貝 誠
鑑定評価額	18,400,000 円	1㎡当たりの価格	145,000 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2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月8日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		春日井市ことぶき町49番			地積 (㎡)	127 ()	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) 準防				
	1:1.2	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東9m市道	水道、ガス、下水	春日井 1.3km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 90 m、南 120 m、北 50 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 13 m、規模 130 ㎡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 9 m市道	交通施設	春日井駅 北西方1.3km	法令規制	1住居 (70, 200) 準防			
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ熟成した既成住宅地域であり、当面現状を維持しつつ推移するものと推測される。地価水準は、底堅い住宅需要が見込まれることから堅調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 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	145,000 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	同一需給圏は春日井市中心市街地周辺の住宅地域で、需要者は市内に在住する1次取得者である。不動産市場は物価上昇、供給量の制約等による需給バランスの悪化が懸念されるが、利便性が高く底堅い需要が見られる地域であることから地価は底堅く推移している。圏域内では民間の建売分譲が中心で、立地及び需要者に応じた価格設定がなされているが、土地で2500万円程度まで、新築の戸建住宅で4000万円前後までが需給の中心価格帯と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は一般住宅を主体とする住宅地域に所在し、需要者の多くは自用目的での取引を中心としている。収益還元法については対象基準地の画地条件の制約等により、経済合理性を有する賃貸住宅経営を想定することが非現実的であるため適用しない。従って、試算価格を再吟味し、代表標準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格の考え方は参考に留め、かつ、単価と総額との関係にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	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 春日井-16							交通	0.0		交通	-5.0
	公示価格	[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [100.7]	[104.0] / 100	145,000	環境	0.0	環境	+6.0	行政	0.0
	140,000 円/㎡						画地	0.0	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) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的] 物価上昇、供給量の制約により不透明性が見られるが、良好な立地条件を有する地域の需要は維持され、地域選好性が鮮明となっている。 [地域] J R春日井駅徒歩圏の価格上昇に伴い、その周辺部へ需要が波及していることから地価は上昇傾向で推移している。 [個別的] 個別的要因に変動はない。								
	継続	新規										
	前年標準価格	140,000 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	+3.6 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士中村事務所
春日井(県)-11	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 中村 伸二
鑑定評価額	26,200,000 円		1㎡当たりの価格	136,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	100,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年4月10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	春日井市関田町2丁目6番				地積 (㎡)	193 ()	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 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 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 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 6 m市道	交通施設	春日井駅 北方1km 法令 1 中専 (70, 200) 準防 規制			
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする住宅地域である。特段の地域的変動要因はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(3) 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 +6.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	136,000 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	同一需給圏は春日井市内に位置するJR中央本線沿線の住宅地域であり、需要者は居住用物件を求める住宅取得者層又は建売住宅の分譲素地を取得する不動産業者等が中心である。JR春日井駅の徒歩圏内に位置し、居住環境が良好な住宅地域である。当該地域の需要は比較的堅調に推移しており、地価水準は上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、土地は1500万円～2500万円、新築戸建住宅は3000万円から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	比準価格は春日井市内の類似性のある取引事例を採用したもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力は高い。一方、建築費の上昇等により経済合理性に見合う収益物件の想定は困難なため、収益価格は試算しなかった。当該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。したがって、不動産市場の動向を踏まえた実証的な比準価格を採用して、代表標準地との均衡にも留意して、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	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 -2.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 春日井-16	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	[106.0] 100	136,000				
(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 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) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格 132,000 円/㎡						[要 因] 一般的 建築費高騰、金利変動の影響が懸念されるが、利便性が良好な住宅地域や割安感のある住宅地域における住宅需要は堅調に推移している。 [地 域 要 因] 区画整理された住環境の整った住宅地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。 [個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。		
	-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 円/㎡					
	変動率	年間 +3.0 %	半年間	%						