

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 7日提出
愛西(県)-1 宅地-1

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	
愛西(県)-1	愛知県	愛知第 5	氏名	不動産鑑定士	森本 達也
鑑定評価額		9,700,000 円		1 m ² 当たりの価格	58,800 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]	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
					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		愛西市稲葉町米野 1 6 2 番 3				地積 (㎡)	165 ()	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)			
	1.5:1	住宅 W2		中小規模の一般住宅 が建ち並ぶ住宅地域		北8m市道	水道、 下水	日比野 850m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 180 m、南 30 m、北 30 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 15 m、規模		150 ㎡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	日比野駅 南方850m		法令 規制	1 中専 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	地域要因に特段の変動は見られず、今後も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				0.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格					58,800 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、名鉄津島線及び尾西線沿線の愛西市及び周辺市町の住宅地域である。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。人口減少、高齢化等と相まって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。土地は700～1000万円程度、新築戸建て2000～2500万円程度が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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、周辺には共同住宅も見られる地域であるが地積過小等の理由により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	規格 価格 標準 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 愛西-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	地 域 要 因	街路 -5.0
		公示価格 58,600 円/㎡	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [98.8]	[100.0] 100	59,000	交通 0.0		交通 -1.0			
(9) 指定からの 基準地検討		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 -5.0
		前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		交通 0.0		交通 -1.0			
(10) 対象基準 地の前 年の検 討		-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 59,500 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 愛西市の住宅地は人口減少、高齢化とともに金利上昇、建築費の高騰等の影響もあり一部の地域を除き全体として弱含んでいる。							
		-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] 特段の変動は認められない。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
		変動率 年間 -1.2 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定中部支社
愛西(県)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 和田 重樹
鑑定評価額	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	87,800 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]	円/m ²
(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		愛西市大野町山1821番51				地積 (㎡)	220 ()	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	駅に隣接した熟成の 進んだ住宅地域	西8m市道	水道、 ガス、 下水	富吉 300m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 130 m、西 120 m、南 30 m、北 160 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 20 m、規模		220 ㎡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	富吉駅 北東方300m	法令 規制	1 住居 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測	駅に近接し、整然と戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。蟹江町等から住宅需要の外延的広がりもみられるため今後も 現況の住環境を維持したまま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		0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		87,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		27,900 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	同一需給圏は名鉄津島線、名鉄尾西線、ＪＲ関西線、近鉄名古屋線沿線の愛西市及びその周辺市町の住宅地域である。 需要者は、周辺市町や名古屋市、三重県に勤務する一次所得者層が中心である。愛西市では人口減少傾向が顕著である が名鉄津島線「勝幡」駅、「藤浪」駅、近鉄名古屋線「富吉」駅に近接する地域に対する住宅需要は堅調である。土地 は1200万～2000万円程度、新築戸建物件は2800万～3500万円程度が需要の中心となっている。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は市場性を反映した実証的價格で、類似性が高い取引事例を適切に比準しており説得力は高い。収益価格は賃 貸用共同住宅の建築を想定し求めたが賃貸市場が未成熟で、建築費高騰の影響もあり低位に求められた。近隣地域は戸 建住宅地域で、典型的な需要者は市場性に着目して意思決定を行うと料料する。よって比準価格を標準とし、収益価格 は参考にとどめ、単価と総額の関係にも留意し、指定基準地との検討を踏まえ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	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 からの 検討 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	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	0.0 -4.0 -30.0 0.0 0.0
	愛西(県)-1											
	前年指定基準地の価格 59,500 円/㎡	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [67.2]	[100.0] 100	88,000						
(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 87,800 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因]	建築費高騰の影響で新築住宅の販売は低迷傾向にあり、供給 される住宅規模の縮小化や、地価水準が安い地域への需要の 移行がみられる。						
