標準地番号

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}

																				Ä	津島(県	₹)-1		宅地-1
		基準地番	号			提出统	先	FI	所属分	分科会	名	Ì	業者	名:	有限名	会社現代不	「動産	研乳	ണ					
		津島(県)	-1			愛知り	県		愛知	印第 5	5		氏名	各	不動	加産鑑定∃	t		國目	島:	章民			
		鑑定評価	額					•	17,0	00,00	00	円		1	m³当	たりの価	格						71,800	円/㎡
1 基	本的	事項																						
	価格印			令和	7年	7月 ·	1日	(4)銀	監定部	平価日	 	{	令和	7年	= 7)	月 2日	(6	5)	[令和]		円/㎡
(2)	実地記	周査日		令和	7年	6月 1 ⁻				D種類		Ī	E常f	価格			(6 路 級	N	路線価	又は 率種別				倍
È		平価の条件		更地と		の鑑定		()										11		+ 1±1.	ניל			
<u> </u>			7 A III																					
(1)		価額の決定 在及び地番		ic													地	積	2	237		法令	上の規制	 訓等
	ı	「住居表示」	,等		#島市:	立込町 4	4] 目	1 6	5 畨	5							(n	²)	()			
基準地	形	状	夷	牧地の利	利用の	現況		辺の: 伏況	土地(の利用	Ħ	接面	道路	路の北	犬況	供給 処理施			♪交通が の状況	色設く	との	1 中専 (60	200)	
							0,7	IV DE								設状況	13	<i>(</i> 10	J1////L			(00,		
-	1:2		住宅				的几 <i>人</i>	计字点	лπι	こ共同	=	北6m市	- 2 古			水道、	津島				Н,	(その他	1)	
	1.2		W2	5			住宅地域	も見ら	られる	る住宅		100111.	儿坦			が足、ガス、下水	/丰岡 1.2k	m				(C 0) [-,	
							上巴上纵									下小								
(2)	範	囲	東	50 ı	m、西	40	m, ī	——	10	m、:	北	40	m	標準	隼的低	│ 吏用	 建住宅	地						
	標	準的画地の	形状			間口名				奥行	約	20		n、規		. 2	.00 m		度、形	状	長方			
近隣地域	地:	域的特性	特詞	。 扫	にない	1			往	· 基	準 m ī	方位 市道	北		交通	:津島駅 !東方1.	{ .2km			浸	5 令 (1 中専 (60, 2	200)	
埃			事」	頁					路	各 :					施設	:				規	記制 :			
	th.	域要因の	戸廷	<u>:</u> 皇——級化	住宅と	アパー	ト等サ	信住	<u> </u> 字か	<u>:</u> (建つ	住日	2批试	であ	 ろが	t th	: 域要因に	特段。	⊅ 3	で動がた	31.12	<u>:</u> -	\F. :	当面け現	状のま
	将	来予測	ま推	達移する	るもの	と予測	する。	地值	は概	ね横	ばい	ハで推	移す	るも	<u>مُكَّ</u>	予測する	0,		C±///3 *C				<u> </u>	7// 07 65
(3)	最有效	か使用の判定		性宅均											1 ,	4)対象基 の個別		ナ	立位					0.0
1 ' '		平価の手法	取引	事例	北較法 ———	: 比準	価格					71,8	300	円/n	'n	因	115							
	の適月	Ħ	収益	透透元》	去	収益	価格					25,5	00	円/n	'n									
			原個	話法		積算	価格						/	円/n	'n									
			開発	——— Ě法		開発	法によ	よる個	 西格				/	円/n	n²									
(6)	市場の	D特性	同一										島市	及び	 周辺	市町の住								
				アな地ホ	域であ	ること	から、	市内	にお	いて	はじ	比較的。	人気	の高	に住	はあるも 宅地域で								
(7)≜	计管征	断格の調整				· 新築											- 	/ == ±	5 1.1.5		1127	/#±#		一任代
` ′	・検討	正及び鑑定	比率	≢価格Ⅰ 同住宅(は同一の建設	需給圏と	内の類して求	似地	理論	子り	価格	X51事1 各であ	例かるが	いり氷	ので	おり実証 に見合う での取引	と的なり 賃料:	小⅓	きどいえ	える。	、収益 れて <u>い</u>	価格に	は基準地 など効用	に負負を十分
	泮伽图 里由	質の決定の	とし	3種でで ノ、収記	さない 益価格	I囲かめ を比較	サ低く 考量の	. 氷の)上、	代表	ルた。 長標準	地と	舜地球との均	では 衡に	日用 留意	目的	での取5 鑑定評価	か円/ 額を	上言	ごめる だこのとま	この、	美証 決定し	:的なI た。	北準価格	を標準
(8)	p /==	代表 標準地積		地	標準	準地	時,修			準化 证	1	地域要因の比		個別 要因		対象基 の規準	準地 価格	内訳	標準	5路 交通	0	.0 地 .0 域	街路 交通	-4.0 +5.0
、公示価格をした	兄 1四 善格 _.	1宗午-101		聿島-2			ا خاا		TH	3111	1	較	-	比較		の焼牛	m²)	訳	半りは	^{叉匝} 環境		.0	環境	+3.0
価と		公示価	各				[100			00	_	100	- -	100.0	0]	71	,900		TE.	画地 亍政	+5 0	.0 ²⁴ .0	行政 その他	0.0
	=				400 F	引/㎡ ———	10			5.0]	ļ.	103.8	_	100					その	の他		.0		0.0
(9) 垖 ナ	١١	指定基準	■地番	号			時, 修]			標準化 証		地域要因の比		個別 要因		対象基 の比準	準地 価格	内訳	標準	おお で通		地域	街路 交通	
定其		14 fm 110 m		+111 - 1	/ ** **							較	-	比較		(円/	m²)	訳	袖	睘境		域要因	環境	
、指定基準地	食	前年指定	基準	≛地())1		T / .2	[]	1	00	<u> </u> _	100	<u>,</u> [_	400	_]				正	画地 亍政			行政 その他	
<u> </u>		, ,,,	= *=	11k 00 ±4		円/㎡ ———	10	0	l	J][άπ é	-	100					その	の他				
(10) 対 组	ΕS	-1 対象 継続		地の快 新						価 変	[一般的要	扒 . 因 ·	」低	迷し	は、人口 てきたが								
象棋基準	票の	前年標		格			,800		n :	格動形状			_	う	にな	った。								
準備地格	計	-2 基準 同一:				代表標準 合の検言		C		価格形成要因の変動状況	[域 · 因 ·			因に特段 な住環境								
、対象基準地の前の対象を	争		長標⅓	隼地		票準地				図 の		個別的		°		西田山亦	·#L1-2	٤						

