

## 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月10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	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 m <sup>2</sup> 当たりの価格	93,000 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6日	(6)路線価	[令和6年1月]路線価又は倍率	73,000円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和6年6月15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	東海市加木屋町小家ノ脇5番231				②地積(m <sup>2</sup> )	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中專(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	①範囲	東20m、西20m、南50m、北60m	②標準的使用	低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、規模	150m <sup>2</sup> 程度、形状	長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	基準方位 街路	北、4.5m市道	八幡新田駅 北東方600m	法令 規制	1中專(60, 150)				
	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)最有效地の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	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/m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	/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)公示価格としました	①■代表標準地 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個別的原因の比較	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				
	公示価格	[101.2] 83,000円/m <sup>2</sup>	100 100	100 [104.0]	[102.0] [88.2] 100	93,400		街路 0.0 交通 -2.0 環境 -10.0 画地 行政 0.0 行政 その他 0.0				
(9)指定からの基準地の検討	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個別的原因の比較	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 その他				
	前年指定基準地の価格	[ ] 円/m <sup>2</sup>	100	100 [ ]	100 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他				
(10)対象年からの標準地価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 92,800円/m <sup>2</sup>	③価格変動形成要因の	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。								
	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	③価格変動形成要因の	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。								
	②変動率 年間 +0.2% 半年間 %	③価格変動形成要因の	個別的 要因	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)-3 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)-3	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 幸憲
鑑定評価額	26,500,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格	98,500 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3日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	77,000 円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率	
(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	東海市名和町池東24番1外				②地積(m <sup>2</sup> )	269	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中專(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	①範囲	東90m、西160m、南180m、北100m	②標準的使用	低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口約12.5m、奥行約22m、規模270m <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	基準方位北5.7m市道	交通施設	聚楽園駅北東方1km	1中專(60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅等を中心にアパート等も見られる市北部の既成の住宅地域である。街区や交通利便性は劣るが、当面は現状にて推移すると予測される。										
(3)最有效使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	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	98,500 円/m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	30,200 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	対象不動産の同一需給圏は、市北部一帯の街区や面地配置等住環境の類似する住宅地域が主な圏域である。需要者の中心は、主に東海市及び隣接市町村の勤労者が主体である。当該地域は、街路条件や交通利便性のやや劣る既成の住宅地域であるが、地価は安定的に推移しており、市場性は普通程度である。需要の中心となる価格帯は、土地は1,500~2,000万円程度、新築の戸建物件は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	対象不動産は、東海市北部に位置し、資産保有等を目的とする共同住宅等の収益物件は散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。本評価では、自用目的並びに住環境等を重視する住宅地の特性を考慮して、実証的且つ説得性を有する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)公示標準価格としました	①■代表標準地 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳	街路0.0 地域交通0.0 街路-2.0				
	公示価格	[101.2]	100	100	[100.0]	97,900	標準化補正	交通0.0 環境0.0 行政-1.0 行政0.0 その他0.0				
		83,000 円/m <sup>2</sup>	100	[104.0]	[82.5]		内訳	環境+4.0 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳	街路 地域 街路 交通 環境 行政 その他				
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]	100	標準化補正	交通 環境 画地 行政 その他				
		円/m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100	内訳	地域 表面 環境 行政 その他				
(10)対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 94,500 円/m <sup>2</sup>	③価格変動形成要因の	一般的要因	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。								
	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		地域要因	地域要因に大きな変化はないが、地価は交通利便性や価格の値頃感を反映して、実需を中心に上昇基調に推移すると認められる。								
			個別的原因	個別的原因に変動はない。								
	②変動率 年間 +4.2 % 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)-4  
宅地-1

