

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 日提出
日進(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西村不動産鑑定
日進(県)-1	愛知県	愛知第 3	氏名	不動産鑑定士 西村 研二
鑑定評価額	20,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	129,000 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 5 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	100,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 18 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		日進市浅田町茶園 4 2 番 2 2				地積 (㎡)	160 ()	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)		
	1.5:1	住宅 W2	低層の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		西6m市道	水道、ガス、下水	赤池 830m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 70 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 16 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	赤池駅 北東方830m	法令 1 住居 (60, 200)	規制	
	地域要因の将来予測		小規模な住宅開発の多い地域である。周辺地域に店舗が増え、生活利便性が上昇する兆しがある。概ね熟成した住宅地域であり、地価水準は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 129,000 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		同一需給圏は名古屋市東部及び日進市・長久手市・東郷町にあって、鉄道駅から概ね徒歩圏にある住宅地の存する圏域と判定した。主となる需要者は名古屋市または西三河地域に勤務する一次取得者である。日進市では概して住宅地需要は堅調である。対象土地は地下鉄駅まで徒歩圏であり、一定の需要はある。中心となる土地面積は 1 6 0 ~ 1 7 0 ㎡、価格帯は新築戸建てで分譲で 4 5 0 0 ~ 5 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		本件では合理的な賃貸建物を想定し得ないため、収益還元法は適用しなかった。鑑定評価方式として取引事例比較法のみを適用し比準価格を試算した。比準価格は実際の成約事例を基礎とした実証的な価格である。比準の各過程に誤りは無く、得られた比準価格の規範性は高い。また、比準の過程は需要者の価格決定プロセスに類似しており説得力も高い。本件では比準価格を標準として、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) 公示価格を標準とした	■ 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 -1.0
	基準地番号 日進-3							交通 0.0	交通 -3.0		
(9) 指定からの検討	公示価格	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [115.0]	[100.0] 100	129,000	内訳	環境 0.0	環境 +21.0	地域要因	行政 -1.0
	145,000 円/㎡							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	標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通	交通		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討						内訳	環境	環境	地域要因	環境
	■ 継続 □ 新規							画地	画地		行政
	前年標準価格 124,000 円/㎡							行政	行政		その他
	-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							その他	その他		
(10) 対象基準地の検討	□ 代表標準地 □ 標準地						内訳			地域要因	
	基準地番号										
	公示価格 円/㎡										
(10) 対象基準地の検討	変動率 年間 +4.0 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討						内訳			地域要因	
	■ 継続 □ 新規										
	前年標準価格 124,000 円/㎡										
(10) 対象基準地の検討	-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						内訳			地域要因	
	□ 代表標準地 □ 標準地										
	基準地番号										
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡						内訳			地域要因	
	変動率 年間 +4.0 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
日進(県)-2	愛知県	愛知第 3	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介
鑑定評価額	29,600,000 円		1㎡当たりの価格	148,000 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	115,000 円/㎡ 倍
(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		日進市南ヶ丘 1 丁目 1 1 番 6				地積 (㎡)	200 ()	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)	
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅 地域		北西5m市道	水道、 ガス、 下水	日進 1.1km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 150 m、南 100 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 13 m、奥行 約 15 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 m市道	交通 施設	日進駅 南西方1.1km	法令 規制	1 低専 (60, 100)	
	地域要因の 将来予測	区画整然とした閑静な住宅地域で格別の変動要因はなく、今後も現況のままの住環境を維持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 	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
日進(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 瀬瀬 正剛
鑑定評価額	49,600,000 円		1㎡当たりの価格	156,000 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]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 19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	①所在地番並びに 「住居表示」等		日進市岩崎町芦刈間 1 1 2 番 8 4 9				②地積 (㎡)	318 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況	1 低専 (60, 100)						
	1:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅 地域	南6m市道	水道、 ガス、 下水	星ヶ丘 5km	(その他) (地区計画等)						
(2)	①範囲	東 180 m、西 150 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地							
近隣 地域	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模		260 ㎡程度、形状 長方形								
	④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	星ヶ丘駅 南東方5km	法令 規制	1 低専 (地区計画等) (60, 100)				
