

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
東郷(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 東海支社
東郷(県)-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 伊藤 修一郎
鑑定評価額	27,600,000 円		1㎡当たりの価格	140,000 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	110,000 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		愛知郡東郷町和合ヶ丘2丁目19番14				地積 (㎡)	197 ()	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		低層一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域		北6m町道		水道、ガス、下水	日進 1.1km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 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 12 m、奥行 約 15 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	基準方位 北 6 m町道	交通施設	日進駅 南方1.1km	法令 1 低専 (60, 100)	規制	
	地域要因の将来予測	低層の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化はなく、今後も現状のまま推移していくものと予測する。									
(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 140,000 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	同一需給圏は東郷町を中心として隣接市を含めた住宅地域である。主たる需要者の属性は名古屋市及び西三河地区に勤務する従業員が中心である。コロナ禍が終息し、経済活動も元に戻り、概ね良好な地域経済を背景に不動産市場も堅調さが認められるようになったが、建築費上昇による影響などを受け、地価上昇の勢いに弱りが認められる。土地のみで 2,000 万円台中盤、新築の戸建住宅で 3,500 ~ 4,500 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	近隣地域は日進市に近接する区画整然とした住宅地域で、画地規模が小さく、法令上経済合理性を有する賃貸想定が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する戸建住宅の取引事例から比較検討して求めた価格であり、市場性を反映した価格として十分な説得力を有する。以上から、比準価格を妥当と判断し、代表標準地との検討を踏まえ、近時の経済動向や地価動向等も勘案して、上記のとおり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 標準地番号 愛知東郷-7		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 139,000 円/㎡		$\frac{100.7}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	140,000		交通 0.0		交通 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	環境 0.0	地域要因	環境 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			画地 0.0		行政 0.0
(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 137,000 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] コロナ禍は終息したものの、国内経済の中長期的な見通しは未だ不透明であり、地価の二極化傾向は変わらない。					
	-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 愛知東郷-7 公示価格 139,000 円/㎡					[地域要因] 区画整然とした住宅地域であるが、建築費上昇による影響などを受け、上昇の勢いに弱りが認められる。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 +0.7 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社丸の内中央不動産鑑定	
東郷(県)-2	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士	荒川 鶴章
鑑定評価額		21,400,000 円		1㎡当たりの価格	76,500 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 7日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	60,000 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
					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		愛知郡東郷町大字諸輪字観音畑 6 0 番 1 外				地積 (㎡)	280 ()	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		2 中専 (60, 200)			
	台形 1.2:1	住宅 W1		一般住宅を中心に農 地等も見られる住宅 地域		北西4.7m町道	水道、 ガス、 下水	米野木 2.8km		(その他) 高度最高 1 2 m (60, 188)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 140 m、西 80 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 12 m、奥行 約 20 m、規模		240 ㎡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 4.7 m町道	交通 施設	米野木駅 南方2.8km		法令 規制	2 中専 高度最高12m (60, 188)		
	地域要因の 将来予測	当該地域は一般住宅を中心に農地等も見られる住宅地域で、今後農地の宅地化が進行していくものと予測される。地価水準は今後の景気動向にもよるが若干の上昇傾向を予測する。											
(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		76,500 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		同一需給圏は東郷町及び隣接市の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者や名古屋市、豊田市等に勤務する一次取得者が中心である。建築費高騰や金融政策の影響等の懸念はあるが、名古屋市に近接していること等から土地需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は 1, 8 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 3, 0 0 0 ~ 4, 0 0 0 万程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		一般住宅を中心とした住宅地域であり収益物件は見られない地域である。また、取引は自用目的が中心である。比準価格は類似性の高い東郷町内の住宅地から求められており、市場動向を反映した価格である。一方、収益価格は、経済合理性の観点から収益物件を建築想定することが困難であり求めることが出来なかった。鑑定評価額の決定にあたっては比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ上記と決定した。											
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 愛知東郷-7		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 +76.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格 139,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [181.3]	[100.0] 100	76,700						
(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 75,000 円/㎡		価 格 変 動 状 況 の 要 因		一般的 [要 因] 東郷町の住宅地は、建築費の高騰や金融政策の影響等の懸念はあるものの、土地に対する需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。								
	-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] 一般住宅を中心に農地も見られる住宅地域で、地域要因に特段変動要因は認められないが、土地への需要は堅調で地価は上昇傾向にある。								
					[個 別 的] 個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間			+2.0 %	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

東郷(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 東海支社
東郷(県)-3	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士 伊藤 修一郎
鑑定評価額	22,700,000 円		1㎡当たりの価格	140,000 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	100,000 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		愛知郡東郷町清水 2 丁目 8 番 1 2				地積 (㎡)	162 ()	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)			
	1:2	住宅 W2	一般住宅の建ち並ぶ 区画整然とした住宅 地域		北東6m町道	水道、 ガス、 下水	赤池 3.9km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 30 m、北 130 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 19 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 町道	交通 施設	赤池駅 南東方3.9km		法令 規制	1 中専 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	一般住宅が建ち並ぶ比較的新しい住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状のまま推移していくものと予測する。										