個別的 個別的要因に変動はない。 [要 因]

円/m²

0.0 % 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 津島(県)-2 宅地-1

		基準地番	号		提出	先	F	所属分	科会	名	詳	養者名	有限	会社	:現代7	動産研	究所							
		津島(県)	-2		愛知	県		愛知	第 5			氏名	不動	動産	鑑定:	<u> </u>		國島	章	民				
		鑑定評価	額					13,50	00,00	0 円			1 m²≝	たじ	の価	格						59,80	0 円	/m²
1 基	基本的	事項																						
(1)	価格印	寺点	おっと 受知県 受知等 受知等 で名 不動産鑑定士 図鳥 蚕民 で3,500,000 円 1 m当たりの価格 59,800 円 で3,500,000 円 1 m当たりの価格 59,800 円 で4		円倍	/m²																		
(2)	実地記	周査日	2 一型			ID																		
(3)	鑑定詞	評価の条件		更地とし	ての鑑定	評価																		
2 釗	監定評	価額の決定	の理	!由の要旨																				
(1)		在及び地番 - · ·		に津島市	 有守町	字こか	がね 1	9番								_		22	25		法令	上の規	制等	
基準地	形	「住居表示」 状							か利用	3	接面	道路の	出法		供給		,	通施	設と) <u> </u>	中車			
地	712		יכו	(1.1.1.20	0,2,0,7,0				2 1 3 <i>1</i> 1.	,	1х т	<u>е</u> ш •	-1/(1/0	処	理施				ж-		60,	200)		
														設	状况									
	1:1.	2				中規	模一般	設住宅	三が多	南	6m市	道				青塚				(-	その他	.)		
			LJ	. 2				進7076	- I±-t	5				元	水	2.9KIII								
(2) 近	範煙	_												使用	_			II% 11-	+	巨七耳	3			
近隣地		域的特性		特にな		אט	12		_					_ =	吉塚斯	j	主反、	7124		: 1	中専	100 \		
域									1	m市i	道				有方2.	9km					60, 2	(00)		
			事儿	!				路	i :				他記	安 :					規	制:				
	地: 将:	域要因の 来予測						た住	宅地	域では	あるこ	ことか	ら、明	見状の	のまま	推移す	るも	のと	予測	する。	地(曲は概れ	横ば	۱J
(3)	最有效	加使用の判定	戸建	住宅地									((4)対	象基	準地	方位						+5	.0
(5)	鑑定部	平価の手法	取引	事例比較	法 比望	隼価格				į	59,80	00 円/	/ m²			的要								
' '	の適用		収益	遗元法	収	益価格				2	25,90	00 円/	/ m²		•									
			原佣	 f法	積	5 価格						/ 円/	/ m²											
					-																			
(6) ⁻	市場の	D特性							の住:	字地均				亥 地均	或に居	 住。 诵	勤な	どの	地縁	を有る	する-	一次取得	書名を	中
			心とな住	:し、圏外 Ξ宅地域で	か <u>らの</u> 軸	え入者!	は少な	<u>ارا، _</u>	近隣	地域は	は、馬	沢か <u>ら</u> [はやか	₫₹	しもの	の、戸	建住	宅の	建 <u>ち</u>	並ぶ	区画	整然とし	た関	静
(7)		画格の調整 E及び鑑定	比準	価格は同	一需給	関内の	類似地	域に	存す	る取引	事例	列からえ	求めて	におり	実証	的な価	格と	いえ	る。	収益	西格!	は基準均分がある	しに賃	貸公
	評価客	質の決定の	大門に発	」は七の建 類できな ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	政で怨戍 い面がる ぬたレレサ	うり低き	ふめた く求め カト	上は調りられ	nyは↑ た。う	近隣が	しめて 也域で	マルエリ では自居 新にの**	心仙竹 甲目的 音!	すでの	でロフの取引を対す	′貝イイイ小 が中心 i顔を ┗	モかである	ルルスとも	されめ、	実証的	りない	と準価格	を標	準
(8)	理由	代表		-												準地	標							4.0
公共	見価	標準地額		⊉鳥-2				補	正					0		価格 片 部	準化			0.0) 域			7.0
価格	現価集とした	公示価村		u <u>-</u>		[10	0.0 1	10	00		-				,		補	囲	地	+5.0	١ ا	行政	(0.0
を <i>i</i>	Ė			78,400	円/m²	-									59	,600						その他	. (0.0
(9)	L	指定基準	地番	号												準地 (市校) +	_	街	路		地			
12 元	J,					115	»IIC	邢	ш	l				- 07		m²) 計	化描				要用			
指定基準地	ク 食	前年指定	基準	■地の価格	_	[]	10	00	10	00	[]]				罡							
			H M-	Uh a 14±1	円/mf	10	00	[]]							その	他					
(10) 対 2	E A	-1 対象 継続						4	而 恋															
象表	- 票 の 集 Ad	前年標	準価	格				n t	各動形状			_	うにな	こった	: .									
