

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ベスト不動産鑑定センター	
常滑(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	齋藤 登
鑑定評価額	12,500,000 円		1㎡当たりの価格	69,200 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]	55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月13日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	常滑市新開町2丁目142番				地積 (㎡)	181 ()	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) 準防						
	1:2	住宅 W2	一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域	北5.5m市道	水道、ガス、下水	常滑 500m	(その他) (70,200)							
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 65 m、北 90 m				標準の使用	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	標準方位北、5.5m市道	交通施設	常滑駅 南西方500m	法令規制	1住居 (70,200) 準防					
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見られず、今後も現状を維持して推移していくものと予測する。生活利便性の高い地域であり、地価は堅調に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 69,200 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	同一需給圏は常滑市を中心に周辺市町に存する住宅地域である。主たる需要者は、常滑市内の居住者を中心に、周辺市町の居住者も含まれる。近隣地域は、特急停車駅である名鉄常滑駅徒歩圏内にあり、また商業施設等への接近性が優れる生活利便性の高い住宅地域であるため住宅地需要は堅調である。市場の中心価格帯は土地1,200万円程度、新築戸建住宅で3,000万円~3,500万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域はアパート等も見られるが一般住宅を中心とする住宅地域であり、居住の快適性が重視され自家用目的の取引が中心である。対象基準地は画地条件により収益建物の想定が現実的ではないため収益価格を試算しない一方、類似性の高い複数の取引事例から規範性ある比準価格が求められた。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、単価と総額との関連、市場動向等を総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	常滑-1							交通	0.0	環境		0.0	行政
	公示価格	68,500 円/㎡	[101.0] / 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] / 100	69,200		画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
(9)指定基準地	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				交通			環境	
(10)対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規		価格変動要因	[一般的要因] 建築費の高騰や金利上昇の懸念材料はあるものの、景気は回復傾向にあり、市内で地域間の格差はあるが、不動産市況は概ね堅調である。								
	前年標準価格	67,500 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特段の変化はなく、生活利便性の高い地域であり、地価は底堅い。										
	-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	標準化補正		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	代表標準地	標準地	標準地番号	常滑-1	公示価格		68,500 円/㎡							
	変動率	年間	+2.5 %	半年間	+1.0 %									

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社木寺不動産鑑定所
常滑(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 住井 雄一郎
鑑定評価額	18,200,000 円	1㎡当たりの価格	73,000 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 倍率種別	52,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月9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	所在及び地番並びに「住居表示」等	常滑市明和町3丁目48番				地積 (㎡)	249 ()	法令上の規制等	1住居 (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)					
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西120m、南170m、北30m 標準の使用 低層住宅地				標準的画地の形状等 間口約10m、奥行約20m、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	標準方位北、6m市道	交通施設	榎戸駅 東方650m	法令規制	1住居 (60,200)				
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする区画の整った住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状の地域性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	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+9.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,000 円/㎡			対象基準地の標準価格 (円/㎡)	72,500	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	収益還元法	収益価格	25,300 円/㎡						交通	0.0	交通	+2.0	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						環境	0.0	環境	+3.0	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						画地	0.0	行政	0.0	
(6) 市場の特性	同一需給圏は常滑市内の名鉄常滑線沿線の住宅地域である。主たる需要者は市内及び周辺市町に居住する自己利用目的の個人である。基準地が位置する明和町は土地区画整理事業により整備された住宅地域で、質の高い居住環境及び各種生活利便性を兼ね備えた地域である。地価動向は、市内にて選好性が高い地域の一つであることから上昇傾向が継続している。市場の中心価格帯は土地は1800万円程度、建売分譲で3800万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は常滑市内の名鉄常滑線沿線の住宅地域内の取引事例を採用して、適切な要因比較及び各々の規範性の程度に係る検討を行って求められた市場性を反映した価格である。一方収益価格は共同住宅を想定して試算を行ったが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず低位に求められた。以上より、市場の特性を反映した比準価格を標準として収益価格は参考に留め、代表標準地との検討も踏まえて上記の通り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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	公示価格	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	[109.0] 100	72,500		交通	0.0	交通	+2.0	環境	+3.0
(9) 指定基準地	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通	0.0	交通	+2.0	環境	+3.0
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規											
	-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											
変動率	年間	+5.0 %	半年間	%	[一般的要因] 物価高、金利の先高感等の経済動向の不透明感がある中で、住環境及び交通利便性を備えた地域とそれ以外の地域とで2極化が見られる。 [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。								