	⑤地域要因の 将来予測	特別の変動要因はなく、当分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 +7.0					
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		156,000 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		同一需給圏は名古屋市東部及び日進市・長久手市・東郷町内の戸建住宅地の存する圏域と判定した。主となる需要者は名古屋市に勤務する一次取得者である。近隣地域の開発はやや古いが、竹の山エリアに近いため一定の人気はある。近隣地域内の住宅地は、土地面積が250㎡程度が多いが、最近では総額を抑えるため敷地が分割された事例も増えている。中心価格帯は土地のみで3500万円前後、新築戸建分譲は5000万円台前半である。										
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		鑑定評価方式を適用した結果、比準価格のみの試算価格となった。当該基準地は第1種低層住居専用地域内に位置するため共同住宅の想定が困難であり、その結果、収益還元法が適用できなかった。求められた比準価格は市場性を反映した実証的価格である。採用事例の信頼性は高く、また比準の精度も高い。従って本件では比準価格を採用し、他の公示価格との均衡を考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 日進-3	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦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 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	
	公示価格 145,000 円/㎡	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	155,000		その他	0.0				
(9) 指定 基準 地 の 検 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦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 []	100 []	$\frac{[]}{100}$								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 150,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 景気は基本的には回復基調で推移している。輸出や鉱工業生産は横ばい基調、個人消費は雇用・所得環境の改善を背景に増加している。								
	①-2 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] 特記すべき地域要因の変動はない。								
	②変動率 年間 +4.0 % 半年間 %				[個別的 要 因] 特記すべき個別的要因の変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
日進(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介
鑑定評価額	27,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	145,000 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]	115,000 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
(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		日進市東山 6 丁目 4 0 3 番				地積 (㎡)	191 ()	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)			
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅が建ち並び 区画整然とした住宅 地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	日進 1.2km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 60 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 13 m、奥行 約 15 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	日進駅 北東方1.2km		法令 規制	1 低専 (60, 100)	
	地域要因の 将来予測	熟成度の高い閑静な住宅地域で格別の変動要因はなく、今後も現況のままの住環境を維持するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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		基準価格 145,000 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	同一需給圏は日進市を中心とする尾張東部、西三河西部の住宅地域である。需要者は日進市及び周辺に居住する一次取得者層が中心であるが、外部からの転入者も多くみられる。建築費高騰による住宅市場の先行き不透明感はあるものの、区画整然とした住宅地域で居住環境は良好であることから需要は底堅く、地価の上昇が続いている。取引の中心となる価格帯は土地のみで2 5 0 0万円～3 0 0 0万円程度、新築建売住宅で4 0 0 0万円～5 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	基準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。取引事例も対象不動産と類似した事例を採用し規範性は高い。収益価格は、画地規模、法令上の規制等により賃貸経営が不向きな土地であるため試算出来なかった。自己使用目的の取引が中心の地域で取引に当たって収益性は殆ど考慮されず、市場性、居住の快適性が重視されることから市場の動向を反映した基準価格を採用し、近隣の地価動向及び代表標準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 規 準 と し た 価 格 を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 日進-3		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	
	公示価格 145,000 円/㎡		[102.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	145,000		交通 0.0		交通 0.0	環境 0.0
(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 0.0	地域 要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境 0.0		環境 0.0	行政 0.0
(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 140,000 円/㎡				価格 変動 状況 形成 要因 の	[一般的 要因]	アメリカの通商政策、中東情勢、物価上昇の継続による国内景気の下振れリスクはあるが、日進市内の住宅の取得需要は安定している。					
	-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]	最寄駅からやや距離のある住宅地域であるが、住環境が良好なことから需要は底堅い。					
						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +3.6 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西村不動産鑑定
日進(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 西村 研二
鑑定評価額	36,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	175,000 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 5日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	135,000 円/m ²
(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		日進市竹の山2丁目1404番				地積 (㎡)	207 ()	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)				
