

# 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	児玉不動産鑑定調査	
稲沢(県)-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	児玉 和久
鑑定評価額	24,900,000 円		1㎡当たりの価格	118,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	89,000 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			
(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	稲沢市稲葉5丁目107番「稲葉5-17-6」				地積 (㎡)	211 ( )	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	2中専 (60, 200)			
	1:1.2	住宅W2	中小規模の一般住宅が多く見られる住宅地域	南6.4m市道	水道、ガス、下水	国府宮 1.7km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西50m、南30m、北30m 標準の使用 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	基準方位北、6.4m市道	交通施設	国府宮駅 西方1.7km	法令規制	2中専 (60, 200)	
	地域要因の将来予測	当該地域は中小規模の一般住宅が多く見られる稲沢市中心部周辺の既成住宅地域で、地域要因に特別な変動はなく、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		118,000 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JR東海道本線、名鉄名古屋本線沿線で、概ね稲沢市の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する個人のエンドユーザーが大半を占める。稲沢駅、国府宮駅徒歩圏内の住宅地の人気が高いものの、売り物件は少なく、高値の取引が多いため、周辺部へ需要が流れている。近隣地域は稲沢市中心部周辺の既成住宅地域で、需要は堅調である。土地は1,800万円～2,300万円程度、新築戸建住宅は4,000万円程度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	中規模一般住宅が多く見られる既成住宅地域で、周辺にアパート等の賃貸物件も見られるが、基準地は画地規模が小さく、共同住宅を想定することは経済合理性に欠けるため、収益価格は試算しなかった。自用目的の取引需要が大半を占め、居住の快適性、市場性を重視して価格形成が行われる蓋然性が高い。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討及び単価と総額との関係等を踏まえ、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	対象基準地の標準価格 (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	[ ]	100	100	[ ]	100				
(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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	稲沢(県)-4							交通 0.0		交通 +3.0
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	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	環境 0.0	地域要因	環境 +34.0
	継続 新規							画地 0.0		行政 0.0
	前年標準価格	[108.4]	100	100	[105.0]	118,000	行政 0.0	行政 0.0		
	-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	100	[100.0]	[138.0]	100		その他 0.0	その他 0.0		
	代表標準地 標準地	公示価格		円/㎡						
	変動率	年間 +2.6%	半年間	%						
	変動状況	[ 一般的要因 ] 稲沢駅、国府宮駅周辺の住宅需要は堅調であるが、旧祖父江町、旧平和町の住宅需要は依然として弱く、地価の二極化が進んでいる。								
		[ 地域要因 ] 稲沢市中心部周辺の既成住宅地域で、居住環境は概ね良好である。中心部に比べ値頃感があるため、需要は堅調で、地価は上昇している。								
		[ 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	川和不動産鑑定株式会社
稲沢(県)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 川地 秀和
鑑定評価額	8,860,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	48,700 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	円/m <sup>2</sup>
(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
(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	稲沢市平和町西光坊大門北96番				地積(m <sup>2</sup> )	182	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)				
	1:1.5	住宅W2	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	西8m市道	水道、ガス、下水	測高850m						
(2)近隣地域	範囲	東80m、西60m、南60m、北80m 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	標準方位北8m市道	交通施設	測高駅北東方850m	法令規制	1住居(60, 200)			
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心に農地等が見られる住宅地域である。将来の動向としては大きな価格形成要因の変動は見られないため、当分現況のまま推移してゆ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 0.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 48,700 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	同一需給圏は名鉄尾西線・津島線沿線で稲沢市西部、津島市西部及び愛西市北部等の一般住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は圏域内の個人で、圏域外からの転入者は少ない。旧平和町に位置し、稲沢市中心部からの接近性が劣るため、需要者は限定され、需給動向は弱く、地価は弱含み傾向で推移している。中心となる価格帯は、土地で5～10百万円前後、新築戸建住宅で25～40百万円前後である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は一般住宅を中心とする地域で、主たる取引目的は自己居住である。収益価格は、投資採算の見合う共同住宅等を想定することは困難であるため採用を断念した。収益性よりも居住の快適性・市場性を志向する地域であるため、取引の実態を反映した比準価格を採用し、再度単価と総額との関連を検証し、標準地との均衡を考慮して、鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(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/m <sup>2</sup> )	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
	標準地番号	稲沢-14	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [99.4]	[100.0] 100	48,600		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0	-4.0 0.0 +3.5 0.0 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 <sup>2</sup> )	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	[ ]		0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0			
