

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	後藤不動産鑑定事務所
西尾(県)-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 後藤 大吉
鑑定評価額	30,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	115,000 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 1日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	90,000 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	①所在地及び地番並びに 「住居表示」等 西尾市寄住町神明3 7 番					②地積 (㎡)	264 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60 , 200) 準防			
	1:2.5	住宅 W1	中規模一般住宅を中心 に店舗等も見られる住宅地域	南西6.3m市道	水道、 下水	西尾 450m		(その他) (70 , 200)			
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 25 m、規模			250 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 6. 3m市道	交通 施設	西尾駅 北東方450m	法令 規制	1 住居 (70 , 200) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測	近隣は西尾駅徒歩圏内に所在する利便性の高い熟成した住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。今後も現状の居住環境を維持するものと予測する。									
(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 +3.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 115,000 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	同一需給圏は西尾旧市街を中心とする住宅地域の存する一円の圏域である。需要者の中心は、西尾市を中心に西三河地域に居住又は勤務する個人のエンドユーザーである。近隣は当市中心部に近接する住宅地域であり、住宅需要は比較的に高い。市場の中心となる価格帯は土地のみで総額1, 5 0 0万円前後、新築戸建住宅では3, 5 0 0万円前後である。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣では市内通勤者を対象とするアパート等も見受けられるが、対象標準地は間口が狭小であり、経済合理性に見合った収益物件の想定が困難であることから土地残余法の適用は断念した。また低層一般住宅を中心とする住宅地であり、自用目的の取引が中心となる地域の実情を考慮した結果、実証性の高い比準価格を重視しつつ、代表標準地との検討を踏まえて調整を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 西尾-1	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0	
	公示価格 115,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[103.0] 100	115,000		交通 0.0		交通 0.0	
								環境 0.0		環境 +3.0	
								画地 0.0		行政 0.0	
								行政 0.0		その他 0.0	
(9) 指定 基準 地 からの 検討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦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		交通	
								環境		環境	
								画地		行政	
								行政 その他		その他	
(10) 対象 基準 地 の前 年の 標準 価格 等か の 検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 114,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 西尾市の旧市街では住宅需要が堅調である一方、西尾市南部では過疎化の進行を反映して需要の回復には至っていない。						
	①-2 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] 特記すべき地域要因の変動はない。						
	②変動率 年間 +0.9 % 半年間 %				[個別的] 特記すべき個別的要因の変動はない。						

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
西尾(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域総合コンサルタント株式会社
西尾(県)-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 晃
鑑定評価額	17,600,000 円	1㎡当たりの価格	94,000 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 倍率種別	75,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西尾市鶴城町北二ノ沢26番17			②地積 (㎡)		187 ()	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 150)							
	1:1.5	住宅 W1		街区の整った戸建住宅を主体とする住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	西尾口 950m		(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 110 m、南 10 m、北 40 m			②標準的使用		低層住宅地								
	③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										
	④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	西尾口駅 北西方950m		法令規制	1 中専 (60, 150)					
	⑤地域要因の将来予測		市中心部に比較的近い一般住宅を中心とした住宅地域である。地域において特に変動要因も認められず、当面は現状のまま推移すると予測する。需要があり、地価は堅調に推移している。													
(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			94,000 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、西尾市中心部周辺にひろがる居住環境が良好な住宅地域一帯である。需要者の中心は、市内在住者および周辺企業に勤める一次取得者である。最寄駅徒歩圏に位置し、公共施設、利便施設等への接近性も良好で居住環境が良好な住宅地域で、需要は強含みである。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1,500万円程度、新築戸建住宅で3,500～4,000万円である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益還元法は、対象基準地の画地規模が小さく経済合理性の観点から賃貸建物の想定は現実的ではないため、適用していない。比準価格は規範性の高い取引事例に基づいており、実証的で信頼性が高い。自己利用目的の取引が中心で、利便性及び快適性等を基に市場における取引価格を指標に価格が形成されている。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示標準価格	① 代表標準地 標準地番号	西尾-1	② 時点修正		③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	93,500	⑦ 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 +6.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 115,000 円/㎡		[100.0] 100		[100] [100.0]		[100] [123.0]		[100.0] 100							
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正		③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 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							
