

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	朽本不動産コンサルタント
春日井(県)5-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 朽本 正樹
鑑定評価額	53,200,000 円		1㎡当たりの価格	135,000 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	100,000 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	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	春日井市八事町2丁目134番1外				地積 (㎡)	394	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, 500) 防火 (その他) (100, 496)					
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 40 m、南 80 m、北 80 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 22 m、規模		400 ㎡程度、形状 長方形								
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	2.0 m 県道	交通施設	春日井駅 北西方650m	法令規制	商業 (100, 496) 防火			
	地域要因の将来予測	空き店舗はリニューアル、又は建て替えが進むものと思われる。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	135,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+2.0					
	収益還元法	収益価格	33,800 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	同一需給圏は市内の幹線街路沿線及び最寄り駅周辺の路線商業地の圏域。需要者の中心は地元の企業や不動産業者等である。当該地域は空き店舗が多い商店街に存し商業用途としての需要は乏しい。しかし最寄り駅には徒歩圏内に存し、容積率も高い事から併用住宅・マンション等住居系用途を中心とする需要は見込まれる。また規模がまとまれば、高値で取引される要素もある。需要の中心となる価格帯は規模・用途により異なり把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は幹線系・駅前商業地を中心とした取引事例を採用して求めたものであり、市場の実態を反映し、説得力がある。収益価格は店舗兼共同住宅を賃貸する事を想定して求めた理論的な価格であるが、地価水準に見合う賃料が確保できない事や、空室率等投資リスクを反映して低位に求められた。よって実証的な取引事例により求められた、比準価格を重視して、収益価格を関連付け、指定基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	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 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				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	春日井(県)5-5	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	120,000 円/㎡	[102.5]	100	[100.0]	[92.8]	100	135,000				
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討			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。							
	-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] 特別な地域要因はない。							
	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	+4.7 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社スペース鑑定
春日井(県)5-3	愛知県	愛知第 4	氏名	不動産鑑定士 磯貝 誠
鑑定評価額	61,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	193,000 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] 路線価又は倍率	150,000 円/m ²
(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		春日井市中央通 1 丁目 9 0 番			地積 (m ²)	319	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, 500) 防火				
	1:1.2	事務所、店舗兼共同住宅 R C 8	店舗ビル、飲食店が見られる駅前商業地域	北東(駅前広場)市道	水道、ガス、下水	春日井駅前広場接面		(その他) (100, 500)				
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 20 m、規模 300 m ² 程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 (駅前広場)市道	交通施設	春日井駅前広場接面	法令規制	商業防火 (100, 500)				
	地域要因の将来予測	J R 春日井駅至近の商業地域で、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、希少性と底堅い投資需要もあって上昇傾向での推移が予測される。										
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地					(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	193,000 円/m ²									
	収益還元法	収益価格	57,300 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	同一需給圏は春日井市内の商業地域一円で、需要者は飲食・サービス業等の事業者、賃貸経営目的の投資家等が中心である。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、駅前商業地で市場競争力が強く需要も強い地域であることから地価は上昇傾向で推移している。価格水準は、需要者の属性及び画地規模等の個別性により異なっており、需給の中心価格帯についてはばらつきが生じやすい状況となっている。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は店舗ビル、飲食店が建ち並ぶ商業集積度の高い駅前商業地域に所在し、周辺には貸店舗等の収益物件も見られるが、元本価値に見合う賃料を収受できない状況にあり、そのため収益価格は比準価格より低位に求められた。従って、各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標準として、収益価格を参酌し、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/m ²)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	春日井5-5						交通	0.0		交通	-6.5
	公示価格	[102.1] 100	100	100	[100.0] 100	193,000	環境	0.0	環境	+3.0	画地	+5.0
	191,000 円/m ²		[105.0]	[96.3]			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/m ²)	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/m ²		[]	[]			環境		環境		画地	
							行政		行政		その他	
							その他					
(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の 変動率	[要 因]		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。						
	継続	新規		[地 域]		春日井駅至近という希少性と底堅い投資需要もあり地価は上昇傾向で推移している。						
	前年標準価格	183,000 円/m ²		[個 別 的]		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			[要 因]								
	代表標準地	標準地		[要 因]								
	標準地番号			[要 因]								
	公示価格			[要 因]								
	円/m ²			[要 因]								
	変動率	年間	+5.5 %	半年間	%							

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 like 春日井(県)5-4, 愛知県, 愛知第4, 株式会社 宥成不動産鑑定.