準化地域	西討						ځ		说 说 更	[변	也 坛	5 J _	工業団	団地や	の地域 や都市	要因に 計画道	特段 路な	の変	動は 展的	ないたな計画	が、 国が彼	引辺でに 余々に形	は新規 にな	のっ
の前	手票集価各等か	代表	₹標準	基 地					五 D					-										
,,,	-	標準地 公示価		•			円/n	_					固別的	可要因	国に変	動はな	ιI.							
		変動率		0.0	% 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 津島(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	H & T 不動産鑑定株式会社	t		
津島(県)-3	愛知県	愛知第 5	氏名	不動産鑑定士	本郷	太郎	
鑑定評価額		17,100,000 円	1	㎡当たりの価格			78,400 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)	[年 1月] 路線価又は倍率	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	(6) 路 線 価	一 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	16
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定	定評価額の決定	の理由の	D要旨														
(1)	所在及び地番	並びに	净自士机	西町~	2丁目12							地積	21	8	法令	▶上の規制	等
基	「住居表示」	等	手局巾的	川尔町 2	2] 2	峀						(m^2)	()			
基準地	形状	敷地(の利用のヨ	見況	周辺の	土地の利	用	接面道	路の岩	状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	1 住居 (60,		
1	.2:1	住宅 W2			中規模住 る利便性 住宅地域			南4.4m市	道		水道、 ガス、 下水	津島 350m			(その他 (60,	,	
(2)	範囲	東 90	m、西	30		60 m、		20 m		丰的信		建住宅地					
近	標準的画地の			間口約	的 10.0	,			n、規	.模		-	度、形	犬 長7	<u> </u>		
近隣地域	地域的特性	特記	持にない			街 4	基準 4 .	方位 北 4 m市道		交通				,_, ,	1住居 (60,	176)	
	地域要因の	事項				路:				施設		10.75.		規制			
	将来予測			- 卜等:	が混在する	・	地	域であり、	当面	は現	状のまま	推移し	ていくも	のと予	測され	る。 	
(3) 最	長有効使用の判定	戸建住3	宅地							(4	4)対象基準	準地 :	方位				+5.0
1 ' '	定評価の手法		列比較法	比準				78,400		-	の個別的 因	的安					
"	適用	収益還	元法		価格 				円/r	-							
		原価法		積算					円/r	-							
(0)	10 0 1+11	開発法			法による値				円/r								
(6)巾	場の特性	同一市に	りにおける ひ、対象り	る居住: 也につ	名鉄津島総 者などの地 いては最著 0 百万円程	セ縁性を有 野り駅から	す近	る個人が「 く利便性だ	中心と が良好	なるであ	。人口減 ることを	少、高 要因と	齢化等と	相まっ	て市況	の弱さは見	見られ│
 ` ´•	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	不動産でない。	市場を十分	分反映 比準	競争関係に したもので 価格を基に 。	である。心	益	価格は対象	象標準	地の	形状、規	模等か	ら賃貸想	定が合	理的で	ないので通	9用し
(8)	代表	標準地 番号 津島・	標準 ·2	地	時点 修正	標準化 補正	١	地域要 因の比 較	個別 要因 比較	の	対象基準 の規準((円/	準地 価格 内 ㎡) 訴	準 交化 環	路 通 境	0.0 0.0 0.0 5.0 5.0	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0
公示価格を	公示価値		3,400 円	/m²	[100.0] 100	100 [105.0	֓֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֓֞֞֞֓֓֓֞֞֞֓֓֓֞֞֞֓֓֓֞֞֞֩֓֓֓֞֞֜֞֞֓֞֞֞	100 [105.0)]	78	, 400		政	5.0 <mark>左</mark> 0.0 0.0	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	۲	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	準 交化 理	路 通 境	地域要医	街路 交通 環境	
指定基準地	前年指定	≦基準地(/m²	[]	100] [100 [100	_]		,	煙 画	地 政	占	行政 その他	
(10) 年標準価格等か	-1 対象 ら 継 の 前年標 検 -2 基準	準価格	検討 新規 地点(代		,300 円/r ೬地等と	and 格形成要因	2 b c	一般的要因地域	当部進	弱い 行し	昇並びに 動きが見 ている。 変動要因	られ、	格高騰の 不動産価	要因に	 より不i 域ごと∣	動産市況に こよる二極	さも一 逐化が
地の前間格等か	同一: 代表	長標準地		の検討 準地	t	双要 因の	ረ [要因	J								
	標準地	i格	津島-2 +0.1 %	78 半年間	,400 円/r 引 0.0	n ²]	個別的 要 因] 個	別的	要因に変	動はなり	, I _o				
		.				'											

