

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社八達不動産鑑定事務所	
江南(県)-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	前田 達男
鑑定評価額	14,100,000 円		1㎡当たりの価格	82,500 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7日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	62,000 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
(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	江南市布袋町北195番				地積 (㎡)	171 ( )	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LS2	中規模等の一般住宅が多い既存住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	布袋600m	1住居 (60,200) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西80m、南60m、北50m 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18m、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	布袋駅北西方600m	法令規制	1住居 (60,200)			
	地域要因の将来予測	布袋駅に近い住宅地域であるが、今後も徐々に熟成度を増していくと予測する。地価水準については、若干の上昇傾向で推移すると予測する。										
(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		82,500 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	同一需給圏は主として江南市を中心とする名鉄犬山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、江南市在住の一次取得者層で、近時は他地域からの転入者が増加している。布袋駅周辺は、土地区画整理事業が行われたことにより生活利便性の向上が見られ、需要者の人気が高まっている。中心価格帯は、土地のみで1500万円程度、新築戸建住宅は3500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には賃貸物件等も見られるが、それらは遊休地の有効活用を主目的とした利用である。地域の賃貸市場等を勘案すると、経済合理性に合致した賃貸経営は困難であるため、収益還元法は非適用とした。市場では自用目的の取引が中心となっており、実際の取引事例に基づく比準価格の信頼性は高い。よって、比準価格を採用し、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	江南-1	[100.9] 100	100 [106.0]	100 [130.8]	[106.0] 100	82,500					
(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	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		81,800 円/㎡		[ 一般的要因 ] 不動産市場を取り巻く環境は、建築費の高騰や金融資本市場の変動等のリスクが顕在化しており、需要者のマインドが転換しつつある。 [ 地域要因 ] 布袋駅周辺では市街地の整備が進み、住環境が向上しつつある。 [ 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		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	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
江南(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 眞下 弘
鑑定評価額	9,770,000 円	1㎡当たりの価格	66,000 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	51,000 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	江南市前飛保町寺町109番				地積 (㎡)	148	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		
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、農家住宅、寺院等が混在する既成住宅地域	南東4m市道	水道、下水	江南2.5km	1中専 (60, 200)  (その他) (60, 160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 140 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 特にない		
	地域的要因の将来予測	特記事項	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	江南駅 北西方2.5km	法令 1中専 (60, 160) 規制	
(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 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		66,000 円/㎡	内訳	標準化補正		
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡		街路	0.0	地域要因
	原価法	積算価格		/ 円/㎡		交通	0.0	環境
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡		画地	+6.0	行政
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は名鉄犬山線の各駅を最寄駅とする江南市及び隣接する市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内に地縁性を有する一次取得者層等であり圏外からの転入者は少ない。当該地域は旧来からの住宅地域で街路がやや劣る。また、最寄駅から徒歩圏外であり需要は弱い。土地は150㎡で1,000万円前後、新築建売分譲は3,000万円前後を中心に取引が行われている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は居住の快適性や利便性が重視された自己使用目的の取引が主流である。基準地は画地規模が小さく、事業収支の観点から共同住宅の建築想定は非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。したがって、本件では同一需給圏における規範性の高い取引事例から求めた比準価格を採用し、代表標準地との比較検討を踏まえ、市場の価格動向等に留意し、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	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	
	標準地番号 江南-1	[101.4] 100	100 [106.0]	100 [161.4]	100	66,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.0 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	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100		街路 交通 環境 画地 行政 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		価格変動状況 形成要因の	[ 一般的要因 ]	原材料費等の高騰、物価上昇等により消費者マインドは弱含んでおり、地価への影響が懸念される。江南市の人口は減少している。		
	前年標準価格	66,000 円/㎡				[ 地域要因 ]	旧来からの既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見当たらない。	
-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		[ 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	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	株式会社八達不動産鑑定事務所	
江南(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	前田 達男
鑑定評価額	26,100,000 円		1㎡当たりの価格	100,000 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]	80,000 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		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	江南市赤童子町桜道114番				地積 (㎡)	261 ( )	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 (60, 100)				
	1:2.5	住宅 W2	中規模一般住宅、共同住宅が見られる住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	江南 820m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 60 m、北 80 m 標準の使用 戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 22.5 m、規模 270 ㎡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	江南駅 南西方820m	法令規制	1低専 (60, 100)		
	地域要因の将来予測	江南駅徒歩圏の戸建住宅地域としてある程度熟成しており、今後も現状の住環境を維持していくと予測する。地価水準は若干の上昇傾向で推移すると予測する。									
(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 100,000 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江南市を中心とする名鉄犬山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、江南市在住の一次取得者層で、近時は他地域からの転入者が増加している。江南駅徒歩圏であり、生活利便性も良好な地域であることから、需要者の人気は高い。分譲業者によるミニ開発も継続的に行われており、画地の細分化も進んでいる。細分化後の規模での中心価格帯は、土地のみで1500万円程度、新築戸建住宅で3500~4000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には賃貸物件等も見られるが、それらは遊休地の有効活用を主目的とした利用である。地域の賃貸市場等を勘案すると、経済合理性に合致した賃貸経営は困難であるため、収益還元法は非適用とした。市場では自用目的の取引が中心となっており、実際の取引事例に基づく比準価格の信頼性は高い。よって、比準価格を採用し、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、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 江南-1							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[ 100.9 ]	100	100	[ 100.0 ]	99,900		画地 +6.0	行政 0.0		
	107,000 円/㎡	100	[ 106.0 ]	[ 102.0 ]	100			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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			交通	環境	行政	その他
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			画地			
								行政			
								その他			
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	一般的な要因 不動産市場を取り巻く環境は、建築費の高騰や金融資本市場の変動等のリスクが顕在化しており、需要者のマインドが転換しつつある。									
	継続 新規	地域要因 区画整然とした住宅地域であり、住環境は良好である。									
	前年標準価格	99,200 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	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 +0.8 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
江南(県)-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 眞下 弘
鑑定評価額	17,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	108,000 円/m <sup>2</sup>	

