

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
東海(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士藤林賢児事務所
東海(県)-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤林 賢児
鑑定評価額	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	93,000 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5日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	73,000 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		東海市加木屋町小家ノ脇5番231				地積 (㎡)	169 ()	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)			
	1.2:1	住宅 W2		一般住宅が建ち並ぶ中規模住宅地域		東4.5m市道	水道、ガス、下水	八幡新田 600m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 50 m、北 60 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 m ² 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	八幡新田駅 東方600m		法令規制	1 中専 (60, 150)		
	地域要因の将来予測	当地域は、一般住宅中心の既成住宅地域であり、大きな地域変動要因はなく推移するものと推測される。											
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 93,000 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、東海市を中心に隣接する周辺市町の住宅地域である。既存住宅地は需要が限定される傾向が強い。需要者の支払い能力としては平均的なサラリーマン層が多く、同一需給圏内に居住する第一次取得層（特に東海市）が中心であるが、同一需給圏外からの転入者も見られる。需給関係は弱めに推移する。市場で中心となる価格帯は、土地は1500万円まで、土地建物は3500万円までである。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は駅徒歩圏のやや道路の狭い住宅地域で、画地規模が小さく、戸建住宅が大半の地域で、収益性よりも居住の快適性が重視される地域である。収益価格は、投資採算性が見込めないため、賃貸住宅を想定することは現実的でなく求めることができなかった。需要者の多くは自用目的の取引が中心であるので市場の実態を反映した比準価格をそのまま採用することとし、更に代表標準地との価格検討もふまえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示標準価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 東海-14		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 +4.0	
	公示価格 128,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [142.9]	[102.0] 100	92,100		交通 0.0	交通 -3.5			
(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	地域要因	街路 +4.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	交通 -3.5			
									環境 0.0	環境 +41.0			
									画地 0.0	行政 +1.0			
(10) 対象標準地の検討									行政 0.0	その他 0.0			
									その他 0.0				
(10) 対象標準地の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の形成要因	一般的要因 円安の影響下、物価が急激に上昇している。低金利環境にあり現在のところは土地需要は安定して推移している。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 93,000 円/㎡					地域要因 市南部の住宅地で、幅員が狭く、価格は横ばいで推移している。							
	-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					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 0.0 %	半年間 %									

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
東海(県)-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 寺本 啓二
鑑定評価額	18,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	90,500 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 4日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	72,000 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		東海市加木屋町大堀 1 8 番 4 外				地積 (㎡)	208 ()	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)					
	1.5:1	住宅 L S 2	一般住宅のほか未利 用地もみられる県道 背後の住宅地域	北4.4m市道	水道、 ガス、 下水	南加木屋 570m		(その他) (60, 176)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 0 m、北 60 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 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	南加木屋駅 南方570m		法令 規制	1 住居 (60, 176)			
	地域要因の 将来予測		県道背後の住宅地域である。住宅地として熟成しており、特段の変動要因が認められないことから、当面は現状維持での推移と予測される。										
(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 90,500 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		同一需給圏は名鉄河和線及び常滑線沿線の住宅地域であり、当該圏域の居住者及び勤労者が需要者の中心である。既成住宅地域である当該地域は、新興住宅地と比較して居住環境に劣るものの、最寄駅から徒歩圏内で一定の需要がある。需要の中心となる価格帯は、土地は1 6 0 0 万円程度、新築の戸建物件は3 5 0 0 万円～4 0 0 0 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		当該地域では自己使用目的での取引が中心であることから、市場の実勢を反映した実証的な価格である比準価格の規範性は高い。一方、賃貸市場が未成熟であることに加えて、画地規模等の観点から経済合理性に見合う賃貸用建物を想定することは現実的ではないことから、収益還元法は非適用とした。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 標準地番号 東海-14		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 -4.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 128,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [142.8]	100 [100.0]	90,400						
(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 89,500 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要 因	米国の通商政策やインフレ基調等により経済の下振れ懸念は認められるものの、都市部を中心に地価の上昇傾向は続いている。							
	-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 円/㎡				地 域 要 因	既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。							
	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。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社名邦テクノ
東海(県)-3	愛知県	愛知第 2	氏名	不動産鑑定士 大橋 克也