	1:2	住宅 RC2		一般住宅が建ち並び 区画整然とした住宅 地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	星ヶ丘 5.2km		(その他) (地区計画等)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 90 m、西 60 m、南 30 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 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	星ヶ丘駅 東方5.2km		法令 規制	1 中専 (地区計画等) (60, 150)			
	地域要因の 将来予測		「竹の山エリア」と称される区画整理が完了した住宅地域である。交通利便性は劣るが、瀟洒で住宅地域としての利便性も良く人気が高い。市内の住宅地需要は底堅く、地価は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		基準価格			175,000 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		同一需給圏は名古屋市東部及び日進市・長久手市の良好な住宅地の存する圏域と判定した。主となる需要者は名古屋市に勤務する一次取得者である。日進市の住宅地需要は底堅い。特に竹の山エリアの気候は高く、このところ近隣地域の需要は堅調である。需要の中心となる面積は160～170㎡であり、中心価格帯は土地のみで3000～3500万円程度、新築戸建て分譲で5500～6500万円程度である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		本件では合理的な賃貸建物を想定し得ないため、収益還元法は適用しなかった。鑑定評価方式として取引事例比較法のみを適用し基準価格を試算した。基準価格は実際の成約事例を基礎とした実証的な価格である。比準の各過程に誤りは無く、得られた比準価格の規範性は高い。また、比準の過程は需要者の価格決定プロセスに類似しており説得力も高い。本件では比準価格を標準として、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 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 日進-3		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 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 -1.0 -13.0 -1.0 0.0
	公示価格 145,000 円/㎡		[102.1] 100	100 [100.0]	100 [84.4]	[100.0] 100	175,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		0.0	
(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			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 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 前年標準価格 170,000 円/㎡		価格 形成 要因 の 変 動 状 況		[一般的 要因]		雇用や所得環境の改善が続く一方で、物価上昇が消費者マインドや住宅需要に影響を及ぼし、住宅投資は横ばいで推移している。							
	[地 域 要因]				地域要因に変動はない。									
	[個別的 要因]				個別的要因に変動はない。									
	変動率				年間 +2.9 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
日進(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 瀧 正剛

鑑定評価額	30,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	119,000 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]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 19日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					日進市東山1丁目1402番		地積 (㎡)	256 ()	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 R C 2		一般住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅 地域	北5.1m市道	水道、 ガス、 下水	日進 1.5km		(その他) (地区計画等) (60, 100)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 40 m、北 100 m					標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模		260 ㎡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 5.1m市道	交通 施設	日進駅 北方1.5km		法令 規制	「調区」 (地区計画等) (60, 100)		
	地域要因の 将来予測	特別の変動要因はなく、当分は現状維持で推移するものと予測する。											
(3)	最も有効使用の判定	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			119,000 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、日進市内の駅徒歩圏外の住宅地域がその範囲にあたる。需要者は市内在住又は周辺市町勤務の一次取得者を中心である。近隣地域は市街化調整区域内の従来からの開発された住宅地域で、居住環境は良好である。市街化区域内の住宅地域と比べて割安感があることから、需要は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯については、土地のみでは3000万円まで、新築戸建住宅は5000万円までである。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	鑑定評価方式を適用した結果、比準価格のみの試算価格となった。当該基準地は市街化調整区域の住宅団地内に位置するため共同住宅の想定が困難であり、その結果、収益還元法が適用できなかった。求められた比準価格は市場性を反映した実証的価格である。採用事例の信頼性は高く、また比準の精度も高い。従って本件では比準価格を採用し、他の公示価格との均衡を考慮して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 日進-3		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	
	公示価格 145,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [123.2]	[100.0] 100	120,000			交通 0.0		交通 +2.0	
(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	環境 0.0	地域 要因	環境 +15.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				画地 0.0		行政 +5.0	
(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 114,000 円/㎡			価格 変動 状況 要因の	[一般的] 景気は基本的には回復基調で推移している。輸出や鉱工業生産は横ばい基調、個人消費は雇用・所得環境の改善を背景に増加している。								
	-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] 特記すべき地域要因の変動はない。								
	変動率 年間 +4.4 % 半年間 %				[個別的] 特記すべき個別的要因の変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西村不動産鑑定
日進(県)5-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 西村 研二
鑑定評価額	107,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	202,000 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 5日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	150,000 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		日進市赤池 3 丁目 7 0 6 番				地積 (㎡)	530 ()	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, 300) 準防		
