

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)-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	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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月6日	(6) 路線価	[令和6年1月] 73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6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				

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		東海市加木屋町小家ノ脇5番231			②地積 (㎡)	169	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)  (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 50 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 10 m、奥行約 15 m、規模 150㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項				
	⑤地域要因の将来予測		当地域は、一般住宅を中心に共同住宅等も見られる既成の住宅地域であり、大きな地域変動要因はなく、安定的に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各市の住宅地域である。需要者の中心は当圏域に居住する一次取得者（特に東海市）であり、新興住宅地を中心に居住選好性は比較的高いが、既存住宅エリアの中古住宅については需要が限定される傾向が強い。市場で中心となる価格帯は、土地取引で1,500万円前後、新築の戸建住宅では3,500万円～4,000万円程度と認められる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、一般住宅を主体とする住宅地域のため賃貸市場が未成熟であり、また、対象不動産の画地規模から共同住宅の想定は現実的ではないことから収益還元法は適用しなかった。当市場における価格形成においては、市場で発生した取引価格が重視されるものと思料される。したがって、不動産市場の実態を反映した比準価格を採用し、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	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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 東海-3						標準化補正	交通	0.0	環境	-2.0	
(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	環境	0.0	画地	-10.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		行政	行政	0.0	その他	0.0	
(10) 対象基準地等の前年標準価格等	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 ] 金利上昇や物価上昇が認められるが、住宅需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向にある。								
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 92,800 円/㎡			[ 地域要因 ] 既成の住宅地域であり、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が、住宅需要増により地価は上昇している。								
	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			[ 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 +0.2 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出  
東海(県)-2 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 東海(県)-2, 愛知県, 愛知第2, 株式会社芙蓉不動産鑑定事務所, 氏名, 不動産鑑定士 秋田 文江.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 89,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 東海市加木屋町大堀18番4外. (2) 標準的画地の形状等: 間口約12m, 奥行約15m. (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 89,500 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. (8) 公示価格とした: 代表標準地 東海-3, 公示価格 83,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率 年間 +1.1%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 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. 東海(県)-3, 愛知県, 愛知第2, 氏名, 不動産鑑定士 青山 幸憲

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 98,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 77,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最も有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等の前年標準価格等の検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	北村不動産鑑定事務所
東海(県)-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 北村 日出雄
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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 東海市大田町前畑7番	②地積(㎡)	482	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200)  (その他)			
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 農家住宅を中心に一般住宅も見られる住宅地域	⑥接面道路の状況 北西5m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス			
				⑧主要な交通施設との接近の状況 高横須賀1.2km				
(2) 近隣地域	①範囲 東250m、西40m、南20m、北20m	②標準的使用 低層住宅地	③標準的画地の形状等 間口約18m、奥行約25m、規模450㎡程度、形状ほぼ整形					
	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 高横須賀駅北東方1.2km	法令規制 「調区」(60,200)				
	⑤地域要因の将来予測 農家住宅を中心に一般住宅等も見られる住宅地域である。地域要因に特段の変動は認められないことから、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	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、東海市及びその周辺の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は、当該圏域に居住する地縁者等が中心であり、圏域外からの転入は乏しい。近隣地域は農家住宅が多く見られる地域であることから、需要はやや弱含みである。市場で中心となる価格帯は画地規模によりまちまちであるが、土地は1,500万円前後、新築戸建住宅は3,000万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、賃貸市場が未成熟で収益性を反映して価格形成されるまでには至っていないことから、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、標準地との比較により得た規準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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 東海-20	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 [108.4]	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡) 60,000	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 -2.0 交通 -3.0 環境 +14.0 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 60,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 景気は回復基調にあり、需要は堅調で、地価は概ね上昇しているが、物価高、金利上昇などにより先行きはやや不透明である。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[ 地域 ] 市街化調整区域内の住宅地域で、地域要因に特段の変動要因は認められない。				
	② 変動率 年間 +0.5% 半年間 %		[ 個別的 ] 個別的な要因による変動はない。					

