	基準地番	·号	提出先	. 所	属分科会名	3	業者名	森本名	不動産鑑定	事務所		愛西(県	<u> </u>		宅地-
	愛西(県)	-1	愛知県	Į	愛知第5		氏名	不動	加産鑑定士	=	森本	達也			
	鑑定評価	額			9,700,000	円	1	l ㎡当	たりの価	——— 格			5	8,800	円/m
基	基本的事項					·					·				
1)	価格時点	令和 7年	7月 1	日 (4)鑑	定評価日	Ę	令和 7	年 7	月 4日		[令和		]		円/r
2)	実地調査日	令和 7年	6月 20	日 (5)価	格の種類	Ī	E常価格	\$		路線 価	路線価又 倍率				倍
3)	鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定詞	平価											
釒	監定評価額の決定										T				
1)	所在及び地番 「住居表示」	一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一	5稲葉町米	∜野162番	<b>≨</b> 3					地積 (㎡)	16	5	法令上	の規制	等
甚	形状	敷地の利用	の現況	周辺の土 の状況	地の利用	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況	主要	<u>\</u> な交通施 の状況		1 中専 ( 60, 200	· )	
•	1.5:1	住宅 W2		中小規模のが建ち並ぶ		北8m큐	5道		水道、下水	日比野 850m			(その他)		
2)	 範囲	東 50 m、	西 180	m、南 30	0 m、北	30	m 標	準的個	 使用   戸鎖	建住宅地	,				
	標準的画地の		間口糹	勺 10 m			5 m、 <del>3</del>	規模	-		度、形物	<b>長方</b>	形		
工样也或	地域的特性	特記	l I		基準 街 8 m	■方位 n市道	北	交通	日比野   南方85	駅 Om			1 中専 ( 60, 200	)	
		事項			路			施設				規制			
	地域要因の 将来予測	地域要因に特	段の変動に	 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	れる。				
;)	最有効使用の判定	戸建住宅地						(4	 1)対象基 <sup>2</sup>	準地 フ	 5位				0.0
5);	鑑定評価の手法	取引事例比較	法 比準	価格		58,8	300 円/	m² (	の個別的 因	的要					
-	の適用	収益還元法	収益	価格			/ 円/	′ m²							
		原価法	積算·	価格			/ 円/	′ m²							
		開発法	開発	法による価	———— 格		/ 円/	′ m²							
3)	市場の特性	同一需給圏は 性を有する第 等の一般的要 万円程度が需	一次取得原 因の影響	層が中心で、 を受け地価I	、同一需給	圏外か	らの転ん	入者は	少ない。	人口減!	り、 高齢	化等と相	まって建	붙築費σ	り高騰
)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の	近隣地域は自 格は、市場の 小等の理由に	用目的のI 実態を反同	取引が中心 <sup>・</sup> 映し規範性!	は高い。-	方、収:	益価格Ⅰ	こつい	て、周辺	には共同	司住宅も	見られる	地域であ	5るが地	也積述
	評価額の決定の 理由	、標準地との									3-71-4717	00 110 -	775 1 15		

価格を 伸正 公示価格 画地 0.0 日 行政 0.0 [ 99.5 ] 100 100 [ 100.0 ] 59,000 行政 0.0 その他 0.0 58,600 円/m<sup>2</sup> [ 100.0 ] [ 98.8 ] 100 100 対象基準地 の比準価格 内 ′四/㎡) 訳 その他 0.0 (9) 指定基準地 個別的 要因の 街路 交通 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 街路 標準化補正 地域要因 因の比 修正 交通 環境 環境 比較 較 前年指定基準地の価格 画地 行政 100 100 行政 その他 円/㎡ 100 100 その他 一般的 価格形成要因の 変動状況