(10) 対年標準価格等	① -1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 92,800 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 自動車関連企業の業績は好調であるが、関税問題もあり先行き不透明感が強い。建築費の高騰、金利動向の影響に注視が必要である。										
	① -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] 熟成した住宅地域で、地域において変動要因はみられない。居住環境は比較的良好であり、需要は強含みである。										
	② 変動率 年間 +1.3 % 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4日提出
西尾(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価
西尾(県)-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 田代 徳恵
鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	30,200 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和7年4月10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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西尾市吉良町富田荒井屋敷2 6 番			②地積 (㎡) (433)		⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60, 200)					
	1:1.2	住宅 W1	中規模農家住宅が多く周辺に農地も見られる住宅地域	南西4.7m市道	水道、下水	上横須賀 2.4km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 20 m、北 120 m		②標準的使用		低層住宅地						
	③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 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街 路	4. 7 m市道	交通 施設	上横須賀駅 南西方2.4km		法令 規制	「調区」 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域内の農家住宅を中心とする住宅地域である。地域的特性に特段の変動要因はなく、当分の間は現状を維持し、安定的に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	ない					
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		30,200 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		同一需給圏は市街化調整区域内に存する住宅地域である。需要者は、旧幡豆郡に地縁性を有する個人が多い。最寄駅へはやや距離があるが、生活環境は比較的良好である。上横須賀駅勢圏で、農家住宅跡地での小規模開発も見られるなど、一定の需要は認められるため、地価水準は安定的に推移している。市場での中心価格帯は、画地規模、需要者によりばらつきがあるため、把握が困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		市街化調整区域内であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用しなかった。自用の住宅目的の取引が支配的な地域で、実際の売買に基づいた価格を参考に取引を行うことが殆どである。比準価格は、規範性優る取引事例を重視し、地域の実勢に即応した説得力の高い価格が求められている。また、代表標準地を規準とした価格とも均衡を得ている。以上より、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	西尾-28	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 +1.0 交通 +2.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		32,200 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [105.1]	[100.0] 100	30,300					
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 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 -1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 取引件数はやや増加しているが、住宅着工戸数は減少している。旧幡豆郡の人口は減少傾向である。								
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 30,200 円/㎡				[地域要因] 市街化調整区域内の集落的な住宅地域である。地域要因に特段の変更はない。								
	① -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/㎡									
	② 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	後藤不動産鑑定事務所
西尾(県)-4	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 後藤 大吉
鑑定評価額	19,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	82,000 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 1日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	62,000 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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 西尾市田貫1丁目43番					②地積 (㎡)	233 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			1 中専 (60, 150)			
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、アパートのほかに農地も見られる区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道、下水	西尾3.4km			(その他) 高度2種最高20m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 60 m			②標準的使用	低層住宅地						
	③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							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路市道	基準方位北、6m	交通施設	西尾駅西方3.4km	法令規制	1 中専 (60, 150)			
	⑤地域要因の将来予測		インフラ整備の整った住宅地の地価は当面緩やかな上昇が継続すると見込まれる。但し建築費の高騰だけではなく金利の上昇が予想されることから、住宅地の有効需要はやや低迷するものと予測する。									