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社	
常滑(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	西村 邦広
鑑定評価額	7,410,000 円		1㎡当たりの価格		23,000 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 倍率種別	1.1 倍
(2)実地調査日	令和7年6月27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	常滑市広目字前田面29番1				地積 (㎡)	322 ()	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) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東140m、西240m、南0m、北30m 標準的使用 戸建住宅地					標準的画地の形状等				
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約25m、規模350㎡程度、形状ほぼ長方形					地域的特性				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.2m市道	交通施設	上野間駅 北東方2.4km	法令規制 「調区」(60,200)			
(3) 最有効使用の判定	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	二方路 +2.0			
	(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,000 円/㎡							
(5) 鑑定評価の手法の適用	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	同一需給圏は常滑市及び周辺市町における市街化調整区域内の住宅地域である。主たる需要者は地縁・血縁の結合性を有する地元居住者であり、圏外からの需要者は乏しく取引も少ない。公法上の規制等により宅地開発も困難で不動産市場は弱含みの状況が続いている。このような状況下、市場の中心価格帯は土地で7,000~10,000千円程度、土地建物一体で25,000千円前後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	比準価格は同一需給圏内の類似地域における調整区域内の取引事例を中心に求めたものであり、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は対象基準地の公法上の規制や最有効使用、経済合理性等を勘案した結果、求めることができなかった。近隣地域は個人需要者による住宅建設を目的とする取引が中心であることから、市場性を反映した比準価格を採用して、収益価格の考え方も参酌するとともに標準地との検討も踏まえ、上記のとおり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 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 -1.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [116.8]	[102.0] 100	22,900	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 -1.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地	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 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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	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	
(10) 対年の標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]	景気回復傾向の中、地価は用途、地域間でやや格差が認められるが、概ね上昇基調である。金利上昇、建築費高騰等には注視が必要。					
	前年標準価格	23,100 円/㎡				[地域要因]	中心部から離れた調整区域内にあり、不動産の相対的競争力は弱い。地価は横這いから微減傾向を示しつつある。				
-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		[個別的要因]	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	-0.4 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社木寺不動産鑑定所
常滑(県)-4	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 住井 雄一郎
鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	78,700 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 倍率種別	61,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月9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	所在及び地番並びに「住居表示」等	常滑市飛香台6丁目4番7				地積 (㎡)	214 ()	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)				
	1:1.5	住宅 L S 2	戸建住宅を中心とする区画整理済みの住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	常滑 2.4km	(その他) (地区計画等)				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 40 m			標準の使用	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	標準方位 北 6 m市道	交通施設	常滑駅 北東方2.4km 法令 1低専 (地区計画等) (60, 100) 規制				
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び、既に住宅地域として地域性が純化しているため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	78,700 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	同一需給圏は常滑市内の名鉄常滑線沿線の住宅地域である。主たる需要者は市内及び周辺市町に居住する自己利用目的の個人である。基準地が位置する飛香台は土地区画整理事業により丘陵地帯に整備された新興住宅地域で、質の高い居住環境及び各種生活利便性を兼ね備えた地域である。地価動向は、市内にて特に選好性が高い地域の一つであることから上昇傾向が継続している。市場の中心価格帯は土地は1600万円程度、建売分譲で4000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は常滑駅を最寄駅とする住宅地域内の取引事例を採用して、適切な要因比較及び各々の規範性の程度に係る検討を行って求められた市場性を反映した価格である。一方収益価格は、第1種低層住居専用地域に指定されており戸建住宅を中心とする地域であることから非適用と判断した。以上より、市場の特性を反映した比準価格を標準として、代表標準地との検討も踏まえ、上記の通り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 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 -1.0 交通 +8.0 環境 -19.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [88.3]	[100.0] / 100	78,400					
(9) 指定基準地	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	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	[]					
(10) 対象基準地の前年からの検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[一般的要因]	物価高、金利の先高感等の経済動向の不透明感がある中で、住環境及び交通利便性を備えた地域とそれ以外の地域とで2極化が見られる。					
	-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	[地域要因]	令和4年1月に市役所新庁舎が飛香台内に開庁した。新興住宅地域として質の高い居住環境が形成されるに至っている。				
	変動率	年間 +6.8 %	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 愛知不動産鑑定所	
常滑(県)-6	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	松原 一隆