| (10) 年標準価格等からの検討

-1 対象基準地の検討 継続 新規

公示価格 変動率 年間

前年標準価格

59,500 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

-1.2 % 半年間

Γ 要 因

型では、 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。

」 特段の変動は認められない。 ] 地 要 域 因 [

[ 週別的 ] 個別的要因に変動はない。 要 因

円/㎡

標準地番号

公示価格 変動率 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)-	-2		宅地-1
		基準地番	号		提出统	ŧ	所	属分科	斗会名	3	業	者名	株式会	会社大島で	「動産銀	監定	中部支社	t				
		愛西(県)	-2		愛知り	₹		愛知第	育 5		E	名	不動	産鑑定士	t		和田	重樹	t			
		鑑定評価	額				1	9,300	,000	円		1	m³当	たりの価	格						87,800	円/㎡
1 基	本的	事項																				
(1)1	西格田	寺点		令和 7年	7月	口	(4)鑑	定評個	日		令和	<b>1</b> 7⁴	军 7.F	月 5日	(6)		[ 令和		⊢			円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日		令和 7年	6月 1	5日	(5)価	格の種	揰類		正常	常価格	Z I		路線価		倍率		-			10
(3)釒	監定言	平価の条件		更地とし	ての鑑定	評価																
2 鑑	定評	価額の決定	の理	曲の要旨																		
(1)		在及び地番		に愛西市	カカラ カラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス	lı 1 8	2 1 番	<b>≨</b> 51							地利		22	0	3	去令.	上の規制	訓等
基準地	形:	「住居表示」		対地の利用			- ・ <u>-</u> 辺の土		£II ⊞	控	布油	1路の	<b>北</b> 辺	供給	(m² ±≖	′	<u>(</u> ≩交通施	<u>)</u>	1.1-	+ P		
地	лэ∙	1/\	方	ならのというという	のなれが		状況	_16074	נדעניי	技	山店	望崎の	17///	処理施設状況			の状況	iχCV		主居 10,2	00 )	
	1:1.:	2	住宅 W2	Ē		駅に進ん	隣接し だ住宅	た熟別	成の	西8m	市道	<u> </u>		水道、 ガス、 下水	富吉 300m				(そ)	の他)		
(2) 近	範標	囲 準的画地の	東水		西 120	m、 约	南 30 11 m		<u>、北</u> 污 約	160	m 20	m、持	準的例 日柑		雪住宅 <sup>は</sup>		度、形物	£ . <b>. . . . . . . . . </b>	方形			
近隣地域		域的特性		特にな		ניג	11 11	T	基準	■ ■方位				宣吉斯	5	1±	反、 1121/		: 1 住	E居。	•	
域			特記					街	m∄	道				北東方	300m			法令	( 60	0, 20	0 )	
			事功					路					施設					規制				
	地: 将:	域要因の 来予測	駅に 現況	:近接し、 ใの住環境	整然と戸 を維持し	建住 <sup>3</sup> たまる	官が建 <sup>.</sup> ま推移・	ち並ぶ するも	住宅	地域で 予測す	であ	る。 <sup>賃</sup>	餐江町:	等から住	宅需要	更の	)外延的	広がり	もみ	られ	るため	今後も
(3)	最有效	か使用の判定	低層	住宅地									(4	)対象基	準地	方	立位					0.0
(5)釗	監定部	平価の手法	取引	事例比較	法 比準	価格				87,	800	円/	m²	の個別 因	的要							
Ô	の適月	Ħ	収益	還元法	収益	価格				27,	900	) 円/	m²									
			原価	法	積算	価格					/	円/	m²									
			開発	法	開発	法に	よる価	格			/	円/	m²									
(6)計	<b>市場</b> の	D特性	が名	-需給圏は 君は、周 3鉄津島線 200万	'勝幡」	馱、	' 滕泿	」駅、	近鉄	名古国	ឪ線	'富言	5」駅	に近接す	「る地均	変に	ニ対するイ	住宅需	要は	堅調	である	ある。 である 。土地
		西格の調整 正及び鑑定	比準	価格は市	場性を反の建筑を	映した	実証に	的価格	で、	類似性	上が	高い耳	双引事	例を適切	に比準	ŧι	ており	説得力	は高	۱۱. ۲-	収益価	格は賃
計		質の決定の	建住は参	共同住宅 宅地域で 考にとど	の建業を 、典型的 め、単価	心を な需要 と総額	要者は質の関係	市場性係にも	に着いる	して し、指	意定	ださい 思決え 基準が	産業との	<sup>員同鵬の</sup> うと思料 検討を踏	かる。 する。 きまえて	し し 記	こって比談定評価	にぶめ 準価格 額を上	を標記の	た。 準と とお	り決定	域はん 益価格 した。
(8)	3 /#F	代表 標準地積		地 村	標準地	時 修		標準補正		地域因の	- 1		別的	対象基 の規準		力 力	標  を  を			地域	街路 交通	
、公示価格をした	格					ייו	-	11011		較		比輔		(円/	m²)	力沢	化環	境		域要因	環境	
格した	·	公示価格	各		<b>T</b> 1 2	[	]	100	_ _	100	_	[	_]				置 画				行政その他	
	-	**中节	= 1 th 3T	£ 🗀	円/㎡	10			] [	11L1 <del>-1</del>	]	100		****************	℀		その	他	0.0			0.0
(9) 指 が	,	指定基準	■地霍	了		時 修		標準 補正		地域 因の	- 1		別的	対象基 の比準		为訳	標 葉 交 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		0.0	域	街路 交通	0.0 -4.0
定ら		前午七字		耳(県)-1 ■地の価格						較		比輔	交	(円/	'm²)		補 🔚		0.0	要因	環境 行政	-30.0 0.0
指定基準地	ŧ	印十九日八	- 42 千	= 1世のブロロイロ 59,500	_	[ 99 10	.4]	100	_   1   r	100 67.2	ا [	100 <u>]</u> 100		88	,000		一 行	政	0.0		その他	0.0
<u> </u>	-	-1 対象	其淮·		1 1/ 111	10	,o  [	100.0	- 1 L						继承立	F 44	そのほけつの		0.0	傾向	におい	/# <b>4</b> △
(10) 対 程	5	<b>糸</b>	売	新規				価	変	- 要	因	5 ا	5れる(	<sup>司鴈の彰</sup> 住宅規模 みられる	の縮小							
対象基準地の前の年標準価格等が		前年標 -2 基準:		格 共通地点			円/㎡ と	価格形成要因(	<b>動</b> 状況	- 地	域			かられる に近接し		きか	で良好な	住字地	域で	あろ	_ 批試	要因に
学位 格	到到	同一	地点	) である‡	場合の検討			放	况	要	因			変動要因				<sup>▗</sup> ┸᠂ひᄼ╚	-70 C	ره رد	o ~5-36;	׼IĽ
いき  前が	F \	代表	長標準		標準地			  の		佃包	恤	/6	0 0 1 6 6 7	# CO / - abs	: <del>**</del> *1-+* +*	<b>.</b> 1	,					

