

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, 名和不動産鑑定事務所. Includes values like 長久手(県)-1, 愛知県, 愛知第3, 氏名, 不動産鑑定士 名和 宏恭.

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. Includes values like 令和7年7月1日, 令和7年6月15日, 更地としての鑑定評価, 36,200,000円, 1㎡当たりの価格, 173,000円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) to (10). (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 長久手市山野田1407番. (2) 近隣地域: 東30m, 西60m, 南20m, 北30m. (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 173,000円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は長久手市西部のうち東部丘陵線沿線の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は山野田地内及びその周辺の戸建用地の事例を採用し試算したものであり. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 長久手-5, 公示価格 220,000円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地等の前年標準価格の検討: 前年標準価格 164,000円/㎡, 変動率 年間 +5.5%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名和不動産鑑定事務所
長久手(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 名和 宏恭
鑑定評価額	39,900,000 円		1㎡当たりの価格	210,000 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2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 155,000 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		長久手市戸田谷502番2			地積 (㎡)	190 ( )	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) (その他)			
	1:2	住宅 W2	一般住宅を主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	杵ヶ池公園 400m					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 20 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 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	杵ヶ池公園駅 北方400m		法令規制	1中専 (60, 150)	
地域要因の将来予測	杵ヶ池公園駅、大型商業施設の徒歩圏内に位置する居住環境が優良な住宅地域であり、将来的にも住宅地域としての熟成度を増していくと予測される。										
(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	210,000 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	同一需給圏は長久手市西部で藤が丘駅、東部丘陵線各駅の徒歩圏内に位置する住宅地域。需要者の中心は名古屋市方面、豊田市方面に通勤する個人である。近隣地域はリニモ駅、大型商業施設に近接する閑静な住宅地域で、非常に人気が高いにもかかわらず新規供給が少ないことから、不動産は高値で取引されている。市場では土地は200㎡前後で400万円程度まで、新築戸建住宅は600万円台までの物件が需給の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は東部丘陵線沿線の戸建用地の事例を採用し試算したものであり、居住の快適性、利便性に着目した説得力が高い価格である。他方、近隣地域は一般住宅が中心の地域で地価に見合う賃料水準が形成されておらず、また対象標準地は画地規模も小さいことから投資採算性に見合う収益物件の建築を想定するのは現実的ではないため、収益価格は非適用とした。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討にも留意のうえ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 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 長久手-5							交通 0.0	環境 0.0		環境 +8.0
	公示価格	[102.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [105.8]	[100.0] / 100	211,000		画地 +1.0	行政 0.0		その他 0.0
	220,000 円/㎡							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		
	円/㎡							環境	環境		行政
								画地	画地		その他
								その他	その他		
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[ 一般的 ] 当市は30代前半のペアローン利用者が需要者の中心で、藤が丘駅～長久手古戦場駅の徒歩圏、新興住宅地域等で高値の取引が見られる。							
	継続 新規			[ 地域 ] リニモ駅、大型商業施設に近接し、居住環境も良好な市内有数の人気エリアで、新規供給も少ないことから地価の大幅に上昇している。							
	前年標準価格 190,000 円/㎡			[ 個別的 ] 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 +10.5 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ヒロ不動産鑑定企画
長久手(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 竹本 弘司
鑑定評価額	30,100,000 円		1㎡当たりの価格	189,000 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	140,000 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	長久手市市が洞1丁目711番				地積(㎡)	159	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(50,100)  (その他)				
	1:1.5	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	杵ヶ池公園1.4km					
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、南50m、北50m			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15m、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6m市道	交通施設	杵ヶ池公園駅南西方1.4km 法令規制 1低専(地区計画等)(50,100)				
	地域要因の将来予測	区画街路が整然とした住宅地域であり、周辺環境の整備とともに住宅地としての品等を高めていくと予測する。									
