

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段緒方総合鑑定名古屋支社	
尾張旭(県)-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 大内 伸恭	
鑑定評価額	21,900,000 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4日	(6)路線価	[令和7年1月]	81,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月18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		尾張旭市新居町下切戸1263番54			地積(㎡)	217	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	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	尾張旭1km		(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、南30m、北100m			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20m、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6m市道	交通施設	尾張旭駅北東方1km	法令規制	1低専(60,100)				
	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り、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状を維持すると予測する。地価は緩やかな上昇傾向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 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、尾張旭市及びその隣接市の住宅地域である。特に名鉄瀬戸線沿線の住宅地と価格牽連性が強い。需要者の中心は住宅取得を目的とするサラリーマン等を中心とする一次取得者である。当該地域は駅から徒歩圏内に位置し、居住環境は比較的良好である。需要は底堅く、地価は安定的に推移している。土地は総額で1500万円～2500万円程度、新築戸建住宅は3500万円～4500万円程度が需要の中心価格帯である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は一般住宅を中心とする住宅地域に所在し、主たる需要者は自用目的での取引を中心としている。投資目的の取引は少なく、画地条件及び行政的条件から、経済合理性を有する収益物件を想定することは現実的ではないことから、収益還元法の適用は断念した。鑑定評価額の決定に当たっては、市場の特性を反映し実証的な価格である比準価格を妥当と判断して採用し、代表標準地との検討も踏まえ、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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	尾張旭-16					101,000		標準化補正	交通		0.0	交通
	公示価格	130,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [130.0]	[100.0] 100			環境	0.0	環境	+25.0	
									画地	0.0	行政	+1.0	
									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	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			標準化補正	交通			交通	
	円/㎡	100	[]	[]	100			環境		環境			
								画地		行政			
								その他		その他			
(10)対象基準地の前年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因]		尾張旭市の人口は概ね横ばい傾向にある。地価は比較的堅調であるが、物価上昇や金利上昇等の市場への影響が懸念される。							
	継続	新規		[地域要因]		日用品店舗等に近く、比較的利便性の良好な住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。							
	前年標準価格	100,000 円/㎡		[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												
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	+1.0 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	サーラ不動産株式会社
尾張旭(県)-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 種村 大輔
鑑定評価額	17,200,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 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	98,000 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
(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	尾張旭市東山町1丁目1番15				地積 (㎡)	139	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)			
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西50m、南20m、北100m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等 間口約8m、奥行約20m、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	標準方位北6m市道	交通施設	藤が丘駅 北方2.2km	法令規制	1住居 (60, 200)		
(3) 最有効使用の判定	地域要因の将来予測	名古屋市内に隣接する住宅地域として需給は概ね安定しており、暫くは現況を基調としつつ安定的に推移すると予測する。名古屋市内と比較すると割安感があるため、地価は上昇傾向にあると見られる。									
	(5) 鑑定評価の手法の適用	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	124,000 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、概ね尾張旭市内の住宅地域で、特に市南部の地下鉄藤が丘駅勢圏の住宅地と価格牽連性が認められる。需要者の中心は、市内又は隣接市に居住する一次取得者層のほか、分譲目的で取得する不動産業者等である。駅徒歩圏外であるが平坦地勢で街路条件の良い住宅地域であり、周辺地域と比較した値頃感から宅地需要は堅調である。中心となる価格帯は土地価額で2,000万円前後、新築の戸建住宅で4,000万円前後と把握される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸共同住宅等も見られるが、標準地の形状・規模等を考慮し、経済合理性に合う賃貸用建物の想定は困難なため、収益価格は試算しなかった。本件においては比準価格のみを試算したが、当該価格は類似地域に存する実際の取引事例を中心に求めており、市場の実態を反映し規範性を有する。したがって、比準価格を採用し、代表標準地との均衡を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 尾張旭-5					124,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 +2.0
(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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	交通 +17.0
	前年指定基準地の価格							環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規									
	前年標準価格	122,000 円/㎡									
(10) 対年の標準価格の検討	-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/㎡									
(10) 対年の標準価格の検討	変動率	年間	+1.6 %	半年間	%						
	変動状況	[一般的要因] 市内の住宅地価は、名鉄瀬戸線沿線の土地区画整理事業により整備された住宅地を中心に上昇して推移している。その他は微上昇となる。 [地域要因] 駅徒歩圏外だが名古屋市に隣接する一定の居住環境を備えた住宅地域で需給は安定している。 [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）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Includes values like 尾張旭(県)-3, 愛知県, 愛知第4, 株式会社九段緒方総合鑑定名古屋支社, 不動産鑑定士 大内 伸恭.