[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。 要 因

円/㎡

0.0 % 半年間

変動率 年間 +1.0 % 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)	-3		宅地-1
	基準地番	号		提出	先	所	属分科会	:名	Ì	業者名	株	式会	社大島不	下動産銀	艦刀	2中部支荷	<u>t</u>				
	愛西(県)	-3		愛知!	果		愛知第5	5		氏名	不	動	産鑑定コ	t		和田	重樹	封			
	鑑定評価	額				1	3,900,00	00	円		1 m²	当た	- りの価	i格						63,600	円/㎡
1 基本的	<b></b> 内事項																				
(1)価格	時点		令和 7年	7月	1日	(4)鑑	定評価日	1	4	⋛和	7年	7月	5日	(6	()	[令和					円/㎡
(2)実地	調査日		令和 7年	6月 1	5日	(5)価	格の種類	Į	ī	E常価	格			路 	1 1 1	路線価工	メは倍 <sup>達</sup> 種別	<b>単</b>			倍
(3)鑑定	:評価の条件	]	更地として	の鑑定	評価				'						4						
2 鑑定計	 評価額の決定	の理	ーーーー 由の要旨																		
	所在及び地番			≐取≐六用丁组	郷甫 O	0 悉 /	1							地和	積	21	18	;	法令.	上の規制	訓等
基準地	「住居表示」							<b>.</b> .	+ → -	** D	₩ 177.5L		/# //	(m	•	( (	) ====================================				
地  <sup>#:</sup>	<b>彡状</b>	郑	地の利用の	) 現		状況	土地の利用	H	按诅	i道路	JJ4X)		供給 処理施			な交通施 の状況	.設 こ 0.		主居 30,2	00 )	
													設状況								
1:1	.5	住宅	2				一般住宅		東5.1r	市道			水道、	藤浪				(そ	の他)		
		LS	2		が多域	し、民先力	では宅地	면					ガス、 下水	550m							
` '	<sup>包囲</sup> 標準的画地の		40 m、∄ ≆	間口:	m、 約 1		0 m、: n、奥行			m S m、	標準的			建住宅		度、形料	4 =	方形			
	也域的特性		特にない		ו עה	2.5 11	基	準	方位 方位	北			藤浪斯	7	11±	反、 //21		: 1 信	注居		
域		特記						٠	1m市	道			北方55	50m				( 6	0, 20	0)	
		事項	!				路				施	設					規制				
H	也域要因の 8来予測		駅から徒歩 予測する。	₹10分	以内图	圏内で	利便性が	良如	子な住!	宅地均	はであ	る。	需要は	は盛り	, 17.	とめ当面	は現り	犬を維	持し	て推移	するも
(3) 最有	効使用の判定		住宅地									(4)	対象基	準地	ブ	5位					+2.0
  (5)鑑定	評価の手法 評価の手法	取引	事例比較法	比準	価格				63,6	00 P	]/m²		の個別 因	的要							
の適		収益	還元法	収益	価格					/ P	]/m²										
		原価	 法	積第	価格					/ P	]/m²										
		開発	 法	開発	法に	よる価	——— 格			/ P											
(6)市場	の特性	同一	霊給圏は名	── 公鉄津島	線、1	名鉄尾	西線沿線	にそ	字する	要西 i	 ī及び	その	の周辺市	 īの住 <sup>:</sup>	宅均	 也域であ	る。需	要者	で で す	心は、	 周辺市
		藤浪	務する一次 」駅から徒	步圏内	の地は	或は需!	要が安定	して	ている。	、土坩	5る。 bは1	愛四	西市では 0 0 万円	大口》 ] ~ 1	成り 5(	ὑ傾向が ◯ Ο 万円	顕著で 程度、	である 新築	が、 戸建	名鉄津 住宅は	島線「 200
(7)試質	価格の調整	0万	円~250	0万円	程度7	が需要の	の中心と	な:	ってい	る。											
・検	証及び鑑定	が小	価格は同一さく、経済	合理性	に見る	合った:	共同住宅	をホ	限定す	ること	: が困	難な	はため切	7.益価村	各(	D試算は	断念し	た。	本件	では、	自用目
評価: 理由		価格	取引が中心 に基づき、	指定基	準地。	との均	衡を踏ま	え、	を里倪単価	と総客	真との	関係	か行つも 系にも留	意して	て釒	監定評価	額を上	・巾塚	通り	決定し	に に た。
(8)		標準 <sup>均</sup> 番号	地 標準	隼地		点正	標準化 補正	1	地域要因の比		国別的 要因の		対象基の規準	準地 価格	内		路 通		地域	街路 交通	
、 公示価格 をした	/\ _ /=/=-				15	_	110.22	1	較	- 1	比較		(円/	m²)	訳	7.E	境		域要因	環境	
格した	公示価格	音		TI /2	[	]	100	<u>_</u>	100		]					ᆙ	i地 ·政			行政 その他	
	指定基準	計小来		<u>ዛ</u> /㎡		50 [		L	地域要	<u>'</u>	00 到別的		対象基	淮州		その	他 i路	0.0	III.	街路	12.0
(9) 指 か	日化至于	一地田	7			正	補正		因の比	3 3	関の		の比準	価格	点	準 交	通	0.0	地域要	交通	+3.0 -2.0
定 ら 基 の	前年指定		(県)-1 地の価格					-	較		比較	+	(円/	m²)	汃	伸 긂	境 i地	0.0 0.0 0.0	岁因	環境 行政	-7.0 0.0
、 指定基準地 がらの検討	133 1 3474		59,500 F	∃/m²	_	00 [	100 [100.0]	-	100 93.9		00 <u>]</u> 00		64	,200		行	政	0.0		その他	0.0
(10)	-1 対象	基準均	 也の検討					-	一般的	·   	愛西	<u>」</u> 市の	D住宅需	要は個	Щij	<u>その</u> <u></u>		<u>0.0</u> てい	 る。	しかし	
対年ら	継続		新規	00	000	m / 2	価 変 格 動	L	要[	因		幡馬				步圈内					
基準検護	前年標   -2 基準		恪 キ通地点(′			円/㎡ と	形状	Г	地士	或っ		•	いら徒歩	₹105	分比	人内圏内	の住字	地域	であ	る。地	域要因
対象基準地の前年標準価格等からの検討	同一:		) である場		र्च		形成要因	L	要[	ă J	に特	段の	の変動は	ない。				_ ~		, ,	
前が	標準地	₹標準 日本	:⊁Ľ <b>1</b>	票準地			0		個別的	内 ,	個別	的更	要因に変	動はな	よし	١٥					
	公示価	格				円/m²		] [		因 ]			~		•	-					