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	1m <sup>2</sup> 当たりの価格	60,300 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	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		1.1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所在及び地番並びに「住居表示」等 東海市大田町前畠7番					②地積(m <sup>2</sup> )	482	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)			
	1:1.5	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	高横須賀駅北東方1.2km		(その他)			
(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450m <sup>2</sup> 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 5m市道	交通施設	高横須賀駅北東方1.2km	法令規制			
	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原因	方位				
(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/m <sup>2</sup>				0.0				
	収益還元法	収益価格	/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)公示価格とした	①□代表標準地 標準地番号 東海-20	■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳			
	公示価格		[100.0]	100	100	[100.0]	60,000	標準化補正			
		65,000円/m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[108.4]	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			
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳	街路			
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]	100	標準化補正	交通			
	円/m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100		環境	環境			
							画地	行政			
							行政	その他			
							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 60,000円/m <sup>2</sup>	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	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	地要因	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。								
	円/m <sup>2</sup>	個別的要因	個別的要因に変動はない。								
	②変動率 年間 +0.5% 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)-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	22,700,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格	135,000 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	100,000 円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和6年4月8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	東海市高横須賀町5丁目56番				②地積 (m <sup>2</sup> )	168	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	1:2 住宅 W2	1住居 (60, 200) (その他)		
	一般住宅を中心とし た区画整理済みの住 宅地域	南西6m市道	水道、 ガス、 下水	高横須賀 580m						
(2) 近隣地 域	①範囲	東110m、西40m、南0m、北100m	②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約17m、規模	170m <sup>2</sup> 程度、形状	長方形						
	④地域的特性	特記 太田川駅周辺土地区画整理 地に隣接する地域	街 6m市道	基準方位 北、 6m市道	交通 高横須賀駅 北方580m	法令 規制	1住居 (60, 200)			
	事項	路	施設							
	⑤地域要因の 将来予測	令和6年2月に換地公告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区画整理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 の個別的原因	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	135,000 円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 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、同河和線沿線の住宅地域を中心とする。需要者の中心は、同圏域の地縁者の他、名古屋市や西三河に通勤する労働者等一次取得者である。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土地区画整理事業地に隣接し、代替競争関係があり、土地の需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、土地価額(更地)で2200万円前後、分譲住宅(新築)では4000万円前後が必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 規 示 準 格 と し た	① ■ 代表標準地 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/m <sup>2</sup> )	⑦内 訳	街路 0.0	街路 -4.0	
	公示価格 83,000 円/m <sup>2</sup>	[101.2] 100	100 [104.0]	100 [63.9]	[106.0] 100	134,000	標準化 補正	交通 0.0	交通 -2.5	
							環境 0.0	環境 -31.0		
							画地 +4.0	画地 -1.0		
							行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0	その他 0.0		
(9) 指 定 基 準 地 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/m <sup>2</sup> )	⑦内 訳	街路 0.0	街路 -4.0	
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化 補正	交通 0.0	交通 -2.5	
							環境 0.0	環境 -31.0		
							画地 +4.0	画地 -1.0		
							行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対 象 標 準 地 の 基 準 価 格 の 前 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 131,000 円/m <sup>2</sup>	③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	一般的 要 因	市内人口は微減、世帯数は微増傾向が続いている。土地取引件数は堅調で高水準を維持し、住宅需要を見込んだ宅地分譲が見られる。						
	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 公示価格 円/m <sup>2</sup>	〔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、街区や面地配置は整っている地域である。							
	②変動率 年間 +3.1% 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6年地価調査)

令和6年 7月10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 寺本 啓二
鑑定評価額	18,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	101,000 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 6日	(6) 路線価	[令和6年1月] 80,000 円/m <sup>2</sup> 路線価又は倍率 倍 倍率種別		
(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22番4外					②地積(m <sup>2</sup> )	185 ( )	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) (その他)(60,160)			
	1:2	住宅W2	中小規模一般住宅を中心にはアパート等が見られる住宅地域	北4m市道	水道、ガス	名和930m				
(2) 近隣地域	①範囲	東160m、西25m、南20m、北25m	②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約18m、規模180m <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	基準方位 街4m市道 路	北	名和駅 東方930m	交通施設	1住居(60,160)	法令規制	
	⑤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、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。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	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/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 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) 公示標準価格としめた	① ■ 代表標準地 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 標準化補正	街路	0.0	
	公示価格 83,000 円/m <sup>2</sup>	[101.2] 100	100 [104.0]	100 [79.6]	[100.0] 100	101,000		交通	0.0	
(9) 指定からの基準地の検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 標準化補正	環境	0.0	
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 100			画地	+4.0	
(10) 対象年から標準地の検討の結果等か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 99,000 円/m <sup>2</sup>	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。						
	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/m <sup>2</sup>	[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。							
	②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %	[個別的原因]	個別的原因に変動はない。							

