

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
小牧(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社佐藤不動産鑑定事務所
小牧(県)-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐藤 和徳
鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	94,000 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	70,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月16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		小牧市大字岩崎字猪之島 1 0 1 0 番 5				地積 (㎡)	197 ()	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 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南6m市道	水道、ガス、下水	味岡 1.1km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲		東 150 m、西 100 m、南 200 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 12 m、奥行 約 15 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	味岡駅 西方1.1km		法令規制	1 中専 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域である。将来動向については、特に価格形成に影響を与える地域の変動要因も無く、今後暫く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 +6.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 94,000 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		同一需給圏の範囲は、主として名鉄小牧線沿線で小牧市北西部を中心として周辺へ広がる住宅地域である。需要者は市内居住者を中心に周辺市町からの転入者も想定される。一般住宅を中心とする熟成した住宅地域であり、既存の宅地供給が少なく需要は安定的に推移している。市場での需要の中心となる価格帯は土地が 1 , 5 0 0 ~ 2 , 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 3 , 0 0 0 ~ 4 , 5 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		自用目的での取引が中心であり、且つ対象地について敷地規模が小さく、事業収支の観点より主たる需要者は収益性に着目しない。従って、比準価格のみによったが、当該価格は市場性を反映した妥当な価格であると判断の上、この半年間の変動要因にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示標準価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 小牧-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 +6.0 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 93,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [106.0]	100 [/]	[106.0] 100	94,000						
(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 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 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							
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 92,000 円/㎡				価格形成要因の変動状況	[一般的要因] マイカー利用が主であり郊外でも需要は堅調。既存の住宅地の供給が少なく利便性の高い地域を中心として地価は安定的に推移している。							
	-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 標準地番号 小牧-2 公示価格 93,000 円/㎡					[地域要因] 一般住宅を中心とする熟成した住宅地域であり、特に価格形成に影響を与える変動要因はない。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +2.2 % 半年間 +1.1 %												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
小牧(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	葵不動産株式会社	
小牧(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	長谷川 恵史
鑑定評価額		19,200,000 円		1㎡当たりの価格	107,000 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]	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		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		小牧市掛割町 6 6 番				地積 (㎡)	179 ()	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	住宅 W2		一般住宅を中心にア パート等も見られる 住宅地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	小牧口 900m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 110 m、南 130 m、北 90 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	小牧口駅 南西方900m		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	居住環境の良好な住宅地域である。特段の変動要因はなく、当面は現状のまま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 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		107,000 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		同一需給圏は小牧市内の住宅地域と判定した。需要者は市内居住者及び市内に勤務地を有する一次取得者層が中心と考えられる。当該地域は周辺に生活利便施設も適切に配置されており、居住環境も良好なことから需要は堅調で、地価は緩やかな上昇基調にある。需要の中心となる価格帯は土地は 1 , 5 0 0 万円から 2 , 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 3 , 0 0 0 万円から 4 , 5 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取引事例を採用して試算されたもので、当該地域の不動産市場を反映した実証的な試算価格である。収益価格は画地規模等から合理的な建物想定が出来なかったため試算を断念した。共同住宅もみられる地域であるが、収益目的で土地を取得するケースは少なく市場性を重視して意思決定がなされるのが通常である。よって比準価格を採用し、代表標準地価格との均衡に留意して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 小牧-13		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 0.0 交通 -1.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 100,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	[100.0] 100	107,000						
(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	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 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 105,000 円/㎡				価格 変 動 状 況 要 因 の	[一般的要因] 建築費の上昇から住宅市場の動きが鈍化してきている。未だ土地価格への影響は顕在化していないものの、先行きは不透明である。							
	-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] 街区の整然とした居住環境の良好な住宅地域である。地域要因に特段の変動はみられない。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	+1.9 %	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