(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 140,000 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	同一需給圏は東郷町を中心として隣接市を含めた住宅地域である。主たる需要者の属性は名古屋市及び西三河地区に勤務する従業員が中心である。コロナ禍が終息し、経済活動も元に戻り、不動産市場も堅調さが認められる。緑区に近接する区画整然とした住宅地域であるなど需要は堅調だが、建築費上昇による影響などを受け、地価上昇の勢いに弱りが認められる。土地のみで2,000万円台前半、新築の戸建住宅で4,000万円前後程度である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は区画整然とした戸建住宅地域であり、画地規模が比較的小さく、法令上経済合理性を有する賃貸想定が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する戸建住宅の取引事例から比較検討して求めた価格であり、市場性を反映した価格として十分な説得力を有する。以上から、比準価格を妥当と判断し、代表標準地との検討を踏まえ、近時の経済動向や地価動向等も勘案して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 愛知東郷-7		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 139,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	140,000					
(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/㎡)	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	-1 対象基準地の検討 □ 継続 ■ 新規 前年標準価格 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一般的要因] コロナ禍は終息したものの、国内経済の中長期的な見通しは未だ不透明であり、地価の二極化傾向は変わらない。							
	-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 円/㎡				[地域要因] 区画整然とした住宅地域であり、不動産市場は概ね堅調に推移している。							
	公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリューテックコンサルティング株式会社
東郷(県)-4	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士 鈴木 哲
鑑定評価額	17,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	108,000 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 6日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	87,000 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
				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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		愛知郡東郷町春木台5丁目13番4				地積 (㎡)	161 ()	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)						
	1:3	住宅 W2	一般住宅が建ち並び 区画整理後の住宅地 域	北東6m町道	水道、 ガス、 下水	日進 4.2km		(その他)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 150 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 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	基準方位 北 6 m町道	交通 施設	日進駅 南方4.2km		法令 規制	1 低専 (50, 100)				
	地域要因の 将来予測	東郷町南東部に位置する区画整然とした住宅団地である。一部未利用地も見られるが概ね戸建住宅地を中心として開発 済であり、将来的には一般住宅地域として熟成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		基準価格			108,000 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	同一需給圏は東郷町及び隣接市内等の住宅地域の範囲に一致する。主な需要者の属性は地元の個人等であるが同一需給 圏外からの流入も一部認められる。名古屋市緑区から住宅地が連たんの東端付近に位置するが、町内住宅団地群の中 では各種接近性が劣化する。町内の住宅地需要は回復してきており、当エリアも回復基調にある。需要の中心価格帯と して、標準的画地規模の土地は1千万円台後半、新築戸建住宅で3千万円台前半となっている。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	収益価格について、近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域で最寄駅から離れており賃貸市場が未成熟であるほか、 不適用理由のとおり事情より試算しなかった。基準価格は、不動産市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力 を有するものと判断される。以上より、代表標準地との検討も踏まえ、価格形成要因の変動にも留意のうえ、市場性を 反映した基準価格をもって上記のとお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 愛知東郷-7		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 139,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [129.5]	[100.0] 100	108,000		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	+27.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0		行政	0.0	
(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 107,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		自動車産業の好調および低金利の影響から地価は上昇傾向で あるがトランプ関税の影響に注視する必要がある。							
	-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]		特に変動はない。							
	変動率 年間 +0.9 % 半年間 %				[個別的 要 因]		特に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 東海支社
東郷(県)-5	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士 伊藤 修一郎
鑑定評価額	16,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	72,000 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 15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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		愛知郡東郷町大字春木字白土 1 番 1 4 4 7				地積 (㎡)	231 ()	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)		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の中に空地 が見られる住宅地域	北6m町道	水道、 ガス	赤池 2.5km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 50 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 11 m、奥行 約 18 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町道	交通 施設	赤池駅 南東方2.5km		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一般住宅が存する住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状のまま推移していく 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		基準価格		72,000 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	同一需給圏は東郷町を中心として隣接市を含めた市街化調整区域の住宅地域である。主たる需要者の属性は、同一需給 圏内の地縁性を有する個人のほか、整然とした街区ではないものの市街化区域に近いことから、圏外からの転入も見ら れる。ベッドタウン的性格の強い東郷町は区画整理済みの住宅地域の人気が高く、調整区域の需要は限定的である。取 引が少なく、需要の中心となる価格帯は見出せない状況であるが1㎡あたり7万円～8万円程度である。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は市街化調整区域の一般住宅中心の地域であり、画地の規模形状から法令上経済合理性を有する賃貸想定が困 難であるため収益還元法は適用しなかった。基準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する戸建住宅等の取引事例から 比較検討して求めた価格であり、市場性を反映した価格として十分な説得力を有する。以上から、基準価格を妥当と判 断し、類似の標準地との検討を踏まえ近時の経済動向や地価動向等も勘案して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公 示 規 準 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 愛知東郷-9		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 -2.0 交通 0.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 58,400 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [81.3]	[100.0] 100	71,800			
(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				