# 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)-4 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)-4	愛知県	愛知第 5	氏名	不動産鑑定士	本郷	太郎		
<b>数字弧/</b> 海角		6 260 000 🖽	1	1 ㎡半たりの価格			F1 700	□ / m²

### 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)	[ 年 1月] 路線価又は倍率	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	(6) 路 線 価	一 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	16
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1)	所	在及び地番	並びに	愛西市勝	4.h采四丁主	試店 1 6		来26							地	債	12	21	;	去令.	上の規制	等
		「住居表示」	等	复四川的	分中田山人	外/示   こ	) ) 0	田乙〇							(m	1)	(	)				
基準地	形	状	敷地♂	)利用の3	現況	周辺の状	_	地の利	用	接面通	<b>鱼路</b> (	D状況	5	供給 処理施 设状況			交通施 )状況	設との		周区」 60,2	00 )	
	1:1		住宅 W2				る古	住宅を: くから(		北4.5m市	5道		7	水道、 ガス、 下水	勝幡 650m				(そ	の他)		
(2)	範	囲	東 35	m、西	100	m、南	ī 110	) m、	北	45 m	<b>★</b>	票準的	勺使月	用 戸頭	建住宅	地			'			
近隣		準的画地の			間口	約 1	0 m					規模				程	度、形		方形			
近隣地域	地	域的特性	特記:	寺にない						方位 北 5 m 市道		交		勝幡駅 東方65				法令		周区」 0,20	0 )	
			事項					路		3 111132	•		設	)(/) o	30111			規制				
			<b>学</b> 块:					ш				ווע	nX .					水元中生				
	地 将	域要因の 来予測	市街化訓	整区域	内に位	置する位	住宅団	団地であ	51).	、当面は	現状	のま	ま推	移して	こいく=	もの	と予測	される	5.			
(3)	最有效	効使用の判定	戸建住宅	地	ı								(4)	対象基	準地	方	位					0.0
		評価の手法	取引事例	削比較法	比準	価格				51,700	) 円	/ m²		の個別 因	的要							
	の適用	Ħ	収益還元	法		価格				/		/ m²										
			原価法		積算	価格				/	円	/m²										
		- 4+10	開発法			法によ					円											
(6)	市場の	の特性	同一市内や劣るこ	Iにおける ことから	る居住 圏外か	者などららい転ん	の地縁 入者に	≹性を有 は少なく	す	心とする る個人が 人口減少 5 ~ 2 0	中心 、高	とな齢化	る。 等と	当該地 :相まっ	カセサイオナテ	ちく	に開発	らわか	- 住宅	団拙	「で選好ト	#がや
	・検討	画格の調整 証及び鑑定 額の決定の	不動産す適用した	ラ場を十タ ネい。。しア	分反映 たがっ	したもの	のであ では、	5る。収 比準値	ス益 5格	採用し、 価格は対 を基に公 上記のと	象標 示価	準地 格か	が市	荷化調 検討を		动内	に存し	,賃貸村	見定が	預宝	的でなし	いので
(8)			標準地	標準	地	時点		標準化	í	地域要		別的		対象基	準地	, ,	漂 往	路	0.0	地	街路	+4.0
公	現 価準 格	標準地積	新号 津島-	1		修正	-	補正		因の比較		因の :較		の規準 <sup>:</sup> (円/	価格   /㎡\	内訳	準 交化 程	·通 景境	0.0	域 要	交通 環境	-6.0 -2.0
價	الله ع	公示価格				[ 100.0	0.1	100		100				(13/	,	1	補 運	地	+5.0		行政	0.0
を	規権とした			,300 円	/m²	100.0		105.0		95.8 ]	10	0.0 <u>]</u> 00			,000		ー 行 その		0.0		その他	0.0
(9) 指定	から	指定基準	■地番号			時点 修正		標準化 補正	[د	地域要因の比較	要	別的  因の		対象基 の比準 (円/	準地 価格	内訳	漂 往 集 交 化 理	路 通		地域要		
基	ກ	前年指定	基準地σ	)価格		_		400	+	較	- LL	.較		(口)	111)	1	(田) (1)	環境 可地		要因	環境 行政	
指定基準地	険 討				/m²	100	_  -	100	ָ ] [	100]	L1(	<u>J</u>					ェ 行 その	政			その他	
(10) 対象基準	)年標準価格等からの検討	継約 前年標 -2 基準:	準価格 地が共通	新規 地点(代	表標準			価格形成要因(		一般的要因地域	J	部弱進行	い動して	並びに  きが見  いる。  動要医	られ、	不	高騰の	要因に	こより 也域ご	不動とに	産市況による二枚	こも一 逐化が
地の前	各等か	代表	地点)で 長標準地 		iの検記 準地	<b></b>		要因の	•	安 囚	,											
lan ,	·J ·	標準地 公示価				P	g/m²		[	個別的 要 因	]	個別	的要	因に変	動はな	よい	•					
		変動率		-0.4 %	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 宅地-1