鑑定評価額	27,200,000 円		1㎡当たりの価格	101,000 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	79,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25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		東海市名和町池東 2 4 番 1 外				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		1 中専 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2		中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域		北東5.7m市道		水道、ガス、下水	聚楽園 1km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 160 m、南 180 m、北 100 m						標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 22 m、規模 270 ㎡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 5.7 m市道	交通施設	聚楽園駅 北東方1km		法令規制	1 中専 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		地域要因に目立った変動は見られないが、金利の上昇や建築資材の高騰、一次取得者における実質賃金の減少等、住宅市場を取り巻く経済環境は不確実性が増しており、先行きが見通せない状況にある。										
(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 101,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 21,700 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		同一需給圏は東海市北部の既成住宅地域である。主な需要者の属性は勤務地への通勤利便性を重視する、あるいは近隣地域や周辺地域に地縁を有する一次取得者である。街区や画地の配置が雑然とした地域であるものの、名古屋方面へのアクセスが良好なため地価は上昇基調にあったが、建築費の高止まりや金利の上昇から住宅取得費用は増加傾向にあり、実需の減退が懸念される。土地は 2, 0 0 0 万円前後、新築の戸建物件は 4, 0 0 0 万円前後が取引の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法と収益還元法を適用して試算したが、収益価格は比準価格より低位に求められた。自己利用の建物が建ち並ぶ住宅地域において、土地の価格は収益性に着目した理論的な価格よりも、近隣地域や代替、競争等の関係にある類似地域での取引価格と相互に関連して形成される傾向が強い。実際の取引事例より査定した比準価格は実証的な信頼できる試算価格と判断されることから、代表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) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 東海-14		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 +2.0	
	公示価格 128,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [127.6]	[100.0] 100	101,000		交通 0.0	交通 -1.5			
(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 +27.0	
									画地 0.0	行政 0.0			
									行政 0.0	その他 0.0			
									その他 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 98,500 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	建築費や金利上昇によるコスト増大から、住宅市場では規模の縮小や設備性能を落とすなど、総額を抑制する対策が目立つ傾向にある。						
	-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/㎡					[地域要因]	既成の住宅地域であり、市場の需給や地価動向に直接的な影響を及ぼす地域要因の変動は特段見られない。						
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +2.5 % 半年間 %												

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
東海(県)-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 徹
鑑定評価額	29,100,000 円		1㎡当たりの価格	60,300 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]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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		東海市大田町前畑 7 番				地積 (㎡)	482 ()	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	農家住宅を中心に一 般住宅も見られる住 宅地域	北西5m市道	水道、 ガス	高横須賀 1.2km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 250 m、西 40 m、南 20 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 25 m、規模		450 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位 北 5 m市道	交通 施設	高横須賀駅 北東方1.2km		法令 規制	「調区」 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		当該地域は農家住宅を中心に一般住宅等も見られる住宅地域として熟成しており、当面は現状を維持すると思料する。 地価は近時の需給動向に鑑み、横ばい程度で推移していくものと予測する。									
(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 60,300 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、東海市及び周辺市町に存する市街化調整区域内の既成住宅地域の範囲である。需要の中心は、当該地域に地縁を有するものが主であり、外部からの転入は殆どないものと把握される。土地取引は少なく、需要の中心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	対象基準地は市街化調整区域内の既成住宅地域に存しており、賃貸需要及び供給が殆ど見られないことから、収益価格は試算しなかった。また、居住の快適性に重点を置いた自用目的の取引が中心となっており、実際の取引価格が意思決定に当たって重視されているものと思料される。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、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	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 東海-20		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 -3.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 65,400 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{108.4}$	$\frac{100.0}{100}$	60,300					
(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 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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	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 60,300 円/㎡			変 動 状 況 変 動 率 の 要 因	[一般的 要因] 東海市の人口は微減しているものの、住宅需要は概ね安定している。取引件数は微増し、取引価格も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 標準地番号 円/㎡				[地 域 要因] 地域要因について特段の変動は認められない。市街化調整区域内の住宅地域であり、地価は静態的に推移している。							
	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 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
東海(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 中部第一鑑定所
東海(県)-5	愛知県	愛知第 2	氏名	不動産鑑定士 青山 晃
