

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)-14 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)-14	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 安立 昌子
鑑定評価額	6,460,000 円		1㎡当たりの価格	34,200 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	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		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		西尾市吉良町富好新田戸東3番1外				②地積 (㎡)	189 ()	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		準工 (60, 200)
	1:2	住宅 W1		中小工場、一般住宅 等が混在する住宅地 域		西5.9m市道、 南側道	水道、 下水	吉良吉田 930m		(その他)
(2) 近隣 地域	①範囲		東 80 m、西 30 m、南 100 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 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		街 路	基準方位北 5.9m市道	交通 施設	吉良吉田駅 東方930m	法令 規制	準工 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測		近隣の工場の立地に変化は無く、居住環境は当面、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 角地	+1.0 +1.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 34,200 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、吉良町及び一色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。近隣地域は工場も立地する沿岸部に近い住宅地域で、従来より住宅地需要は低く、地価の下落が続いている。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主体とする住宅地域で、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 規 準 と し た 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 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 -3.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 38,600 円/㎡	$\frac{99.7}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{113.5}$	$\frac{102.0}{100}$	34,200				
(9) 指定 から の 検 討 基 準 地	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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 34,600 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	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。					
	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 大きな地域要因の変化はないが、沿岸部に近く、従来より宅 地需要は弱い。					
	②変動率 年間 -1.2 % 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8日提出
西尾(県)-15 宅地-1

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 西三河支店
西尾(県)-15	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 健二
鑑定評価額	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	42,100 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] 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		西尾市斎藤町郷中6 4 番			②地積 (㎡)		406 ()		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)	
	台形 1:2	住宅 W2		農家住宅と一般住宅等が混在する古くからの住宅地域		東5m市道		水道、下水		福地 1.1km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 150 m、南 180 m、北 100 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	5m市道		交通施設	福地駅 南方1.1km		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集落地域である。周辺には店舗等も見られ、小中学校も近く、一般住宅が集積しているものの人気はさほど高くない。地域要因に特段の変更はなく、当面は現況と同様に推移していくものと考えられる。										
(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		ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			42,100 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内の市街化調整区域に存する既存住宅地域である。主たる需要者層は西尾市に地縁性を有する個人と考えられ、圏外からの転入者は乏しいと思考される。近隣地域は市街化調整区域内ではあるが、相応の利便性を備えており、一定の需要を保っている。市場の中心となる価格帯は土地で1, 0 0 0万円から1, 5 0 0万円前後であると思考される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域に存する既存住宅地域であり、自己利用目的の一次取得者が中心であり、居住の快適性、利便性、地縁性等を重視して行動すると思考される。賃貸用建物の建築は困難であると判断し収益還元法の適用を断念した。本件においては規範性の高い取引事例に基づき、市場の動向を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、地域の地価変動等考慮の上、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	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号 西尾-19							交通	0.0	交通		+1.0	
	公示価格	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{106.1}$	$\frac{100.0}{100}$	42,500		環境	0.0	環境	+3.0		
	45,100 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対象基準地の標準価格 (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	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			交通		交通			
	円/㎡	100	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	100			環境		環境			
								画地		行政			
								行政		その他			
								その他					
(10) 対年標準価格等	①-1 対象基準地の検討			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市街化調整区域であっても利便性のある地域は相応の需要が見られる。今後、建築費の高騰等が地価に及ぼす影響が懸念される。								
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 市街化調整区域内の住宅地域である。地域要因に特段の変更はない。								