							22.7.(11.1)		
	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	ŧ			
Į	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	㎡当たりの価格			25,500	円/m²

### 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)	[ 年 1月] 路線価又は倍率	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	(6) 路 線 価	一 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	16
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基		在及び地番 「住居表示」	並びに	愛西市剃	鳥多須田	订中道 1 7	2番						地程 (㎡)	-	256	)	法令上	の規制	等
基準地	形	状	敷地(	の利用の	現況	周辺のの状況	土地の	利用	接面)	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交i fの状	通施設と 兄		周区」 80,20	0 )	
	1.2:	1	住宅 W2			農家住宅等が混在らの住宅	する古	住宅くか	西4m市)	道		水道、下水	丸渕 2.3km			(₹	の他)		
(2)		囲	東 50	m、西		m、南						使用一戸			<b>T</b>				
近隣地域		準的画地の 域的特性		 特にない	間口	約 18		行 約	<u>] 14</u> n市道	m、;	<b>况</b> 尺_ │		252 m²₹ 7	宝度、		長方形	制区」		
地  域	25	->√π101Cπ%-	特記	1/1/10/04/1			街	- "			交通	五 西方2	.3km		法		0, 200	)	
			事項				路				施設	<b>Q</b>			規	制			
	地将	域要因の 来予測	地域要	因に特段の	の変動	は見られる	げ、当面	は現	見状のまま	推移	するも	このと思れ	na。						
(3)	最有效	効使用の判定	戸建住3	宅地							(	4)対象基		ない					
(5)	鑑定詞	評価の手法	取引事件	列比較法	比準	価格			25,50	0 円/	m²	の個別 因	的要						
	の適用	<b>用</b>	収益還	元法	収益	i価格			,	/ 円/	m²								
			原価法		積算	価格			,	/ 円/	m²								
			開発法		開発	法による	西格		,	/ 円/	m²								
(6)	市場の	の特性	与所得る	者等の一月なく。人	般所得 口減少	愛西市及で 者層であり 、高齢化等 百万円程度	り、同一 手と相ま	-市内	コにおける	居住	きなと	ごの地縁性	Łを有す	る個。	人が中心	ことなる	。圈络	小から0	り転入
	・検討	西格の調整 証及び鑑定 額の決定の	不動産で以上より	市場を十分 り本件で	分反映 は、比	競争関係に したもので 準価格を基 価額を上記	である。 まに公示	収益 そ価格	5価格は市 ろからの検	话代:	周整区	∑域内に存	を し賃貸	想定2	が合理的	勺でない	lのでi	適用しな	よい。
(8) 公皇	規価維格		標準地 番号 愛西·	標準	≛地	時点 修正	標準補正		地域要 因の比 較		別的図の	対象基 の規準 (円/	価格	標準化	街路 交通 環境	0.0	域	街路 交通 環境	+4.0 +1.0 +2.0
価格	規準とした た	公示価格		-4		[ 99.5 ]	100		100	[ 100		,		補正	画地	0.0		行政	0.0
				7,300 円	J/m²	100	[ 100.	0][	[ 107.1 ]	10	0		,400	۔	行政 その他	0.0		一の他	0.0
(9) 指 定	から	指定基準	■地番号			時点 修正	標準補正		地域要 因の比 較		別的 因の 跤	対象基 の比準 (円/	価格	標準化構	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	の 検 討	前年指定	≦基準地(		J∕m²	100	100		100	10	]			補  正 	画地 行政 その他			行政	
(10 対 象	) 年 原 の	-1 対象: 継約 前年標		検討 新規	25	,800 円/	m <sup>*</sup> 格	変動	一般的 [ 要 医	] ]	『弱い	:昇並びに N動きが見 っている。	資材価	格高脂不動產	の要因 全価格も	                 	不動産とに。	音市況に よる二極	まー 逐化が
基準地の	, 年標準価格等からの検討	-2 基準: 同一:	地が共通	∰地点(代 がある場合 標	えき	≢地等と	形成要因		[ 地 域 要 医	;   1	寺別な	\$変動要因	はない	0					
前:	か	標準地公示価 変動率	番号 i格	-1.2 %		円/1	. 0		個別的 [要因		固別的	要因に変	動はな	l I。					