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 津島(県)-4 宅地-1

		基準地番	号			提出	先	所	属分和	科会名	፭	業者	名	株式会	会社大島不	「動産鑑	定中部支	社	(21.2)		
		津島(県)	-4			愛知	県		愛知第	第 5		氏	名	不動	産鑑定士	<u> </u>	和日	田 重樹	<u> </u>		
		鑑定評価	額					1	2,600	,000	円		1	m³当:	たりの価	格				51,80	0 円/㎡
1 基	本的	事項																			
(1)	価格田	時点		令和	7年	7月	1日	(4)鑑	定評値	西日		令和] 7年	∓ 7)	月 5日	(6) 路 線	1	7 年 1. 又は倍率			円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日		令和	7年	6月 1	5日	(5)個	格の和	重類		正常	価格	i		線価					П
(3)	鑑定詞	評価の条件		更地と	こして	の鑑定	:評価														
2 釒		価額の決定			宇旨												1				
(1)		在及び地番 「住居表示」		「に 注	島市	中一色	町弥え	√山2 €	5番							地程 (m²)		243) }	去令上の規(制等
基準地	形			対地の利	利用の	現況		辺の±)状況	土地の	利用	接	面道	路の	状況	供給 処理施 設状況	主要	/ (な交通が fの状況	<u>)</u> 施設との		中 専 0,200)	
	1:1		住宅 W2					∖規模の とち並ぶ			オ比5m ⁻	市道			水道、下水	日比野 3.2km	3		(その	の他)	
(2)	範	囲	東	30 ı	m、西	<u> </u>	m,	南 19	90 m	ı. dk	40	m	標	準的條	 	 雪住宅	<u>h</u>				
近隣地	標	準的画地の		等		間口			n、奥	行 約) 2	20 n	n、規		. 2	40 m²	程度、形	状 長	方形		
地域	地	域的特性	特詞	· · 特 記:	にない	l _°			街	· 基準 5 n	≢方位 n市道	北		交通	日比野 南東方	駅 3.2km		法令	1中(60	·専), 200)	
			事」	頁					路					施設				規制			
	地 将	域要因の 来予測	日光	: 比川にi	近接す	る住宅	团地"	である。	。利便	性及	び快適	重性の)観点	から	今後とも	需要は	弱含みて	が推移す	: ると ⁻	予測する。	
(3)	最有效	効使用の判定	低層	全性宅 地	也									(4	1)対象基	準地	方位				0.0
(5)i	鑑定言	評価の手法	取引	事例は	比較法	比	準価格				51,	800	円/i	m²	の個別 因	的安					
	の適月	用	収註	益還元》	去	収割	益価格					/	円/i	m²							
			原個	話法		積算	章価格					/	円/	m²							
			開多	法法		開発	巻法に	よる価	i格			/	円/i	m²							
(6)	市場の	の特性	同- 外 <i>t</i> 水準	- 需給E からの 車は、 <u>-</u>	圏は、 転入は 土地は	津島市 は少ない は800	5及び ⁻ 1。日 5万円	その周 光川に ~ 1 0	辺市町 近接す 0 0 万	「の住 る旧 う円程	宅地域 来から 度、新	ズであ の住 「築戸	うる。 主宅団 建住	需要が地で、	者は、地 水害等も 2000	縁的選 懸念さ 万円程	好性のあ れており 度である	5る一次)地価は 。	取得和低迷個	者層が中心 頃向である	で、圏。価格
	・検証	画格の調整 正及び鑑定 頭の決定の	的ななる	かつ客籍が未成業 下地との	観的な 熟なた の検討	:価格で: め試算! を踏ま	あり、を断える	説得 念した 鑑定評	力を有 。よっ 価額を	する て、 上記	。一方 市場の の通り	う、収 の実態 り決定	は益価 を反こした	i格は 映し	、近隣地 た比準価	域は一格を標	般住宅が準に、単	が建ち並 単価と総	ぶ住? 額の[択し試算し 宅団地で、 関係にも留	賃貸市 意し、
(8) 公 j	見価	代表 標準地		地	標準	準地		点	標準 補正		地域 因の		個別 要因		対象基 の規準	準地 価格	1731	封路 交通	0.0	域 交通	-2.0 +8.0
示。	現価 格	公示価格		聿島-2			1_			\dashv	較	+	比較		(円/	<u>m²)</u>	/ / / / · · ·	環境 画地	0.0	要 環境 行政	+42.0 0.0
格を	ر اخ	20 mm	-	78,4	400 F	円/㎡	ļ.—	0.0]	100 [100.		100 150.3	— । ≒	100 . 100		52	,200	1 1	元政 の他	0.0	その他	0.0
(9) 指定基) \ δ	指定基準	■地番	号				点	標準補正		地域 因の 較		個別 要因 比較	回の	対象基準 の比準 (円/	価格	引準 3	打路 交通 環境		地域要 環境 環境	
基準地	D 検 寸	前年指定	基準	≛地のイ		円/㎡	[1]	100 [100	[_	100	J	(13/		補正 泊	表現 画地 う政 の他		因 行政 その他	
(10) 対 ² 象 相	手らの	-1 対象: 継約 前年標	売	新			2 200	円/m	価格	変動	一般 [要	的 因	1 9	れる		の縮小	築住宅σ)販売は		 頃向にあり 八地域への	
基準地の	手票集価各等からの検討	-2 基準 同一:	地が	共通地)であ	る場合		準地等		形成要因	変動状況	[地 要	域 因	1 E	光川		成住宅			便性》	及び快適性	に劣る
前	לי	標準地公示価 変動率	番号	1		6 半年	間	円/m	0)		個別 [要	因] 個	別的	要因に変	動はな	ι ۱ <u>。</u>				

