

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
津島(県)-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 國島 章民
鑑定評価額	17,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	71,800 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		津島市立込町4丁目165番5				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 中専 (60, 200)			
	1:2	住宅 W2	一般住宅の中に共同 住宅も見られる住宅 地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	津島 1.2km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 10 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 6 m市道	交通 施設	津島駅 東方1.2km		法令 規制	1 中専 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	戸建一般住宅とアパート等共同住宅が建つ住宅地域であるが、地域要因に特段の変動がないことから、当面は現状のまま 推移するものと予測する。地価は概ね横ばいで推移するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定						(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					71,800 円/㎡				
	収益還元法		収益価格					25,500 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		同一需給圏は名鉄津島線及び尾西線沿線で、概ね津島市及び周辺市町の住宅地域。需要者は圏内の一次取得者を中心とし、 圏外からの転入者は少ない。近隣地域は、駅からはやや距離はあるものの市の中心部には比較的近く、居住環境も 良好な地域であることから、市内においては比較的人気の高い住宅地域である。中心となる価格帯は、土地で1000 ～1800万円、新築戸建住宅は2500～3000万円程度である。										
(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から求めており実証的な価格といえる。収益価格は基準地に賃貸 共同住宅の建設を想定して求めた理論的な価格であるが土地価格に見合う賃料水準が形成されていないなど効用を十分 に発揮できない面があり低く求められた。近隣地域では自用目的での取引が中心であるため、実証的な比準価格を標準 とし、収益価格を比較考量の上、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	■ 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 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 -4.0 交通 +5.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 78,400 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [103.8]	[100.0] 100	71,900					
(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						
(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 71,800 円/㎡				価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的] 津島市は、人口減少、高齢化により周辺市町より土地需要が 低迷してきたが、近年、値頃感より需給に均衡が得られるようになった。						
	-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] 地域要因に特段の変動はない。やや駅から距離があるものの、 良好な住環境を有する地域であり、安定した需要が存する。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個 別 的] 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
津島(県)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 國島 章民
鑑定評価額	13,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	59,800 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		津島市神守町字こがね 1 9 番				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 中専 (60, 200)		
	1:1.2	住宅 L S 2		中規模一般住宅が多 い熟成の進んだ住宅 地域		南6m市道	水道、 ガス、 下水	青塚 2.9km	(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 110 m、南 40 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 12 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡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 街 6 m市道		交通 施設	青塚駅 南方2.9km	法令 規制	1 中専 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		戸建住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であることから、現状のまま推移するものと予測する。地価は概ね横ばい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 +5.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		59,800 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		25,900 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		同一需給圏は津島市及びその周辺市町の住宅地域。需要者は当該地域に居住、通勤などの地縁を有する一次取得者を中心とし、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は、駅からはやや遠いものの、戸建住宅の建ち並ぶ区画整然とした閑静な住宅地域で、安定した需要が存する。土地は1 0 0 0万円程度、新築戸建住宅は2 5 0 0万円程度が需要の中心となっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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。収益価格は基準地に賃貸共同住宅の建設を想定して求めた理論的な価格であるが土地価格に見合う賃料水準が形成されていないなど効用を十分に発揮できない面があり低く求められた。近隣地域では自用目的での取引が中心であるため、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 津島-2		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -4.0 交通 +7.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 78,400 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [131.5]	[105.0] 100	59,600		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		
(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 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		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		
(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 59,800 円/㎡				価 格 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一般的] 津島市は、人口減少、高齢化により周辺市町より土地需要が低迷してきたが、近年、値頃感より需給に均衡が得られるようになった。						
	-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] 近隣地域の地域要因に特段の変動はないが、周辺では新規の工業団地や都市計画道路など発展的な計画が徐々に形になってきた。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個 別 的] 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
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	
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 m ² 当たりの価格		78,400 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3日	(6)路線価	[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	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		津島市柳原町 2 丁目 1 2 番				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		1 住居 (60, 200)		
	1.2:1	住宅 W2		中規模住宅が密集する利便性の良い既成住宅地域		南4.4m市道		水道、ガス、下水	津島 350m		(その他) (60, 176)	
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 30 m、南 60 m、北 20 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 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 4.4 m市道	交通施設	津島駅 東方350m		法令規制	1 住居 (60, 176)	
	地域要因の将来予測		戸建住宅、アパート等が混在する既成住宅地域であり、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 78,400 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		同一需給圏の範囲は、名鉄津島線沿線等を中心とした住宅地域である。需要者は給与と所得者等の一般所得者層であり、同一市内における居住者などの地縁性を有する個人が中心となる。人口減少、高齢化等と相まって市況の弱さは見られるものの、対象地については最寄り駅から近く利便性が良好であることを要因として地価は安定している。需要の中心は土地総額で 15 ～ 20 百万円程度、新築戸建で 25 ～ 30 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		比準価格は複数の代替競争関係にある事例を採用し、取引市場の実態を総合的に勘案して試算したものであり、現下の不動産市場を十分反映したものである。収益価格は対象標準地の形状、規模等から賃貸想定が合理的でないので適用しない。本件では、比準価格を基に、さらに現下の住宅地の需給動向及び地価の推移・動向を勘案した上で鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示標準価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 津島-2		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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 78,400 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [/]	[105.0] 100	78,400					