# 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	t			
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	㎡当たりの価格			21,600	円/m²

### 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)	[ 年 1月] 路線価又は倍率	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	路線価		10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<u> </u>	経定評価額の決定	の连田の	女日												
(1)	所在及び地番	並びにし	愛西市早尾町	∺±°°0 ×	÷ 7					地積	2	69	法令	⊱上の規制	事
	「住居表示」	」等	受四川千尾町	別业の3年	ſ /					$(m^2)$	(	)			
基準地	形状	敷地の	利用の現況	周辺のの状況	土地の利用	接面道	道路の状況	久	供給 処理施 设状況		な交通施 の状況	設との	「調区 (60,		
_	台形 1:1.5	住宅 W2			の中に農家 見られる住	東3.8㎡	5道			町方 2.5km			(その他	<u>Þ</u> )	
(2)	範囲	東 100	m、西 100	 m、南	100 m、北	20 m	標準	的使用	 用 │ 戸建	住宅地					
近際	標準的画地の	形状等	間口	約 15	m、奥行 約	20	m、規模	Ę,	30	00 ㎡程	度、形	状 長	<b>庁形</b>		
近隣地域	地域的特性	特記事項	iにない		街 3.	8 m市道	💆	Σ通 函設	町方駅 西方2.	5km		法令規制	「調区 (60,2		
	地域要因の 将来予測	地域要因	に特段の変動	は見られる	ず、当面は現	状のまま	推移する	らもの	と思わ	れる。			:		
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅	地					(4)	対象基準	隼地 牙	形状				0.0
` ′	鑑定評価の手法	取引事例	比較法 比準	≛価格		21,600	) 円/㎡		の個別的 因	的要					
	の適用	収益還元	法 収益	益価格			一円/㎡	-							
		原価法		算価格 			′ 円/㎡								
		開発法	開発	と法による	価格 —————	/	/ 円/㎡								
(6) ī	市場の特性	与所得者 者は少な	圏の範囲は、 等の一般所得 く、人口減り 新築戸建で2	者層であり    、高齢化等	ク、同一市内 等と相まって	における  市況は弱	居住者な	ょどの	地縁性	を有する	る個人が	が中心と	なる。	圏外からの	の転入
	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	不動産市 以上より	は複数の代替 場を十分反明 本件では、比 た上で鑑定評	したもので 準価格を基	である。収益 まに公示価格	価格は市 からの検	街化調整	医区域	内に存	し賃貸	想定が合	注理的で	ないの	で適用し	ない。
(8)	代表	標準地 番号 愛西-4	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因 <i>の</i> 比較	5 X	対象基準 の規準( (円/	集地 西格 内 ㎡) 訳	標準化補	Σ通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	+9.0 +3.0 +13.0
公示価格を		27,	300 円/㎡	[ 99.5 ] 100	100 [		100.0		21,	400	正 行 その	] ] ] D他	0.0 0.0 0.0	その他	0.0
(9) 指 定	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 <sup>2</sup> の比準( の比準( (円/	西格 内	準 交化 理	5路 Σ通 環境	地域要因		
指定基準地	前年指定	至基準地の	価格 円/㎡	[]	100	100 ]	100	]				画地 5政 O他		行政 その他	
(10) 対象 想		準価格	i規 2 <sup>-</sup>	1,700 円/1	価格動 形成況」	一般的 要 因	進行	iして	いる。		各高騰の 不動産価		より不 域ごとI	動産市況I こよる二村	こも一 亟化が
対象基準地の前	面 討 -2 基準: 各 同一: 任 代表	地点)です 長標準地	也点(代表標 ある場合の検 標準地		価格形成要因の	安内	J			はない。					
ן הוון /	, 標準地 公示価 変動率	i格	0.5 % 半年	円/I 間	.   '	_ 個別的 一要 因	] 個別	的要	因に変	動はない	۱,				
		· · · ·													