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 津島(県)-5 宅地-1

						71 -3 (217) -		
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			
津島(県)-5	愛知県	愛知第 5	氏名	不動産鑑定士	中島	豊司		
鑑定評価額		11,200,000 円	1	 ㎡当たりの価格			64,900	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		10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価		·			

「住居表示」等	(1)		在及び地番		津島市藤	寝記町 4	4 丁目	6 5 看	≰ 1 外							地和		17	3	3	去令.	上の規制	事
1:1 住宅	基准										1 1-					· '	_	()				
W2 が見られる住宅地域	地	形	状	敷地(の利用の理	見況		_	土地の	利用	接	面道	路の	状況	処理施				設との			00)	
標準的画地の形状等 間口 的 10 m、奥行 的 18 m、規模 180 m 程度、形状 長方形 地域的特性 特記 特にない	-	1:1					一般位が見ら	主宅、 られる	駐車	場等 地域	東8m	市道			ガス、					(そ)	の他)		
地域密国の			_					_				m	標	準的值			_						
地域要因の	近 隣					間口約	約	10 m	າ、	-				模	_		程度	医、形物	り 長				
地域要因の	地	地	域的特性	特記:	持にない				街	基準	集方位ス 首	ኒ 、	8 m	交通					法令	: 準工 : (60	_ 0, 20	0)	
特殊予測 するものと予測する。 日本の連用	璵								路		=					, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			規制				
(5) 鑑定評価の手法 収益価格							、駐車	場等	が見ら	られる	6住宅地	地域で	である	5。特	別の変動	要因!	は見	受けら	れず、	当面	は現	状維持	で推移
(5) 鑑定評価の手法 の適用 一型	(3)	最有效	効使用の判定	戸建住3	宅地									(.	4)対象基	準地	方·	位					+2.0
「(6)市場の特性 開発法 開発法による価格				取引事例	列比較法	比準	価格				64,	900	円/		の個別	的要							
開発法 開発法による価格	(の適月	Ħ	収益還	元法	収益	·価格					/	円/	m²									
信)市場の特性 同一需給圏は、津島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、同一需給圏内の居住者など地縁性を有する個人が中心である。住宅地の供給は、ミニ開発による分譲が中心である。近隣地域周辺について、生活利便性は概ね良好であり、需然関係は安定的に推移している。土地は1000~1500万円程度、新築建売住宅は2500~300万円程度の物件が取引の中心である。 (7)試算価格の調整 市場においては自用目的の取引が中心である。 (8)				原価法		積算	価格					/	円/	m²									
する個人が中心である。 住宅地の供給は、ミニ開発による分譲が中心である。 近隣地域周辺について 生活利便性は概ね良好であり、需給関係は安定的に推移している。土地は1000~1500万円程度、新築建売住宅は2500~300万円程度の物件が取引の中心である。 (7)試算価格の調整 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・検証及び鑑定 さことが困難であるため、一方、収益価格では試算していないて経済合理性に見代表標準地との検討を踏まま理価額の決定の 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、鑑定評価値を上記のとおり決定した。 (8) 代表標準地 標準地 時点 修正 構正 因の比 要因の の規準価格 内部 (現場 0.0 個別 200 (円/㎡) 100 [105.0] [117.4] 100 の規準価格 内部 (現場 0.0 優別 200 (円/㎡) 100 [117.4] 100 が4条基準 200 (円/㎡) 2				開発法		開発	法によ	る価	格			/	円/	m²									
・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 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ま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ま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ま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ま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ま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。代表標準地との検討を踏まま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。で、投表標準地との検討を踏まま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。と考して、代表標準地との検討を踏まま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。表のとおり決定した。「関境 0.0 地域を交通 0.0 域を交通 0.0 域を交通 43.0 での他 100 での他 100 での他 100 での他 100 での他 100 での他 0.0 での他 0.0 での他 0.0 での他 0.0 での他 0.0 での他 0.0 での他 100 での他 200 ではないではないではないではないではないではないではないではないではないではない	(6)	市場の	の特性	する個 <i>。</i> ね良好	人が中心で あり、記	である。 需給関	。住宅 係は安	地の定的	供給I に推和	は、ミ 多して	:一盟和	ا ۱۳	ヒスケ	冷譲か	「中心でぁ	55. i	斤隣	地域周	辺につ	いいて	. 生	活利便	性は概
公規価	ì	・検i 評価額	正及び鑑定	比準価を	各の信頼ヤ が困難でる	生は高 あるた	い。 め、本	方、 :件鑑:	収益(定評(西格に 西では	こついて は試算し	は、	対象 1なに	₹基準 1。従	地におい って、け	\て経況 :準価ホ	音合 各を	理性に 中心に	見合っ 、代表	た賃 標準 [した	貸用 地と 。	建物を	想定すー
価とした	(8) 公表	見価		番号		地				–	因の		要因	園の	の規準	価格	内组织	交	通	0 0	域	交通	+3.0
指定基準地番号	価値	三十二	公示価格		.2							+			(円/	'm)	₹	雨点					
基の 準検 地討 前年指定基準地の価格 円/㎡ 100 100 100	格し を t	ر E			3,400 円	/m²			105	.0]		_ -				, l		ェ 行 その	政	0.0		その他	
基の 準検 地討 前年指定基準地の価格 円/㎡ 100 100 100	(9) 指定),	指定基準	ҍ地番号							因の		要因	③ の	対象基 の比準 (円)	準地 価格	内外	票 街车 交票	通		域	交通	
(10)	基。	Ď	前年指定	☑基準地(の価格		г	1	100			-	10+.	1	(13/	111)	<u> </u>	甫 二二			因		
## 2	地言	央 寸			円	/m²	100	[]	100					行			-	その他	
	(10)	F 12							/#	, ah.] 景	気が はな	緩やかに く、また	回復3	する D減	中、津	島市で	は新る。	たな 地域	基幹産 経済は	業の発 総じて
	象核	票の			MING	64	,900	円/㎡	格	動	•		弱	い状	況にある	0				- 0			
	基準地の	声 検 団 討	同一:	地点)で	ある場合	の検討		Ł	一一一一	2	[地 要												
	前力)\ 1	標準地	播号	標	华地			σ_{z})			1 個	別的	要因に変	動はな	J 1,	,					
					0 0 %	坐年月			_		- 要	占	-										