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: 春日井市勝川町1丁目7番3外. (2) 範囲: 東30m, 西60m, 南210m, 北30m. (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: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 131,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、春日井市及び隣接市の路線商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格である. (8) 公示価格: 標準地 標準地番号, 時点修正, 標準化補正. (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. (10) 対象標準地等の前年標準価格の検討: 前年標準価格 127,000 円/㎡, 変動率 年間 +3.1%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定中部支社	
春日井(県)5-5	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 雄彦	
鑑定評価額	33,300,000 円		1㎡当たりの価格	123,000 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]	97,000 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
(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	春日井市東野町10丁目15番14外				地積(㎡)	271	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 (その他) (90,200)					
(2)近隣地域	範囲	東0m、西0m、南150m、北150m 標準的使用 低層店舗地				標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m市道	交通施設	春日井駅北方2.4km	法令規制 近商(90,200)準防				
(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	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	123,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	61,000 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	同一需給圏は春日井市の幹線及び準幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の中心は、沿道サービス店舗を運営する飲食・物販チェーン店等の事業者の外、マンションディベロッパーも含まれる。近隣地域は幹線道路沿いであり、主要な駅周辺や幹線道路沿いと比べて出店需要は強くないが、対象標準地周辺の地価の上昇を受けて地価は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、画地規模、用途等によって取引価格は一律ではなく把握は困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の査定では、同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を収集できた。当地域は店舗、営業所等が多い路線商業地域である。当地域での取引は自己使用目的の取引が主で賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。また、地価水準に見合う賃料水準も形成されていないことから収益価格は低位に求められた。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、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 +1.0 交通 +2.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	春日井5-9	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [104.1]	[100.0] 100	123,000	標準化補正				
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]						
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	120,000 円/㎡		価格変動要因の	[要 因]	一般的 [要 因]			商業地は背後の住宅地価の堅調もあり、運行して価格は上昇傾向にある。建築費の高騰や物価上昇、金利動向など先行きが懸念される。
	-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/㎡			個別的 [要 因]	個別的的要因に変動はない。		
変動率	年間	+2.5 %	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)5-6	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 磯貝 誠
鑑定評価額	173,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	195,000 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] 路線価又は倍率 145,000 円/m ²
(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	春日井市瑞穂通6丁目7番1外				地積 (m ²)	886 ()	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, 500) 防火 (その他) (100, 500)		
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 20 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 30 m、規模 600 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	36 m 国道	交通施設	春日井駅 北西方 1.5 km	法令規制 商業 (100, 500) 防火		
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 台形	+5.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	195,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	108,000 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	同一需給圏は春日井市内の幹線道路沿道を中心とした商業地域で、需要者は飲食・サービス業等の事業者が中心である。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、交通量が多く、市内でも人気の高い商業地であることから旺盛な需要が見込まれる地域であり、地価は底堅く推移している。価格水準は、需要者の属性及び画地規模等の個性により異なっており、需給の中心価格帯についてはばらつきが生じやすい状況となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は国道沿いかつ旧来の中心商業地域近くに存する路線商業地域に所在し、周辺には貸店舗等の収益物件も見られるが、元本価値に見合う賃料を収受できない状況にあり、そのため収益価格は比準価格より低位に求められた。従って、各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標準として、収益価格を参酌し、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/m ²)	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[102.1] / 100	100 / [105.0]	100 / [/]	[105.0] / 100	195,000			
(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/m ²)	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	継続 新規	前年標準価格	189,000 円/m ²		[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] 集客力の高い国道沿道の商業地で、希少性と底堅い投資需要もあり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。	
	-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	春日井5-5					
	公示価格	191,000 円/m ²		変動率	年間 +3.2 % 半年間 +2.1 %				

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)5-7, 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, [令和7年1月], 80,000 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) detailing land characteristics, comparison methods, market characteristics, and price adjustments. Includes sub-tables for comparison methods and price fluctuations.

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, 不動産鑑定士中村事務所. Includes values for 春日井(県)5-8, 愛知県, 愛知第4, 氏名, 不動産鑑定士 中村 伸二.

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, 春日井(県)5-8, 愛知第4, 正常価格, 令和7年7月3日, 94,000 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). Contains detailed information on location (春日井市高蔵寺町2丁目64番), area (395 m²), surrounding environment, and evaluation methods. Includes a table for comparison of prices and a table for price change factors.