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	一般的要因 [ ] 交通利便性の優れる旧稲沢市の需要は高い水準にあるが、旧祖父江町・平和町は需要は低く、二極化現象が鮮明となっている。										
	継続 新規	[ ] 価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は認められない。										
	前年標準価格 49,000 円/m <sup>2</sup>	[ ] 価格形成要因に影響を及ぼす個別的要因の変動は認められない。										
-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	変動状況 価格形成要因の									
標準地番号	標準地	[ ]										
公示価格	円/m <sup>2</sup>	[ ]										
変動率	年間	-0.6 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	児玉不動産鑑定調査
稲沢(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 児玉 和久
鑑定評価額	23,400,000 円	1㎡当たりの価格	37,500 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]	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	稲沢市祖父江町山崎柳野19番				地積 (㎡)	624 ( )	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) (その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西30m、南60m、北30m 標準的使用 農家住宅地					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	8.2m市道	交通施設	山崎駅北西方350m	法令規制 「調区」(60, 200)	
(3) 最有効使用の判定	地域要因の将来予測	当該地域は中規模農家住宅が多い農家集落地域で、地域要因に特別な変動はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。							
	(4) 対象基準地の個別的要因	農家住宅地	形状角地	0.0 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,500 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	同一需給圏は概ね稲沢市及び周辺市の市街化調整区域内の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。近隣地域は旧祖父江町内の旧来からの農家集落地域で、市内中心部から遠く、利便性は劣り、地縁性を有する居住者間の取引が大半である。人口減少や高齢化が進んでおり、需要は弱く、不動産取引は少ない。土地は800万円～1,300万円程度、新築戸建住宅は2,500万円程度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	市街化調整区域内の農家集落地域で、自用目的の取引需要が中心である。アパート等の賃貸物件はほとんど見られず、不動産賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算できなかった。居住の快適性、市場性等を重視して価格形成が行われる蓋然性が高いため、不動産市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似の標準地との検討及び単価と総額との関係等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	代表標準地標準地番号	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 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 -4.0 交通 -5.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	稲沢-18	[ 99.7 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 93.9 ]	[ 101.0 ] 100	37,400		
(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) 対年の標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	37,700 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/㎡				
変動率	年間	-0.5 %	半年間	%					
変動状況	[ 一般的要因 ] 稲沢駅、国府宮駅周辺の住宅需要は堅調であるが、旧祖父江町、旧平和町の住宅需要は依然として弱く、地価の二極化が進んでいる。 [ 地域要因 ] 旧祖父江町内の農家集落地域で、需要は弱く、地価は緩やかに下落している。 [ 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)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひびき不動産鑑定株式会社 名古屋オフィス
稲沢(県)-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 平井 真希
鑑定評価額	28,200,000 円	1㎡当たりの価格	155,000 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	115,000 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	稲沢市駅前2丁目38番16外「駅前2-38-2」				地積 (㎡)	182 ( )	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 (その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西20m、南20m、北20m 標準の使用 戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約17m、規模180㎡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	標準方位北、6m市道	交通施設	稲沢駅 南西方500m	法令規制	1住居 (70,200) 準防		
	地域要因の将来予測	当該地域は、稲沢駅から徒歩圏内にあり、交通利便性が良好な住宅地域として概ね熟成している。地域要因に格別の変動要因は認められないが、既存住宅等の建替え等により地域の新陳代謝が緩やかに進むものと予測する。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	155,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0			
	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、稲沢市を中心として周辺市を含む住宅地域である。需要者は、圏内に在住する住宅取得目的の一次取得者層を中心に、圏外からの転入も見受けられる。JR稲沢駅から徒歩圏内にあって、街区も比較的整然とした住宅地域であることから、需要は堅調である一方、供給は限定的であり、地価は引き続き上昇基調にある。市場の中心価格帯は、土地で2,000~2,500万円程度、新築戸建物件で4,000~5,000万円程度と把握される。										
(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事例を採用し、各事例の規範性に依拠して試算した実証的な価格である。収益価格は、対象基準地の画地条件により収益物件の想定は非現実であるため、適用を断念した。本件では、近隣地域は居住の快適性が重視される住宅地域であり、自用目的での取引が一般的であることから、単価と総額との関連性及び周辺標準地との均衡性を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格をもって、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 稲沢-2					155,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(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 0.0	地域要因	街路 +1.0
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]	[ ]		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[ 一般的要因 ]	建築費高騰や金利上昇等が影響を与える中、JR東海道本線や名鉄本線沿線の利便性が良好な住宅地については需要を維持している。					