(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		+5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		82,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		18,400 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	同一需給圏は西尾市郊外の住宅地域が存する一円の圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に居住する一次取得者である。近隣は市中心部への接近性には劣るがインフラ整備の整った住宅地域であることから住宅需要は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は土地のみで1,000万～1,500万円程度、新築戸建で2,500万～3,500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣は賃貸共同住宅が散見される程度であり、低層一般住宅が大半を占める住宅地域である。自用目的の取引が中心となる地域の実情を考慮した結果、収益価格は参考に留め、実証性の高い比準価格を重視しつつ、代表標準地との検討を踏まえて調整を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格としての	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 西尾-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格 115,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [147.4]	[105.0] 100	81,900		交通	0.0		交通	+10.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+34.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 81,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 西尾市の旧市街では住宅需要が堅調である一方、西尾市南部では過疎化の進行を反映して需要の回復には至っていない。							
	①-2 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] 特記すべき地域要因の変動はない。							
	②変動率 年間 +1.2 % 半年間 %				[個 別 的 要 因] 特記すべき個別的要因の変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	香久山不動産鑑定事務所
西尾(県)-5	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 安立 昌子
鑑定評価額	17,100,000 円		1㎡当たりの価格	95,000 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	75,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年4月12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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西尾市道光寺町郷中4 1 番 8 外				②地積 (㎡)	180 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200)		
	2:1	住宅 W2		戸建住宅を中心として旧来からの住宅及びアパートも見られる住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	西尾口 600m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 10 m、北 80 m		②標準的使用		低層住宅地			
	③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							
	④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	西尾口駅 北西方600m	法令規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	西尾口駅徒歩圏内の既成住宅地域である。地域周辺では小規模な分譲開発も見られるが、当面は現状の居住環境を維持するものと予測する。								
(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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 95,000 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、概ね西尾市及び隣接市の市街化区域内の住宅地域の圏域である。需要者は市内居住者中心で、自動車関連産業従事者が多く、圏外からの転入は少ない傾向である。近隣地域は西尾口駅やスーパー等へ徒歩圏内という好立地から需要は堅調に推移してきたが、建物価格だけでなく全般的な物価高の影響もあり、需要者の住宅購入意欲は低下しつつある。需要の中心価格帯は土地で1 5 0 0万円前後、新築戸建住宅で3 5 0 0万円前後である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層住宅を主体とする住宅地域である。収益性よりも居住の快適性及び利便性がより重視される地域である。また、自用の住宅用地としての取引が中心であるため、市場価格は取引価格を指標として形成されている。よって、取引事例より求めた実証的な比準価格を採用し、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。なお、対象基準地は共同住宅建設には規模が小さく、建物の想定に経済合理性を欠くため収益還元法は適用しない。									
(8) 公示価格を規準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 西尾-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 115,000 円/㎡	[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [122.7]	[101.0] / 100	94,700		交通 0.0		交通 +4.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +18.0
	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 92,800 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 地域経済は現状安定しているが、自動車関連産業については関税問題、為替動向等、先行きはますます不透明となっている。					
	①-2 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] 地域の土地利用状況に大きな変化は見られない。西尾口駅徒歩圏内の利便性が高い住宅地域であり地価は安定している。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +2.4 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	香久山不動産鑑定事務所
西尾(県)-6	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 安立 昌子
鑑定評価額	20,500,000 円		1㎡当たりの価格	115,000 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	92,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 4月 12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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西尾市高島町 6 丁目 5 1 番 2				②地積 (㎡)		178 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防	
	1:1	住宅 W1		中規模一般住宅を中心とする住宅地域		北西6m市道	水道、下水	西尾 550m		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 60 m、南 50 m、北 140 m				②標準的使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 14 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形								
	④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	西尾駅 南方550m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅中心の既成住宅地域で、今後も現状の利用状況を維持していくものと推測する。西尾駅には徒歩圏内の地域で、地価は安定的な推移が予測される。								