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)9-1	愛知県	愛知第 4	氏名	不動産鑑定士	三和 正真

鑑定評価額	161,000,000 円	1㎡当たりの価格	74,000 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 倍率種別	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	58,000 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	
(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		春日井市御幸町 1 丁目 3 番 2 外			地積 (㎡)	2,169 ()	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		工業 (60, 200) 準防 (その他) (80, 200)					
	1.5:1	工場	中規模工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域	北12m市道、西側道	水道、ガス、下水	味鋸 1km							
(2)近隣地域	範囲	東 170 m、西 30 m、南 160 m、北 10 m			標準の使用	中小工場地							
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 40 m、規模			2,000 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	1 2 m市道	交通施設	味鋸駅 南東方1km	法令規制	工業 (70, 200) 準防				
	地域要因の将来予測	名古屋市に隣接する幹線道路背後の住工混在地域であり、交通利便性の高さから中小工場地の引き合いは安定している。ICに近い希少性と住宅需要の支えもあり、地価は上昇基調で推移すると予測する。											
(3)最有効使用の判定	中小工場地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +1.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,000 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、春日井市を中心に小牧市や守山区等の隣接市町を含む県北西部の工業地域である。需要者の中心は製造業及び倉庫業を運営する地元の中小事業者であり、立地や画地規模によっては全国資本や住宅開発目的の不動産業者も競合する。当圏域は国道や高速IC等の交通アクセスに優れ、生産や物流拠点として適性が高いため、工業地の引き合いは強く、地価は安定している。中心価格帯は用途や規模等によってまちまちであり、総額で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	比準価格は立地や画地条件が類似する中小工場地等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、周辺地域は自用の中小工場地等が中心であるので、賃貸物件の想定は非現実的と判断し、収益価格は試算しなかった。周辺土地利用状況等を踏まえると、典型的需要者は主に市場性に着目して取引意思を決定すると考えられるので、本件では比準価格に基づき、単価と総額の関連や標準地との比較検討を踏まえ、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	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	春日井9-1					74,000		交通	0.0		交通	-5.0
	公示価格	82,500 円/㎡	[100.6] / 100	100 [100.9]	100 [112.2]	[101.0] / 100		環境	0.0	環境	+20.5	画地	+0.9
								行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0				
(9)指定基準地からの検討	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			交通	
								環境		環境		画地	
								行政		行政		その他	
								その他					
(10)対象基準地の前年の標準価格等	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因]		建築費や設備価格の高止まりに加え、関税や為替動向等、海外情勢の不透明感が強く、新規投資には慎重な姿勢が見られる。							
	継続 新規			[地域要因]		特段の地域変動要因はないが、国道 19 号や高速 IC に近い交通利便性の良さから希少性が高く、工業地の引き合いは強い。							
	前年標準価格	72,000 円/㎡		[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												
	変動率	年間 +2.8 %	半年間										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定中部支社	
春日井(県)9-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 雄彦	
鑑定評価額	47,800,000 円		1㎡当たりの価格	93,000 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]	74,000 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
(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		春日井市東野町5丁目28番10			地積(㎡)	514	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)準防				
	1:1	工場・倉庫S4	中小工場、倉庫の中に共同住宅が見られる工業地域	南東9m市道	水道、ガス、下水	春日井3.2km		(その他)(70,200)				
(2)近隣地域	範囲	東60m、西60m、南25m、北25m			標準的使用	中小工場地、倉庫地						
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路9m市道	交通春日井駅北東方3.2km	法令(70,200)準防		
	地域要因の将来予測	高速道路や国道への交通利便性が良好な春日井IC周辺の中小工場地であり、地価は堅調に推移している。今後も立地良好な中小工場地として地価は底堅く推移するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	中小工場地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	36,200 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は春日井市及び周辺市町に存する中小工場地域である。需要者の中心は圏内の中小の法人企業及び工場事業者である。春日井ICに近い一定の需要があり、住宅も混在し地価を下支えする側面を持つ。建築資材の高騰やトランプ関税、金利動向など先行きが懸念されるが、良好な立地条件から工場及び倉庫用地等の需要は堅調であり、地価も底堅く推移している。取引事例が少なく取引の規模も様々であることから、中心価格帯を見出すのは困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の査定では、対象基準地と類似の取引事例を収集・選択しており、資料の信頼性は高く、説得力がある。収益価格は、周辺地域では貸工場や貸倉庫も一部見られるが賃貸市場は未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。当該地域は自己使用目的の取引が中心である。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基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					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	春日井(県)9-1	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	72,000 円/㎡	[102.8]	100	100	[100.0]	93,000					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	90,600 円/㎡	価格変動要因の	[要 因]	[地 域]	[個 別 的]	商業地や工業地は周辺の住宅地価の堅調もあり、遅行して価格は上昇傾向。建築費の高騰や物価上昇、金利動向など先行きが懸念される。		
	-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/㎡	中小工場地に対する需要等に大きな変動はなく、交通利便性の良好な中小工場地域として地域要因に特段の変動は見られない。	
	変動率	年間	+2.6 %	半年間	%				個別的要因に変動はない。			