

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひびき不動産鑑定株式会社 名古屋オフィス	
一宮(県)-14	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	平井 真希
鑑定評価額	22,100,000 円		1㎡当たりの価格		134,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	97,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月25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		一宮市大和町毛受字八幡前2 2 番3				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	準工 (60, 200)			
	台形 1:2	住宅 W2		中規模一般住宅を中心に、アパート、倉庫等も見られる住宅地域	南5.6m市道	水道、ガス、下水	尾張一宮 1.4km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 30 m、南 100 m、北 100 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	基準方位北、5. 6m市道	交通施設	尾張一宮駅 西方1.4km	法令規制	準工 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅を主体としてアパート、倉庫等も見られる既存住宅地域であり、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	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	形状方位	0.0 +5.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 134,000 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、概ね一宮市の市街化区域内における住宅地域である。需要者は、圏内に在住する住宅取得目的の一次取得者層を中心に、圏外からの転入も見受けられる。駅からはやや距離があるものの、人気の高い学区内であることから、堅調な需要が認められ、地価は引き続き上昇基調にある。市場での中心価格帯は、土地で2, 0 0 0 ～2, 5 0 0 万円程度、新築戸建物件で3, 5 0 0 万円～4, 0 0 0 万円程度と把握される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する事例を採用し、各事例の規範性に依拠して試算した実証的な価格である。収益価格は、対象基準地の画地条件により収益物件の想定は非現実であるため、適用を断念した。本件では、近隣地域は居住の快適性が重視される住宅地域であり、自用目的での取引が一般的であることから、単価と総額との関連性及び代表標準地との均衡性を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格をもって、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 標準地番号	一宮-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対象基準地の標準価格 (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	109,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.4]	[105.0] 100	134,000		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 -10.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 124,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因の	[一般的要因] 建築費高騰や金利上昇等が影響を与える中、利便性が良好な住宅地に対する需要は堅調である。但し、郊外部では弱さも認められる。					
	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					[地域要因] 尾張一宮駅西側の既存住宅地域で、駅からやや距離はあるが、人気の学区内に位置し、相応の割安感もあって、需要は堅調である。					
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 +8.1 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
一宮(県)-15	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 森本 達也
鑑定評価額	9,760,000 円		1 m ² 当たりの価格	65,500 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 4日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	52,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 20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 一宮市三条字道東 8 5 番 1 7					②地積 (㎡)	149 ()	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)			
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	奥町 2km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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	基準方位 北 6m市道	交通施設	奥町駅 南方2km	法令規制	準工 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	熟成した住宅地域であり、特段の変動要因はない。今後も概ね現状を維持して推移していくものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	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 65,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、名鉄名古屋本線及び尾西線沿線の住宅地域である。需要者は、市内に居住する第一次取得層が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。尾西地区は市の中心部と比較すると不動産市況はやや低調であるが、近隣地域は尾西地区の中心エリアに近く割安感もあって需要は概ね堅調である。中心となる価格帯は土地で 1 0 0 0 万円～1 5 0 0 万円前後、新築戸建物件で 2 5 0 0 万円～3 0 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	近隣地域は自用目的の取引が中心であり、同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を採用して求めた比準価格は、市場の実態を反映し規範性は高い。一方、収益価格について、周辺には共同住宅も見られる地域であるが地積過小等の理由により非適用としたことは、実現性の観点から考察して妥当であると判断出来る。従って比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	公示価格 61,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.1]	[100.0] 100	65,500		交通 0.0		交通 -1.0
(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 -3.0
	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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 65,000 円/㎡			③価格 変動 要因の 形成 要因の	[一般的] 駅接近や住環境の良好な住宅地需要は堅調であるが、建築費の高騰、金利高等の不安要素もあり、郊外の住宅地は需要が減退しつつある。						
	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] 特段の変動は認められない。						
	②変動率 年間 +0.8 % 半年間 %				[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	株式会社安達不動産鑑定調査
一宮(県)-16	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 塚本 譲太