(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 78,300 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 津島-2 公示価格 78,400 円/㎡				価格形成要因の変動状況	金利上昇並びに資材価格高騰の要因により不動産市況にも一部弱い動きが見られ、不動産価格も地域ごとによる二極化が進行している。						
						特別な変動要因はない。						
						個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +0.1 % 半年間 0.0 %											

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
津島(県)-4	愛知県	愛知第 5	氏名	不動産鑑定士 和田 重樹
鑑定評価額	12,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	51,800 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]	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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					津島市中一色町弥六山 2 6 番			地積 (㎡)	243 ()	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)				
	1:1	住宅 W2		中小規模の一般住宅 が建ち並ぶ住宅地域		北5m市道	水道、 下水	日比野 3.2km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 190 m、北 40 m					標準的使用 低層住宅地							
	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	基準方位 北 5 m市道	交通 施設	日比野駅 南東方3.2km		法令 規制	1 中専 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		日光川に近接する住宅団地である。利便性及び快適性の観点から今後とも需要は弱含みで推移すると予測する。											
(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		0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 51,800 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、津島市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は、地縁的選好性のある一次取得者層が中心で、圏外からの転入は少ない。日光川に近接する旧来からの住宅団地で水害等も懸念されており地価は低迷傾向である。価格水準は、土地は8 0 0万円～1 0 0 0万円程度、新築戸建住宅は2 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	比準価格は、同一需給圏内の類似地域等に存し、基準地と代替競争等の関係が成立する取引事例を選択し試算した実証的かつ客観的な価格であり、説得力を有する。一方、収益価格は、近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅団地で、賃貸市場が未成熟なため試算を断念した。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準に、単価と総額の関係にも留意し、公示地との検討を踏まえ、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 標準地番号 津島-2		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		
	公示価格 78,400 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [150.3]	[100.0] 100	52,200			交通 0.0		交通 +8.0		
(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	環境 0.0	地域 要因	環境 +42.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				画地 0.0		行政 0.0		
(10)対象 基準地 の前 年の 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 52,200 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	建築費高騰の影響で新築住宅の販売は低迷傾向にあり、供給される住宅規模の縮小化や、地価水準が安い地域への需要の移行がみられる。								
	-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]	日光川沿いの既存住宅地域である。利便性及び快適性に劣るため地価の下落傾向が継続している。							
	変動率 年間 -0.8 % 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	辰紀不動産鑑定調査株式会社
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 m ² 当たりの価格	64,900 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 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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		津島市藤浪町4丁目65番1外				地積 (㎡)	173 ()	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 W2		一般住宅、駐車場等 が見られる住宅地域	東8m市道	水道、 ガス、 下水	津島 750m		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 20 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 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、8 m 市道	交通 施設	津島駅 北方750m		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、駐車場等が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 +2.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 64,900 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、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2500～3000万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、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 とし た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 津島-2		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 +5.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-5.0 +3.0 +20.0 0.0 0.0
	公示価格 78,400 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{117.4}$	$\frac{102.0}{100}$	64,900		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	
(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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			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 64,900 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	一般的 要 因	景気が緩やかに回復する中、津島市では新たな基幹産業の発展はなく、また人口の減少が続いている。地域経済は総じて弱い状況にある。							
	-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	特別の変動要因はない。生活利便性は概ね良好であり、需給動向は安定的に推移している。地価は横ばい圏内にある。							
	変動率 年間 0.0 % 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
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
鑑定評価額	15,500,000 円		1 m ² 当たりの価格		40,900 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 3日	(6)路線価	[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	路線価	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		津島市新開町 4 丁目 2 1 6 番外				地積 (㎡)	380 ()	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		一般住宅と農家住宅 が混在する既成の住 宅地域		南4.5m市道	水道	津島 2.5km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 25 m、西 130 m、南 60 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 19.0 m、奥行 約 20.0 m、規模		380 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	4 . 5 m市道		交通 施設	津島駅 南東方2.5km		法令 規制	「調区」 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		市街化調整区域内の住宅地域であり、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									40,900 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		同一需給圏の範囲は、名鉄津島線沿線等を中心とした住宅地域である。需要者は給与と所得者等の一般所得者層であり、同一市内における居住者などの地縁性を有する個人が中心となる。人口減少、高齢化等と相まって市況の弱さは見られるものの、対象標準地については割安感等が影響し地価は安定している。需要の中心は土地総額で15百万円程度、新築戸建で20～25百万円程度である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は複数の代替競争関係にある事例を採用し、取引市場の実態を総合的に勘案して試算したものであり、現下の不動産市場を十分反映したものである。収益価格は対象標準地が市街化調整区域内に存し賃貸想定が現実的でないので適用しない。したがって本件では、比準価格を基に公示価格からの検討を行い、さらに現下の住宅地の需給動向及び地価の推移・動向を勘案した上で鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 規 格 標準とした 価格を	□ 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 +4.0 交通 0.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 津島-1 52,300 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [121.7]	[100.0] 100	40,900						