## 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8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	23,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格			120,000 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	85,000円/m <sup>2</sup> 倍
(2)実地調査日	令和6年7月3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	東海市中ノ池5丁目12番14					②地積(m <sup>2</sup> )	199 ( )	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	①範囲	東40m、西70m、南30m、北20m		②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形狀等	間口約10m、奥行約18m、規模		180m <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、6m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)				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。令和6年3月には鉄道新駅が開業し、最寄駅が徒歩圏内となり交通利便性が向上した。今後も熟成した低層住宅地として推移すると予測する。											
(3)最有效使用的判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	方位		+9.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 120,000円/m <sup>2</sup>											
	収益還元法	収益価格 /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。街区整備された当該地域は居住環境が良好である上、新駅開業により交通利便性が向上しており、地価は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は2000万円程度、新築の戸建物件は3500万円~4000万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、当該地域は快適性を重視した戸建住宅が主流であることに加えて、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。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)公示価格といたします	①■代表標準地 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7)内訳	街路	0.0				
	公示価格 83,000円/m <sup>2</sup>	[101.2] 100	[100] [104.0]	[100] [73.2]	[109.0] 100	120,000		交通	0.0				
(9)指定からの基準地検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7)内訳	環境	0.0				
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[100] [ ]	[100] [ ]	[ ] 100			画地	+4.0				
(10)対象年標準価格等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 115,000円/m <sup>2</sup>	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市内の新興住宅地や内陸部東部の住環境の良好な住宅地域を中心に、需要は安定しており地価は上昇傾向にある。		街路	0.0	(7)内訳	地域	-4.0				
	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 公示価格 円/m <sup>2</sup>		[地域要因] 街区整備された住宅地域である。令和6年3月に鉄道新駅が開業し、交通利便性が向上した。		交通	0.0		交通	-1.0				
			[個別的原因] 個別の要因に変動はない。		環境	0.0		環境	-23.0				
	②変動率 年間 +4.3% 半年間 %		[その他] 行政		画地	0.0		行政	0.0				

## 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)-8  
宅地-1

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		1m <sup>2</sup> 当たりの価格	121,000 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3日	(6)路線価	[令和6年1月]路線価又は倍率	91,000円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和6年6月15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					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(m <sup>2</sup> )	255( )	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)			
	1:1.2	住宅 L S2	一般住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	名和2.3km			(その他)			
(2)近隣地域	①範囲	東150m、西100m、南180m、北120m	②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約18.5m、規模	260m <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、6m市道	交通施設	名和駅南東方2.3km	法令規制	1中専(60, 150)			
	⑤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)最有效地の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	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/m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	43,600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)公示価格としをた	①■代表標準地 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦標準化補正内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	-4.0 +2.5 -28.0 0.0 0.0 0.0		
	公示価格 83,000円/m <sup>2</sup>	[101.2] 100	[100] [104.0]	[100] [70.8]	[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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦標準化補正内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 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)対象標準地の検討地の等の前	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 119,000円/m <sup>2</sup>	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	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/m <sup>2</sup>		地域要因	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。								
	②変動率 年間 +1.7% 半年間 %		個別的原因	個別的原因に変動はない。								

## 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月10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 m <sup>2</sup> 当たりの価格	84,000 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6日	(6)路線価又は倍率	[令和6年1月]	64,000円/m <sup>2</sup>
(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	倍率	
(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 (m <sup>2</sup> )	100	⑨法令上の規制等			
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用 の状況 中小規模一般住宅が 多い既成住宅地域	⑥接面道路の状況 南西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 名和 1.1km	⑩主要な交通施設との 接近の状況 1中專 (60, 200) (その他) (60, 160)					
(2) 近隣地 域	①範囲	東70m、西60m、南20m、北150m	②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、規模	150m <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 4m市道	基準方位 北、 路	交通 名和駅 南方1.1km	施設	法令 1中專 (60, 160) 規制					
	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 の個別的原因	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/m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	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) 評価額の調整 ・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、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/m <sup>2</sup> )	(7) 標準化 補正 内訳	街路 0.0	地 域 街路 0.0			
	公示価格 83,000円/m <sup>2</sup>	[101.2] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	84,000		交通 0.0	交 通 0.0			
(9) 指定 基 準 地 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/m <sup>2</sup> )	(7) 標準化 補正 内訳	環境 0.0 +4.0 画地 行政 その他	環 境 0.0 行 政 0.0 その 他 0.0			
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			行政 0.0	行 政 0.0			
(10) 対象 年 ら の 基 準 地 の 前 か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 81,900円/m <sup>2</sup>	③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の 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。								
	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/m <sup>2</sup>	[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。									
		[個別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。									
	②変動率 年間 +2.6% 半年間 +1.2%											