	前年標準価格	143,000 円/㎡				[ 地域要因 ]	JR稲沢駅からの接近性が良好な住宅地域であり、供給に対して需給は逼迫しており、地価は上昇基調にある。				
対年標準価格等の前か	-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	標準地									
変動率	年間	+8.4 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
稲沢(県)-5	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 森本 達也
鑑定評価額	13,400,000 円		1㎡当たりの価格	35,900 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	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	稲沢市平和町中三宅中屋敷21番				地積(㎡)	374	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)  (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西50m、南50m、北20m		標準的使用	戸建住宅地							
(3) 最有効使用の判定	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4m市道					
	地域的要因の将来予測	市街化調整区域内の農家住宅が中心の住宅地域であり、宅地利用の増加する要因がないため今後も現状にて推移していくものと予測する。										
	(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	35,900 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	同一需給圏は稲沢市の旧平和町、旧祖父江町内に存する市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は、市内居住者などの地縁性を有する第一次取得層が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。市街化調整区域内に存すること、建築費の高騰等の一般的要因の影響を受け地価は弱含んでいる。新築の建売住宅はほとんど見られず中心価格帯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	近隣地域は自用目的の取引が中心であり、同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を採用して求めた比準価格は、市場の実態を反映し規範性は高い。一方、収益価格については、市街化調整区域内に存し賃貸市場が未成熟なため非適用としたことは、実現性の観点から考察して妥当であると判断出来る。従って比準価格を重視し、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	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 +2.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	稲沢-15	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [114.2]	[100.0] 100	36,100	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
(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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]	[ ]	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
(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	36,000 円/㎡			価格変動要因の	[ 一般的 ]	市の中心部や住環境の良好な住宅地需要は堅調であるが、建築費の高騰等の不安要素もあり、郊外の住宅地は需要が減退しつつある。		
	-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 ]			スーパーバローが開店し利便性が向上しているが需要拡大には至っていない。		
変動率	年間	-0.3 %	半年間	%	[ 個別的 ]	個別的要因の変動は認められない。						

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (稲沢(県)-6), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第5), 業者名 (株式会社 十八鑑定), 氏名 (中村 智信), 鑑定評価額 (22,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (58,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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1日), (6)路線価 (令和7年1月), (2)実地調査日 (令和7年6月15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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地 (稲沢市日下部中町3丁目5番), (2) 範囲 (東60m, 西40m, 南90m, 北100m), (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 58,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、JR東海道本線及び名鉄名古屋本線沿線で、稲沢市内の調整区域の圏域。), (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、市街化調整区域内の事例を採用し試算した。), (8) 公示価格 (標準地 稲沢-16, 公示価格 50,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (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 (前年標準価格 57,000 円/㎡, 変動率 年間 +1.8%)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社クラヨシカンテイ
稲沢(県)5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 倉橋 克弘
鑑定評価額	68,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	139,000 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] 路線価又は倍率	110,000 円/m <sup>2</sup>
(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	稲沢市駅前3丁目2番7外「駅前3-2-5」				地積 (m <sup>2</sup> )	489	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	準住居 (60, 200)	
	1:2	店舗兼住宅 RC2	店舗の中に住宅、マンションが介在する幹線道路沿いの商業地域	北18m県道	水道、ガス、下水	稲沢 700m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 40 m			標準的使用	低層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 30 m、規模 450 m <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 18m県道	交通施設	稲沢駅南西方700m	法令 準住居 (60, 200) 規制	