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 津島(県)-6 宅地-1

						* * * * * (* * * *) * *		
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	H & T 不動産鑑定株式会社	±			
津島(県)-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	本郷	太郎		
数字弧/布 類		15 500 000 III	1	1 ㎡半たりの価格			40,000	□ / 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)	[年 1月] 路線価又は倍率	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		10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<u></u>	監定評価額の決定	.の理田の安日												
(1) 基	所在及び地番 「住居表示」	津県7	市新開町△	4丁目21	6 番外				地積 (m²)	-	30	法令.	上の規制	等 等
基準地	形状	敷地の利用	の現況	周辺の:	土地の利用	接面道	道路の状況	兄 供 処理 設状	給 主要施 接近	、 な交通施 Eの状況	,	「調区」	00)	
	1:1	住宅 W2		一般住宅 が混在す 宅地域	と農家住宅る既成の住	南4.5m市	方道	水道	津島 2.5km			(その他)		
(2)	範囲	東 25 m、	西 130	m、南	60 m、北	; 60 m	標準的	内使用 万	─── ■建住宅均	<u>t</u>				
近際	標準的画地の		間口約	的 19.0	m、奥行 約		m、規模			呈度、形	以 正 7	庁形		
近隣地域	地域的特性	特記事項	:11		街 路	. 5 m市道	交	津島 通 南東 設	· 京方2.5km		法令規制	「調区」 (60,20	0)	
		学 块 :					,,,,	3 n.X .			ניוו אַא			
	地域要因の 将来予測	市街化調整区	域内の住	宅地域であ	5り、当面に	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	ない				
	鑑定評価の手法	取引事例比較	法 比準	価格		40,900) 円/㎡	因	別的要					
	の適用	収益還元法	収益	価格		/	/ 円/㎡							
		原価法	積算				/ 円/㎡							
		開発法	開発	法による信	西格 —————	/	/ 円/㎡							
(6) ī	市場の特性	同一需給圏の 同一市内にお るものの、対 築戸建で20	ける居住 象標準地	者などの ^壮 についてに	セ縁性を有す は割安感等が	P心とした Fる個人が が影響し地	住宅地域 中心とな 価は安定	である。 る。人口 ひている	需要者は]減少、高 ら。需要の	給与所得 齢化等と 中心は土	者等の 相まっ 地総額	一般所得 て市況の で 1 5 百	者層であ)弱さは見 [万円程度	り、 lられ t、新
i	武算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は複 不動産市場を 適用しない。 価の推移・動	十分反映 したがっ	したもので て本件では	ごある。収益 は、比準価格	益価格は対 各を基に公	象標準地 示価格か	が市街代	Ľ調整区 域	内に存し	賃貸想:	定が現実	的でない	1ので
(8) 公 示 準			票準地	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 の規 (基準地 準価格 内 円/㎡)	標準交	通	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+4.0 0.0 +17.0
、公示価格をした	ジョン 公示価格 と	各 52,300	円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [121.7]	[100.0] 100		40,900		政	3.0	行政 その他	0.0
(9) 指定	指定基準	地番号		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	の比	基準地準価格 内孔 (1)	」準 交引化 ≖	路 通 镜	地域要因	街路 交通 環境	
、指定基準地	前年指定	[基準地の価格	円/㎡	[]	<u>100</u>		[]				ī地 ī政)他		行政 その他	
(10) 対象基準		基準地の検討 売 新規 準価格 地が共通地点		,900 円/r 転地等と	価格 形成 形成	一般的要因	」部弱 進行	い動きか している	•	格高騰の 不動産価	要因に	より不動 域ごとに	産市況に よる二極	もー 化が
対象基準地の前の対象を	西 討 - 2 奉年 B - 同一: デ 代表	地点)である [‡] 長標準地	•		価格形成要因の 変動状況	世域要因	J		因はない					
133 /3	/ [*]	格	% 半年間	<u>円/r</u>	"	個別的 [要因] 個別	的要因に	変動はな	l 1 _°				
			•											