	前年標準価格 42,100 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	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/㎡												
	②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4日提出
西尾(県)-16 宅地-1

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)-16	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 後藤 大吉
鑑定評価額	20,900,000 円		1㎡当たりの価格	52,000 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	[年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	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		西尾市深池町上口17番			②地積 (㎡)	401 ()	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)				
	2:1	住宅 L S2	中規模一般住宅、農 家住宅が点在する幹 線道路背後の住宅地 域	北東5m市道、 南東側道	水道、 下水	西尾 1.8km		(その他)				
(2)	①範囲		東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m		②標準的使用		低層住宅地					
近 隣 地 域	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 16 m、規模		400 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	5m市道	交通 施設	西尾駅 南西方1.8km		法令 規制	「調区」 (60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測	市街化調整区域にあって土地の市場流動性が低いことから、現状を維持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	角地 +3.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			52,000 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劣る旧来からの既成集落地域であることから住宅需要はやや弱い。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、新築戸建てで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	近隣における賃貸市場は未成熟であり、対象標準地上に経済合理性に見合う共同住宅等の想定が困難であるため、収益還元法の適用を断念した。また近隣は自用目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視される住宅地域であることから、現実の取引事例に基づく実証的な比準価格を標準とし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 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 西尾-19	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 0.0 -12.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 45,100 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [89.8]	[103.0] 100	51,900	標準化補正					
(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	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		標準化補正					
(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 52,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[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 0.0 % 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	豊橋不動産鑑定事務所
西尾(県)-17	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 一花 徹
鑑定評価額	6,350,000 円		1㎡当たりの価格	18,500 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	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	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		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		西尾市一色町生田中萱野35番			②地積 (㎡) (343)		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)		
	1:2	住宅 W2		周囲にうなぎの養殖場が見られる一般住宅、漁家住宅等が多い住宅地域	北東5m市道	水道	吉良吉田 4.7km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 400 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 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	5m市道	交通施設	吉良吉田駅4.7km	法令規制 「調区」 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅・漁家住宅が集積する旧来からの住宅地域であるが、地場産業は衰退しており、地価は下落傾向にある。地域要因に特段の変更はなく、当面は現況と同様に推移していくものと考えられる。								
(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	ない			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格			18,500 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とする西尾市内の市街化調整区域内の住宅地域である。主たる需要者層は旧幡豆郡に地縁性を有する個人であり、外部からの参入は少なく需給ともに動きの乏しい市場である。近隣地域は養鰻場や太陽光発電施設が多い中に在来の住宅が見られる地域で変化に乏しく、また海に近いことから敬遠される傾向もある。市街化調整区域においては取引件数が少ない上、規模、総額のばらつきが大きく需要の中心となる価格帯は把握困難である。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		賃貸市場が未成熟な地域に立地し賃貸経営が困難と判断されるため、収益価格は求められなかった。当地域における取引は自己使用目的が中心で、居住の快適性を重視する個々の市場参加者には価格支配力はほぼなく実際に取引される価格に基づき購入するか否かの行動を決定する実情から比準価格の説得力は高いと思料される。よって市場の実態を反映する実際の取引価格から求めた比準価格を採用し、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	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	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 0.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
		標準地番号 西尾-24									
(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	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/㎡	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [146.5]	[100.0] 100	18,500				