	地域要因の将来予測	空地・未利用地は殆ど見当たらず、店舗の外、マンション、戸建住宅が建ち並んでおり、当面現状程度で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地				(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	141,000 円/m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	75,400 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	同一需給圏は稲沢市及び隣接市の幹線道路沿いの商業地域の存する圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に事業拠点を有する事業者である。当該地域は路線商業地であり、店舗・事務所用地として一定の需要が見込まれる。景気の緩やかな回復傾向を受け、稲沢市の中心商業地の商況改善が継続しており、事業者の投資意欲も強い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣は店舗のほか、マンション、戸建住宅等も見られるが、いずれにしても自用の建物を中心とする。当該地域はテナントビルが建ち並ぶ程の商業繁華性はなく、賃料収入に主眼を置いた収益性よりもむしろ、資産性を重視した価格形成がなされており、収益価格は低位に求められたと思考する。従って、これらの価格形成を反映する比準価格を標準とし、収益価格を関係づけ、類似の標準地との価格検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。							
(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	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 稲沢5-2	[102.4] / 100	100 / [106.0]	100 / [96.0]	[100.0] / 100	139,000		街路 0.0 交通 -4.0 環境 0.0 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/m <sup>2</sup> )	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規		価格変動状況の要因	[ 一般的 ] 持続的な物価上昇等の懸念はあるものの、雇用・所得環境の改善を受けて、景気は緩やかな回復傾向にある。				
	前年標準価格 134,000 円/m <sup>2</sup>			[ 地域 ] 特筆するような地域要因の変動はない。				
	-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			[ 個別的 ] 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/m <sup>2</sup>					
	変動率	年間 +3.7 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央鑑定評価研究所	
稲沢(県)5-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	十倉 幸
鑑定評価額	62,500,000 円		1㎡当たりの価格		105,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	84,000 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			
(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	稲沢市桜木2丁目75番1外「桜木2-7-18」				地積 (㎡)	595 ( )	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		準住居 (60, 200)					
	台形 1.2:1	店舗 RC2	幹線道路沿いに低層店舗が建ち並ぶ路線商業地域	西25m県道、南側道	水道、ガス、下水	国府宮 2.4km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 100 m、北 150 m				標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	2.5m県道	交通施設	国府宮駅 西方2.4km	法令規制	準住居 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	飲食店舗や物販店が見られる路線商業地域である。既に熟成した地域となっており、未利用地も少ないことから現状を維持していくものと予測される。											
(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	角地	+3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			106,000 円/㎡		セットバック	-3.0					
	収益還元法	収益価格			55,500 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	同一需給圏は稲沢市及び周辺市の商業地域の範囲に一致する。主な需要者の属性は地元を中心に活動する事業法人のほか全国的に展開するフランチャイズ店舗を運営する法人等である。交通量は多いものの、中心部から離れた郊外の路線商業地域であるため需給は均衡を保っており、地価は横ばい傾向となっている。商業地の地価水準は規模や形状、取引形態によって様々であり一様ではないため把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	貸店舗も比較的多く見られ、賃料の把握も比較的容易である。商業地の取引事例は個別性が比較的中、賃料水準に基づいて求められた収益価格は一定の規範性があると判断した。また採用した取引事例は不動産市場の実態を反映したものであり、求められた比準価格も十分に説得力を有する。以上から比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、標準地との検討を経て上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(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	-1.0
	標準地番号	稲沢5-4					105,000		交通	0.0		交通	+3.0
	公示価格	132,000 円/㎡	[ 101.9 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 127.5 ]	[ 99.9 ] / 100		環境	0.0	環境	+25.0	行政	0.0
								画地	0.0	行政	0.0	その他	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/㎡)	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		行政	
								画地		行政		その他	
								行政		その他			
								その他					
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	一般的要因				稲沢市中心部の商業地及び幹線道路沿いの店舗出店ニーズは概ね安定している。背後の住宅地の地価上昇を受けて地価は上昇している。				
	前年標準価格	105,000 円/㎡			地域要因				幹線道路沿いに飲食店舗や物販店が見られる路線商業地域である。需給は安定しており横ばい傾向になっている。				
	-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	代表標準地 標準地		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	円/㎡											
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	児玉不動産鑑定調査
稲沢(県)5-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 児玉 和久
鑑定評価額	133,000,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 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	110,000 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	稲沢市松下2丁目2番22外「松下2-2-3」				地積 (㎡)	926 ( )	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 170 m、西 80 m、南 40 m、北 30 m 標準的使用 低層店舗地				標準的画地の形状等 間口約 30 m、奥行約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m市道	交通施設	国府宮駅 西方480m	法令規制	近商 (90, 200) 準防			
	地域要因の将来予測	当該地域は店舗、営業所等が建ち並び国府宮駅近くの商業地域で、立地条件に優れるため、今後はマンションが増えていくことが予測される。										