鑑定評価額	6,970,000 円		1㎡当たりの価格	36,500 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3日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月] 29,000 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		
(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	常滑市苅屋町6丁目15番13			地積 (㎡)	191 ()	法令上の規制等	1中専 (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)							
	1:1	住宅 L S 2	中小規模の一般住宅が多い丘陵地に開発された住宅地域	北東6m市道	水道、ガス	常滑 5.4km								
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 100 m、北 30 m			標準の使用	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	標準方位 北 6 m市道	交通施設	常滑駅 南東方5.4km	法令規制	1中専 (60, 200)					
	地域要因の将来予測	丘陵地に開発された住宅地域で、当面は現状のまま推移するものと予測される。												
(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		36,500 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、常滑市西部を中心に周辺市町を含む鉄常滑線を利用圏とする住宅地域が中心である。個人の一次取得者が主たる需要者で、地縁の選好性が強く常滑市の居住者が大半を占めるが、周辺市町からの転入者も見られる。地価は、新規分譲地など居住環境に優る住宅地では地価はやや強含みで推移しているが沿岸部では需要が弱く低調な推移となっている。需要の中心となる価格帯は、土地は1000万円前後、新築戸建物件では2500万円前後である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は居住の快適性を指向する住宅地域であり、収益性によって地価が形成されるまでには至っていないため収益還元法は非適用とした。よって、実証的価格である比準価格を重視し、標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、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	対象基準地の標準価格 (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	常滑-7							交通	0.0	環境	+63.0	行政	-2.0
	公示価格	58,000 円/㎡	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [161.3]	[100.0] 100	36,500	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
(9) 指定基準地	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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通		環境		行政	
(10) 対年標準価格の前の	-1 対象基準地の検討	継続	新規					内訳 標準化補正	画地		行政		その他	
	前年標準価格	36,700 円/㎡							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	代表標準地	標準地											
	標準地番号													
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%									
	変動状況	[一般的要因] 景気は、緩やかに回復しているが、米国の通商政策による景気の下振れと物価上昇の継続による影響が懸念され、先行きは不透明である。 [地域要因] 地域要因は安定的であり特段の変動要因は認められない。 [個別的要因] 都市ガスが整備された。												

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ベスト不動産鑑定センター	
常滑(県)-7	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	齋藤 登
鑑定評価額	5,770,000 円		1㎡当たりの価格	45,800 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4日	(6)路線価	[令和7年1月]	37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月13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	常滑市陶郷町2丁目106番8				地積 (㎡)	126 ()	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	準工 (60, 200)				
	1:1.5	住宅W2	中小規模の戸建一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東4.2m市道	水道、ガス、下水	常滑800m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西20m、南60m、北50m 標準的使用 低層住宅地									
	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、4.2m市道	交通施設	常滑駅 東方800m 法令 (60, 200) 規制				
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見られず、今後も現状維持で推移していくと予測する。また、地価は安定的に推移すると予測する。									
(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 45,800 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	同一需給圏は常滑市を中心に周辺市町に存する住宅地域である。主たる需要者は、常滑市内の居住者を中心に、周辺市町の居住者も含まれる。当該地域は、最寄駅への接近性は優れるが、街区が整然としておらず傾斜もあることから、競争力の程度は中位程度である。市場の中心価格帯は、土地で500万円～1,000万円程度、新築戸建住宅で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	当該地域は中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域であり、居住の快適性が重視され自用目的の取引が中心である。対象基準地は画地条件により収益建物の想定が現実的ではないため収益価格を試算しない一方、類似性の高い複数の取引事例から規範性ある比準価格が求められた。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似の標準地との均衡、単価と総額との関連、市場動向等を総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 0.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	常滑-14 公示価格 62,800 円/㎡	[101.0] 100	100 [106.0]	100 [131.0]	[100.0] 100	45,700					
(9) 指定基準地	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	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) 対象標準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 45,800 円/㎡		価格変動要因	[一般的要因]		建築費の高騰や金利上昇の懸念材料はあるものの、景気は回復傾向にあり、市内で地域間の格差はあるが、不動産市況は概ね堅調である。					
	-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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因]		地域要因に特段の変化は見られず、地価は横ばい傾向にある。					
	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	株式会社ベスト不動産鑑定センター	
常滑(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	齋藤 登
鑑定評価額	6,950,000 円		1㎡当たりの価格		58,400 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]	47,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月13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	常滑市市場町2丁目85番外				地積 (㎡)	119 ()	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	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)					