(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 19,000 円/㎡			③価格変動要因	[一般的要因] 旧幡豆郡内では人口動態等を反映して住宅地需要は低調に推移した。建築費の高騰等が地価に及ぼす影響が懸念される。						
	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 円/㎡				[地域要因] 西尾市の臨海部に存する市街化調整区域内の住宅地域である。人口は減少傾向が続いている。地域に特段の変化は認められない。						
	②変動率 年間 -2.6 % 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)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター
西尾(県)5-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 神戸 康弘
鑑定評価額	24,200,000 円		1㎡当たりの価格	95,500 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	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	76,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 4月 11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		西尾市今川町東大城1 2 番 3				②地積 (㎡) ()		253		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		準住居 (60, 200)				
	1:1.2	店舗 S1		幹線道路沿いに営業所、店舗等が立地する路線商業地域		南西16m県道	水道、下水	西尾 1.2km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 130 m、南 40 m、北 40 m				②標準的使用		低層店舗地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 20 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	1 6 m県道		交通施設	西尾駅 南方1.2km		法令規制	準住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		西尾市中心部から吉良、幡豆方面へ抜ける幹線道路沿いの路線商業地域で、ロードサイド型店舗、営業所等が混在している。地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状を維持すると予測する。											
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 96,100 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 67,700 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	同一需給圏は西尾市及び周辺市町の商業地域である。主たる需要者は地元を拠点とする法人、個人事業主であるが、画地規模によっては全国的にチェーン展開する小売店舗等の進出も見込まれる。ロードサイド型店舗の進出意欲は旺盛であり、幹線・準幹線道路沿いの店舗適地に対する需要は底堅い。画地規模や用途により取引価格はまちまちで需要の中心となる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	比準価格は西尾市内の商業地で実際に成立した取引を基礎としたもので、市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方収益価格は土地価格に見合う賃料水準が形成されるに至っていないため低位に試算された。自己利用目的の取引が中心で収益目的の取引が殆ど見られないことから比準価格の相対的な説得力が高いと判断し、本件では比準価格を標準として、収益価格も関連付け、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	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	+2.0	
	西尾5-2								交通	0.0		交通	+8.0	
	公示価格		[100.0]	100	100	[100.0]	95,500		環境	0.0		環境	+19.0	
	135,000 円/㎡		100	[101.7]	[139.0]	100			画地	+1.7	行政	+6.0		行政
									行政	0.0		その他	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								交通			交通		
	円/㎡		[]	100	100	[]			環境			環境		
			100	[]	[]	100			画地			行政		
									行政			その他		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 西尾市全体の人口は減少傾向にあるが旧西尾市では微減に留まる。物価高騰、金利上昇等を受けて不動産市場に沈静化の兆しが見られる。									
	☒ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 県道西尾幡豆線バイパスが全線開通し幡豆、吉良方面からの利便性が向上した。周辺ではロードサイド型店舗の進出も見られる。									
	前年標準価格 95,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	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/㎡													
	②変動率	年間	+0.5 %	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)5-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 安立 昌子
鑑定評価額	50,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	135,000 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 4月 12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 西尾市花ノ木町3丁目16番1外						②地積 (㎡)	377 ()	③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		商業 (80, 400) 準防	
	台形 1.2:1	店舗 S1		店舗、銀行、営業所等が混在する商業地域		南東20m県道、 南西側道	水道、 下水	西尾 260m		(その他) (100, 400)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 0 m、北 100 m					②標準的使用 低層店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 16 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	20m県道		交通施設	西尾駅 北方260m	法令規制	商業 (90, 400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	店舗、銀行、営業所等が混在する西尾駅への接近性に優れる商業地域である。地域の変化を促す特段の要因もないため当面現状を維持して推移するものと見込まれる。									
(3)	①最も有効使用の判定 低層店舗地						(4)対象基準地の個別的要因	角地形状 +7.0 -5.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 135,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 80,800 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幹線道路沿いの商業地域の圏域である。主な需要者は広域的にロードサイド店舗を展開する大手企業、市内又は隣接市に拠点を置く中小の事業者等である。付近の大型商業施設の集客力も維持され、市内の中心的地域として潜在的な需要は底堅い。商業地域での出店は事業用定期借地によるものが多く、取引された場合でも需要者の性格、事業の内容等により総額面での価格幅は大きく、中心となる価格帯の把握は難しい状況にある。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は商業地域に所在するが、投資家等が収益目的で不動産を取得する取引は見られず、自用目的の取引が中心であり市場価格は取引価格を指標として形成されている。また、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算された。従って、取引事例より求めた比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、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。										