小牧(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	葵不動産株式会社	
小牧(県)-3	愛知県	愛知第 6	氏名	不動産鑑定士	長谷川 恵史
鑑定評価額		9,060,000 円		1 m ² 当たりの価格	46,200 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	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	1.1 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		小牧市高根 2 丁目 4 5 0 番				地積 (㎡)	196 ()	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)		
	台形 1.2:1	住宅 W2		畑、一般住宅が混在 する道路の整備され た住宅地域		南東6m市道	水道	小牧原 4.6km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 90 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 15 m、奥行 約 12 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	小牧原駅 東方4.6km		法令 規制	「調区」 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	市街化調整区域に存する住宅地域である。特段の変動要因はなく、当面は現状のまま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 46,200 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	同一需給圏は小牧市及び隣接市町の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は、地縁を有する個人のほか、同一需給圏内に勤務する一次取得者層等が中心である。市中心部から距離のある市街化調整区域内の住宅地で市場選好性は劣るものの価格水準が低いこともあり、地価は横這い傾向にある。需要の中心となる価格帯は土地は総額で 8 0 0 万円から 1 , 5 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取引事例を採用して試算されたもので、当該地域の不動産市場を反映した実証的な試算価格である。市街化調整区域に該当することから、自用の一般住宅が殆どで、自用目的の取引を中心として価格形成がなされる地域である。賃貸市場は未成熟であるため収益価格は適用しなかった。よって比準価格を採用し、標準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公 示 規 準 価 格 とした	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 江南-9		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 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 -3.0 交通 +0.5 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 47,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [97.0]	100 [107.2]	[102.0] 100	46,100					
(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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 46,200 円/㎡				価 格 変 動 状 況 形成要因の	[一般的]	建築費の上昇から住宅市場の動きが鈍化してきている。未だ土地価格への影響は顕在化していないものの、先行きは不透明である。					
	-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]	市街化調整区域内の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられない。					
						[個 別 的]	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 8 日提出
小牧(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	下村不動産鑑定事務所
小牧(県)-4	愛知県	愛知第 6	氏名	不動産鑑定士 下村 茂樹
鑑定評価額	20,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	94,000 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 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	72,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23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		小牧市大字小牧原新田字畔地 7 4 5 番 5 4				地積 (㎡)	213 ()	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)			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建 ち並ぶ区画整然とし た住宅地域	南東6m市道	水道、 ガス、 下水	小牧原 600m	(その他)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 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 12 m、奥行 約 17 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	小牧原駅 南西方600m	法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	既成住宅地域であり、現状維持と予測する。								
(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 <	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本工営都市空間株式会社
小牧(県)-5	愛知県	愛知第 6	氏名	不動産鑑定士 村井 克彦
鑑定評価額	24,900,000 円		1 m ² 当たりの価格	116,000 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	91,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30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		小牧市中央 6 丁目 1 8 2 番外				地積 (㎡)	215 ()	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	中小規模の一般住宅 が見られる住宅地域		西5.4m市道	水道、 ガス、 下水	小牧 700m		(その他) (70 , 200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 180 m、南 80 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 17 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 5 . 4 m市道	交通 施設	小牧駅 南東方700m		法令 規制	1 住居 (70 , 200) 準防
	地域要因の 将来予測	中小規模の一般住宅が見られる住宅地域であり、地域要因に影響を与える特段の変動要因も見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測する。									
(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 			

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
小牧(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社佐藤不動産鑑定事務所
小牧(県)-6	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐藤 和徳
鑑定評価額	18,600,000 円	1㎡当たりの価格	75,500 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4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡ 倍
(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		小牧市大字小松寺字見田 4 0 8 番 2				地積 (㎡)	246 ()	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)			