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (東海(県)-5), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第2), 業者名 (株式会社 中部第一鑑定所), 氏名 (不動産鑑定士 青山 晃), 鑑定評価額 (22,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (135,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 3 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (2) 実地調査日 (令和6年4月8日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月5日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 (100,000 円/㎡), 倍率種類 (倍)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地 (東海市高横須賀町5丁目56番), (2) 範囲 (東110m, 西40m, 南0m, 北100m), (3) 市場特性 (同需給圏は、名鉄常滑線、同河和線沿線の住宅地域が中心である。), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 +6.0), (5) 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、), (6) 公示価格 (83,000 円/㎡), (7) 指定基準地の検討 (前年指定基準地の価格 131,000 円/㎡), (8) 対年標準価格の検討 (継続 前年標準価格 131,000 円/㎡), (9) 変動率 (年間 +3.1%)

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 寺本 啓二
鑑定評価額	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 6日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率 80,000 円/㎡ 倍率種類 倍
(2) 実地調査日	令和 6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	東海市名和町汐田東 2 番 4 外				②地積 (㎡)	185	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)		
	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, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 160 m、西 25 m、南 20 m、北 25 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 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	1 住居 (60, 160)		
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 160 m、西 25 m、南 20 m、北 25 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 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	1 住居 (60, 160)		
(5) 鑑定評価の手法の適用	④地域的要因の将来予測	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、今後も現在の住環境を維持していくものと予測され、地価水準は安定的に推移している。									
	取引事例比較法	比準価格	101,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0				
	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各市の住宅地域である。需要者の中心は当圏域に居住する一次取得者（特に東海市）であり、新興住宅地を中心に居住選好性は比較的高いが、既存住宅エリアの中古住宅については需要が限定される傾向が強い。市場で中心となる価格帯は、土地取引で 1, 800 万円前後、新築の戸建住宅では 4, 000 万円前後と認められる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅を主体とする住宅地域のため賃貸市場が未成熟であり、また、対象不動産の画地規模から共同住宅の想定は現実的ではないことから収益還元法は適用しなかった。当市場における価格形成においては、市場で発生した取引価格が重視されるものと思料される。したがって、不動産市場の実態を反映した比準価格を採用し、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	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 画地行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -0.5 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 東海-3	[ 101.2 ] 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 79.6 ]	[ 100.0 ] 100	101,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -0.5 環境 -20.0 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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地行政 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) 対象基準地からの検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動要因の		[ 一般的要因 ] 金利上昇や物価上昇が認められるが、住宅需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向にある。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 99,000 円/㎡	③ 価格変動要因の		[ 地域要因 ] 既成の住宅地域であり、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が、住宅需要増により地価は上昇している。							
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		③ 価格変動要因の		[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。						
公示価格 円/㎡	③ 価格変動要因の		②変動率 年間 +2.0 % 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	30,900,000 円		1㎡当たりの価格	121,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 91,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6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 東海市名和町蛇骨山1番98		②地積 (㎡)	255	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150)				
	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	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 180 m、北 120 m		②標準的使用	戸建住宅地				
	③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							
	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	名和駅 南東方2.3km 法令規制 1 中専 (60, 150)			
(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	121,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	43,600 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、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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +2.5 環境 -28.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 東海-3	[ 101.2 ] 100	100	100	[ 106.0 ] 100	121,000				
(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	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 119,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[ 一般的 ] 海外景気の下振れ懸念、物価上昇及び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。						
	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 ] 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。 [ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。						
② 変動率		年間 +1.7 %	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)-9	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 寺本 啓二
鑑定評価額	8,400,000 円	1㎡当たりの価格	84,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月6日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	64,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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 東海市名和町東垣内64番21				②地積 (㎡)	100	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)  (その他) (60, 160)		
	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				
	1:2	住宅 W2	中小規模一般住宅が多い既成住宅地域	南西4m市道	水道、ガス、下水	名和 1.1km				