鑑定評価額	23,000,000 円		1㎡当たりの価格	137,000 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]	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 4月 8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		東海市高横須賀町 5 丁目 5 6 番				地積 (㎡)	168 ()	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	住宅 W2		一般住宅、アパート 等が見られる区画整 理済みの住宅地域		南西6m市道	水道、 ガス、 下水	高横須賀 580m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 110 m、西 40 m、南 0 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模		170 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	太田川駅東側の新興住宅地 に隣接する地域		街 路	基準方位 北、 6 m市道	交通 施設	高横須賀駅 北方580m		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		令和 6 年 2 月に換地処分された太田川駅周辺土地区画整理地に隣接する地域であるため、代替競争関係にある新興住宅 地の需給動向の影響を受けつつ、利用度が緩やかに高まるものと予測する。										
(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 +6.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 137,000 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、名鉄常滑線、同河和線沿線の住宅地域が中心である。需要者の中心は、東海市及び隣接市町の一次取得 者である。当地域は鉄道駅の徒歩圏に位置し、住宅地として人気の高い太田川駅東側の新興住宅地と代替関係にあるた め、土地需要はその市況の影響を受ける。需要の中心となる価格帯は、土地価額（更地）で 2 2 0 0 万円前後、分譲住 宅（新築）では 4 0 0 0 万円前後が需要の中心と見込まれる。											
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		住宅利用の取引が中心で居住環境が重視され、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向が強いため、比準価格の 規範性が高い。また、比準価格は複数の取引事例を採用し査定価格間の調整を経て決定されている。一方、収益価格は 、対象基準地において経済合理性に見合った賃貸用建物を想定することが画地条件等から困難なため、試算しなかった 。本件では、代表標準地との検討を踏まえ、市場の特性を適切に反映した比準価格を採用して、上記の通り決定した。											
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 東海-14		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 -4.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 128,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	[106.0] 100	137,000						
(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	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 135,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	[一般的要因] 市内人口は横ばい、世帯数は微増傾向。土地取引件数は、大規模な開発地で宅地分譲が行われており、依然として高水準 を維持している。								
	-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] 鉄道駅徒歩圏に位置する住宅地域である。平坦地に展開し、 街区や画地配置は整っている地域である。								
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 +1.5 % 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
東海(県)-6 宅地-1

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
東海(県)-6	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 徹
鑑定評価額	18,900,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 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	81,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月16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		東海市名和町汐田東 2 2 番 4 外				地積 (㎡)	185 ()	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	住宅 W2		中小規模一般住宅を中心にアパート等が見られる住宅地域		北4m市道	水道、ガス、下水	名和 930m		(その他) (60, 160)
(2) 近隣地域	範囲	東 160 m、西 25 m、南 20 m、北 25 m				標準的使用	低層住宅地			
	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 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 m市道	交通施設	名和駅 東方930m	法令規制	1 住居 (60, 160)
	地域要因の将来予測		当該地域は中小規模の一般住宅を中心にアパートが見られる住宅地域として熟成しており、当面は現状を維持すると思料する。地価は近時の需給動向に鑑み、横ばい～微増程度で推移していくものと予測する。							
(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 102,000 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、名鉄常滑線及び河和線沿線等に存する東海市及びその周辺の住宅地域と判定した。需要者は、名古屋市及び周辺市等へ通勤する給与所得者層が主であり、圏外からの転入は少ない。最寄駅から徒歩圏内にあって生活利便性が比較的良好な地域であることから一定の需要が認められる。市場における中心価格帯は、対象基準地と同規模の土地で 1 , 9 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 4 , 0 0 0 万円前後と把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は共同住宅等も見られるが持ち家の多い戸建住宅地域に存しており、画地規模も比較的小さいことから共同住宅の想定は非現実的であると判断し、収益価格は試算しなかった。また、居住の快適性に重点を置いた自用目的の取引が中心となっており、実際の取引価格が意思決定に当たって重視されていると認められる。よって、本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、代表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) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 東海-14		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 -2.0 環境 +21.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格 128,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [124.6]	[100.0] 100	104,000			
(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 +4.0 交通 -2.0 環境 +21.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 101,000 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 円/㎡ 公示価格 円/㎡				価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	東海市の人口は微減しているものの、住宅需要は概ね安定している。取引件数は微増し、取引価格も安定的に推移している。			
						[地域要因]	地域要因について特段の変動は認められない。一般住宅を主とする住宅地域であり、地価は微増程度で推移している。			
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			
		変動率	年間 +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
東海(県)-7宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
東海(県)-7	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 秋田 文江