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 70 m、南 30 m、北 20 m 標準的使用 低層店舗併用住宅地										
	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	災害時における浸水の危険性が高い地域	街路	7.8m県道	交通施設	常滑駅 南東方1.3km	法令規制 商業 (80,400)				
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は見られないが、商業繁華性が衰退傾向にある旧来からの商業地機で、地価は弱含みで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状角地	0.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		58,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		25,700 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	同一需給圏は常滑市を中心に周辺市町に存する商業地域である。主たる需要者は、常滑市内の事業者を中心に周辺市町の事業者等も見られる。当該地域は店舗の連たん性が劣る旧来からの商業地域で、商業繁華性は衰退傾向にあり、宅地需要は弱含みである。市場の中心価格帯は、規模によって異なるが、土地で700万円～1,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの既成商業地域で、不動産の収益性により価格形成されるに至らない投資市場としては未成熟な地域であり、収益用不動産の取引は少なく、収益価格は低位に試算された。一方、自用目的の事業用地等としての取引が中心で、類似性の高い複数の取引事例から規範性ある比準価格が得られた。従って、市場実態を反映した比準価格を重視して、収益価格は参考に留め、類似の標準地との均衡、市場動向等を勘案して、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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +14.0 環境 -11.0 行政 -8.0 その他 0.0
	標準地番号	常滑5-1	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [92.4]	[100.0] 100	58,300					
(9) 指定基準地	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	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	[]						
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		58,600 円/㎡		[一般的要因] 建築費の高騰や金利上昇の懸念材料はあるものの、景気は回復傾向にあり、市内で地域間の格差はあるが、不動産市況は概ね堅調である。			
	-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		代表標準地 標準地		標準地番号		円/㎡		[地域要因] 地域要因に特段の変化はないが、店舗の連たん性が劣る既成商業地域であり、地価は下落傾向にある。			
	変動率	年間	-0.3 %	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 愛知不動産鑑定所	
常滑(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	松原 一隆
鑑定評価額	466,000,000 円		1㎡当たりの価格		127,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	92,000 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			
(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	常滑市りんくう町3丁目2番1				地積 (㎡)	3,666 ()	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	商業 (80, 500) 防火 (その他) (地区計画等) (100, 500)													
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	高層店舗事務所兼共同住宅地															
	標準的画地の形状等	間口約 90 m、奥行約 40 m		規模	3,600 ㎡程度、形状 長方形															
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 (駅前広場) 市道	交通施設	りんくう常滑駅前広場接面	法令規制 (地区計画等) (100, 500) 防火													
	地域要因の将来予測	中部国際空港の旅客数は回復傾向にあるが、為替相場や宿泊税 (インバウンド含む) の導入など不確定要素もあり、当面は現状の利用状況を維持して推移するものと見込まれる。																		
(3) 最有効使用の判定	高層ホテル兼店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路	+10.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		127,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格		65,900 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、常滑市を中心に周辺市町を含む商業地域一円である。主たる需要者は、大型店舗やホテルを営む全国的規模の事業者が想定される。りんくう常滑駅前に立地する希少性から、中部国際空港の利用客を誘引可能で旅客数の回復により、潜在的な需要は高まりつつある。取引が少なく利用目的によって画地規模が異なることから、中心となる価格帯は見出し難い状況にある。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は、駅近に形成された商業地域であるが、賃貸市場が成熟しているとは言い難く、土地取引は自用目的が中心となっているため、市場動向を反映している比準価格の信頼性は高い。よって本件では相対的規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を参酌して、更に、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 -7.0	環境 +12.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	常滑5-2	[100.8] / 100	100 [100.0]	100 [104.2]	[110.0] / 100	127,000	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 -7.0	環境 +12.0	行政 0.0
(9) 指定基準地	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	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	[]	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
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因]		景気は、緩やかに回復しているが、米国の通商政策による景気の下振れと物価上昇の継続による影響が懸念され、先行きは不透明である。														
	継続	新規		[地域要因]		常滑市は、2025年1月から宿泊税 (インバウンド含む) を新しく導入したが、現段階で地価への影響は未知数である。														
	前年標準価格 125,000 円/㎡			[個別的要因]		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 +1.6 %	半年間 %																	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合鑑定調査
常滑(県)5-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 小森 洋志
鑑定評価額	36,700,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 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]	95,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月10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	常滑市鯉江本町5丁目160番				地積 (㎡)	306 ()	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	商業 (80,400) 準防						