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			115,000 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、概ね西尾市及び隣接市の市街化区域内の住宅地域の圏域である。需要者は市内居住者中心で自動車関連産業従事者が多く、圏外からの転入は少ない傾向である。近隣地域は供給の少ない住宅地域で、土地価格は安定的に推移してきたが、建物価格だけでなく全般的な物価高の影響もあり、需要者の住宅購入意欲は低下しつつある。土地は50坪程度で2000万円弱、新築戸建住宅は4000万円程度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		近隣地域の中心は戸建住宅で、収益性よりも居住の快適性及び利便性がより重視される地域である。また、自用の住宅用地としての取引が中心であるため、市場価格は取引価格を指標として形成されている。よって取引事例より求めた実証的な比準価格を採用し、公示価格からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、対象基準地は共同住宅建設には規模が小さく、建物の想定に経済合理性を欠くため収益還元法は適用しない。									
(8) 公示価格	規準とした価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
		西尾-1							交通 0.0		交通 0.0
(9) 指定基準地からの検討	からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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							画地 0.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の検討	標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格						⑦内訳 標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0
		①-2 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							その他 0.0		その他 0.0
		西尾-1									
		公示価格									
		②変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	後藤不動産鑑定事務所
西尾(県)-7	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 後藤 大吉
鑑定評価額	24,000,000 円		1㎡当たりの価格	104,000 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 1日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	79,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 西尾市丁田町左65番2	②地積(㎡) ()	⑨法令上の規制等 1中専(60, 150) (その他) 高度1種最高15m					
	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅、アパートのほか空地等も見られる既存住宅地域	⑥接面道路の状況 南東4m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 西尾850m		
(2)近隣地域	①範囲 東 90 m、西 80 m、南 110 m、北 70 m	②標準的使用 低層住宅地	③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					
	④地域的特性 特記事項 特にない	⑤地域要因の将来予測 西尾市旧市街の住宅地の地価は当面緩やかな上昇が継続すると見込まれる。但し建築費の高騰だけではなく金利の上昇が予想されることから、住宅地の有効需要はやや低迷するものと予測する。	⑥標準方位北、4m市道	⑦交通施設 西尾駅南東方850m	⑧法令規制 1中専(60, 150)			
(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 +5.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	104,000 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	同一需給圏は西尾旧市街を中心とする住宅地域の存する一円の圏域である。需要者の中心は、西尾市を中心に西三河地域に居住又は勤務する個人のエンドユーザーである。近隣は当市中心部に近接する住宅地域であり、住宅需要は比較的に高い。市場の中心となる価格帯は土地のみで総額1,500万円前後、新築戸建住宅では3,500万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣では市内通勤者を対象とするアパート等も見受けられるが、対象標準地は間口が狭小であり、経済合理性に見合った収益物件の想定が困難であることから土地残余法の適用は断念した。また低層一般住宅を中心とする住宅地であり、自用目的の取引が中心となる地域の実情を考慮した結果、実証性の高い比準価格を重視しつつ、代表標準地との検討を踏まえて調整を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公示価格	①代表標準地 標準地番号 西尾-1	②時点修正 [100.0] 100	③標準化補正 100 [100.0]	④地域要因の比較 100 [115.7]	⑤個別的要因の比較 [105.0] 100	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) 104,000	⑦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 +3.0 交通 +4.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正 [] 100	③標準化補正 100 []	④地域要因の比較 100 []	⑤個別的要因の比較 [] 100	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦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)対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 103,000 円/㎡		③価格変動要因の 変動状況 ②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %	[一般的要因] 西尾市の旧市街では住宅需要が堅調である一方、西尾市南部では過疎化の進行を反映して需要の回復には至っていない。			[地域要因] 特記すべき地域要因の変動はない。	
	①-2 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/㎡			[個別的要因] 特記すべき個別的要因の変動はない。				

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
西尾(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域総合コンサルタント株式会社
西尾(県)-8	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 晃
鑑定評価額	9,510,000 円	1㎡当たりの価格	38,500 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2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和7年4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西尾市一色町味浜乾地 6 7 番			②地積 (㎡)		247 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東5.5m市道	水道、下水	福地 4km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 30 m、南 20 m、北 60 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 23 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 5. 5 m市道	交通施設	福地駅 南西方4km		法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		旧幡豆郡一色町内の区画街路が整然とした既成住宅地域である。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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 38,500 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、旧幡豆郡を中心に西尾市郊外の住宅地域である。需要者の中心は、地域に地縁を有する個人が中心である。