鑑定評価額	24,500,000 円		1㎡当たりの価格	123,000 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	89,000 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		東海市中ノ池5丁目12番14				地積 (㎡)	199 ()	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)	
	1:2	住宅 W2		一般住宅が多い区画 整然とした住宅地域		南6m市道	水道、 ガス、 下水	加木屋中ノ池 870m		(その他)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 30 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 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市道	交通 施設	加木屋中ノ池駅 南方870m		法令 規制	1 低専 (60, 100)
	地域要因の 将来予測		一般住宅が建ち並び住宅地域であり、今後も現状のまま低層住宅地として推移すると予測する。令和6年3月に開業した鉄道新駅は、ロータリー等の駅前広場が未だ整備中であり、さらなる利便性向上が期待される。								
(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 			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社玄同鑑定事務所
東海(県)-8	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓一
鑑定評価額	31,400,000 円		1㎡当たりの価格	123,000 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 16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		東海市名和町蛇骨山 1 番 9 8				地積 (㎡)	255 ()	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)			
	1:1.2	住宅 L S 2		一般住宅が建ち並び 成熟した住宅地域		南西6m市道	水道、 ガス、 下水	名和 2.3km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 180 m、北 120 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18.5 m、規模				260 ㎡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	名和駅 南東方2.3km		法令 規制	1 中専 (60, 150)		
	地域要因の 将来予測		既存の住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ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				+6.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格					123,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格					42,100 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、名鉄常滑線沿線で東海市北部の住宅地域と判定した。需要者の中心は、同一需給圏を含む東海市在住者及び名古屋市等へ通勤する一次取得者である。周辺の新興住宅地と比較すると需要はやや低いものの、住宅地域として成熟しており底堅い需要が推測される。需要の中心となる価格帯は、土地で2,500～3,000万円程度、新築の戸建物件で3,500万円～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	近隣地域においては自己利用目的の取引が中心であり、取引の際は周辺取引価格水準（市場性）が指標になる。比準価格は、規範性が高い取引事例から求められており、市場の実勢を反映した実証的な価格であると言える。一方、近隣地域における賃貸経営においては、投下資本に対する収益性は低く、収益価格は低位に求められた。本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意の上、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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 東海-14		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	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0	
	公示価格 128,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [112.2]	[106.0] 100	122,000		交通 0.0	交通 +1.0		環境 +10.0	行政 +1.0
(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 0.0	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	交通 0.0		環境 +10.0	行政 +1.0
(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 121,000 円/㎡				価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的] 物価上昇に伴う消費者マインドの下振れ、金融市場の変動等に留意を要するが、住宅需要は安定的であり、価格は総じて上昇基調にある。							
	-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] 住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動は見受けられない。							
	変動率 年間 +1.7 % 半年間 %					[個別的] 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
東海(県)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
東海(県)-9	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 秋田 文江
鑑定評価額	25,200,000 円		1㎡当たりの価格	129,000 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	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		東海市中央町 6 丁目 1 5 5 番 1				地積 (㎡)	195 ()	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)			
	1:1.5	住宅 L S2		中規模一般住宅の中 に空地等が見られる 住宅地域		北東6m市道	水道、 ガス、 下水	太田川 1.6km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 0 m、北 40 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 17.5 m、規模					190 ㎡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	太田川駅 東方1.6km		法令 規制	1 中専 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		中規模の一般住宅が建ち並び、住宅地域として成熟している。当面は現状を維持するものと思料する。										
(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					129,000 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、東海市内を中心とする名鉄河和線及び常滑線沿線の住宅地域で、需要者の中心は当該圏域の居住者及び勤労者である。鉄道駅からやや離れているものの、街区が整備され、居住環境が比較的良好な住宅地域であることから需要は安定している。需要の中心となる価格帯は、土地で 2 , 5 0 0 万円程度、新築の戸建物件で 4 , 0 0 0 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		一般住宅が建ち並び当該地域では自己使用目的での取引が中心であり、居住の快適性や利便性が重視された上で、市場での取引価格が価格形成の指標となっていると考えられる。したがって、市場の実勢を反映した実証的な価格であるため、標準価格の規範性は高い。一方、画地規模等の観点から収益物件の想定は非合理であるため、収益還元法は非適用とした。以上より、比準価格を採用し、代表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) 公示規 準とし た価格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 東海-14		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 128,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	129,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他			