	-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]	富吉駅に近接し住環境が良好な住宅地域である。地域要因に 特段の変動要因は見られない。					
	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	株式会社大島不動産鑑定中部支社
愛西(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 和田 重樹
鑑定評価額	13,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	63,600 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	円/m ²
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		愛西市諏訪町郷東 9 9 番 4				地積 (㎡)	218 ()	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)					
	1:1.5	住宅 L S 2	中小規模の一般住宅 が多い既成の住宅地 域	東5.1m市道	水道、 ガス、 下水	藤浪 550m		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 20 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 12.5 m、奥行 約 16 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 . 1 m市道	交通 施設	藤浪駅 北方550m		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		藤浪駅から徒歩 1 0 分以内圏内で利便性が良好な住宅地域である。需要は底堅いため当面は現状を維持し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			+2.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		基準価格					63,600 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	同一需給圏は名鉄津島線、名鉄尾西線沿線に存する愛西市及びその周辺市の住宅地域である。需要者の中心は、周辺市に勤務する一次所得者層のほか、地縁性を有する個人である。愛西市では人口減少傾向が顕著であるが、名鉄津島線「藤浪」駅から徒歩圏内の地域は需要が安定している。土地は1 0 0 0 万円～1 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は2 0 0 0 万円～2 5 0 0 万円程度が需要の中心となっている。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は同一需給圏内の代替競争不動産から適切に比準しており、市場性を反映した実証的な価格である。画地規模が小さく、経済合理性に見合った共同住宅を想定することが困難なため収益価格の試算は断念した。本件では、自用目的の取引が中心で、典型的な需要者は市場性を重視した価値判断が行うものと思料する。よって市場性を反映した比準価格に基づき、指定基準地との均衡を踏まえ、単価と総額との関係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 とした	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		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 からの 検討 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	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	+3.0 -2.0 -7.0 0.0 0.0
	愛西(県)-1												
	前年指定基準地の価格 59,500 円/㎡		[99.4] 100	100 [100.0]	100 [93.9]	[102.0] 100	64,200						
(10) 対象 基準 地の 前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 63,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		愛西市の住宅需要は低迷傾向が継続している。しかし藤浪駅、勝幡駅、富吉駅から徒歩圏内の住宅地に限っては需要が底堅い。						
	-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/㎡				[地 域 要 因]		藤浪駅から徒歩 1 0 分以内圏内の住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。						
					[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+1.0 %		半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	H & T 不動産鑑定株式会社
愛西(県)-4	愛知県	愛知第 5	氏名	不動産鑑定士 本郷 太郎
鑑定評価額	6,260,000 円		1 m ² 当たりの価格	51,700 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	[年 1月]	円/m ²
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		愛西市勝幡町萩原 1 5 5 8 番 2 6				地積 (㎡)	121 ()	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		小規模一般住宅を主 体とする古くからの 住宅地域		北4.5m市道	水道、 ガス、 下水	勝幡 650m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 35 m、西 100 m、南 110 m、北 45 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 12 m、規模		120 ㎡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	勝幡駅 東方650m		法令 規制	「調区」 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		市街化調整区域内に位置する住宅団地であり、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 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 51,700 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、名鉄津島線沿線等を中心とする住宅地域である。需要者は給与所得者等の一般所得者層であり、同一市内における居住者などの地縁性を有する個人が中心となる。当該地域は古くに開発された住宅団地で選好性がやや劣ることから圏外からの転入者は少なく、人口減少、高齢化等と相まって市況の弱さは継続している。需要の中心は土地総額で5～8百万円程度、新築戸建で15～20百万円程度である。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は複数の代替競争関係にある事例を採用し、取引市場の実態を総合的に勘案して試算したものであり、現下の不動産市場を十分反映したものである。収益価格は対象基準地が市街化調整区域内に存し賃貸想定が現実的でないので適用しない。したがって本件では、比準価格を基に公示価格からの検討を行い、さらに現下の住宅地の需給動向及び地価の推移・動向を勘案した上で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 津島-1		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 +4.0 交通 -6.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格 52,300 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [95.8]	[100.0] 100	52,000					
(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 51,900 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	[一般的 要因] 金利上昇並びに資材価格高騰の要因により不動産市況にも一 部弱い動きが見られ、不動産価格も地域ごとによる二極化が 進行している。								
	-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。								
	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 7日提出