対象地が存する旧幡豆郡の地域は、津波等の災害リスクや人口減少により土地需要は全般的に弱含みであるが、旧一色町の中心部に位置する近隣地域は住環境が比較的良好であり、需要は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯は土地のみで7 0 0 万円から1 0 0 0 万円程度、新築の戸建住宅で2 2 0 0 万円から3 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	比準価格は規範性の高い取引事例から求めたもので、実証的で信頼性が高い。収益価格は、郊外に位置し賃貸需要が乏しい地域であり、賃貸経営は経済合理性を欠くため試算をしていない。自用目的の取引が中心の地域であり、利便性及び快適性等をもとに、市場における取引価格を指標に価格が形成されている。従って、市場の実態を反映する比準価格を採用し、他の標準地とのバランスも考慮して、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	① ■ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格	西尾-21	[99.7] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	38,500		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	交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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		[] 100	100 []	100 []	[] 100			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	交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の	[一般的要因] 旧幡豆郡地域は人口減少、高齢化が進み地域経済は停滞している。市中心部へのアクセスが良好な一部の地区を除き、市況は低調である。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 38,600 円/㎡				[地域要因] 旧幡豆郡3 町の中では比較的良好な住環境、利便性を有する地域である。土地の細分化により総額を抑えた建売分譲住宅の開発が進む。							
	①-2 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 西尾-21 公示価格 38,600 円/㎡											
	②変動率 年間 -0.3 % 半年間 -0.3 %											

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
西尾(県)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	香久山不動産鑑定事務所
西尾(県)-9	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 安立 昌子
鑑定評価額	6,970,000 円		1㎡当たりの価格	35,200 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2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和7年4月12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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西尾市一色町一色東前新田53番				②地積 (㎡)	198 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)	
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅、農家住宅のほかに農地が見られる住宅地域	東5m市道	水道、下水	吉良吉田 4.3km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 80 m、北 20 m			②標準的使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 5m市道	交通施設	吉良吉田駅 西方4.3km	法令 1 住居 (60, 200)	規制
	⑤地域要因の将来予測		旧来からの既成住宅地域で、地域要因に特別な変動はなく、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	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					35,200 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、一色町及び吉良町を中心に概ね西尾市の市街化区域内の住宅地域の圏域である。需要者は地縁関係者が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は国道247号以南の既成住宅地域であるが、従来より町内の住宅地の取引は国道以北がほとんどで、近隣地域の需要は低い。土地は50坪程度で600万円程度、新築戸建住宅は2000万円～2500万円程度が需要の中心とみられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は戸建住宅を中心とする既成住宅地域で、収益性よりも居住の快適性及び利便性がより重視される地域である。また、自用の住宅用地としての取引が中心であるため、市場価格は取引価格を指標として形成されている。よって取引事例より求めた実証的な比準価格を採用し、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。なお、近隣地域は賃貸需要が乏しく、賃貸住宅の想定に経済合理性を欠くため収益還元法は適用しない。								
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 西尾-21							交通 0.0		交通 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +11.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 +1.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動状況	[一般的要因]	一色・吉良では低価格住宅の供給が増加している。地場産業衰退、人口減少、自然災害等の影響から、旧幡豆郡の需要は全般的に弱い。	[地域要因]	大きな地域要因の変化はないが、国道247号以南は市街化区域でも、従来より宅地需要は弱い。	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	■ 継続 □ 新規									
	前年標準価格 35,500 円/㎡									
	①-2 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			③ 価格変動状況	[一般的要因]	一色・吉良では低価格住宅の供給が増加している。地場産業衰退、人口減少、自然災害等の影響から、旧幡豆郡の需要は全般的に弱い。	[地域要因]	大きな地域要因の変化はないが、国道247号以南は市街化区域でも、従来より宅地需要は弱い。	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 円/㎡									
(10) 対象基準地の検討	公示価格			③ 価格変動状況	[一般的要因]	一色・吉良では低価格住宅の供給が増加している。地場産業衰退、人口減少、自然災害等の影響から、旧幡豆郡の需要は全般的に弱い。	[地域要因]	大きな地域要因の変化はないが、国道247号以南は市街化区域でも、従来より宅地需要は弱い。	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②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4日提出
西尾(県)-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域総合コンサルタント株式会社
西尾(県)-10	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 晃
鑑定評価額	22,400,000 円	1㎡当たりの価格	50,600 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 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和7年4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西尾市吉良町下横須賀東下河原46番1外				②地積 (㎡)		442 ()		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅のほかに農家住宅等も見られる住宅地域		東5m市道	水道、下水	上横須賀 870m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 50 m、北 90 m				②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 24 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 5m市道	交通施設	上横須賀駅 南西方870m		法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域周辺では、戸建の分譲開発により土地の細分化が進んでおり、小規模の戸建住宅が徐々に増えていくことが予測される。										