(9) 指定 からの 基準 地討	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			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他			
(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 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因]	建築資材を含む物価高騰を背景に、地価上昇は緩やかになりつつある。金利やトランプ関税の影響等、先行き不透明な状況である。						
	-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 東海-14 公示価格 128,000 円/㎡					[地 域 要因]	住宅地域として成熟しており、価格形成に影響を与える地域要因の変動は認められない。						
	変動率 年間 % 半年間 +0.8 %					[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
東海(県)-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士藤林賢児事務所
東海(県)-10	愛知県	愛知第 2	氏名	不動産鑑定士 藤林 賢児
鑑定評価額	25,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	95,400 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	[令和 7年 1月]	76,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26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		東海市東海町 2 丁目 4 番 4				地積 (㎡)		268 ()		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	住宅 W2		一般住宅、アパート、事業所等が混在する住宅地域		北東8m市道		水道、ガス、下水		新日鉄前 250m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 80 m、南 90 m、北 130 m				標準的使用		低層住宅地			
	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 8 m市道		交通施設	新日鉄前駅 北方250m		法令規制	準工 (60, 200)
	地域要因の将来予測		人気の住宅地に比べ割安感がある。事業所等も混在する住宅地域で、今後も現状維持で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 95,400 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 29,000 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、名鉄常滑線の利用範囲を中心とした住宅地域である。需要者の支払能力としては平均的なサラリーマン層が多く、同一需給圏内に居住する第一次取得層が中心であるが、同一需給圏外からの転入者も見られる。居住環境はやや劣るも、鉄道駅に近接する生活利便性が良い住宅地域である。市場競争力は普通で、取引価格や周辺売り物件は高くない。市場での価格帯は、1 8 0 ㎡の土地で総額的に土地 1 8 0 0 万円、土地建物 3 5 0 0 万円までである。										
(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取引事例より試算され、内容の検討は十分に行われており精度は高い。収益価格は、最寄駅に比較的近いことから市内通勤者を対象とするアパート等収益物件も見受けられるが一時的な利用であり、支払賃料の上限も認められる。また居住の快適性を考えるとやや規範性に欠ける。需要者の多くは自用目的の取引が中心であるので比準価格をそのまま採用し、更に代表標準地との価格検討もふまえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示標準価格をた	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 東海-14		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 -2.0 交通 -5.5 環境 +46.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 128,000 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{135.2}$	$\frac{100.0}{100}$	95,400					
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(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 95,400 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 円安の影響下、物価が急激に上昇している。低金利環境にあり現在のところは土地需要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 標準地番号 円/㎡					[地域要因] 駅に近いが、工場近接の環境の選考性から価格は横ばいで推移している。						
	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	所属分会名	業者名	株式会社名邦テクノ
東海(県)5-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 大橋 克也
鑑定評価額	127,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	140,000 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 2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 25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		東海市養父町2丁目16番				地積 (㎡)	904	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) 防火			
	1:2	店舗 R C 2		店舗、店舗兼共同住宅、戸建住宅等が混在する駅前の商業地域		北東25m市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	尾張横須賀 180m		(その他) (100, 400)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 50 m、西 40 m、南 70 m、北 50 m				標準的使用		低層店舗兼共同住宅地				
	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	2 5 m市道	交通 施設	尾張横須賀駅 南東方180m		法令 規制	商業 防火 (100, 400)		
	地域要因の 将来予測		地域要因に目立った変動は見られないが、長引く物価高や人手不足に伴う人件費の高騰等により、郊外の繁華性が劣る商業地の地価動向は、弱含みでの推移が続くものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		低層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の 個別的 要因		二方路 +5.0				
(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		50,400 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		同一需給圏は東海市内の主要道路沿いに低層店舗や事業所が建ち並ぶ商業地域である。主な需要者の属性は狭い商圏を対象として事業を展開する中小企業、あるいは市内に拠点を置く個人事業者である。コロナ禍による行動制限の解除から、収益力の回復に伴って地価水準は上昇基調にあったが、長引く物価高や金利上昇の影響から商業地の需要は減退気味である。商業地で取引される土地の価格帯は個性が強い、その把握は困難である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		取引事例比較法と収益還元法を適用して試算したが、建築費の高騰や立地条件等から収益価格は比準価格より低位に求められた。郊外の商業地域において土地の価格は期待される純収益に基づいて試算した収益価格より、近隣地域や類似地域での取引価格と相互に関連して形成される傾向が強い。したがって信頼性が劣る収益価格は参考程度にとどめ、市場の動向を反映した比準価格を妥当と判断し、代表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 を 標準 とし た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 東海5-4		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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 -4.0 環境 +17.0 行政 -11.0 その他 0.0	
	公示価格 140,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [101.0]	[105.0] 100	140,000						