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 津島(県)5-1 宅地-1

						- PO (> N) O .	0.0.
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		
津島(県)5-1	愛知県	愛知第 5	氏名	不動産鑑定士	中島	豊司	
郵宁 1		9 910 000 🖽	-	l m²当たりの価格			79 300 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		16
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1)		在及び地番並びには自己を表する。											地積	地積 125 法令上の規																						
		「住居表示」											(m²)	()																					
基準地	形	状	敷地	の利用の理	見況	周辺の:	接面道路の状況 供給 処理施 設状況					な交通が の状況	色設との		近商 (80,200)																					
	1:4 店舗兼			主宅		主宅		住宅		建住宅		兼住宅		舗兼住宅		謙住宅		住宅		主宅		舗兼住宅 1		中低層の建ち並ぶ	小売店商業地	言舗が 地域	北20m県	!道		水道、ガス、下水	津島 450m			(その	(その他)	
(2)	範		東 30	m、西	50			m、 치				使用中																								
近隣地域		準的画地の			間口約	约 6	m、∮			m、‡	現模_ 	-		呈度、形	状 長	方形																				
地域	坦	域的特性	特記	特にない			街	2	0 m県道		交迫	- 津島駅 ・ 津島駅 ・ 南西方	t 5450m		法令	近商 (80, 200)																				
			事項				路	- 1			施記				規制																					
	地 将	域要因の 来予測				小売店舗か 現状維持で						兄は停滞気	味であ	り、反輔	伝の兆し	は見え	見えない。特別の変																			
(3)			中低層	店舗併用信	主宅地						((4)対象基	準地	ない																						
		平価の手法	取引事件	例比較法	比準	価格			79,30	0 円/		`´の個別 因	的要																							
'	の適月	Ħ	収益還:	元法	収益	価格			46,00	0 円/	m²																									
			原価法		積算	価格				/ 円/	m²																									
			開発法		開発	法による価格			,	/ 円/m²																										
(6)	市場の	性のあ って(f 格帯の		給圏は、済 る中小法/ 迷している 中心は、共	及びその隣接市町の 動産業者、個人事業 隣地域周辺について、 により一様ではない			うち幹線及 音等が中心 県道沿い ボ、取引単	び準算 いである Nの商 M価で	幹線道 る。 同 業地域 6 0 ~	道路沿いを 司一需給圏 或であるか ∼ 100千	中心と 間におけ 「繁華性 一円 / m	する商う る投資 ⁵ は低く、 程度でる	業地域で 環境は、 需給関 ある。	ある。 地域総 係は弱	需要者は 経済の影響 弱含みであ	、地縁 も相俟 る。価																			
(7)	試算们 ・検証 評価客 理由	西格の調整 正及び鑑定 頃の決定の	相対的 求めた 料水準 め、標	には自用目 比準価格の が形成され 準地との根	目的の の信頼 れてお 検討を	取引が多く 性は高い。 らず、低位 踏まえ、錯			i ける規範 は価格につ れた。従っ E上記のと	性の語 いてし て、れ おり	高い耳 は、后 目対的 決定し	双引事例を 店舗等の賃 内信頼性に した。	収集す 貸市場 優る比	ることが が熟成 準価格?	ができた 金上で、 を中心に	:。これ 土地値 :、収益	1ら取引事 価格に見合 益価格は参	例から った賃 考に留																		
(8) 公 美	見価	代表 標準地積		標準	時点 修正		準化 正	地域要 因の比 較		別的因の	の規準	準地 価格 内	9 準 3	野路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	或 交通	0.0 -2.0 -8.0																			
が価格	見価 格	公示価格	津島5-3 格			[100.0]	10	10	100	[100		,	'm³) ^{≣⊼}	補	画地	0.0	^즤 行政	0.0																		
を f	E		7	1,500 円	/m²	100	[100		[90.2]	100		79	,300	ー 行	テ政 の他	0.0	その他	0.0																		
(9) 指 定	ή\ 5	指定基準	■地番号			時点 修正		準化 正	地域要 因の比 較		別的 因の 蛟	対象基 の比準 (円/	価格	1 準 3	5路 交通 環境	<u> </u>	也 域 交通 環境																			
指定基準地	D 検 寸	前年指定	基準地		/m²	[]100		00]	100	[_]	(12	,		画地 テ政 の他		対 行政 その他																			
(10)		-1 対象							一般的		長気が	が緩やかに	回復す	る中、漢	農島市で	は新た	な基幹産	業の発																		
対象を	¥ ら	継続	売 準価格	新規	70	600 III / n	ω² ſį *:	西変	世 要 因			ょく、また 犬況にある		減少が終	売いてい	る。地	地域経済は	総じて																		
基準	集検			通地点 (代	79,600 円/㎡ 格 気(代表標準地等と 形			影狀	,地 垻	4:	専別σ	の変動要因	。 要因はない。県道沿し			坐 地垣	tであるが	. <u></u>																		
生 1 1 1 1 1 1 1 1 1	各	同一:	地点)て	である場合	の検討	DX. iT.			要医	j] /	」性は低い。需		Aldない。宗宣冶いの問題 要は弱含み、地価は微減(展向にある。																			
前が	手票集価各等からの検討	代表 標準地	長標準地 !番号	標	準地		0	り	/mm mu + /-			ク要因に変	(番九/ナ <i>ナ</i> ン)																							
		公示価	i格			円/r	n²		[要医		สทา⊓)女凶に久	. 圭川 はん	v 1 ₀																						
<u> </u>		変動率	年間	-0.4 %	半年間	5	%																													