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)5-1 宅地-1

		基準地番	号		提出先所属统			属分	引分科会名			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」	四県 愛知第5			第 5		氏名 不動産鑑定士				<u> </u>		和田	重樹	t				
		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)	価格明	<b></b> 時点	1日 (4)鑑定評価日					令和 7年 7月 5日				(6		令和 :									
(2)	実地記	調査日	{	令和 7年	6月 1	15日 (5)価格の種類					正常	常価格	r i			路 路線価又は倍率 線 倍率種別						倍	
(3)	鑑定詞	評価の条件	5	更地とし <sup>-</sup>	ての鑑定	評価					<u> </u>												
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																							
(1)		在及び地番		=	可諏訪町「	± tλ 2	5 5 2	そっ 小						地和	責	80	2	<b>&gt;</b>	去令上	の規制	<b> </b> 等		
基準地		「住居表示」								++	<b>工、</b> ¥	- DA - O-	4775LL	/# 4/	(m <sup>2</sup>		( (	)	ļ.,				
地	形	<b>4</b> X	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 主要なる 処理施 接近の2 設状況				設との	1住居(60,200)				
	1:2.5		診療所 W2			住宅	店舗、診療所、一般 は 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)	範		東 8			m、		n、北		m			吏用 低				<u></u> π.						
近隣地域	標準的画地の 地域的特性		特にない			約	20 r		行 約	l . 5 ı		m、ț 道		藤浪馬	R	桂店	度、形物		<u>方形</u> ∶1住	:居			
域			特記		街 :							交通 東方260				,_ ,	(60, 200)						
			事項		=		路   路			施設						1 <del>1 - 1 -</del> 311	規制	<u>.                                    </u>					
	地	域要因の 来予測	駅に近接 られ、ま	し県道あ た住宅需	ま愛は要と(	は線沿 の競合	いにん が認め	与舗、 カらオ	店舗別	展住: 当面1	ゼ、- は現場	一般任	宅等が 持して打	昆在する 佳移する	5路 5も	線商業 のと予	地域で	ある。 。	。一ī	この緊	単性が		
(3)	最有效	が使用の判定	低層/	店舗兼住								(4	4)対象基	準地	=	方路					+4.0		
(5)	鑑定記	平価の手法	取引事例比較法 比準			価格			78	,700 円/㎡ 因			の個別 因	加沙安									
(	の適用	Ħ	収益i	還元法	·価格				29	,500 円/㎡													
			原価済	法	積算	価格	 価格				/ F		m²										
			開発	法	開発	法に	こよる価格				/ 円/m²												
(6)市場の特性			業者等店は	需給圏は 等である。 治ど見ら 価は安定	。近隣地 れない。	県道沿 J人気	いに作の藤淵	氐層店 良駅行	舗、原 と歩圏の	吉舗 内とし	兼住宅	E、住 Z地と	:宅等が》 :周辺住3	昆在する 宅地地値	5路	線商業 堅調で	地域で あるこ	ある	が、新 波及第	新規店: 効果等	舗の出 により		
ì	・検討	画格の調整 正及び鑑定 頃の決定の	賃貸にた。	価格は類 用店舗兼 典型的な 考量して	住宅の新 需要者は	築を想 主にす	想定し 市場性	求めた	た。し ∄して	かし質意思	賃貸↑ 央定で	市場だ を行う	が未成 うもの	熟で、る	さらに強 する。 d	建築	費高騰 て比準	の影響	もあ 標準	り低化とし、	立に求。 収益	められ 価格を	
(8) 公示価	見価とした	代表標準地 標準地番号		也	<b>準地</b>	時 修	点正	標準補工	集化 E	地域 因の 較	- 1		別的 因の 交	対象基 の規準 (円		为汉	票 化浦 交 環 河	通 境		地域要因	街路玩玩		
格 le た t	_ 」 こ	公示価	Ħ	円/㎡		[1(	<u>]</u> 100		) ] ]	100	[		_]			Ī	E 百	政		7	行政の他		
(9) 指 定	ή\ 5	指定基準地		也番号 肆島(県)5-1			•		準化 地		要比	個別 要团 比輔	因の	対象基 の比準 (円		为於	票 街	その他 街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	0.0 -4.0 +18.0	
指定基準地	D 検 寸	前年指定	基準	準地の価格 79,600 円/㎡		-	99.6 ] 100			100 [ 113.3	[	104.	.0 ]	72	2,800	1	開 E 画 行 その	政	0.0 0.0 0.0		行政の他	0.0	
(10) 年材準値材象が	手の食	-1 対象基準地の検討 6 継続 新規 D 前年標準価格 72					円/m	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	変動	— <sub>舟</sub> [ 要	设的 因	J J		では人[ るものの る。							型商業施 3需要1		
	また。 一数 一数 という という という という という という にいる にいる にいる にいる にいる にいる にいる にいる にいる にいる	同一:		共通地点 ( である場 地			ځ	形成要医		[	域 因	亅놴	ウ域で	浪駅徒歩圏内の土地に対する需要は 域ではあるが、住宅地需要との競合も 推移している。					堅調 <sup>·</sup> もみ・	である られ <sup>対</sup>	る。路線 地価は3	線商業 安定的	
月订 <i>力</i>   	ייט		標準地番号 公示価格				円/m	ص ا	'	[ 個別 E 要	削的 因	] 個	別的	要因に変	芝動はな	i ( ) (	•						