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 西尾5-2		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 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 135,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.7]	100 [/]	[101.7] 100	135,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.7 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 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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 134,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[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 西尾5-2 公示価格 135,000 円/㎡				[地域要因] 県道沿いの路線商業地域で、コロナ後に周辺で見られた高値の取引も落ち着いている。						
	②変動率 年間 +0.7 % 半年間 0.0 %				[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	後藤不動産鑑定事務所
西尾(県)5-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 後藤 大吉
鑑定評価額	71,600,000 円		1㎡当たりの価格	130,000 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	105,000 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		西尾市寄住町洲田23番3			②地積 (㎡)	551 ()		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		商業 (80, 400) 準防		
	1:2	事務所 S1		低層店舗、事務所等 が混在する幹線道路 沿いの商業地域	南西20m県道	水道、 ガス、 下水	西尾 390m		(その他) (90, 318)		
(2)	①範囲		東 80 m、西 30 m、南 40 m、北 20 m			②標準的使用		中低層店舗兼事務所地			
近隣 地域	③標準的画地の形状等		間口 約 19.5 m、奥行 約 20 m、規模		400 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	20m県道	交通 施設	西尾駅 東方390m		法令 規制	商業 (90, 400) 準防
	⑤地域要因の 将来予測	商業地には客足は戻りつつあるも、コロナ禍以前の活気を取り戻した状況ではなく、物価高の影響や所得の大幅な改善が期待できないことから、先行きの不確実性が増している。									
(3)	最有効使用の判定		中低層店舗兼事務所地					(4)対象基準地 の個別的要 因	容積率 -2.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		130,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		86,500 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	同一需給圏は西尾市における駅前、又は幹線道路沿いに形成された商業地域の存する一円の圏域である。需要者の中心は西尾市内における中小事業者等であるが売買需要は皆無であり、事業用定期借地等のリース需要がほとんどを占める。したがって商業地独自の価格変動はほとんど認められず、背後住宅地の地価の動きに牽引される形で推移している。市場規模が小さく取引が限定的であることから取引の中心となる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	近隣は自用の店舗としての利用が大半を占め、比較的規模の大きな貸店舗等の賃貸物件は少なく、また賃貸市場が未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は不動産の市場性を反映した実証的な価格であり、その信頼性は高い。よって本件では比準価格を重視しつつ、収益価格は参酌に留め、単価と総額との関係等に留意して調整を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 西尾5-2		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 135,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [101.7]	100 [101.0]	[98.0] 100	130,000		交通 0.0		交通 0.0
(9) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	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 +1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +1.7		行政 0.0
(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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 129,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 駅前及び幹線道路沿いに所在する商業地は需要が皆無であり、リース需要が大半を占めるため、背後住宅地の価格変動で推移している。						
	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] 特記すべき地域要因の変動はない。						
②変動率 年間 +0.8 % 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	地域総合コンサルタント株式会社
西尾(県)5-4	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 晃
鑑定評価額	48,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	97,000 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]	77,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 4月 15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				倍率種別	

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		西尾市寄住町金田5番2外				②地積 (㎡)	496 ()	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		準住居 (60, 200)			