鑑定評価額	18,300,000 円		1㎡当たりの価格	41,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月5日	(6)路線価	[令和8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8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				一宮市萩原町高木字津崎13番		②地積 (㎡)	443 ()	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		農地の中に一般住宅 が散見される住宅地 域		南4m市道	水道、 ガス	萩原 1.6km		(その他)	
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 30 m、西 100 m、南 100 m、北 40 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 15.3 m、奥行 約 28.8 m、規模				443 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	4 m市道	交通 施設	萩原駅 南東方1.6km		法令 規制	「調区」 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測		市街化調整区域の住宅地域であり、当面は現状を維持して推移するものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	ない			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格				41,400 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		同一需給圏内は一宮市及び隣接市の市街化調整区域内の圏域である。主な需要者は地縁的選好性を有する一次取得者であり、圏外からの転入者は少ない。市内中心部より離れた農家住宅が多く見られる住宅地域であり、需要は限定的であるため価格も横ばいの状態が続いている。市場での中心となる価格帯は、土地が1000万円程度、新築戸建住宅は2500万円程度である。									
(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、同一需給圏内の住宅地域に存する事例を採用し、各事例の規範性に依拠して試算した実証的な価格である。収益価格は、近隣地域が賃貸市場の未成熟な市街化調整区域に存しており、投資採算性に見合う収益物件の想定は非現実的であるため、その適用を断念した。本件においては、自用目的での取引が一般的であることから、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、標準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公 示 規 準 価 格 と し た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 一宮-42	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 38,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	[100.0] 100	41,200		交通 0.0		交通 -1.0	
(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/㎡)	⑦内 訳 標準 化補 正	環境 0.0	地域 要因	環境 -5.0	
	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 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 41,400 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 一宮市内中心部から距離がある外縁部の住宅需要は横ばい若しくは弱含みである。						
	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] 地域要因に特段の変動は認められない。						
					[個別的 要因] 個別的要因の変動は認められない。						
	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	株式会社 十八鑑定
一宮(県)-17	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 中村 智信
鑑定評価額	8,380,000 円	1 m ² 当たりの価格	35,500 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 1日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8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		一宮市祐久字南野黒3番1				②地積 (㎡)	236 ()	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)			
	1:3	住宅 W2	一般住宅を主とした 既成集落地域	北4.6m市道	水道、 ガス	萩原 2.6km			(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 40 m、北 40 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 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	4.6m市道	交通施設	萩原駅 北西方2.6km		法令規制	「調区」 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、農地等が混在する市街化調整地域内の住宅地域である。特記すべき地域要因の変動は見られず、当面は現況のまま推移してゆくものと予測される。									
(3)	最有効使用の判定					戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			35,500 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、一宮市及び隣接市町の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は、圏域内の個人で、圏域外からの転入者は少ない。一宮市の南西方、岐阜県境に近い旧尾西市に存しており、鉄道駅から距離があり、農家集落的な地域性もあって市場での需給動向は弱く、地価は概ね横ばいで推移している。中心となる価格帯は、土地で10～15百万円前後、新築戸建住宅で20～25百万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市街化調整区域内の事例を採用し試算した。実証的かつ客観的な価格であり、説得性を有する。一方、収益価格は、賃貸市場が熟成していないため試算しなかった。当該地域は、農家住宅、一般住宅を中心とする集落地域にあり、地縁的な選好性が強く、自己の居住を目的とした取引が中心である。したがって、比準価格を標準とし、標準地との検討も踏まえ、鑑定価格を決定した。											
(8) 公示価格を規準とした	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	地域要因	街路 0.0		
	標準地番号 一宮-42	公示価格 38,800 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{110.0}$	$\frac{100.0}{100}$		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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	環境 0.0		環境 +10.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の	④一般的な要因							
	☒ 継続 ☐ 新規				郊外の利便性が劣る住宅地の地価は軟化傾向が続いている。海外情勢の変動等による経済的要因から将来性に翳りを孕んでいる。							
	前年標準価格 35,500 円/㎡				④地域要因							
	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				旧尾西市域にある集落地域で、地域要因には特段の変動要因は認められない。							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地				④個別的要因							
	標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因に変動はない。							
	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	川和不動産鑑定株式会社
一宮(県)5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 川地 秀和