(2) 近隣地域	①範囲 東 70 m、西 60 m、南 20 m、北 150 m				②標準的使用 戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等 間口約 10 m、奥行約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 標準方位北、4m市道	交通施設 名和駅南方1.1km	法令規制	1 中専 (60, 160)			
	⑤地域要因の将来予測	当地域は、中小規模を主体とする既成の住宅地域であり、住宅地として熟成しており、当面現状のまま推移するものと推測される。								
(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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,000 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各市の住宅地域であり、需要者の中心は当圏域に居住する一次取得者であるが、街区状況が狭隘な旧来からの住宅地なため選好性に劣ることは否めない。市場で中心となる価格帯は、土地取引で1,500万円前後、新築の戸建住宅では3,500万円前後と認められる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、一般戸建住宅を主体とする住宅地域のため賃貸市場が未成熟であり、また対象不動産の画地規模から共同住宅の想定は現実的ではないことから収益還元法は適用しなかった。当市場における価格形成においては、市場で発生した取引価格の動向が重視されるものと思考される。したがって、不動産市場の実態を反映した比準価格を採用し、周辺公示価格の変動率にも留意の上、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 東海-3	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 行政 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 83,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	84,000				
(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	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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 81,900 円/㎡		③ 価格形成要因の	[ 一般的 ] 金利上昇や物価上昇が認められるが、住宅需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向にある。						
	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 東海-3 公示価格 83,000 円/㎡			[ 地域 ] 既成の住宅地域であり、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。						
	② 変動率 年間 +2.6 % 半年間 +1.2 %			[ 個別的 ] 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	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 <sup>2</sup> 当たりの価格	95,400 円/m <sup>2</sup>	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 76,000 円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 26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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	東海市東海町2丁目4番4			②地積 (m <sup>2</sup> )	268	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200)
	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	1:2 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	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 90 m、北 130 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 m <sup>2</sup> 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 8m市道 交通 新日鉄前駅 北方250m 法令 準工 (60, 200) 規制
(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/m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	29,400 円/m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>					
(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に優れた住宅地域である。市場競争力は普通で、価格の伸びしろはある。市場での価格帯は、180m <sup>2</sup> の土地で総額的に土地1800万円、土地建物3500万円程度までである。							
(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、支払料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/m <sup>2</sup> )	⑦ 内訳	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
	標準地番号 東海-3	[ 101.2 ] / 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 84.8 ]	[ 100.0 ] / 100	95,200	標準化補正	地域要因
(9) 指定基準地	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/m <sup>2</sup> )	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 地域要因
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 地域要因
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[ 一般的 ] 円安の影響下、消費者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。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 94,500 円/m <sup>2</sup> 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m <sup>2</sup> ②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %	[ 地域 ] 価格は割安感がある。国道247号を挟んで東側の地域とは、価格の均衡は保たれている。		[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。				

# 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年 7月 6日提出  
東海(県)5-1 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
東海(県)5-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 幸憲
鑑定評価額	126,000,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率 105,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和 6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	東海市養父町2丁目16番			②地積 (㎡)	904	⑨法令上の規制等	商業 (80, 400) 防火		
	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	尾張横須賀 180m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 70 m、北 50 m			②標準的使用	店舗兼共同住宅地				
	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 2.5m市道		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、低層店舗、共同住宅等が見られる駅前の商業地域であり、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	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	139,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	99,700 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	対象不動産の同一需給圏は、東海市及び隣接市町の近隣商業地域が圏域であり、主な需要者は物販・飲食等の地場の事業者である。周辺地域の大型商業施設等との競合等により商業地としての需要は弱いが、交通便利性や公法規制(容積率40%)等を反映して、マンション等住宅地の需要も認められる。通常商業地は、画地規模等個別性により価格帯にバラツキが見られ、需要の中心となる価格帯は8,000~15,000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は、東海市南西部の名鉄常滑線「尾張横須賀駅」の近隣に位置し、資産保有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 +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 +18.0 行政 -11.0 その他 0.0
	標準地番号 東海5-4 公示価格 139,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [104.0]	100 [101.8]	[105.0] 100	139,000				
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 135,000 円/㎡	③ 変動状況 [一般的] 建築資材の高騰や物価高による消費抑制等の要因は認められるが、超低金利政策の継続等を反映して、実需を中心に上昇基調にある。 [地域] 市南西部の商業地域であり、地域要因に大きな変化はないが、マンション適地等需要の多様性を反映して、地価は堅調に推移する。 [個別的] 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 +3.0% 半年間 %									