	1:1.2	診療所兼住宅 S2		店舗、一般住宅等が建ち並ぶ幹線道路沿いの路線商業地域	南18m県道	水道、ガス、下水	西尾口 240m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 100 m、南 0 m、北 0 m				②標準的使用		低層店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模		500 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	18m県道	交通施設	西尾口駅 東方240m		法令規制	準住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		低層店舗のほか住宅等も見られる県道沿いの路線商業地域である。地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状を維持すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地						(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				97,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格				56,000 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	同一需給圏は西尾市及び周辺市町の商業地域である。主たる需要者は地元の中小法人のほか、全国展開する小売店舗事業者等である。路線商業地としては交通量がやや少なく商業集積の程度は低いが、西尾口駅徒歩圏内に位置するため住宅地としての需要も認められる。需要の中心となる価格帯は、取引が少ないうえに、規模、立地条件等によりバラツキがみられ把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性のある取引事例より求めており信頼性が高い。収益価格は比準価格に比べ低く求められた。店舗のほかに住宅等も多く見られる地域で、商業事業者向けの賃貸市場は成熟しておらず土地価格に見合った賃料水準が形成されていないためと思考する。市場においては、取引価格を指標に価格が形成されていることに鑑み、比準価格を重視し、収益価格を参考に、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 西尾5-2		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 +2.0	
	公示価格 135,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101.7}$	$\frac{100}{137.2}$	$\frac{100.0}{100}$	96,800		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	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			交通 0.0		交通 +4.0	
(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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 96,200 円/㎡			③ 変動要因の形成状況	[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] 住宅、商業系用途が混在の地域で大きな変動は見られない。周辺宅地の地価上昇の影響の受け、地価は強含みで推移している。							
	②変動率 年間 +0.8 % 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)5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つばさ不動産鑑定株式会社
西尾(県)5-5	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 青山 幸恵
鑑定評価額	26,800,000 円		1㎡当たりの価格	92,400 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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		西尾市本町48番7			②地積 (㎡)	290 ()	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		商業 (80, 400) 準防 (その他) (90, 348)	
	1:2.5	事務所 R C 3		低層事務所、店舗、 住宅等が建ち並ぶ既 成の商業地域	南東12m県道	水道、 下水	西尾 650m			
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用		低層店舗兼事務所地		
	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	1 2 m県道	交通 施設	西尾駅 北西方650m	法令 規制	商業 (90, 400) 準防
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は、低層店舗の他住宅等が見られる西尾市中央西部の既成の商業地域であり、当面は現状にて推移すると予測される。							
(3)	最有効使用の判定		低層店舗兼事務所地			(4)対象基準地 の個別的要 因		容積率	-2.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		92,400 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		47,400 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		対象不動産の同一需給圏は、西尾市内の商業地域が圏域であり、主な需要者は物販・飲食等地場の中小事業者である。既成の商業地域を形成しているが、地域経済の低迷等を反映して、核となる商業施設はない。一方、駅接近性等を反映して用途の多様性も認められ、市場性は普通程度である。								
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象不動産は、西尾市中央西部の既成の商業地域内に位置し、投資等を目的とする貸店舗等の収益物件は限定的に認められるが、投資目的とする賃貸市場の成熟度は低く、自用目的の事業用地等としての売買が中心である。従って、比準価格を採用しつつ、代表標準地との検討を踏まえ、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公 示 規 格 と した 価 格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 西尾5-2		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 +1.7 行政 0.0 その他 0.0	⑧地 域 要 因 街路 +4.0 交通 +4.0 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 135,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101.7}$	$\frac{100}{141.7}$	$\frac{98.0}{100}$	91,800			
(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 交通 環境 画地 行政 その他	⑧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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$				
(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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 91,000 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 周辺の住宅地価格の上昇や自動車関連企業の高業績等を反映して、実需を中心に商業地の地価は継続して安定的に推移する。				
	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] 西尾市中央西部の既成の商業地域であり、地域要因の変動は乏しいが、地価は一般的要因を反映して安定的に推移する。				
	②変動率 年間 +1.5 % 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	株式会社愛知県不動産鑑定センター	
西尾(県)5-6	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士	神戸 康弘
鑑定評価額		11,300,000 円		1㎡当たりの価格	40,100 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/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 4月 11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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西尾市一色町前野東浦5 1 番 1				②地積 (㎡) (283)		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		準住居 (60, 200)		