(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 50,600 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、旧幡豆郡を中心に、西尾市郊外の市街化区域内の住宅地域である。需要者は地縁を有する者が中心であるが、一部、圏外からの転入者もみられる。旧幡豆郡の中では西尾市中心部へのアクセスが良好な鉄道駅周辺の住宅地域であるため、需要は底堅く地価は安定的である。需要の中心となる価格帯は、土地は50坪程度で800万円程度、新築戸建住宅は2500万円～3000万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づいており、実証的で信頼性が高い。収益価格は、賃貸需要が乏しい地域であり、賃貸経営は経済合理性を欠くため試算をしていない。自用目的の取引が中心の地域であり、利便性及び快適性等をもとに取引価格を指標に価格が形成されている。従って、市場の実態を反映する比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	西尾-21	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的 要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格	38,600 円/㎡	[99.7 / 100]	100 [101.0]	100 [76.6]	[102.0 / 100]	50,700		交通	0.0		交通	-3.0
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的 要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-21.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	+1.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の検討	① -1 対象基準地の検討			③ 価格変動状況 変動要因の	⑦ 内訳 標準化補正								
	■ 継続 □ 新規				街路								
	前年標準価格 50,400 円/㎡				交通								
	① -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				環境								
(10) 対象基準地の検討	□ 代表標準地 □ 標準地			③ 価格変動状況 変動要因の	画地								
	標準地番号				行政								
	公示価格 円/㎡				その他								
	② 変動率 年間 +0.4 % 半年間 %												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
西尾(県)-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域総合コンサルタント株式会社
西尾(県)-11	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 晃
鑑定評価額	8,080,000 円	1㎡当たりの価格	32,700 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2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和7年4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西尾市鳥羽町古新田 1 6 番 1 4			②地積 (㎡)		247 ()		⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)						
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅のほかにも共同住宅、作業所等も見られる住宅地域		西5.5m市道	水道、下水	三河鳥羽 130m		(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 80 m、南 20 m、北 70 m			②標準的使用		低層住宅地								
	③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										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 5. 5 m市道	交通施設	三河鳥羽駅 北東方130m		法令規制	1 住居 (60, 200)					
	⑤地域要因の将来予測		中規模の戸建住宅を中心とした地域であり、大きな変化は見られない。特に変動要因もなく当面は現状のまま推移するものと予測する。宅地需要は弱含みである。													
(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 +1.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 32,700 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	同一需給圏は旧幡豆郡の一色町、吉良町、幡豆町にある住宅地域一帯である。需要者の中心は旧幡豆郡の居住者及び地縁性のある個人である。市中心部から遠く利便性が劣るうえに、地元での雇用の場が少ないため、市中心部や周辺市への転出が多く、人口減少、高齢化が進んでおり、宅地需要は減少している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで800万円程度である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、賃貸需要が乏しい地域であり、賃貸経営は経済合理性を欠くため試算をしていない。比準価格は規範性の高い取引事例に基づいており、実証的で信頼性が高い。市場においては自用目的の取引が中心で、利便性及び快適性等をもとに市場での取引価格を指標に価格が形成されている。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	西尾-21	②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	32,600	⑦内訳 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 -7.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	38,600 円/㎡	[99.7] 100		100 [101.0]		100 [118.1]		[101.0] 100							
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦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	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因の	[一般的要因] 旧幡豆郡地域は人口減少、高齢化が進み地域経済は停滞している。市中心部へのアクセスが良好な一部の地区を除き、市況は低調である。										
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 34,000 円/㎡					[地域要因] 地域に特段の変化はみられない。利便性等が劣る郊外の住宅地域で、人口の減少が続く。宅地需要は乏しく、地価は弱含み傾向が続く。										
	①-2 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/㎡															
	②変動率 年間 -3.8 % 半年間 %															

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
西尾(県)-12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価
西尾(県)-12	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 田代 徳恵