鑑定評価額	102,000,000 円	1 m ² あたりの価格	260,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6) 路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	205,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 20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所在地及び地番並びに「住居表示」等		一宮市栄2丁目12番4外「栄2-12-8」		②地積 (㎡)	394 ()	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, 600) 防火	
	1:1.5	事務所兼共同住宅RC8	中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	東36m市道	水道、ガス、下水	尾張一宮240m	(その他) 駐車場整備地区 (地区計画等) (100, 400)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 100 m、北 140 m			②標準的使用 高層事務所兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 25 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 36m市道	交通施設	尾張一宮駅北方240m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (地区計画等) (100, 400) 防火
⑤地域要因の将来予測		店舗、事務所、マンションを中心とする尾張一宮駅北方の商業地域である。駅至近に存している基準容積率400%の幹線道路沿いの商業地域で、徐々にマンション等の住宅系用途が増えてゆくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定		高層事務所兼共同住宅地				(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		271,000 円/㎡			
	収益還元法		収益価格		183,000 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ＪＲ東海道本線、名鉄名古屋本線沿線の一宮市及び周辺市の駅前等の商業地域である。需要者の中心は全国展開する店舗を経営する法人、地元の中小企業及び開発目的で取得する不動産業者等である。店舗、事務所等が多い尾張一宮駅前の商業地域で、緩やかな景気回復及びマンション用地との競合の影響もあって、地価は上昇傾向にあると分析される。規模にばらつきが大きく中心となる価格帯は見出せない。						
(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、店舗、事務所、マンション等が混在する地域で、投資不動産として購入する需要者がみられ、収益価格も十分考量すべきであるが、当地域の取引においては自己利用目的とすることが多く、投資採算性に着目し価格決定されるほど収益性は熟成していないため、実証的・客観的である比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の如く決定した。						
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮5-7	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
	公示価格 254,000 円/㎡	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	260,000		
(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
	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 238,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 緩やかな景気回復の影響を受け、投資需要は堅調に推移し、中心部の地価は上昇傾向にある。郊外地域は概ね堅調に推移している。				
	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 一宮5-7 公示価格 254,000 円/㎡			[地域要因] マンション用地との競合等により、高値取引になるケースが多くみられる。				
	②変動率 年間 +9.2 % 半年間 +2.4 %			[個別的要因] 価格形成要因に影響を及ぼす個別的要因の変動は認められない。				

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
一宮(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	辰紀不動産鑑定調査株式会社
一宮(県)5-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 中島 豊司
鑑定評価額	21,300,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月9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		一宮市本町3丁目7番16 「本町3-7-26」			②地積 (㎡)	152 ()	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) 防火	
	1:5	店舗兼住宅 S3		小売店舗等が建ち並ぶ市の中心アーケード商店街	西15m市道	水道、ガス、下水	尾張一宮 420m	(その他) (100, 400)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 45 m、南 80 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 6 m、奥行 約 25 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	市中心部に位置するアーケード商店街	街路	15m市道	交通施設	尾張一宮駅 東方420m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、小売店舗等が建ち並ぶアーケード商店街である。店舗の入れ替わりは若干見受けられるが、地域の繁華性に影響を与える特別の変動要因は見受けられない。当面は現状維持で推移するものと予測する。							
(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	
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		140,000 円/㎡			
			収益還元法	収益価格		63,100 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、一宮市内のうち幹線及び準幹線道路沿いを中心とする商業地域である。需要者は、地縁性のある中小法人、個人事業者等が中心である。同一需給圏における投資環境は、金利が上昇する中でも概ね良好に推移している。近隣地域周辺について、アーケード商店街につき競争力は高くないが、一宮駅周辺の商業地の活況さの波及により需給関係は安定的に推移している。価格帯の中心は、近隣地域周辺における不動産取引が少なく見出しにくい状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		相対的には自用目的の取引が多く、市場における規範性の高い取引事例を収集することができた。これら取引事例から求めた比準価格の信頼性は高い。一方、収益価格については、店舗等の賃貸市場が熟成途上で、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。従って、相対的信頼性に優る比準価格を中心に、収益価格は参考に留め、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示標準価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	一宮5-14	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
	公示価格	161,000 円/㎡	$\frac{103.1}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{118.6}$	$\frac{100.0}{100}$	140,000	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
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				地域要因 街路 0.0 交通 -2.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 135,000 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 物価、金利が上昇する中、景気は緩やかに回復している。不動産市場については、市中心部は堅調、郊外部には一部弱さがみられる。				
	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/㎡				[地域要因] 特別の変動要因はない。一宮駅周辺の商業地の取引市場は活況であり、これらの波及により地価は上昇基調にある。				
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +3.7 % 半年間 %								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