## 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)-10 宅地-1

基準地番号 東海(県)-10	提出先 愛知県	所属分科会名 愛知第2	業者名 氏名	不動産鑑定士藤林賢児事務所 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]路線価又は倍率 倍率種別	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		
(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				
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用 の状況 一般住宅、アパート、事業所等が混在する住宅地域	⑥接面道路の状況 北東8m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 新日鉄前駅 250m	[令和6年1月]路線価又は倍率 倍率種別	[令和6年1月]路線価又は倍率 倍率種別	準工 (60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲 東50m、西80m、南90m、北130m	②標準的使用 間口約10m、奥行約20m、規模	③標準的画地の形状等 間口約10m、奥行約20m、規模	④地域的特性 特記 事項	⑤地域要因の 将来予測	低層住宅地 200m程度、形状 長方形 新日鉄前駅 北方250m 法令 規制							
(3) 最有效使用的判定	低層住宅地					(4) 対象基準地 の個別的原因	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) 公示価格とし た	① ■ 代表標準地 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/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 -6.0 交通 -4.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0				
	公示価格 83,000 円/m <sup>2</sup>	[101.2] 100 100	[104.0] [84.8]	[100.0] 100	[100.0] 100	95,200							
(9) 指定基準地の 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/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 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 [ ]	100 [ ]								
(10) 対象標準地の 基準価格等の 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 94,500 円/m <sup>2</sup>	③ 価 格 変 動 形 狀 況 成 要 因 の	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。									
	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/m <sup>2</sup>		[地 域 要 因]	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。									
	②変動率 年間 +1.0% 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 東海(県)5-1	提出先 愛知県	所属分科会名 愛知第2	業者名 氏名	つばさ不動産鑑定 株式会社 不動産鑑定士 青山 幸憲
鑑定評価額 126,000,000 円			1m <sup>2</sup> 当たりの価格	139,000 円/m <sup>2</sup>

## 1 基本的事項

(1)価格時点 (2)実地調査日 (3)鑑定評価の条件	令和6年7月1日 令和6年6月15日 更地としての鑑定評価	(4)鑑定評価日 (5)価格の種類 正常価格	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 倍率種別	105,000 円/m <sup>2</sup> 倍
-----------------------------------	-------------------------------------	------------------------------	----------	---------------------------------------	-------------------------------

## 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 (m <sup>2</sup> ) 904 ( )	⑨法令上の規制等 商業 (80, 400) 防火 (その他)						
	③形状 1:2 店舗 R C2	④敷地の利用の現況 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	⑤周辺の土地の利用の状況 北東25m市道、背面道						
			⑥接面道路の状況 水道、ガス、下水						
			⑦供給処理施設状況 尾張横須賀180m						
(2)近隣地域	①範囲 東50m、西40m、南70m、北50m ③標準的画地の形状等 間口約15m、奥行約20m、規模 300m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形	②標準的使用 店舗兼共同住宅地							
	④地域的特性 特記 事項	特にない 街 路 25m市道	交通 尾張横須賀駅 南東方180m 法令 (100, 400) 規制						
	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)最有效使用の判定 店舗兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的原因	二方路 +5.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 収益還元法 原価法 開発法	比準価格 139,000円/m <sup>2</sup> 収益価格 99,700円/m <sup>2</sup> 積算価格 /円/m <sup>2</sup> 開発法による価格 /円/m <sup>2</sup>							
(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、交通利便性や公法規制(容積率40.0%)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、収益価格を比較考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公示価格としめた ■標準地番号 東海5-4	①■代表標準地 標準地番号 東海5-4 公示価格 139,000円/m <sup>2</sup>	②時点修正 100 100 100 100	③標準化補正 100 104.0 101.8 100	④地域要因の比較 100 105.0 100 100	⑤個別的原因の比較 100 105.0 100 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> ) 139,000	⑦内訳 標準化補正 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	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 +1.0 交通 -4.0 環境 +18.0 行政 -11.0 その他 0.0
(9)指定基準地の検討 ■標準地番号 前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	②時点修正 100 100 100 100	③標準化補正 100 104.0 101.8 100	④地域要因の比較 100 105.0 100 100	⑤個別的原因の比較 100 105.0 100 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳 標準化補正 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	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 +1.0 交通 -4.0 環境 +18.0 行政 -11.0 その他 0.0
(10)対象標準地の検討 ■標準地番号 前年標準価格 135,000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 □代表標準地 標準地番号 公示価格 円/m <sup>2</sup>	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 135,000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 □代表標準地 標準地番号 公示価格 円/m <sup>2</sup>	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 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。 [地域要因] 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。 [個別的原因] 個別的原因に変動はない。						
	②変動率 年間 +3.0 % 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)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 m <sup>2</sup> 当たりの価格	140,000 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	105,000 円/m <sup>2</sup> 倍
(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	
(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 東海市富木島町伏見1丁目18番3外					②地積 (m <sup>2</sup> ) 749 ( )	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	近商(80, 200) 準防	
	2:1	店舗 S2	低層店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	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	①範囲 東50m、西0m、南80m、北100m	②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等 間口約35m、奥行約20m、規模700m <sup>2</sup> 程度、形状ほぼ長方形							
	④地域的特性 特記:特記:特にない 事項:街路:20m県道 :東方2.1km	交通:太田川駅	法令:近商(90, 200) 準防					
	⑤地域要因の将来予測 ロードサイド店舗等が建ち並ぶ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) 最有效使用の判定	低層店舗地							
(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/m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格 96,300 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、東海市の幹線道路沿線の路線商業地域である。低層店舗を開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。価格の中心帶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) 公示標準価格としました	① ■ 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 東海5-4	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 地域要因 交通 0.0 街路 0.0 環境 0.0 交通 0.0 画地 +4.0 環境 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 [100.7] 139,000 円/m <sup>2</sup>	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0]	100	140,000		
(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/m <sup>2</sup> )	⑦内訳 標準化補正 街路 0.0 地域要因 交通 0.0 街路 0.0 環境 0.0 交通 0.0 画地 +4.0 環境 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100			
(10) 対象標準地の検討基準地の価格等の前から	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 136,000 円/m <sup>2</sup>	③価格変動形成要因の状況	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。				
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 東海5-4		地域要因	県道沿いの路線商業地域として安定している。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 139,000 円/m <sup>2</sup>		個別的要因	個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +2.9% 半年間 +0.7%							