(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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	189,000 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	同一需給圏は地下鉄藤が丘駅を起点とした東部丘陵線沿線の長久手市の住宅地域一円である。需要者の中心は、長久手市内ほか、名古屋市など隣接市町の居住者も多い。住民の平均年齢が若く人口も増加傾向にあるなど堅調な需要に加え、ジブリパークの開業が長久手市のステイタスを高めている。土地のみは3,000万円前後、新築戸建住宅は5,000万円程度の物件が取引の中心価格帯であるが、より高額な物件も増えている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は一般戸建住宅が多い新興住宅地域内にあり、賃貸用建物を建築するには画地規模が小さく、経済合理性の観点から相当でないので、収益還元法は適用しなかった。一方、取引事例比較法については、規範性の高い4事例を根拠に適切な比準が行われ、現実的な価格が求められたものと確信している。以上の状況から、本件では市場実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との価格検討を踏まえ、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	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +22.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	220,000 円/㎡	[102.3] 100	100 [101.0]	100 [124.5]	[105.0] 100	188,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +22.0 行政 +1.0 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +22.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +22.0 行政 +1.0 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	181,000 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	円/㎡						
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 %								
	変動状況要因	<p>[ 一般的 ] 物価上昇、金融市場の変動等による景気下振れリスクはあるが、長久手市の不動産市況は堅調で、地価は総じて上昇基調にある。</p> <p>[ 地域 ] 地域内に格別の変動要因はない。</p> <p>[ 個別的 ] 個別的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	名和不動産鑑定事務所
長久手(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 名和 宏恭
鑑定評価額	31,700,000 円		1㎡当たりの価格	225,000 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2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 175,000 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		長久手市作田1丁目1009番外			地積 (㎡)	141 ( )	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) (その他)					
	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	東6m市道	水道、ガス、下水	藤が丘 1.1km							
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 50 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 10 m、奥行約 14 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	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	藤が丘駅 南東方1.1km		法令規制	1 中専 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並び居住環境が良好な住宅地域である。近年は建築費の高騰により建売分譲住宅の敷地面積が縮小する傾向にあるため、徐々に画地の細分化が進むと予測される。											
(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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	225,000 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	同一需給圏は長久手市西部、南西部の区画整然とした住宅地域。需要者の中心は名古屋市及びその近郊に居住する30代前半の共働き世帯である。近隣地域は居住の快適性、利便性ともに優れ、隣接する名東区と比較すると割安感があることから需要は高い。市場では土地は3000万円前後が取引の中心である。新築分譲住宅は総額5000万円までが売れ筋であるが、建築費の高騰により敷地面積は縮小傾向にあり、敷地面積が100㎡未満のものも見られる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は東部丘陵線沿線の戸建用地の事例を採用し試算したものであり、居住の快適性、利便性に着目した説得力が高い価格である。他方、近隣地域は一般住宅が中心の地域で地価に見合う賃料水準が形成されておらず、また対象標準地は規模が小さく、間口も狭いことから投資採算性に見合う収益物件の建築を想定するのは現実的ではないため、収益価格は非適用とした。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討にも留意のうえ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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	長久手-5							交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	220,000 円/㎡	[102.3] / 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] / 100	225,000	環境	0.0	環境	0.0	行政	0.0
								画地	+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 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			交通			交通	
								環境		環境		行政	
								画地		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 ]		当市は30代前半のベアローン利用者が需要者の中心で、藤が丘駅～長久手古戦場駅の徒歩圏、新興住宅地域等で高値の取引が見られる。					
	前年標準価格	215,000 円/㎡				[ 地域 ]	名古屋市内名東区に隣接する居住環境が良好な地域で、グリーンロード沿いの店舗にも近く利便性も高いことから、需要は堅調である。						
	-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				[ 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	長久手-5											
	公示価格	220,000 円/㎡											
	変動率	年間 +4.7 %	半年間 +2.3 %										