	1:1.5	事務所 S3	店舗、事務所ビル等が見られる駅前商業地域	南東26m市道	水道、ガス、下水	常滑250m	(その他) (90,400)						
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西20m、南60m、北20m 標準的使用 中層店舗事務所地											
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、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	26m市道	交通施設	常滑駅南方250m 法令規制 商業 (90,400) 準防						
	地域要因の将来予測	名鉄常滑駅前の商業地域で、周辺の土地区画整理事業及びびりんくう地区の整備等の影響が今後期待される。											
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地				(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	126,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	43,500 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	同一需給圏は常滑市及び隣接市町の店舗、営業所等の適地となる商業地域である。需要者の中心は地元の中小事業者が中心で、商圈を県内に展開する法人企業等も見られ、新型コロナウイルス感染症の影響で減退していた商業地需要も市中心部や駅周辺の地域では回復傾向が見られる。需要の中心価格帯は、近隣地域及びその周辺においては取引事例が少なく、業種や規模により異なる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	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めており実証的な価格といえる。収益価格は賃貸市場が未成熟で地価に見合う賃料水準が形成されていないため、比準価格に比し低位に求められた。したがって、本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格も比較考慮の上、更に代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。												
(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 常滑5-2							内訳	交通	0.0	環境	0.0	
	公示価格	[100.8]	100	100	[100.0]	120,000		画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
	119,000 円/㎡	100	[100.0]	[/]	100			行政	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	[]	100	100	[]			内訳	交通		環境		
	円/㎡	100	[]	[]	100			画地		行政		その他	
								その他					
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[一般的要因] 物価上昇の継続、米国の通商政策等による不透明感がみられるものの、景気は緩やかな回復傾向にあり、不動産市況は堅調である。								
	前年標準価格	118,000 円/㎡			[地域要因] 常滑駅前の商業地域で、地域要因に特段の変動は認められないものの、地価は安定的に推移している。								
	-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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号 常滑5-2												
	公示価格	119,000 円/㎡											
	変動率	年間	+1.7 %	半年間	+0.8 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社	
常滑(県)9-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	西村 邦広
鑑定評価額	23,500,000 円		1㎡当たりの価格		50,200 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 倍率種別	40,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27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	所在及び地番並びに「住居表示」等	常滑市港町4丁目16番			地積 (㎡)	469	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	準工 (60,200)							
	1:2	工場	大規模工場に隣接する中小工場地域	北11m市道	水道	榎戸200m	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東130m、西130m、南40m、北0m			標準の使用	中小工場地								
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約30m、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	11m市道	交通施設	榎戸駅西方200m	法令規制 準工 (60,200)						
	地域要因の将来予測	住居系の用途の混在度が高い中小工業地域として、当面は地域性が維持されていくものと思料される。												
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(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		50,200 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		12,400 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	同一需給圏は常滑市及び隣接市町の中小工場地域である。主たる需要者は工場、倉庫等の利用を目的とする中小法人等である。基準地が所在する地域は各種幹線道路に近接し物流効率性に優れている一方で、住宅も多く介在する混在度が高い中小工業地域である。混在度が高いが中心市街地に近接し、幹線道路への系統連続性も良好なことから地価は微増傾向を示している。画地規模等の個別的要因により価格水準は多様であり中心的な価格帯を把握するのは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の工業地の取引事例を採用して、適切な要因比較及び各々の規範性の程度に係る検討を行って求められた市場性を反映した価格である。一方、収益価格は試算過程に想定事項が介在する理論的な価格であるが、中小工業地域においては価格形成過程に収益性の重要度は低いため参考程度に留めた。以上より、市場性を反映した比準価格を採用することとし、周辺の標準地との検討も踏まえて上記の通り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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-8.0
	標準地番号	武豊9-3								交通	0.0		交通	-8.0
	公示価格		[100.3] 100	100 [100.0]	100 [71.1]	[100.0] 100	49,800			環境	0.0		環境	-16.0
	35,300 円/㎡									画地	0.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(9) 指定基準地	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	対象基準地の標準価格 (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	
										環境			環境	
										画地			行政	
										行政			その他	
										その他				
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[一般的要因] 景気は回復傾向にあるが、米国の通商政策等による不透明感がある。企業収益等は持直しつつある。工業地需要は比較的堅調である。									
	前年標準価格	49,900 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変化は見られないが、住宅移行地的要素が見られる混在度が高い工業地域である。地価は微増傾向を示している。									
	-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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	代表標準地	標準地												
	標準地番号													
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	+0.6 %	半年間										