一宮(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エステート・ラボ
一宮(県)5-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安田 商基
鑑定評価額	108,000,000 円	1㎡当たりの価格	117,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	89,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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 一宮市妙興寺2丁目2番4外「妙興寺2-2-20」				②地積 (㎡) (919)		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)		
	1:2	店舗 S1	幹線道路沿いに店舗・事務所等が見られる路線商業地域	北24m市道、背面道	水道、ガス、下水	妙興寺 250m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 50 m、南 0 m、北 60 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 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 24m市道	交通施設	妙興寺駅 東方250m	法令規制	準住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測 特に地域的特性に大きな変化を促す要因は見受けられず、今後も現状のまま推移するものと予測する。								
(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	二方路 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 117,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 88,200 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、一宮市及び隣接市の路線型の商業地域である。需要者の中心は、地縁を持つ企業及び個人事業者、ロードサイド型の飲食・物販企業等が考えられる。市場における土地需要の中心は、商業地の取引の絶対数が少なく、業種・業態によって需要する画地規模も異なるため、把握は困難である。近隣地域は、店舗・事務所の連たん性や背後住宅地の状況に比較的恵まれた立地にある商業地域で、需要は堅調に推移している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性に着目し、実際に市場で行われた取引事例に基づき試算した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、近隣地域における商業事業者向けの賃貸市場は成熟しておらず、自用目的での取引が支配的であることなどから、収益価格の相対的信頼性は低いと判断する。従って、実証的である比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、標準地価格との均衡、市場の特性などを検討の上、本鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示標準価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 一宮5-16	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 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 -9.0 環境 -6.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 102,000 円/㎡	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{88.1}$	$\frac{104.0}{100}$	116,000			
(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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 115,000 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 不動産市場は総じて堅調に推移しているが、建築費高騰や今後の金利上昇に伴う土地需要の減退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 円/㎡				[地域要因] 特に大きな地域的特性の変化は見られない。				
	②変動率 年間 +1.7 % 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	ひびき不動産鑑定株式会社 名古屋オフィス	
一宮(県)5-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	平井 真希
鑑定評価額	149,000,000 円		1㎡当たりの価格		300,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	220,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		一宮市新生1丁目2番3外 「新生1－2－8」				②地積 (㎡)		495 ()	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) 防火			
	2:1	店舗兼事務所 S R C9		中高層の店舗事務所 ビルのほか小店舗、 駐車場が多い駅前の 商業地域		西15m市道、 南側道	水道、 ガス、 下水	尾張一宮 150m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 400)			
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 0 m、西 50 m、南 0 m、北 100 m				②標準的使用		中高層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 20 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	1 5 m市道	交通 施設	尾張一宮駅 西方150m		法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 400) 防火		
	⑤地域要因の 将来予測	中高層の店舗、事務所ビルのほか、駐車場等も見られる駅西口の商業地域である。駅直結の旧名鉄百貨店一宮店が「イチ＊ビル」として2025年12月に開業し、当駅周辺への集客力が一層高まるものと思料される。											
(3)	最有効使用の判定						中高層店舗兼事務所地		(4)対象基準地 の個別的要 因	角地		+5.0	
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		305,000 円/㎡						
			収益還元法		収益価格		181,000 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												
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由												
(8)	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮5-7		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	+5.0 -3.0 -11.0 0.0 0.0
(9)	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	標準化 補正	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 275,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一般的 要 因] 建築費高騰や金利上昇等により企業の新規投資等には厳しい姿勢も認められるが、立地条件が良好な商業地に対する需要は堅調である。							
	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] 尾張一宮駅西口至近の商業地域。建築費高騰が市場に影響を及ぼす中、良好な交通利便性を背景にマンション適地を中心に需要は高い。							
	②変動率 年間 +9.1 % 半年間 %					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	武藤不動産鑑定事務所
一宮(県)5-5	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 武藤 信吾