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
長久手(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介
鑑定評価額	23,100,000 円		1㎡当たりの価格	106,000 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	79,000 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	長久手市岩作東中49番1				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)  (その他) (60, 176)			
	台形 1.2:1	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並び既成の住宅地域	南東4.4m市道	水道、ガス、下水	長久手古戦場 1.3km				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 50 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 12 m、奥行約 18 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北 4.4 m市道	交通施設	長久手古戦場駅 北方1.3km 法令 1住居 (60, 176) 規制			
	地域要因の将来予測	熟成された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 台形	+5.0 0.0			
(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/㎡							
	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	同一需給圏は長久手市内の東部丘陵線沿線の住宅地域である。需要者は長久手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比較的多い。当地域は最寄駅からやや距離のある旧来からの住宅地域であり、土地区画整理事業が行われた地域と比較して需要は劣るものの、割安感から地価の緩やかな上昇が続いている。取引の中心となる価格帯は、土地のみで2000万円～2500万円程度、新築建売住宅で3500万円～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、画地規模等から経済合理的な共同住宅の想定が困難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比準価格を採用し、近隣の地価動向及び周辺の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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[101.5] 100	100 [103.0]	100 [114.2]	[105.0] 100	106,000				
	117,000 円/㎡									
(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					
	円/㎡									
(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	[ 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、長久手市内の住宅の取得需要は安定している。				
	前年標準価格	103,000 円/㎡			[ 地域 ]	長久手市中央部の市役所に近い既成住宅地域。西部の区画生前とした住宅地域と比較して需要は弱い、需給バランスは安定している。				
	-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		[ 個別 ]	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号									
	公示価格	円/㎡								
	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	有限会社ヒロ不動産鑑定企画
長久手(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 竹本 弘司
鑑定評価額	27,900,000 円	1㎡当たりの価格	69,300 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	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長久手市前熊西脇21番				地積(㎡)	403	法令上の規制等	「調区」(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」				
	1:2	住宅W2	農家住宅を中心とし、一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北東5.5m市道	水道、ガス、下水	芸大通1.4km						
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南30m、北30m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約25m、規模380㎡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5.5m市道	交通施設	芸大通駅北方1.4km	法令規制	「調区」(60, 200)			
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の既存住宅地域である。地域要因に格別な変動要因はなく、当面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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,300 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、長久手市及び日進市など周辺市町の市街化調整区域内に存する住宅地域一円である。需要者の中心は地縁的選好性を有する同一需給圏内の居住者に限定される傾向が強い。取引市場は未成熟で、取引件数は市街地に比べ少ないが、市街化区域の地価上昇の影響を受け、既存住宅地の価格水準は上昇傾向にあると思料する。取引の中心となる価格帯は、画地規模が多様で総額の把握が困難であるが、1㎡当たり概ね5～8万円程度と認められる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は市街化調整区域に属し、賃貸市場が未成熟であり、公法上の規制及び経済合理的の観点から賃貸経営が可能となる賃貸住宅の建築が難しく、収益還元法は適用できない。そこで、本件では周辺類似地域における信頼性の高い4事例を採用して評定された比準価格を採用し、周辺標準地との価格検討を踏まえ、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	長久手-10					69,000					
	公示価格	77,500 円/㎡	[101.0] 100	100 [103.0]	100 [110.1]	100						
(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	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100						
(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	68,000 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	円/㎡										
	変動率	年間 +1.9 %	半年間 %									
	変動状況	[ 要因 ] 物価上昇、金融市場の変動等による景気下振れリスクはあるが、長久手市の不動産市況は堅調で、地価は総じて上昇基調にある。 [ 地域 ] 地縁的選好性が強く、市内での相対的地価は低いが、最近の「調区事例」は過去の水準から乖離したものも多い。地域要因に変動無し。 [ 個別 ] 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	名和不動産鑑定事務所
長久手(県)5-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 名和 宏恭
鑑定評価額	176,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	195,000 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2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 150,000 円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種類 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	長久手市戸田谷1024番外				地積 (m <sup>2</sup> )	901 ( )	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) (100, 200)			
	台形 1.5:1	事務所兼共同住宅 S3	店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	南30m県道	水道、ガス、下水	杵ヶ池公園 150m				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 50 m			標準的使用	事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 30 m、規模 600 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 30m県道	交通施設	杵ヶ池公園駅 西方150m	法令規制 近商 (90, 200) 準防			
	地域要因の将来予測	グリーンロード沿いに店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域である。自動車交通量が多い地域であり、背後の住宅地の人口も多いことから当面は現状のまま推移すると予測される。								
(3) 最有効使用の判定	事務所兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	台形	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	195,000 円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	101,000 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	同一需給圏は長久手市及び隣接市区内に位置する幹線道路、準幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は物販店、飲食店、サービス業等を経営する法人、個人事業主である。最近、圏域内では店舗用地の引き合いが強くなっており、商業地市場は回復基調にあり、また近隣地域では新規出店やテナント入れ替えなどがあり、需要は堅調で地価は上昇している。商業地の取引は規模、取引の事情、用途などにより総額が様々で、市場での中心価格帯は把握できない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は長久手市内の商業地、住商混在地の事例を採用し試算したものであり、実証的で説得力が高い価格である。他方、近隣地域は自用の店舗が中心の地域で地価に見合う賃料水準が形成されておらず、また最近の建築費の高騰により収益物件の採算性が悪化しているため、収益価格は低位に試算された。以上により、説得力が高い比準価格を重視し、収益価格を参考のうえ、さらに代表標準地との検討も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 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 -24.0 行政 +3.0 その他 0.0
	標準地番号 豊明5-2	[100.6] / 100	100 [110.0]	100 [77.5]	[100.0] / 100	195,000				
(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	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/m <sup>2</sup>	[ ] / 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	前年標準価格 184,000 円/m <sup>2</sup>						[ 要 因 ] 当市の商業地の引き合いは強くなっており、グリーンロード沿い、大型商業施設に近接する地域などで高値の商業地取引が見られる。		
	-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/m <sup>2</sup>	[ 要 因 ] 地域要因に大きな変動はない。		[ 要 因 ] 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +6.0 %	半年間 %							

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, 新東昭不動産株式会社. Includes details for 長久手(県)5-2, 愛知県, 愛知第3, 氏名, 不動産鑑定士 小上 慎介.

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. Includes dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月4日.

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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed analysis of market conditions and price adjustments.