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Values include 東海(県)5-2, 愛知県, 愛知第2, 氏名, 不動産鑑定士 藤林 賢児.

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 105,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在地, ②地積, ③形状, ④敷地の利用, ⑤周辺の土地, ⑥接面道路, ⑦供給, ⑧主要な交通施設, ⑨法令上の規制. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地, ④地域的特性, ⑤地域要因. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格. (9) 指定基準地. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

# 鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

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) 5-3	愛知県	愛知第 2	氏名	不動産鑑定士 藤林 賢児

鑑定評価額	36,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	125,000 円/m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率 99,000 円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	東海市名和町 3丁目 90番				②地積 (m <sup>2</sup> )	290	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防		
	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	名和 350m	(その他) (90,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 130 m、北 120 m				②標準的使用	中層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 16 m、規模 300 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	25m 県道	交通施設	名和駅 北東方 350m	法令規制	近商 (80,200) 準防		
(3) 最も有効使用の判定	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	125,000 円/m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	70,400 円/m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、東海市及び名古屋市南部の路線商業地域。県道は交通量の多い幹線道路となっている。需要者の中心は店舗、併用共同住宅等の展開を目的とする法人又は個人事業主等である。ロードサイド店舗や生活物販店舗等が見られる商業地域であり、最寄駅に近く東海市の主要な幹線道路沿いに位置するため、地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、規模の大小や利用目的によって千差万別であり把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中低層店舗など賃貸物件も見られるが、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、さらに代表標準地との均衡をふまえ上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(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 対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	⑦ 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 東海 5-4	[100.7] / 100	100 / [104.0]	100 / [107.3]	[100.0] / 100	125,000					
(9) 指定基準地	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/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup>	[ ] / 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 変動状況		[一般的要因] 円安の影響下、消費者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。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 123,000 円/m <sup>2</sup> 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m <sup>2</sup> ②変動率 年間 +1.6 % 半年間 %	[地域要因] 交通量の多い幹線道路沿いの路線商業地域で、大きな変動要因なく安定して推移している。		[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	北村不動産鑑定事務所
東海(県)9-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 北村 日出雄
鑑定評価額	211,000,000 円	1㎡当たりの価格	68,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6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				

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	東海市名和町中埋田2番3外				②地積 (㎡)	3,106	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	工専 (60, 200)  (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 100 m、北 200 m				②標準的使用	工場地				
	③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				④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	
	⑤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 68,000 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	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						
(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	地域要因	街路交通環境行政その他
	飛鳥(県)9-1 前年指定基準地の価格 62,900 円/㎡	[ 102.1 ] / 100	100	[ ] / [ 93.3 ]	[ 100.0 ] / 100	67,500					
(10) 対象基準地等の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 64,500 円/㎡		③ 価格形成要因の	[ 一般的 ] 景気は回復基調にあり、需要は堅調で、地価は概ね上昇しているが、物価高、金利上昇などにより先行きはやや不透明である。							
	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 ] 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。 [ 個別的 ] 個別的な要因に変動はない。							
②変動率		年間 +5.4 %	半年間 %								