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 津島(県)5-2 宅地-1

		基準地番	号		提出:	先	月	T属分和	斗会名	3	業	業者名 有限会社現代不動産研究所										
		津島(県)	5-2		愛知!	愛知県 愛知第5					B	5名	不重	加産鑑定:	±	國島	月章	民				
		鑑定評価	額			94,200,000						1	m³当	たりの個	 5格	96,000						円/㎡
<u> </u>	+																					
$\overline{}$		事項		<u> </u>	/ 4 \ \$ B	守知信	# C			和 7年		В 20	(6)	[今	和 7	年 1月	月1			円/㎡		
<u> </u>	価格		令和 7年		1日	, ,	に 評価						月 2日	(6) 路 線 価	I -	泉価又					倍	
l` ´		調査日	_	令和 7年			(5)値	格の種	重類		止	常価格	·		価		倍率種	刨				
(3)	鑑定	評価の条件	j	更地とし ⁻	ての鑑定	評価																
2 銀	監定評	価額の決定	の理	由の要旨																		
(1)		在及び地番		に 津島市	 	BT 4 T	「目 3	1番3	外						地積		981) h	去令」	上の規制	川等
基準地		「住居表示」							++-	 \±	± m ∧ .	الاجلال	/# 4/	(m²)		` ₹ ₩≐ſ)	<u> </u>				
地	形	1/	郑	地の利用	0)現流		が状況	上地の	HUL	按	山頂	道路の	八元	供給 処理施		る文 iの状	通施設 況	えこの		商 80,20	00)	
														設状況								
	1:1.	5	銀行	:		店組	事系	条所の3	建ち	北20	m旦	道		水道、	津島				 そ(の他)		
			SR	C 2		並ぶ	いいます。 いいでは いる業均	丘八路紀	線沿	4020	···//~			ガス、下水	330m				` -	(飞0周)		
						0 103	/ 四未/	51-36						1.77								
(2)	節	囲	東 9	90 m、	西 120	m	毐 4	10 m	、北	60	m	標:	進的	│ 使用 │ 低。	 層広舗t	th						
		血 準的画地の			間口		25 r		行約			m、規			000 m²		形状	長	方形			
近隣地域	地	域的特性	特にない						2 0	m県i	道		交通	津島馬南東万			法令		近商	ਗ 0,200))	
域			事項										施設		Josoni		規制			,	,	
							路:							:								
	地 将	域要因の 来予測	繁華する	性を維持 。	している	こと	から、	当面に	現状	このまま	き推	移する	らもの	と予測す	する。地	価は	概ね様	ばい	で推	移す	るもの	と予測
(3)	最有效	効使用の判定	低層	店舗地								(4)対象基										
(5)	₩====	ではっては	取引事例比較法 比準							96,	96,000 円/㎡ B9,400 円/㎡			の個別	的要	ない						
` ′		-			60																	
										00,	·											
			原価	法 ————	積算	価格	출 				/	/ 円/㎡										
			開発	法	開発	法に	による価格				/ 円/m²											
(6)	市場の	D特性	同一需給圏は津島市及び周辺市町の商業 人を中心とする。近隣地域は、津島駅に							!域。需要者は地場の店舗経営者						着のほか、チェーン店舗、金融機関等の 比核と見道名士房津島線沿いの路線商業						
			人を中心とする。近隣地域は、澤島 しての性格を有する商業地域であり、 傾向にあり、見いだしにくい状況にあ						琴華性	は高く	く、需要は安定している			3。中心	とな	る価格	帯は	、個	別的	に形成:	される	
(7)	試算信	価格の調整							る取引事例から求め				 めた宝証的か		ホス	マール おおおお ス・ルス は かんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう しゅうしゅう しゅう						
	・検討	正及び鑑定	めた	理論的な	り、i	商業地	重視す	すべき価格で		きであ	るが土均	也価格に	:見合	見合う賃料を収		(受できないこ)		いこと;	とから低			
	評価額の決定の 理由		く求められた。近隣地域 比準価格を重視し、収益				価格を関連づけ、指定				KSIか多く、資 『定基準地との			でエ地で 留意し、	生購入 9 鑑定訊	価額	一人にを上記	.い。ようし :おり決定し		C、美i した。	肝肌化	
(8)		代表標		地 標	標準地		点	標準		地域		個別要因		対象基の担準	準地	標準	街路			地域	也 街路	
公	見価格 とうこ	而 標準地番号 各				修正 補正			-	因の 較				の規準 (円	:1四格 / / m²) =	準化	交通 環境			要因	交通 環境	
価 d 格し				3			[] 100			100	Г		1			補正	画地				行政	
を <i>†</i>	Ė					10	100 []] 100)				行政 その他			その作		
(9)		指定基準	地番	号		1	点	標準		地域		個別		対象基の比準		標	街路		0.0		街路	0.0
指 / 定 /	j,		(県)5-1		113	修正 補正			因の 較	比 要国 比輔			の比準 (円	:1叫哈 P / m²) 🖥	準化	交通 環境		0.0	- -	交通 環境	-2.0 -16.0	
指定基準地	の 検			ま進地の価格						100		[100.	0]		2 000	補正	画地		0.0		行政	0.0
地言	4			79,600	円/m²	100 [100.0]			0][82.3]	100		96	5,300		一 行政 その他		0.0 その他 0.0		との他	0.0
(10)		-1 対象								一般		1 1 .		は人口派		齢化	の進展	から	店舗			
対象を	見らの	継続 前年標	-	新規 格	Q6	. 000	価 3 00 円/㎡ 格 重		変動	要	· 因 」		ってき 1る。	た。した	いし、景	気の	回復か	ら需	要は	女正	順回を見	見せて
基準	美検 新計			"。 共通地点(企业		- 地	,域 ₁						・ 用途地域等の			変更があり、今後		
地の	手票集団各等からの検討) である場		寸		要	76	要	因	」前		も進めら								
前力	2,	代表 標準地	₹標準 番号	=1旧	標準地			0		_ 個別	削的	任		,た。 要因に変	の動けな	L 1.						
		公示価	格				円/m	_		要	因		-113 H 3	· * :-1 !-5	(1) 104'04	• •0						
l		変動率	年間	0.0	% 半年	間		%														