愛西(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	H & T 不動産鑑定株式会社	
愛西(県)-5	愛知県	愛知第 5	氏名	不動産鑑定士	本郷 太郎
鑑定評価額	6,530,000 円		1 m ² 当たりの価格		25,500 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)路線価又は倍率	[年 1月]	円/m ²
(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	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		愛西市鵜多須町中道 1 7 2 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)		
	1.2:1	住宅 W2		農家住宅、一般住宅 等が混在する古くか らの住宅地域		西4m市道	水道、 下水	丸渕 2.3km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 130 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 18 m、奥行 約 14 m、規模			252 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	4 m市道	交通 施設	丸渕駅 西方2.3km		法令 規制	「調区」 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。										
(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	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				25,500 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		同一需給圏の範囲は、愛西市及び隣接の津島市を中心とした主として市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は給与所得者等の一般所得者層であり、同一市内における居住者などの地縁性を有する個人が中心となる。圏外からの転入者は少なく、人口減少、高齢化等と相まって市況の弱さは継続している。需要の中心は土地総額で5～6百万円程度、新築戸建てで20～25百万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は複数の代替競争関係にある事例を採用し、取引市場の実態を総合的に勘案して試算したものであり、現下の不動産市場を十分反映したものである。収益価格は市街化調整区域内に存し賃貸想定が合理的でないので適用しない。以上より本件では、比準価格を基に公示価格からの検討を行い、さらに現下の住宅地の需給動向及び地価の推移・動向を勘案した上で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	愛西-4	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +4.0 交通 +1.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	27,300 円/㎡	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	[100.0] 100	25,400					
(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 25,800 円/㎡			価格 変動 要因 の 状況	[一般的要因] 金利上昇並びに資材価格高騰の要因により不動産市況にも一部弱い動きが見られ、不動産価格も地域ごとによる二極化が進行している。							
	-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。							
	変動率 年間 -1.2 % 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 7日提出
愛西(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	H & T 不動産鑑定株式会社	
愛西(県)-6	愛知県	愛知第 5	氏名	不動産鑑定士	本郷 太郎
鑑定評価額	5,810,000 円		1 m ² 当たりの価格		21,600 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	[年 1月]	円/m ²
(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	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		愛西市早尾町前並 8 9 番 7				地積 (㎡)	269 ()	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 1:1.5	住宅 W2		一般住宅の中に農家住宅等が見られる住宅地域		東3.8m市道	水道、下水	町方 2.5km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 20 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 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	3 . 8 m市道		交通施設	町方駅 西方2.5km		法令規制	「調区」 (60, 200)	
	地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。										
(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	形状	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 21,600 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、愛西市及び隣接の津島市を中心とした主として市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は給与所得者等の一般所得者層であり、同一市内における居住者などの地縁性を有する個人が中心となる。圏外からの転入者は少なく、人口減少、高齢化等と相まって市況は弱いものの需要は認められる。需要の中心は土地総額で 5 ～ 6 百万円程度、新築戸建で 2 0 ～ 2 5 百万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は複数の代替競争関係にある事例を採用し、取引市場の実態を総合的に勘案して試算したものであり、現下の不動産市場を十分反映したものである。収益価格は市街化調整区域内に存し賃貸想定が合理的でないので適用しない。以上より本件では、比準価格を基に公示価格からの検討を行い、さらに現下の住宅地の需給動向及び地価の推移・動向を勘案した上で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 愛西-4		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +9.0 交通 +3.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 27,300 円/㎡		[99.5 / 100]	100 [100.0]	100 [126.9]	[100.0 / 100]	21,400						
(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 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 21,700 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 金利上昇並びに資材価格高騰の要因により不動産市況にも一部弱い動きが見られ、不動産価格も地域ごとによる二極化が進行している。							
	-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。							
	変動率 年間 -0.5 % 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	株式会社大島不動産鑑定中部支社
愛西(県)5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 和田 重樹
鑑定評価額	58,400,000 円	1㎡当たりの価格	72,800 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	円/m ²
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		愛西市諏訪町中村255番2外				地積 (㎡)	802 ()	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)						