	1:3	住宅 L S 2		一般住宅を中心にアパート、農地等も見られる住宅地域		東4.5m市道	水道、ガス、下水	味噌岡 530m		(その他) (60, 180)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 160 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 24 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 4 . 5 m市道	交通施設	味噌駅 南方600m		法令規制	1 住居 (60, 180)		
	地域要因の将来予測		一般住宅、アパート等のほか農地も散見される住宅地域である。将来動向については、特に価格形成に影響を与える地域の変動要因も無く、今後暫く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	低層住宅地						(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		75,500 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		22,200 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、概ね名鉄小牧線沿線で小牧市北部を中心に周辺へ広がる住宅地域と判定。需要者は市内居住者を中心に周辺市町からの転入者も想定される。農地等も散見されるやや雑然とした住宅地であるが、駅徒歩圏内に位置し利便性が高く地価は安定的に推移している。市場での需要の中心価格帯は土地が 1 , 5 0 0 ~ 2 , 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅が概ね 3 , 0 0 0 ~ 4 , 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		アパート等の収益物件も見られるが、主として自用の戸建住宅を中心とした住宅地域である。従って、物件の収益性よりも利便性及び快適性を重視した取引が主である。以上より、実際の取引市場を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、更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通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 小牧-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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -3.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 93,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [106.0]	100 [119.9]	[102.0] 100	75,500						
(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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 74,500 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 円/㎡ 公示価格				価格変動要因の	[一般的要因]	マイカー利用が主であり郊外でも需要は堅調。既存の住宅地の供給が少なく利便性の高い地域を中心として地価は安定的に推移している。						
						[地域要因]	一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域であり、特に価格形成に影響を与える変動要因はない。						
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +1.3 % 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
小牧(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社フタバ補償コンサルタント
小牧(県)-7	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 太田 佳宏
鑑定評価額	20,600,000 円		1㎡当たりの価格	80,000 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	62,000 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		小牧市大字久保一色字山新田 2 1 6 番 1 4 7				地積 (㎡)	258 ()	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 L S 2		一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南西8m市道	水道、ガス、下水	田県神社前 600m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 70 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 15 m、奥行 約 16 m、規模		240 ㎡程度、形状 正方形					
	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	田県神社前駅 南東方600m		法令 1 中専 (60, 200)
	地域要因の将来予測		当地域は、一般住宅が建ち並び住宅団地であり、住宅地として熟成しているため、当面現状のまま推移するものと思われる。割安感から一定の需要はあり、地価は底堅く安定的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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 80,000 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	同一需給圏は概ね小牧市における名鉄小牧線沿線に位置する一般住宅を中心とする住宅地域。需要者の中心は市内に居住する 3 0 ～ 4 0 代の取得者層であるが、市外からの流入も散見される。駅から徒歩圏に位置する旧来からの住宅団地であるものの、勾配が大きく、需要は相対的に弱い。割安感から一定の需要はあり、地価は底堅く安定的に推移している。土地は 1 , 5 0 0 ～ 2 , 0 0 0 万円、新築戸建物件は 3 , 0 0 0 万円程度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	戸建住宅を中心とする住宅団地であり、収益目的での取引は少なく、諸条件を勘案すると、経済合理性に見合う賃貸借建物の想定が困難なため、収益価格の試算は断念した。よって、比準価格のみの試算となったが、市場の実態を十分に反映した客観的説得性を有する価格であると思われる。以上より、代表標準地との検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 小牧-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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 -2.5 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 93,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [106.0]	100 [114.7]	[103.0] 100	79,700			
(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) 対象標準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 80,000 円/㎡			価格変動要因の形成状況	一般的要因 小牧市では、近年人口は減少傾向にあるが、継続的な物価上昇及び金利動向等が市場に与える影響に注視する必要がある。					
	-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 駅から徒歩圏に位置するものの勾配が大きく、需要は相対的に弱い。一定の需要はあり、地価は底堅く安定的に推移している。					
	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。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本工営都市空間株式会社
小牧(県)-8	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 村井 克彦
鑑定評価額	14,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	80,800 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 4日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	61,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30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		小牧市大字東田中字洞庭759番9				地積 (㎡)	181 ()	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	住宅 W2	新旧の中規模一般住宅が混在する既存の住宅地域		南4.5m市道	水道、 ガス、 下水	小牧原 500m		(その他) (60, 180)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 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 4.5 m市道	交通 施設	小牧原駅 南東方500m		法令 規制	1 住居 (60, 180)			