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, 倍率種別. Includes values like 令和7年7月1日, 令和7年7月4日, 正常価格, 80,000 円/m², 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10). (1) 所在地: 尾張旭市長坂町南山2874番187. (2) 範囲: 東100m, 西150m, 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 +7.0. (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/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は尾張旭市及びその近隣市の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地は一般住宅を中心とする住宅地域に所在し. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 尾張旭-5, 公示価格 147,000 円/m². (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: 前年標準価格 107,000 円/m², 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	不動産鑑定士中村事務所
尾張旭(県)-4	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 中村 伸二
鑑定評価額	19,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	109,000 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] 路線価又は倍率	87,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和7年4月10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		尾張旭市瀬戸川町2丁目100番			地積 (m ²)	180	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, 150)						
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅に共同住宅等も混在する住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	三郷 1km		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 70 m、南 150 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約 11 m、奥行約 16 m、規模 180 m ² 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	三郷駅 南方1km	法令	1 中専 (60, 150)					
	地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅等が見られる住宅地域である。特段の地域的変動要因はなく、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 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	109,000 円/m ²											
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²											
	原価法	積算価格	/ 円/m ²											
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²											
(6) 市場の特性	同一需給圏は尾張旭市内の名鉄瀬戸線沿線の住宅地域である。需要者は居住用物件を求める住宅取得者層又は建売住宅の分譲素地を取得する不動産業者等が中心である。三郷駅から徒歩圏内の住宅地域に存し、周辺地域では分譲住宅等も散見される。当該地域の需給動向は比較的安定的に推移している。中心となる価格帯は、土地は総額で2000万円程度、新築戸建住宅は3500万円から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	比準価格は尾張旭市内の類似性のある取引事例を採用したもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力は高い。一方、建築費の上昇等により経済合理性に見合う収益物件の想定は困難なため、収益価格は試算しなかった。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。したがって、実証的な比準価格を採用して、指定基準地との均衡にも留意して、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 ²)	内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正	0.0	0.0	0.0	0.0	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 ²)	内訳	街路	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	尾張旭(県)-1	[101.0]	100	100	[100.0]	109,000	標準化補正	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(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		108,000 円/m ²		<p>[一般的] 建築費高騰、金利変動の影響が懸念されるが、利便性が良好な住宅地域や割安感のある住宅地域における住宅需要は堅調に推移している。</p> <p>[地域] 戸建住宅、共同住宅等が見られる住宅地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。</p> <p>[個別的] 個別的要因に変動はない。</p>					
	-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							
	標準地番号		公示価格		円/m ²		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	サーラ不動産株式会社
尾張旭(県)-5	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 種村 大輔
鑑定評価額	15,400,000 円	1㎡当たりの価格	90,500 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	72,000 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
(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	尾張旭市西大道町六兵衛前3926番1外				地積 (㎡)	170	法令上の規制等	1中専 (60, 150)				
	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	尾張旭 1km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 120 m、北 100 m				標準の使用	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	尾張旭駅 南西方1km	法令 1中専 (60, 150)		
	地域要因の将来予測	尾張旭駅から徒歩圏内に存する既成住宅地域であり、変動要因もなく、今後も現状のまま推移していくものと予測する。住宅地需要は安定しており、緩やかな上昇傾向にて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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 90,500 円/㎡				内訳							
	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	同一需給圏は尾張旭市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は、住宅取得目的の尾張旭市及び隣接市町に在住する一次取得者層が中心である。旧来からの住宅地域に所在するものの、周辺では宅地分譲が比較的活発に行われているなど住宅需要は強含みである。市場での中心価格帯は、土地は1,500万円前後、新築戸建住宅は3,500万円前後と把握される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用目的の取引が中心であり、画地規模等からも経済合理性に合致した賃貸経営は困難と判断できるため、収益価格は試算しなかった。一般住宅をはじめとして自己使用目的の取引が主となっており、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが標準的と考えられることから、市場実態を反映する取引事例による比準価格を採用し、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	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	地域要因	街路	