	1:2.5	診療所 W2	店舗、診療所、一般 住宅等が連たんする 県道沿いの商業地域	北21.5m県道、 背面道	水道、 ガス、 下水	藤浪 260m		(その他)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 0 m、北 40 m				標準的使用	低層店舗兼住宅地							
	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	21.5m県道		交通 施設	藤浪駅 東方260m		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	藤浪駅に近接し県道あま愛西線沿いに店舗、店舗兼住宅、一般住宅等が混在する路線商業地域である。一定の繁華性が認められ、また住宅需要との競合が認められる。当面は現状を維持して推移するものと予測する。												
(3)	最有効使用の判定					低層店舗兼住宅地		(4)対象基準地 の個別的要 因	二方路		+4.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		78,700 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		29,500 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、西尾張地域の商業地域である。需要者の中心は、自己使用目的で不動産の取得を企図する地元の個人事業者等である。近隣地域は県道沿いに低層店舗、店舗兼住宅、住宅等が混在する路線商業地域であるが、新規店舗の出店は殆ど見られない。しかし人気の藤浪駅徒歩圏内という立地と周辺住宅地地価が堅調であることの波及効果等により、地価は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、取引規模にばらつきがあり、見出しにくい状況にある。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は類似性が高い取引事例を適切に比準し求めており市場性を反映した実証的價格で信頼性は優る。収益価格は賃貸用店舗兼住宅の新築を想定し求めた。しかし賃貸市場が未成熟で、さらに建築費高騰の影響もあり低位に求められた。典型的な需要者は主に市場性に着目して意思決定を行うものと思路する。よって比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して単価と総額の関係にも留意し、指定基準地との検討を踏まえ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		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別の 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	個別の 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	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	0.0 -4.0 +18.0 0.0 0.0
	津島(県)5-1													
	前年指定基準地の価格 79,600 円/㎡		[99.6] 100	100 [100.0]	100 [113.3]	[104.0] 100	72,800							
(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 72,800 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		愛西市では人口減少が継続しており、一部に大型商業施設がみられるものの店舗・事務所等の商業地に対する需要は低迷している。							
	-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]		藤浪駅徒歩圏内の土地に対する需要は堅調である。路線商業地域ではあるが、住宅地需要との競合もみられ地価は安定的に推移している。							
					[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	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
愛西(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	H & T 不動産鑑定株式会社	
愛西(県)5-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	本郷 太郎
鑑定評価額	30,600,000 円		1 m ² 当たりの価格		64,800 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3日	(6)路線価	[年1月]	円/m ²
(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		愛西市日置町山の池 2 1 5 番 1 外				地積 (㎡)	472 ()	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)							
	台形 1.5:1	店舗 W1		店舗、戸建住宅等が混在する路線商業地域		西14.2m県道	水道	日比野 450m		(その他)							
(2) 近隣地域	範囲		東 0 m、西 0 m、南 40 m、北 90 m				標準的使用		低層店舗地								
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 正方形														
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 4 . 2 m市道	交通施設	日比野駅 北東方450m		法令規制	1 住居 (60, 200)						
	地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。														
(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	形状	0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 64,800 円/㎡														
	収益還元法		収益価格 28,800 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		同一需給圏は愛西市及び隣接の津島市内を中心とする路線沿いに位置する商業地域である。需要者は自用、賃貸を問わず地縁性を有する個人事業者、地元企業、ないし各種サービス事業者等が中心となり、小規模なロードサイド型店舗としての需要が主要なものとなる。また、取引総額については規模・用途等に応じて多様性が認められるが、周辺地域においては積極的な新規出店等は見られず、地価は下落傾向が継続している。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格については、愛西市の事例が極めて稀少であるため、隣接の津島市内における商業地の事例を中心に収集して試算しているが、路線沿いに位置する類似性の高い事例を採用した点において実証的な価格が求められた。また、収益価格は事業収益性が低い当該地域の特性を反映し低く査定されている。以上を勘案し本件では、自用目的での取引が多い事を踏まえ、比準価格を標準に収益価格を参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格	標準価格とした	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		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				
		公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100										
(9) 指定からの検討	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	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他			
		津島(県)5-1												0.0	0.0	0.0	0.0
		前年指定基準地の価格 79,600 円/㎡		[99.6] 100	100 [100.0]	100 [122.0]	[100.0] 100	65,000						0.0	0.0	0.0	0.0
(10) 対象基準地の検討	標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 65,500 円/㎡				価格形成要因の	[一般的要因]	金利上昇並びに資材価格高騰の要因により不動産市況にも一部弱い動きが見られ、不動産価格も地域ごとによる二極化が進行している。									
		-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。								
		変動率 年間 -1.1 % 半年間 %							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							