	地域要因の 将来予測	新旧の中規模一般住宅が混在する住宅地域であり、地域要因に影響を与える特段の変動要因も見受けられず、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 80,800 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、名鉄小牧線沿線の小牧市及び隣接市町の住宅地域の圏域である。最寄駅から徒歩圏にあり利便性が高い住宅地域であるため、建築費高騰等による先行き不透明感はあるものの地価は安定的に推移している。需要者の中心は、名古屋市等に通勤する一次取得者層及び地縁性を有する個人等である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1,200～1,500万円程度、新築戸建分譲は2,800～3,000万円程度である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は自己利用目的の戸建住宅の取引が中心である。一方、画地条件による制約から共同住宅の合理的な賃貸経営は難しく収益還元法は適用できなかった。また、周辺地域には賃貸マンション等は見られるものの、収益投資目的の土地取引は極めて少ない。よって、小牧市内の取引事例より求めた市場実勢を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、代表標準地との検討並びに市場の需給動向等を総合的に勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とし た	規 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 小牧-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 +6.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 -5.5 +20.0 0.0 0.0
		公示価格 93,000 円/㎡	[101.1] 100	100 [106.0]	100 [116.8]	100	80,500							
(9) 指定 基準 地 の 検 討	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 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 80,500 円/㎡		変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要因] 市の人口は微減傾向、取引件数は微増傾向にある。建築費の高騰や継続的な物価上昇等により、不動産市場に停滞感が見られ始めている。										
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地 域 要因] 最寄駅から徒歩圏内の利便性が良好な住宅地域であるため、需要は引き続き安定的に推移している。										
	変動率 年間 +0.4 % 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 8 日提出
小牧(県)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	下村不動産鑑定事務所
小牧(県)-9	愛知県	愛知第 6	氏名	不動産鑑定士 下村 茂樹
鑑定評価額	11,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	69,200 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]	55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23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		小牧市光ヶ丘 3 丁目 3 8 番 7				地積 (㎡)	164 ()	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)		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅が建ち並び区画整然とした環境の良い住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	小牧原 6km			(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 40 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 10.0 m、奥行 約 16.0 m、規模				160 ㎡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	小牧原駅6km		法令規制	1 低専 (地区計画等) (60, 100)	
	地域要因の将来予測		既成住宅地域であり、現状維持と予測する。									
(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 69,200 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	同一需給圏は概ね小牧市東部の住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏内に居住する 3 0 歳 ~ 3 5 歳位の一次取得者が中心であり、圏外からの転入者も見られる。当該地域は最寄駅から遠いものの、商業施設や学校には比較的近い。地価は数年前は下落していたが、最近は横ばい傾向にある。市場で需要の中心となる価格帯は、土地で 1 0 0 0 万円 ~ 1 5 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	同一需給圏内において居住を目的とした多数の信頼性の高い取引事例を収集できた。これに対して、収益価格は住宅団地で賃貸市場が熟成していないため試算しなかった。当該地域は居住の快適性及び利便性を重視する住宅地域であるため、自己の居住を目的とした取引が中心である。したがって、比準価格を標準として代表標準地との検討を踏まえ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 小牧-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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.5 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 93,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [106.0]	100 [128.3]	[100.0] 100	69,100					
(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 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 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						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 69,200 円/㎡				価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 人口は最近 5 年間で減少傾向にあるものの、小牧駅前広場等整備基本構想があり、積極的なまちづくりを展開している。						
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[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
小牧(県)-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城木不動産鑑定
小牧(県)-10	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 岡崎 智子
鑑定評価額	43,900,000 円		1㎡当たりの価格	122,000 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	[令和7年1月] 路線価又は倍率	96,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年7月1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		小牧市中央4丁目67番				地積 (㎡)	360 ()	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		中規模一般住宅、ア パート等が見られる 住宅地域		南西6m市道	水道、 ガス、 下水	小牧 900m		(その他) (70, 200)
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 23 m、規模 280 ㎡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	小牧駅 東方900m	法令 規制	1住居 (70, 200)