(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 70,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]		コロナ禍は終息したものの、国内経済の中長期的な見通しは 未だ不透明であり、地価の二極化傾向は変わらない。			
	-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/㎡				[地 域 要 因]		町内における住宅地需要は市街化区域が大半であり、市街化 調整区域の需要は比較的少ない状況にある。			
					[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 %									

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 7日提出
東郷(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリ्यूテックコンサルティング株式会社	
東郷(県)5-1	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士	鈴木 哲
鑑定評価額		99,200,000 円		1㎡当たりの価格	131,000 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 6日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	105,000 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
					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		愛知郡東郷町白鳥 2 丁目 4 番 3 外				地積 (㎡)	757 ()	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		
	1.2:1	店舗 S R C 2	中規模小売店舗、共 同住宅等が混在する 商業地域		南20m町道	水道、 ガス、 下水	日進 1.6km		(その他) (90, 200)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 60 m、西 70 m、南 30 m、北 40 m				標準的使用	店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模				600 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 0 m町道	交通 施設	日進駅 南東方1.6km	法令 規制	近商 (90, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測	コロナ禍や町内の大型 S C 開店につき、本エリアにおける繁華性への大きな影響は見られない。今後も住宅団地を背後に控える日用品類を扱う近隣商業地域として、概ね現状を維持して推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	店舗兼事務所地						(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				131,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格				91,000 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、東郷町および周辺市の商業地域である。需要者の中心は、賃貸物件も近隣地域内に一部見受けられるが自用目的の地場の法人事業者等である。準幹線道路沿いに周辺住宅団地の日用に供される店舗が多い中に、共同住宅も見られる近隣商業地域である。総じて生活密着型で一定の集客力があり、背後住宅地の価格動向影響を受け地価は回復している。需要の中心となる価格帯は、規模が多様なため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	近隣地域及び周辺地域においては収益物件が散見されるものの、建物賃貸物件経営目的の取引は限定的であり、事業者向け建物賃貸市場の成熟度が低く、収益価格は比準価格に比し低位となっており、商業地は自用がほとんどである地域性からも検証される。よって、鑑定評価額の決定に当っては、貸店舗・事務所想定の収益価格を参考に、半年間の各種変動要因を十分分析のうえ、市場性を反映した比準価格を重視して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 愛知東郷5-1		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 130,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	131,000				
(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 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 130,000 円/㎡				価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的] 自動車産業の好調および低金利の影響から地価は上昇傾向であるがトランプ関税の影響に注視する必要がある。					
	-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 愛知東郷5-1 公示価格 130,000 円/㎡					[地 域] 特に変動はない。					
						[個別的] 特に変動はない。					
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 +0.8 %										

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 8日提出
東郷(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社丸の内中央不動産鑑定	
東郷(県)5-2	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士	荒川 鶴章
鑑定評価額		156,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	134,000 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 7日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	98,000 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
					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		愛知郡東郷町三ツ池 2 丁目 3 番 1				地積 (㎡)	1,161 ()	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)				
	1.2:1	店舗 S2	低層店舗のほかに一 般住宅が見られる県 道沿いの商業地域		東15.5m県道、 三方路	水道、 ガス、 下水	赤池 3.3km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 240 m、北 180 m				標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 33 m、奥行 約 30 m、規模		1,000 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	15.5m県道	交通 施設	赤池駅 南東方3.3km		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		当該地域は県道沿いの商業地域で、店舗の入替や建替等も考えられるが当面現在の環境を維持して推移していくものと 予測される。地価水準は今後の景気動向にもよるが上昇傾向が予測される。										
(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	三方路 +7.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		134,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		66,000 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	同一需給圏は東郷町内を中心に隣接する市町等の幹線道路沿いを中心とする商業地域である。需要者は飲食・物販・サ ービス業を展開する同一需給圏内の法人や個人事業主、及び全国に店舗を展開する法人等が中心である。建築費高騰や 金融政策の影響等の懸念はあるが、繁華性の高い路線商業地に対しての土地需要は堅調であり、地価は上昇傾向である 。需要の中心となる価格帯は、規模により大きく相違するが、1,000㎡前後で1億3,000万円程度である。												
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	東郷町の県道沿いの路線商業地域で収益物件も見られる地域であるが、取引は自用目的が中心である。比準価格は類似 性の高い東郷町、みよし市、豊田市内の商業地事例から求められており、市場動向を反映した価格である。一方、収益 価格は、土地の価格に見合った賃料形成がされておらず低く試算された。鑑定評価額の決定にあたっては比準価格を重 視し、収益価格を参考とし、また代表標準地との検討を踏まえ上記と決定した。												
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 愛知東郷5-1		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +4.0 交通 +3.0 環境 -4.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	公示価格 130,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [104.9]	[107.0] 100	134,000						
(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/㎡)	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	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 129,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要因] 東郷町の商業地は、建築費の高騰や金融政策の影響等の懸念 はあるものの、土地に対する需要は堅調であり、地価は上昇 傾向にある。								
	-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] 県道沿いの商業地域で、地域要因に特段変動要因は認められ ないが、土地への需要は堅調で地価は上昇傾向にある。								
					[個 別 的] 個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 +3.9 % 半年間 %												