	標準地番号	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]	100		標準化補正	交通	環境	行政	その他
(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	0.0	地域要因	街路	
	尾張旭(県)-1	前年指定基準地の価格 100,000 円/㎡	[101.0]	100	100	[100.0]		89,900	標準化補正	交通	0.0	環境	+1.0
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格 89,500 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	公示価格 円/㎡	変動率							
<p>一般的要因] 市内の住宅地価は、名鉄瀬戸線沿線の土地区画整理事業により整備された住宅地を中心に上昇にて推移している。その他は微上昇となる。</p> <p>地域要因] 旧来からの住宅地域で、周辺では宅地分譲も確認されるものの、当エリアの地価に影響を与える地域要因の変動は特段認められない。</p> <p>個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士中村事務所
尾張旭(県)-6	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 中村 伸二
鑑定評価額	36,100,000 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3日	(6)路線価	[令和7年1月] 105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月10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	尾張旭市東名西町1丁目53番				地積 (㎡)	251 ()	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) (その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北100m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約18m、規模250㎡程度、形状長方形					地域的特性	特記事項		
	地域的要因の将来予測	印場駅から徒歩圏内の住宅地域である。特段の地域的変動要因はなく、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 +7.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	144,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	15,700 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	同一需給圏は尾張旭市内の名鉄瀬戸線沿線の住宅地域である。需要者は居住用物件を求める住宅取得者層又は建売住宅の分譲表地を取得する不動産業者等が中心である。周辺市町等からの転入者も見られる。印場駅から徒歩圏内に位置し、居住環境の整った土地区画整理済の住宅地域である。当該地域の需要は比較的堅調に推移している。中心となる価格帯は、土地は2500万円程度、新築戸建住宅は3500万円から4500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は尾張旭市内の類似性のある取引事例を採用したもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力は高い。一方、周辺地域には賃貸用建物も見られるため収益還元法を適用したが低位に求められた。近隣地域は住宅地域で、自用目的の取引が中心であり、居住の快適性等が重視されて価格が形成されるものと思料される。したがって、実証的な比準価格を標準として、収益価格を参考にして、代表標準地との均衡にも留意して、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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	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 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 尾張旭-5	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [109.9]	[107.0] 100	144,000	標準化補正			
(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 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		標準化補正			
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[要 因]	[地 域 要 因]	[個 別 的 要 因]				
	前年標準価格	141,000 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								
	変動率	年間 +2.1 %	半年間 %							

基準地番号	尾張旭(県)-8	提出先	愛知県	所属分科会名	愛知第4	業者名	氏名	不動産鑑定士 中村 伸二	不動産鑑定士中村事務所
鑑定評価額	18,400,000 円		1㎡当たりの価格		74,200 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4月10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		尾張旭市南栄町旭ヶ丘97番3			地積(㎡)	248	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)					
	1:3	住宅LS2	一般住宅の中に農地が多く見られる住宅地域	南4.2m市道	水道、ガス	藤が丘2.7km							
(2)近隣地域	範囲	東70m、西100m、南50m、北100m			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20m、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4.2m市道	交通施設	藤が丘駅北東方2.7km		法令規制	「調区」(60,200)			
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に農地が多くみられる市街化調整区域内の住宅地域である。特段の地域的変動要因はなく、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 +4.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,200 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	同一需給圏は尾張旭市内及び周辺地域の市街化調整区域を中心とする住宅地域である。需要者の中心は地縁性を有する市内居住者等であり、圏外からの転入者は少ない。土地取引は少ないものの、周辺地域では分譲住宅等も散見される。当該地域は市街化調整区域内に存することから需要は限定的である。中心となる価格帯は、土地は総額1500万円程度、新築戸建住宅は3000万円から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	比準価格は尾張旭市内の類似性のある取引事例を中心に採用したもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力は高い。当該地域では賃貸市場自体が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。対象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。したがって、市場の動向を踏まえた実証的な比準価格を採用して、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/㎡)	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		価格形成要因の	[一般的]	建築費高騰、金利変動の影響が懸念されるが、利便性が良好な住宅地域や割安感のある住宅地域における住宅需要は堅調に推移している。						
	前年標準価格		73,800 円/㎡				[地域]	市街化調整区域内の住宅地域であり需要は限定的である。地域要因に特段の変動はない。					
	-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		代表標準地 標準地					[個別的]	個別的的要因に変動はない。				