	地域要因の 将来予測		戸建住宅のほか賃貸共同住宅等も見られる住宅地域である。地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。利便性良好な立地であり、地価水準は堅調に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	規模 方位	-3.0 +3.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 122,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 35,600 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、小牧市及び隣接市の住宅地域のうち、主に名鉄小牧線沿線の地域である。需要者の中心は、自己居住目的で取得する市内居住者であるが、市外からの転入も見られる。建築費高止まり等の影響を受けつつも、利便性良好な居住環境が選好され、宅地需要は堅調に推移している。周辺において敷地規模と販売総額を抑えた建売住宅が散見される。土地は2,500～4,500万円程度、新築戸建住宅は4,000～5,500万円程度が中心価格帯である。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。採用事例は、小牧市中心市街地に近い類似地域内の住宅地に係る取引事例で、適切に補修正を行っており客観性が高い。一方、収益価格は投資採算性を反映した価格であるが、周辺地域は賃貸共同住宅等が見られるものの土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。以上より比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、代表標準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 小牧-9		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 -0.1 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 120,000 円/㎡		[101.7] 100	100 [99.9]	100 [/]	[99.9] 100	122,000			
(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 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 119,000 円/㎡				価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	市内人口は微減傾向、土地取引件数は増加傾向。建築費上昇や金利動向等の影響を受けるものの、好立地条件の宅地に対する需要は堅調。			
	-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 小牧-9 公示価格 120,000 円/㎡					[地 域 要 因]	中規模戸建住宅が多い生活利便性良好な住宅地域である。地域要因に特段の変動はみられない。			
						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。			
	変動率 年間 +2.5 % 半年間 +1.7 %									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
小牧(県)-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリ्यूテックコンサルティング株式会社	
小牧(県)-11	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	佐野 達也
鑑定評価額		16,800,000 円		1㎡当たりの価格	101,000 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]	80,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13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		小牧市外堀 1 丁目 4 5 番 1				地積 (㎡)	166 ()	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	住宅 W2		一般住宅の中に共同 住宅等が見られる住 宅地域		北東6m市道	水道、 ガス、 下水	小牧口 1.4km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 20 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 17 m、規模				170 ㎡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	小牧口駅 西方1.4km		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		戸建住宅が整然と建ち並び住宅地域である。周辺において特段の地域要因の変化はみられず、現状の住宅需要の堅調さを維持し、地価は安定的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		0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		101,000 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、小牧市中心部の市街化区域内の住宅地域と判定する。需要者は、小牧市内のほか大口町等隣接市町に勤務する個人が中心である。小牧市や大口町は工場、物流倉庫が多く進出していることから、住宅需要も堅調であり、生活利便性の高い中心部の地価は上昇傾向にある。中心となる価格帯は、土地のみで1 5 0 0 ～ 2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で3 5 0 0 ～ 4 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		画地規模が小さく、収益不動産の想定は現実的ではないため、収益価格の試算は行わなかったが、自用目的の取引が中心の地域であり、取引事例比較法による比準価格は市場実勢を反映しており、十分な信頼性を有すると判断する。従って、比準価格を標準として、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 標準地番号 小牧-13		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 100,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	101,000						
(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 98,700 円/㎡				価格 変動 要因 の 形成 状況	[一般的 要因] 物価上昇が相次ぐ中、建売住宅等是一部の需要者に買い渋りがみられるものの、土地の取引価格は堅調を維持している。							
	-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 標準地番号 小牧-13 公示価格 100,000 円/㎡					[地 域 要因] 戸建住宅が整然と建ち並び住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす特段の変動はない。							
						[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	+2.3 %	半年間		+1.0 %							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
小牧(県)-12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュートックコンサルティング株式会社	
小牧(県)-12	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	佐野 達也
鑑定評価額		11,500,000 円		1㎡当たりの価格	61,200 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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		小牧市大字河内屋新田字文戸 1 3 5 番 3 0				地積 (㎡)	188 ()	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		低層一般住宅を主と して共同住宅、駐車 場等も散見される住 宅地域		西4.5m市道	水道、 ガス	味岡 3.3km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 90 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 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 4 . 5 m市道	交通 施設	味岡駅 北西方3.3km		法令 規制	「調区」 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		戸建住宅が建ち並び市街化調整区域内の住宅団地であり周辺は工場がみられる。周辺において特段の地域要因の変化は みられず、地価は安定的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 					