鑑定評価額	8,320,000 円	1㎡当たりの価格	28,300 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4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和7年4月10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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西尾市東幡豆町中柴3 6 番			②地積 (㎡)		294 ()		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)
	1:1.5	住宅 S 2F1B		中規模一般住宅のほか水産加工所等が見られる道路の狭い既存住宅地域		南西3m市道		水道、下水		東幡豆 700m		(その他)
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 40 m、南 100 m、北 60 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 3 m 市道		交通施設	東幡豆駅 南東方700m		法令規制	1 住居 (60, 160)
	⑤地域要因の将来予測		狭隘道路に一般住宅が建ち並び旧来からの住宅地域であり、当面は現状を維持して推移していくものと予測する。建替えや宅地開発も見られず、需要が弱いため地価は下落傾向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 +2.0			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 28,300 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、旧幡豆郡を中心とする西尾市南部の住宅地域である。需要者は地縁性を有する個人等と想定される。近隣地域は沿岸部に位置し、市内でも高齢化や人口減少が顕著な地域である。また、生活利便施設への接近性、街路条件等が劣っていることにより需要は弱く、地価は下落基調で推移している。土地取引自体が少なく、取引属性、立地、規模によりばらつきがあるため、取引の中心価格帯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		アパート等は見られず、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用しなかった。市場では実際の売買に基づいた価格を参考に取引を行うことが殆どである。比準価格は、規範性優る取引事例を重視しており、市場の実勢に即応した説得力の高い価格が求められている。また、代表標準地を規準とした価格とも均衡を得ている。以上より、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示標準価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 西尾-21		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +7.0	
	公示価格 38,600 円/㎡		[99.7 / 100]	100 [101.0]	100 [137.6]	[102.0 / 100]	28,200		交通 0.0		交通 -4.0	
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +34.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	画地 +1.0		行政 0.0			
			100	[]	[]	100	行政 0.0		行政 0.0			
							その他 0.0		その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 29,700 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 住宅着工戸数は減少している。人口減少・高齢化が進行しており、市内でも幡豆地区の高齢化率は最も高く、3 6 %である。							
	①-2 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] 沿岸部に位置する狭隘道路沿いに戸建住宅等が建ち並び地域であり、地域的特性に特段の変動はない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 -4.7 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
西尾(県)-13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域総合コンサルタント株式会社
西尾(県)-13	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 晃
鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	83,300 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2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	65,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西尾市米津町蓮台2番9			②地積 (㎡)		165 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況	
	1.5:1	住宅W2		一般住宅のほかに工場等が見られる住宅地域		東5m市道		水道、ガス、下水		米津380m	
(2) ①範囲 東 50 m、西 10 m、南 30 m、北 20 m ②標準的使用 低層住宅地											
(2) 近隣地域	③標準的画地の形状等			間口 約 16.5 m、奥行 約 10 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 5m市道	交通施設	米津駅 西方380m		法令規制	準工 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	中心部からはやや距離がある市北部の住宅地域で、当面は現状維持で推移すると予測する。土地需要が強まっている隣接市に近く、また、鉄道駅徒歩圏で利便性が良好な住宅地域であり、底堅い需要が認められる。									
(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 83,300 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	同一需給圏は西尾市及び隣接市の住宅地域である。需要者は市内居住の一次取得者が中心であるが、市北部にあり周辺市へのアクセスが良く、地価水準に割安感もあるため、周辺市企業従事者の転入もみられる。地価の上昇が大きい隣接市の影響もあり地価は強含みで推移している。市場における取引の中心価格帯は、土地のみで1,500万円前後、新築戸建てで3,000万から3,500万円である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場での取引は居住の快適性等を重視する戸建住宅需要者の自己使用目的が中心である。収益価格は、基準地の画地規模が小さく、賃貸物件の想定は現実的でないため、試算をしていない。比準価格は、規範性の高い取引事例から求めており信頼性が高い。市場での取引価格を指標に価格が形成されていることから、実勢を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号 西尾-1		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	公示価格 115,000 円/㎡		[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [141.3]	[102.0] / 100	83,000		交通 0.0		交通 +6.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +32.0
	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	①-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 82,400 円/㎡				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 自動車関連企業の業績は好調であるが、関税問題もあり先行き不透明感が強い。建築費の高騰、金利動向の影響に注視が必要である。					
	①-2 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] 旧来からの住宅地域で、街路、街区等の整備は進んでいないが、立地等から判断して地価水準に割安感があり、需要は強含みである。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +1.1 % 半年間 %										