	1.5:1	店舗 S1		低層の店舗のほかに住宅等が見られる商業地域	東12m市道、北側道	水道、下水	福地 4.5km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 80 m				②標準的使用		低層店舗地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 14 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 2 m市道	交通施設	福地駅 南方4.5km	法令規制	準住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		旧幡豆郡一色町内の準幹線道路沿いの商業地域であり、住宅や未利用地の混在も見られ繁華性は低い。当面は現状を維持すると予測する。								
(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		角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 40,300 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 16,100 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	同一需給圏は西尾市及び周辺市町の商業地域である。需要者は地縁性を有する個人事業主や地元法人が中心である。準幹線道路沿いの商業地域であるが、一般住宅や農地も混在しているため住宅用地としての需要も見込まれる。店舗の入れ替えは見られるが未利用地への新規出店は少なく需要の回復には至っていない。画地規模や用途により取引価格はまちまちであり、需要の中心となる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	比準価格は西尾市内の商業地で実際に成立した取引を基礎としたもので、市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。旧幡豆郡では店舗の賃貸需要は乏しく土地価格に見合う賃料水準が形成されるに至っていないため収益価格は低位に試算された。自己利用目的の取引が中心で収益目的の取引が殆ど見られないことから比準価格の相対的な説得力が高いと判断し、本件では比準価格を標準として、収益価格も関連付け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	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
	公示価格	西尾5-1	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	40,100		交通 0.0		交通 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	環境 0.0	地域要因	環境 0.0
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因	④一般的要因					
	■ 継続 □ 新規					建築価格の高騰、金利上昇等の不安定要素があるなか、旧幡豆郡内の商業地は背後地人口の増加が見込めず不動産市場は低迷している。					
	前年標準価格 40,400 円/㎡					近隣地域では店舗の入れ替え等は見られるが商況は盛り上がり欠ける。地域周辺ではドラッグストアの撤退や進出が見られた。					
	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					
	■ 代表標準地 □ 標準地										
	標準地番号 西尾5-1										
	公示価格 40,300 円/㎡										
	②変動率 年間		-0.7 %	半年間	-0.5 %						

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)9-1 宅地-1

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)9-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 後藤 大吉
鑑定評価額	234,000,000 円		1㎡当たりの価格	53,500 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1日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	43,000 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		西尾市住崎町飛八1番10外				②地積 (㎡)	4,382 ()	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	工業 (60, 200)			
	不整形 1:1	工場		中小工場、作業所、一般住宅等が混在する工業地域	南6m市道、三方路	水道、ガス、下水	西尾 2.3km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 30 m、南 70 m、北 70 m				②標準的使用		工場地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 60 m、奥行 約 70 m、規模		4,200 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 6m市道	交通施設	西尾駅西方2.3km		法令規制	工業 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		自動車関連企業が集中する西三河地域一帯の工業地は需要が堅調であり、地価の上昇基調が継続していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	工場地						(4)対象基準地の個別的要因	形状 三方路	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 53,500 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 17,600 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、三河地方を中心に内陸部の大規模工業地域が存在する一円の圏域である。需要者は製造業を中心とした地元の事業者のほか、全国的な事業者も見られる。中心となる価格帯については取引当事者の個性が強く取引に影響することから、把握困難である。名古屋市等へのアクセスに優る地域については流通業務施設に対する用地需要と競合するので地価は強い上昇傾向にある。但し対象標準地はやや郊外に存在することから地価は緩やかに上昇している。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		大規模工業地については自用地が大部分を占め、賃貸市場も成熟していないことから収益還元法を適用しても収益価格は低位に試算された。また比準価格の試算において類似性の高い事例を中心に試算しており、実証性の高い価格である。よって大規模工場地については自用目的での取引が中心であり、意思決定においては市場性が最も重視されることから、比準価格を標準とし、公示地を規準とした価格との検討を踏まえ、標準価格を上記のとおりに決定した。									
(8) 公示価格とした	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 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 -15.0 行政 -8.0 その他 0.0
	標準地番号 西尾9-2										
	公示価格 41,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [78.2]	[100.0] 100	53,000					
(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 53,000 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 大手部品企業の業績は好調である一方、物価高の影響から中小事業者の経営環境は厳しい。						
	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。						
					[個別的要因] 特記すべき個別的要因の変動はない。						
	②変動率 年間 +0.9 % 半年間 %										