## 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)5-3 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)5-3	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	
(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					
	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	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	①範囲 東40m、西60m、南130m、北120m	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18m、奥行 約16m、規模 300 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性 特記 特にない	街路 25m県道	交通 名和駅 北東方350m	施設	法令	近商 (90, 200) 準防	規制					
	事項											
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は低層店舗や共同住宅等が混在する県道沿いの路線商業地域である。店舗の入れ替わりも見られるが、地価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原因	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收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) 公示標準価格としめた	① ■ 代表標準地 標準地番号 東海5-4	②時点 修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> ) 125,000	⑦内訳 標準化補正 街路 0.0 地域要因 0.0 交通 0.0 交通 -2.5 環境 0.0 環境 +10.0 画地 +4.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0					
	公示価格 139,000 円/m <sup>2</sup>	[100.7]	100	100	[100.0]							
		100	[104.0]	[107.3]	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個別的原因の比較	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 0.0 地域要因 0.0 交通 0.0 交通 0.0 環境 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0					
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]	100						
		100	[ ]	[ ]	100							
(10) 対象標準地の検討等の前から	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 123,000 円/m <sup>2</sup>	③価格変動形成要因の	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。								
	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/m <sup>2</sup>		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。								
	②変動率 年間 +1.6 % 半年間 %		個別的原因	個別の要因に変動はない。								

## 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8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	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 m <sup>2</sup> 当たりの価格	68,000 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	52,000 円/m <sup>2</sup> 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	東海市名和町中埋田22番3外					②地積 (m <sup>2</sup> )	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			工專 (60, 200) (その他)	
	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 ぶ東海インター近接 の工業地域	北東10m市道、 背面道	水道、 ガス	名和 1.8km				
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西150m、南100m、北200m	②標準的使用	工場地						
	③標準的画地の形状等	間口約40m、奥行約80m、規模	3,200 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	10m市道	交通 施設	名和駅 南西方1.8km	法令 規制	工專 (60, 200)	
	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									
(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/m <sup>2</sup>				(4) 対象基準地 の個別的原因	二方路	0.0	
	収益還元法	収益価格	/ 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、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 とし た	①□代表標準地 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/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]					
(9) 指定基 準地 の検討	①指定基準地番号 飛島(県)9-1	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 の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 62,900 円/m <sup>2</sup>	[ 102.1 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 93.3 ]	100 [ ]	67,500		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	+8.0 -4.0 -10.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対象 標準 地 の前 らの 検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 64,500 円/m <sup>2</sup>	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因	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/m <sup>2</sup>		〔 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。						
	②変動率 年間 +5.4 % 半年間 %		〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。						