(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 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 等 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 40,900 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 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	金利上昇並びに資材価格高騰の要因により不動産市況にも一部弱い動きが見られ、不動産価格も地域ごとによる二極化が進行している。						
						[地 域 要 因]	特別な変動要因はない。						
						[個別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
変動率			年間 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)5-1 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	
津島(県)5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	中島 豊司
鑑定評価額	9,910,000 円		1㎡当たりの価格		79,300 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3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		津島市今市場町 2 丁目 3 5 番 1				地積 (㎡)	125 ()	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)		
	1:4	店舗兼住宅 S1		中低層の小売店舗が 建ち並ぶ商業地域		北20m県道	水道、 ガス、 下水	津島 450m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用	中低層店舗併用住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 25 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	2 0 m県道	交通 施設	津島駅 南西方450m		法令 規制	近商 (80, 200)	
	地域要因の 将来予測	近隣地域は、中低層の小売店舗が建ち並ぶ商業地域である。商況は停滞気味であり、反転の兆しは見えない。特別の変 動要因はなく、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		中低層店舗併用住宅地					(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			79,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			46,000 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、津島市及びその隣接市町のうち幹線及び準幹線道路沿いを中心とする商業地域である。需要者は、地縁 性のある中小法人、不動産業者、個人事業者等が中心である。同一需給圏における投資環境は、地域経済の影響も相俟 って低迷している。近隣地域周辺について、県道沿いの商業地域であるが繁華性は低く、需給関係は弱含みである。価 格帯の中心は、規模等により様ではないが、取引単価で6 0 ～ 1 0 0 千円/㎡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		相対的には自用目的の取引が多く、市場における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、店舗等の賃貸市場が熟成途上で、土地価格に見合った賃 料水準が形成されておらず、低位に試算された。従って、相対的信頼性に優る比準価格を中心に、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 標準 価格 とし た	規格 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 津島5-3								交通 0.0		交通 -2.0
(9) 指定 から の 検 討	標準 価格	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.2]	[100.0] 100	79,300	内 訳	標準 化 補 正	環境 0.0	地域 要因	環境 -8.0
		71,500 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 基準 地 の 検 討	標準 価格	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 0.0
		前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通 0.0		交通 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	標準 価格	-1 対象基準地の検討			価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般 的要 因]	景気が緩やかに回復する中、津島市では新たな基幹産業の発 展はなく、また人口の減少が続いている。地域経済は総じて 弱い状況にある。					
		■ 継続 ☐ 新規										
		前年標準価格 79,600 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										
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	標準 価格	☐ 代表標準地 ☐ 標準地			価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[地 域 要 因]	特別の変動要因はない。県道沿いの商業地域であるが、繁華 性は低い。需要は弱含み、地価は微減傾向にある。					
		標準地番号										
		公示価格 円/㎡										
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	標準 価格	変動率 年間 -0.4 % 半年間 %			価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[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
津島(県)5-2 宅地-1

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	
津島(県)5-2	愛知県	愛知第 5	氏名	不動産鑑定士	國島 章民
鑑定評価額		94,200,000 円		1 m ² 当たりの価格	96,000 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/㎡
(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
					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		津島市今市場町 4 丁目 3 1 番 3 外				地積 (㎡)	981 ()	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)			
	1:1.5	銀行 S R C 2		店舗、事務所の建ち並ぶ駅に近い路線沿いの商業地域		北20m県道	水道、ガス、下水	津島 330m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 120 m、南 40 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		街路	2 0 m県道	交通施設	津島駅 南東方330m		法令規制	近商 (80, 200)		
	地域要因の将来予測		繁華性を維持していることから、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は概ね横ばい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 96,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 69,400 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	同一需給圏は津島市及び周辺市町の商業地域。需要者は地場の店舗経営者のほか、チェーン店舗、金融機関等の経営法人を中心とする。近隣地域は、津島駅に近接する駅前商業地域としての性格と県道名古屋津島線沿いの路線商業地域としての性格を有する商業地域であり、繁華性は高く、需要は安定している。中心となる価格帯は、個別的に形成される傾向にあり、見い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、収益価格を関連づけ、指定基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	□ 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 []	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	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	津島(県)5-1										0.0	-2.0	
	前年指定基準地の価格 79,600 円/㎡		[99.6] 100	100 [100.0]	100 [82.3]	[100.0] 100	96,300				0.0	-16.0	0.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の形成要因	一般的要因							
	■ 継続 □ 新規					津島市は人口減少、高齢化の進展から店舗用地の需要は低迷してきた。しかし、景気の回復から需要は安定傾向を見せている。							
	前年標準価格 96,000 円/㎡					地域要因							
	-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					近接する津島駅東地区で用途地域等の変更があり、今後、駅前整備も進められる。周辺地域で店舗の進出もみられるようになった。							
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号					個別的要因							
	公示価格 円/㎡					個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%								