(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 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 139,000 円/㎡				価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 広域的な景況感改善傾向にあるが、先行きに対する不確実性が大きくなっており、商業地の市場性は減退気味である。							
	-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] 店舗の集積度が低い既成の商業地域であり、市場の需給や地価動向に直接的な影響を及ぼす地域要因の変動は特段見られない。							
	変動率 年間 +0.7 % 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
東海(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士藤林賢児事務所
東海(県)5-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤林 賢児
鑑定評価額	105,000,000 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5日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月26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		東海市富木島町伏見 1 丁目 1 8 番 3 外				地積 (㎡)	749 ()	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			
	2:1	店舗 S 2		低層店舗等が建ち並び路線商業地域		東20m県道、背面道	水道、ガス、下水	太田川 2.1km		(その他) (100, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 80 m、北 100 m				標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 20 m、規模		700 ㎡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 県道		交通施設	太田川駅 東方2.1km		法令規制	近商 (90, 200) 準防	
	地域要因の将来予測		ロードサイド店舗等が建ち並び幹線道路沿いの路線商業地域であり、地域要因の大きな変動も認められず、安定的に推移していくものと推測される。										
(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	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 140,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 96,100 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、東海市の幹線道路沿線の路線商業地域である。低層店舗を囲むように駐車場を持つロードサイド店舗が多く、需要者の中心は同一需給圏内に事業拠点を有する店舗等の立地を指向する事業者である。沿道型店舗で需要者が重視するのは街路条件 (車が乗り入れ容易な平坦地) 及び一定の纏まった画地規模である。価格の中心帯は業種や事業規模により異なっているため一様ではなく、把握は困難な状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		低層店舗など賃貸物件ビルも見られるが、自用物件も多い。収益価格は本来の収益性より、資産性重視の価格形成がなされ、土地価格に見合った賃料を収受できないことから比準価格に比べ低位である。比準価格は、現実における市場の信頼性の高い資料によった結果で、取引価格の実勢を反映し実証的である。よって比準価格を中心とし、収益価格を関連付け、さらに単価と総額の関連等もふまえ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		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 東海5-4								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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格								交通 0.0	交通 0.0			
	円/㎡								環境 0.0	環境 0.0			
									画地 +4.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	■ 継続 □ 新規								その他 0.0	その他 0.0			
	前年標準価格 140,000 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												
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地							内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号 東海5-4								交通 0.0	交通 0.0			
	公示価格 140,000 円/㎡								環境 0.0	環境 0.0			
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %								画地 +4.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	■ 継続 □ 新規								交通 0.0	交通 0.0			
	前年標準価格 140,000 円/㎡								環境 0.0	環境 0.0			
	-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								画地 +4.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地							内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	標準地番号 東海5-4								その他 0.0	その他 0.0			
	公示価格 140,000 円/㎡												
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	■ 継続 □ 新規								交通 0.0	交通 0.0			
	前年標準価格 140,000 円/㎡								環境 0.0	環境 0.0			
	-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								画地 +4.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地							内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	標準地番号 東海5-4								その他 0.0	その他 0.0			
	公示価格 140,000 円/㎡												
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	■ 継続 □ 新規								交通 0.0	交通 0.0			
	前年標準価格 140,000 円/㎡								環境 0.0	環境 0.0			
	-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								画地 +4.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地							内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	標準地番号 東海5-4								その他 0.0	その他 0.0			
	公示価格 140,000 円/㎡												
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	■ 継続 □ 新規								交通 0.0	交通 0.0			
	前年標準価格 140,000 円/㎡								環境 0.0	環境 0.0			
	-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								画地 +4.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地							内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	標準地番号 東海5-4								その他 0.0	その他 0.0			
	公示価格 140,000 円/㎡												
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	■ 継続 □ 新規								交通 0.0	交通 0.0			
	前年標準価格 140,000 円/㎡								環境 0.0	環境 0.0			
	-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								画地 +4.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地							内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	標準地番号 東海5-4								その他 0.0	その他 0.0			
	公示価格 140,000 円/㎡												