	標準地番号		公示価格 円/㎡										
変動率		年間	+0.5 %	半年間	%								

基準地番号	尾張旭(県)5-1	提出先	愛知県	所属分科会名	愛知第4	業者名	氏名	サーラ不動産株式会社	種村 大輔
鑑定評価額	48,100,000 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	[令和7年1月]	90,000 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	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	尾張旭市向町2丁目4番1				地積 (㎡)	408	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) (地区計画等) (94, 200)							
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 120 m、北 120 m 標準的使用				店舗住宅併用地									
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 20 m、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	10m市道	交通施設	尾張旭駅 南西方250m	法令規制	近商 (地区計画等) (90, 200) 準防						
地域要因の将来予測	尾張旭駅に近い近隣商業地域であり、地域要因に特段の変動要因はなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。繁華性は強くはないものの、地価は、周辺住宅地の動向もあり、上昇にて推移するものと見込まれる。														
(3) 最有効使用の判定	店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地		+4.0							
(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		23,200 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	同一需給圏は尾張旭市内及び隣接市域の幹線道路沿いを中心とする路線商業地域及び駅接近性が良好な商業地域である。需要者の中心は店舗や営業所として利用する法人や中小規模の事業者等である。建築費上昇等の影響が懸念されているが、尾張旭駅に近く、交通利便性が良好な近隣商業地域であり、需要は安定的に推移している。取引総額は画地規模や建物用途等によって多様であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域において顕在化した商業地の取引自体が少ない中で、尾張旭市全域さらに周辺市に範囲を広げ取引事例を収集し、信頼性のある取引事例を収集し得た。一方、近隣地域は商住混在の近隣商業地域であり、地価に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はかなり低位に求められた。よって、需要の趨勢を反映する比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、他の標準地等とのバランス検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。														
(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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	尾張旭5-2	[102.4] / 100	100	[102.0]	100	[104.0] / 100		117,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
(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	
	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) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因]		市内の商業地は名鉄瀬戸線駅周辺と国道363号等の幹線道路沿いが中心となる。商業地の地価は、回復傾向によりやや上昇となる。									
	継続	新規		[地域要因]		交通利便性が高い近隣商業地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。									
	前年標準価格	116,000 円/㎡		[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														
	公示価格	円/㎡													
	変動率	年間 +1.7 %	半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士中村事務所
尾張旭(県)5-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 中村 伸二
鑑定評価額	52,800,000 円		1㎡当たりの価格	127,000 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 倍率種別	97,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月10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		尾張旭市三郷町中井田42番			地積(㎡)	416	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		商業(80,400)準防 (その他)(90,400)					
(2)近隣地域	範囲	東70m、西30m、南25m、北0m			標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約20m、規模360㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路	13.9m県道	交通施設	三郷駅南方150m	法令規制	商業(90,400)準防
	地域要因の将来予測	三郷駅前地区第一種市街地再開発事業による地域の発展が期待される。											
(3)最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	二方路		+2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	133,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	52,100 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	同一需給圏は尾張旭市内及び隣接地域の幹線道路沿いを中心とする路線商業地域及び駅接近性が良好な商業地域である。需要者の中心は沿道型商業施設の事業展開を目的とする法人事業者等である。三郷駅前再開発事業による地域の発展が期待されている。路線商業地では規模の大きい優良な土地は事業用借地として利用され、売買される物件は限定的である。取引総額は画地規模や建物用途等によって多様であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する地域は店舗兼住宅等が見られる商業地域である。比準価格は、同一需給圏内に存する取引事例から試算されたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、土地建物の一体価額に見合った賃料水準が形成されていないこと等から低位に試算された。本件においては、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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	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	0.0
	標準地番号	尾張旭5-2	[102.4] 100	100	100	[102.0] 100	127,000		交通	0.0		交通	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	環境	0.0	地域要因	環境	0.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100	100	[] 100			画地	+2.0		行政	0.0	行政
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 建築費高騰、金利変動の影響が懸念されるが、駅接近の良好な商業地や繁華性の高い国道沿いの路線商業地の地価は堅調に推移している。									
	継続 新規			[地域要因] 三郷駅前地区第一種市街地再開発事業による活性化が将来的に期待される。									
	前年標準価格 円/㎡			[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		尾張旭5-2											
公示価格		124,000 円/㎡											
変動率	年間	%	半年間	+2.4 %									