(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	148,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	104,000 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	同一需給圏は概ね稲沢市及び一宮市内のJR東海道本線、名鉄名古屋本線各主要駅周辺の商業地域。主な需要者は飲食業、物販業等を営む地元法人、個人事業者、マンション開発業者等である。近隣地域は国府宮駅近くの商業地域で、繁華性は比較的高い。立地に優れるため、店舗需要のほか、マンション需要も見込め、土地需要は堅調である。なお、商業地の取引は少なく、取引価格も規模や業種により幅があり、需要の中心となる価格帯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	店舗、営業所等が建ち並び国府宮駅近くの商業地域のため、収益性を重視すべきであるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例より求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。よって、規範性が高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、類似の標準地との検討及び単価と総額との関係等を踏まえ、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 稲沢5-1					143,000		交通	0.0		交通	+3.0
(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	環境	0.0	地域要因	環境	+6.0
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			画地	-0.2		行政	+5.0
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[ ]		100		行政	0.0	その他	行政	0.0
	-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/㎡	[ ]		その他	0.0		その他	0.0
変動率	年間	+5.1 %	半年間	%	[ ]							
(10) 対年標準価格等の前か	一般的な要因	稲沢市中心部の店舗需要や投資需要は堅調に推移しているが、旧祖父江町、旧平和町の店舗需要は依然として弱い。										
	地域要因	国府宮駅近くの商業地域で、店舗需要のほか、マンション需要も見込め、地価は上昇傾向にある。										
	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)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 森本不動産鑑定事務所. Includes fields for 稲沢(県)5-4, 愛知県, 愛知第5, 氏名, 不動産鑑定士, 森本 達也.

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] 路線価又は倍率, 105,000 円/m², 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 稲沢市陸田宮前1丁目16番1外. (2) 範囲: 東50m, 西50m, 南150m, 北50m. (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: 四方路形状 +8.0, -2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 145,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は稲沢市、一宮市を中心に隣接する市町を含む幹線及び準幹線道路沿い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: 同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を採用して求めた比準価格は、市場の実態を反映し規範性は高い。 (8) 公示価格とした: 代表標準地 標準地 稲沢5-2, 公示価格 138,000 円/m². (9) 指定からの検討: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格. (10) 対年標準価格の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格 137,000 円/m², 変動率 年間 +4.4%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	足立総合鑑定事務所
稲沢(県)9-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 足立 哲実
鑑定評価額	57,400,000 円		1㎡当たりの価格	77,500 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 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月4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	稲沢市奥田大沢町7番				地積 (㎡)	740 ( )	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) (その他)		
	1:2.5	工場	中規模工場を主として物流施設も見られる工業地域	北11m市道	水道、下水	奥田600m			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 90 m、北 0 m		標準的使用	中小工場地				
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 40 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	11m市道	交通施設	奥田駅 東方600m	法令 準工 (60, 200) 規制	
	地域要因の将来予測	各種規模の工場、倉庫等が集積する工業地域であり、土地利用度は高く現在特段の地域的変動要因はない。当面は現状推移と予測する。							
(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			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	19,400 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	同一需給圏は一宮市及び周辺の稲沢市、小牧市などの尾張地域を主とする内陸型工業地域の圏域。需要者の中心は製造業及び物流事業を展開する法人事業者である。工場、物流倉庫などが建ち並ぶ中小工業地域を形成しており、業種は特定されない。工業地に対する需要は堅調であるが、市内にあっては価格水準の低位な市街化調整区域内の農地の転用による供給なども多く見られる。立地事情と画地規模等の個別性により取引価格には幅があるものと推定される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は類似する工業地の取引事例を市内及び周辺市から採用することにより分析、検討が可能であった。収益価格は工業用途の建物から試算しており、土地の収益性を的確に反映している。両試算価格は開差があるが、比準価格は市場の実態を反映しており価格説得性を有する一方、収益価格は低位で想定事項も多い。よって比準価格を採用して収益価格は参考に留め、さらに標準地からの価格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	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 地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 清須9-3					77,800	標準化補正	交通 0.0 環境 +25.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 -3.0 環境 0.0 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	街路 0.0 地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡						標準化補正	交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象標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	77,300 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								
	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間 +0.3 % 半年間 %							
			価格変動要因の	[ 一般的 ]	工業地の需要は地積規模を問わず堅調であり、市内では地価水準が相対的に低位な地域での開発が活発である。				
				[ 地域 ]	需要及び地価変動を左右する特段の地域要因はない。地価は安定的に推移。				
				[ 個別的 ]	個別的的要因に変動はない。				