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	■ 継続 □ 新規								交通 0.0	交通 0.0			
	前年標準価格 140,000 円/㎡								環境 0.0	環境 0.0			
	-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								画地 +4.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地							内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	標準地番号 東海5-4								その他 0.0	その他 0.0			
	公示価格 140,000 円/㎡												
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	■ 継続 □ 新規								交通 0.0	交通 0.0			
	前年標準価格 140,000 円/㎡								環境 0.0	環境 0.0			
	-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								画地 +4.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地							内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	標準地番号 東海5-4								その他 0.0	その他 0.0			
	公示価格 140,000 円/㎡												
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	■ 継続 □ 新規								交通 0.0	交通 0.0			
	前年標準価格 140,000 円/㎡								環境 0.0	環境 0.0			
	-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								画地 +4.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地							内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	標準地番号 東海5-4								その他 0.0	その他 0.0			
	公示価格 140,000 円/㎡												
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	■ 継続 □ 新規								交通 0.0	交通 0.0			
	前年標準価格 140,000 円/㎡								環境 0.0	環境 0.0			
	-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								画地 +4.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地							内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	標準地番号 東海5-4								その他 0.0	その他 0.0			
	公示価格 140,000 円/㎡												
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	■ 継続 □ 新規								交通 0.0	交通 0.0			
	前年標準価格 140,000 円/㎡								環境 0.0	環境 0.0			
	-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								画地 +4.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地							内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	標準地番号 東海5-4								その他 0.0	その他 0.0			
	公示価格 140,000 円/㎡												
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	■ 継続 □ 新規								交通 0.0	交通 0.0			
	前年標準価格 140,000 円/㎡								環境 0.0	環境 0.0			
	-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								画地 +4.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地							内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	標準地番号 東海5-4								その他 0.0	その他 0.0			
	公示価格 140,000 円/㎡												
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	■ 継続 □ 新規								交通 0.0	交通 0.0			
	前年標準価格 140,000 円/㎡								環境 0.0	環境 0.0			
	-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								画地 +4.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地							内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	標準地番号 東海5-4								その他 0.0	その他 0.0			
	公示価格 140,000 円/㎡												
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	■ 継続 □ 新規								交通 0.0	交通 0.0			
	前年標準価格 140,000 円/㎡								環境 0.0	環境 0.0			
	-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								画地 +4.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地							内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	標準地番号 東海5-4								その他 0.0	その他 0.0			
	公示価格 140,000 円/㎡												
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	■ 継続 □ 新規								交通 0.0	交通 0.0			
	前年標準価格 140,000 円/㎡								環境 0.0	環境 0.0			
	-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								画地 +4.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地							内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	標準地番号 東海5-4								その他 0.0	その他 0.0			
	公示価格 140,000 円/㎡												
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	■ 継続 □ 新規								交通 0.0	交通 0.0			
	前年標準価格 140,000 円/㎡								環境 0.0	環境 0.0			
	-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								画地 +4.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地							内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	標準地番号 東海5-4								その他 0.0	その他 0.0			
	公示価格 140,000 円/㎡												
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	■ 継続 □ 新規								交通 0.0	交通 0.0			
	前年標準価格 140,000 円/㎡								環境 0.0	環境 0.0			
	-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								画地 +4.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地							内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	標準地番号 東海5-4								その他 0.0	その他 0.0			
	公示価格 140,000 円/㎡												
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	■ 継続 □ 新規								交通 0.0	交通 0.0			
	前年標準価格 140,000 円/㎡								環境 0.0	環境 0.0			
	-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								画地 +4.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地							内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	標準地番号 東海5-4								その他 0.0	その他 0.0			