	1:2	店舗兼共同住宅 S3		中低層の店舗兼共同 住宅等が多く見られ る駅に近い商業地域		北16m市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	赤池 100m		(その他) (90, 300)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 20 m、北 60 m					標準的使用	中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 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	1 6 m市道	交通 施設	赤池駅 南東方100m		法令 規制	近商 (80, 300) 準防	
	地域要因の 将来予測	赤池駅に近い中低層の店舗兼共同住宅や分譲マンション等が建ち並び商業地域である。商業中心が移動したことにより、相対的繁華性は低下している。今後は住宅系利用が増えつつあるものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地 の個別的 要因	二方路		+5.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		206,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		106,000 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、日進市を中心として隣接市の商業地を含む圏域であり、主として主要駅から徒歩圏の商業地となる。需要者は自ら営業することを目的とした法人や個人が中心で、低層店舗または店舗併用住宅の敷地として利用されることが多い。近接する赤池箕ノ手区画整理地内では新たな商業地域が形成されつつあり、赤池駅周辺でも新たな開発の機運が見られる。同一需給圏内では、標準的な地積や中心価格帯は形成されていない。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は成約事例に基づく実証的な価格である。比準過程に誤りはなく価格の規範性は高い。収益価格は収益性を基礎とした理論的な価格であり、商業地において一定の規範性を有する。不動産の需要目的は自用が主であり、比準価格の説得力は高い。一方で、営業用としての側面もあり、収益価格も一定の説得力を有する。本件では比準価格を標準として、収益価格を関連づけ、代表標準地との均衡に留意したうえで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 標準地番号 豊明5-2		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 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 -25.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	公示価格 165,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [110.0]	100 [78.0]	[105.0] 100	203,000					
(9) 指定 からの 標準地 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 197,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	企業収益や設備投資は持ち直しの動きがみられるが、貿易環境の変化や物価上昇の影響も残るため、引き続き先行きに注意が必要である。						
	-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]	商業中心が赤池箕ノ手の土地区画整理事業地内に移行したため、近隣地域の繁華性は低下している。						
					[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 %											

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 8 日提出
日進(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
日進(県)5-2	愛知県	愛知第 3	氏名	不動産鑑定士 瀬 藤 正 剛
鑑定評価額	292,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	190,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	140,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 19 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		日進市竹の山 3 丁目 8 0 7 番外				地積 (㎡)	1,538 ()	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) 準防			
	1.2:1	店舗 S1		沿道型店舗が建ち並び県道沿いの路線商業地域		東22m県道、背面道	水道、ガス、下水	星ヶ丘 5.6km		(その他) (地区計画等) (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 40 m、南 220 m、北 100 m				標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 42 m、奥行 約 36 m、規模		1,500 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない。		街路 2 2 m県道	交通施設	星ヶ丘駅 東方5.6km		法令規制	準住居 (地区計画等) (70, 200) 準防			
	地域要因の将来予測	特別の変動要因はなく、当分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	低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 190,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 150,000 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	同一需給圏は日進市の幹線道路又は準幹線道路沿いの商業地域がその範囲にあたる。主な需要者は地元の中堅企業や個人事業者であるが、規模によっては全国で店舗展開する企業や、マンション開発業者等の参入も考えられる。近隣地域は県道沿いで比較的繁華性が高く、需要は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯について、商業地の取引は個別性が強く、規模等によって価格帯が異なる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	鑑定評価方式を適用した結果、比準価格と収益価格の 2 試算価格を得た。比準価格は市場性を反映した実証的価格である。また事例の信頼性、比準の精度は高い。一方収益価格は不動産の収益性に着目して求めた理論的数値であるが、当該地域は賃料の遅効性により、その価格は低めに試算された。以上を総合的に勘案して比準価格を採用し、収益価格は参考程度として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	地域要因	街路 +1.0			
	標準地番号 豊明5-2							交通 0.0		交通 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	環境 0.0	地域要因	環境 -18.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100.6] 100	100 [110.0]	100 [83.6]	[105.0] 100	190,000		画地 +10.0		行政 +1.0			
(10) 対象基準地の前	-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]	景気は基本的には回復基調で推移している。輸出や鉱工業生産は横ばい基調、個人消費は雇用・所得環境の改善を背景に増加している。								
	■ 継続 □ 新規												
(10) 対象基準地の前	前年標準価格 182,000 円/㎡			[地域要因]	特記すべき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												
(10) 対象基準地の前	□ 代表標準地 □ 標準地			[個別的要因]	特記すべき個別的要因の変動はない。								
	標準地番号												
(10) 対象基準地の前	公示価格 円/㎡												
	変動率 年間 +4.4 % 半年間 %												