## 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]	81,000 円/m <sup>2</sup>
(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	江南市尾崎町桐野31番				地積 (m <sup>2</sup> )	166	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 L S 2	一般住宅が建ち並び利便性のよい住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	江南600m										
(2)近隣地域	範囲	東70m、西100m、南100m、北60m			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18m、規模180m <sup>2</sup> 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6m市道	交通施設	江南駅南東方600m	法令規制	1住居 (60, 200)							
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並び熟成した住宅地域として、特段の変動要因は見当たらず、今後も現状の住環境のまま推移するものと予測する。地価は現在の価格水準にて推移していくものと予測する。														
(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 +6.0										
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	108,000 円/m <sup>2</sup>													
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>													
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>													
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>													
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は名鉄犬山線の各駅を最寄駅とする江南市及び隣接市町の住宅地域である。主な需要者は同一需給圏内に地縁性を有する一次取得者層等が中心であると想定される。当該地域は駅から徒歩圏の街区が整った住宅地であり、住環境は良好で地価は堅調に推移している。中心となる価格帯は、土地のみで1500万円から2000万円程度、新築戸建住宅で3000万円から4000万円程度が標準的と推測する。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では共同住宅が散見されるが、居住の快適性や利便性が重視された自己使用目的の取引が主流である。基準地は画地規模が小さく、事業収支の観点から共同住宅の建築想定は非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。したがって、本件では類似地域内における規範性の高い取引事例から求めた比準価格を採用し、これを標準として、さらに、代表標準地との均衡にも留意して、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 <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +6.0	行政 0.0	その他 0.0	
	標準地番号	江南-1	[101.4]	100	100	[106.0]	108,000									
	公示価格	107,000 円/m <sup>2</sup>	100	[106.0]	[ / ]	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/m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]										
	円/m <sup>2</sup>		100	[ ]	[ ]	100										
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動状況 形成要因の	一般的要因 原材料費等の高騰、物価上昇等により消費者マインドは弱含んでおり、地価への影響が懸念される。江南市の人口は減少している。											
	前年標準価格	105,000 円/m <sup>2</sup>			地域要因 江南駅まで徒歩10分弱、交通便利性に恵まれた住宅地域として、地価は強含みで推移している。											
	-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	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	江南-1	公示価格		107,000 円/m <sup>2</sup>											
	変動率	年間	+2.9 %	半年間	+0.9 %											

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, 株式会社芙蓉不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 12,500,000 円, 1㎡当たりの価格: 61,700 円/㎡.

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 令和7年7月1日, 令和7年7月4日, 正常価格, 1.1倍.

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: 江南市寄木町稲木215番. (2) 範囲: 東150m, 西10m, 南100m, 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 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は名鉄犬山線の各駅を最寄駅とする江南市及び隣接する市町の市街化調整区域内の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は居住快適性を重視する市街化調整区域内の住宅地であり、共同住宅等の賃貸需要は少ない. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 江南-9, 公示価格 47,000 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) 対年の標準価格等の前年標準価格の検討: 前年標準価格 61,500 円/㎡, 変動率 年間 +0.3%, 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 for 江南(県)5-1, 愛知県, 愛知第6, 株式会社八達不動産鑑定事務所.

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7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) 範囲, (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. Includes various numerical values and descriptive text.

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, 株式会社芙蓉不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 25,300,000 円, 1㎡当たりの価格: 96,000 円/㎡.

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 令和7年7月1日, 令和7年7月4日, 令和7年6月15日, 正常価格, 更地としての鑑定評価, 79,000 円/㎡.

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: 江南市古知野町桃源75番. (2) 範囲: 東40m, 西50m, 南10m, 北70m. (3) 最有効使用の判定: 店舗兼共同住宅. (4) 対象基準地の個別的要因: 間口・奥行の関係 -2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 主に江南市及び周辺市町の幹線・準幹線沿いの路線商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は、自用店舗と賃貸店舗等の混在する路線商業地域. (8) 公示価格: 138,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 95,500 円/㎡.