	公示価格 140,000 円/㎡												
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	■ 継続 □ 新規								交通 0.0	交通 0.0			
	前年標準価格 140,000 円/㎡								環境 0.0				

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 7日提出
東海(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所	
東海(県)5-3	愛知県	愛知第 2	氏名	不動産鑑定士	秋田 文江
鑑定評価額		36,500,000 円		1 m ² 当たりの価格	126,000 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 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	100,000 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		東海市名和町 3 丁目 9 0 番				地積 (㎡)	290 ()	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		
	台形 1.2:1	店舗兼共同住宅 S4		幹線道路沿いに店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		南西25m県道	水道、ガス、下水	名和 350m		(その他) (90, 200)		
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 130 m、北 120 m				標準的使用	中層店舗住宅併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 16 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 2 5 m県道	交通施設	名和駅 北東方350m		法令規制	近商 (90, 200) 準防		
	地域要因の将来予測		当該地域は県道沿いの路線商業地域で、低層店舗や共同住宅等が建ち並んでいる。交通量の多い幹線道路であり、需要は安定的に推移している。									
(3)	最有効使用の判定		中層店舗住宅併用地				(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		126,000 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、東海市及び隣接する名古屋市南部の路線商業地域である。地元企業や個人事業者による店舗利用の需要のほか、併用共同住宅など住宅系の需要も想定される。最寄駅に近く、東海市の主要な幹線道路沿いであることから、需要は安定しており、地価は上昇傾向で推移している。周辺路線商業地の取引は少なく、規模の大小や利用目的によって取引価格にも幅が見られ、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		低層店舗のほか、中低層の店舗兼共同住宅がみられる地域であるが、収益目的の投資市場が形成されるに至っておらず賃貸市場が未成熟なため、収益価格は低位に求められた。当該地域では、市場での取引価格が価格形成の指標となっておりと考えられることから、市場の実勢を反映した実証的な価格である比準価格の規範性は高い。よって、比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、代表標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 東海5-4		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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.5 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 140,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [107.3]	[100.0] 100	125,000					
(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)対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 125,000 円/㎡			価格変動要因の	一般的 [要因] 建築資材を含む物価高騰を背景に、地価上昇は緩やかになりつつある。金利やトランプ関税の影響等、先行き不透明な状況である。							
	-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] 幹線道路沿いの路線商業地域であり、価格形成に影響を与える地域要因の変動は認められない。							
	公示価格 円/㎡				[個別的] 個別的要因に変動はない。							
変動率			年間 +0.8 %	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
東海(県)9-1 宅地-1

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	
東海(県)9-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士	寺本 啓二
鑑定評価額	221,000,000 円		1㎡当たりの価格		71,000 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]	55,000 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		東海市名和町中埋田 2 2 番 3 外				地積 (㎡)	3,106 ()		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		工専 (60, 200)		
	1:2	事務所、倉庫兼工場 S1		中規模の工場、物流センター等が建ち並び東海インター近接の工業地域		北東10m市道、背面道	水道、ガス	名和 1.8km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 100 m、北 200 m				標準的使用	工場地					
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 80 m、規模		3,200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 0 m市道	交通施設	名和駅 南西方1.8km		法令規制	工専 (60, 200)	
	地域要因の将来予測		中規模工場、流通業務施設等を中心とした工業地域であり、周辺の土地利用に大きな変化はないことから、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						工場地		(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 71,000 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、伊勢湾岸等を中心とする工業地域である。需要者の中心は、製造業者、倉庫・物流業者等が中心である。高速道路などへのアクセスが良好な地域で需要も堅調であることから、地価はやや上昇傾向で推移している。市場で中心となる価格帯は、立地条件、規模等によって異なるため一様ではないことから、把握は困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は自用取引が中心であるため、同一需給圏内の多数の取引事例から求められた比準価格の規範性は高い。一方、賃貸事例がほとんど見られず、賃料水準の把握が困難であることから、収益還元法は適用しなかった。よって、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との比較により得た価格との均衡も踏まえ、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 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	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
	飛鳥(県)9-1									0.0 0.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 64,200 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [91.2]	[100.0] 100	71,000			0.0 0.0 0.0 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 68,000 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 米国の通商政策やインフレ基調等により経済の下振れ懸念は認められるものの、都市部を中心に地価の上昇傾向は続いている。						
	-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] 中規模工場・倉庫等を中心とする工業地域で、地域要因に特段の変動要因は認められない。						
	変動率 年間 +4.4 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						