# 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	t	` '	
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	㎡当たりの価格			64,800 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 3日	(6)	[ 年 1月] 路線価又は倍率	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		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番 「住居表示」			愛西市E	置町し	山の池 2 1	5番1外						地積 ( m²			À	法令上の規制等		等		
基準地	形	状	敷地(	の利用のヨ	現況	周辺の の状況	土地の利	用	月 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:		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	日比里 450m	日比野 450m				(その他)			
(2)	範		東 0	m、西	0		40 m、						層店舗地								
近隣地域		準的画地の 域的特性		特にない	間口	約 20	m、奥行		<u>20</u> . 2 m市		、規模			n <sup>2</sup> 程度、形状 正2			方形 : 1 住居				
地	25	*%#1111II	特記	1716/6/1			街	' -	. 2 11111	交通		日比野 型 北東方	『馬氏 『450m			法令	( 60		0 )		
			事項			路					施討	<b>Q</b>				規制					
	地 将	域要因の 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れ																		
(3)	最有效	効使用の判定	低層店舗地			≛価格						4)対象基		形状			(			0.0	
		評価の手法	取引事例比較法 比準						64,80	D 円/㎡		の個別 因	的安	:							
	の適用	Ħ	収益還元法 収益			益価格			28,800 円/㎡												
			原価法		積算	<b>重価格</b>			/ 円/m²												
			開発法		開発	法による値	よる価格			/ 円/㎡											
(6)	市場の	の特性	ず曲縁り	生を右す?	カテルギ	な	1.11.各種	i++	ブス耳	こ位置する 事業者等が 関・用途等 売している	「山心と	かり	//\4	担模か	$\Box$	ドサ	・イド刑	吉舗 と			
	・検討	画格の調整 正及び鑑定 額の決定の	試算して 価格は い事を	ているが、 事業収益† 踏まえ、†	路線 性が低 七準価	愛西市の 沿いに位置 い当該地域 格を標準に	置する類似 域の特性を に収益価料	性反を	の高い事 映し低く 参考とし	例を打査定で	採用し されて ご評価	った点にお ている。 り 西額を上記	いて実 L上を勘 Bのとま	証的実し	な価格本件 定した	格が求 では、 た。	めら	h t-	。また、 での取り	ᆙ	
(8)	規価準格	代表 標準地積	標準地 番号	標準地		時点 修正	標準位補正	ይ	地域要 因の比 較	個別 要因 比輔	<b>国の</b>	対象基 の規準 (円/	準地 価格 アーデン~ほ	標準化	票 街路 隼 交通 七 環境	通		域 交	街路 交通 環境		
価格	規準とした	公示価格	各 円/㎡			[ ]	100		100	[	1	(13/	,	補正	画 <sup>i</sup> 行i	地		因	行政その他		
を	た				/m²	100	[ ]		]	100				その		他					
(9) 指: 定	から	指定基準	地番号 津島(県)5-1			時点 修正	標準位補正	Ľ	地域要 因の比 較	個別 要因 比輔	<b></b> ■の	対象基 の比準 (円/	価格 [	標準化	街! 交! 環!	通 0.0	0.0	域	街路 交通 環境	0.0 0.0 +22.0	
指定基準地	の 検	前年指定				[ 99.6 ]	100		100	[ 100.		,		補正	画	r IB	0.0		行政	0.0	
地;	討		79	9,600 円/m²		100	[ 100.0	] [	122.0 ]	100	)	65	,000		行i そのf		0.0		その他	0.0	
(10 対 象	) 年 ら 標 の	-1 対象 継約 前年標		)検討 新規	65	,500 円/i		ا الر	. 一般的 · 要 因	」音	弱し	ニ昇並びに ۱動きが見 レている。	資材価 られ、	i格高 不動	騰の弱 産価村	要因に各も地	より <sup>え</sup> 域ご	不動とに	産市況I よる二村	こもー 亟化が	
基準地の	, 年標準価格等からの検討	-2 基準 同一	地が共通	地点(代 ある場合 標	表標準	‡地等と	nd 格形成要因	大 元 [	· 地 域 · 要 因	] <sup>特</sup>	持別な	ì変動要医	はない	٥							
前:	か	標準地公示価 変動率	番号 i格	-1.1 %		の 円/㎡			. 個別的 · 要 因	要因に変	変動はない。										