鑑定評価額	92,400,000 円		1㎡当たりの価格	132,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	99,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					一宮市富士3丁目1番2 「富士3-1-37」	②地積 (㎡)	700 ()	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)		
	1:2	店舗 S1		中小規模の店舗等が 多く建つ路線商業地 域	南18m国道、 背面道	水道、 ガス、 下水	尾張一宮 2.2km		(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 0 m			②標準の使用		低層店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 8 m国道	交通 施設	尾張一宮駅 東方2.2km		法令 規制	準住居 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は国道155号沿いの路線商業地域で、比較的新しい郊外型店舗が建ち並んでいる。路線商業地域として繁華性も高く、長期的に見れば徐々に成長、発展していくものと予測する。								
(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	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 132,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 69,600 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	同一需給圏は一宮市及び稲沢市の幹線街路沿いの路線商業地域である。主な需要者は同一需給圏内で事業を展開する事業者、F C等の事業者、店舗等を開発する不動産業者等である。当該地域は国道155号沿いの繁華性が高い路線商業地域であり、売り物件が出ればその希少性から高値で取引されるケースも散見される。需要の中心となる価格帯は取引の規模、目的により異なることから把握が困難である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は一宮市内の幹線及び準幹線道路沿い等の商業性を有する地域に存する事例を採用し試算した。一方、収益価格は土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、かつ、建築コストが上昇していることから比準価格に比べて低位に求められた。このため本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、公示価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 規 格 標 準 と した 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 一宮5-5		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 -3.0
	公示価格 127,000 円/㎡		$\frac{101.5}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{98.0}$	$\frac{105.0}{100}$	132,000		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 +2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			画地 +5.0		行政 -1.0
(10) 対 象 基 準 地 の前 年の 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 127,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形成 要 因 の	[一般的 要 因] 雇用・所得環境の改善が見られ、個人消費は持ち直しの動きが見られるが、消費者マインドが弱い動きとなっていることに留意が必要。						
	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] 繁華性のある路線商業地域であり、特に大きな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 +3.9 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社現代不動産研究所	
一宮(県)5-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	國島 章民
鑑定評価額	71,000,000 円		1㎡当たりの価格		72,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3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8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		一宮市三条字エグロ3 2 番 1 外				②地積 (㎡)		983 ()		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 (その他) (駐車付置義務) (90, 200)	
	台形 2:1	銀行 R C 2		小売店舗が比較的多い路線商業地域		北11m市道、三方路		水道、ガス、下水		奥町 2.1km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 40 m				②標準的使用		低層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 1 m市道		交通施設	奥町駅南方2.1km		法令規制	近商 (90, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に繁華性の変化など特段の変動が見られないことから、当面は現況のまま推移するものと予測する。地価は概ね横ばいで推移するものと予測する。											
(3)	最有効使用の判定		低層店舗住宅併用地				(4)対象基準地の個別的要因		三方路 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		72,200 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		44,800 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、一宮市内の商業地域及び商住混在地域。需要者は地場の店舗経営者を中心とする。近隣地域は、市中心部から続く準幹線道路沿いの商業地域であり、店舗の進出は少なく弱含んでいたが、近年、市中心部の地価上昇を受けて、需要が外延的に広がっており、需給は均衡を得ている。需要の中心となる価格帯は、個別的に形成される傾向にあり、見だしにくい状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めた実証的な価格である。収益価格は収益性の観点から求めた理論的な価格であり、商業地においては重視すべき価格であるが土地価格に見合う賃料を収受できないことから低く求められた。近隣地域では自用目的での取引が多く、賃貸目的で土地を購入するケースは少ない。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、標準地との均衡に留意し、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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+9.0
	一宮5-4	公示価格	$\frac{100.0}{100}$	100 $\frac{110.0}{100}$	100 $\frac{112.3}{100}$	$\frac{105.0}{100}$	72,200		交通	0.0		交通	0.0
		85,000 円/㎡							環境	0.0		環境	0.0
									画地	+10.0		行政	+3.0
									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 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	100 $\frac{\quad}{100}$	100 $\frac{\quad}{100}$	$\frac{\quad}{100}$			交通			交通	
									環境			環境	
									画地			行政	
									行政			その他	
									その他				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 72,200 円/㎡				③価格変動要因の形成要因	[一般的] 個人消費の高まりを受けて、一宮市の商況は堅調に推移している。尾張一宮駅周辺では店舗の出店も見られる。							
	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/㎡					[地域] 旧尾西市の中心商業地であるが、新たな出店、撤退等は見られず、繁華性に特段の変動はない。需給は概ね均衡して推移している。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[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	足立総合鑑定事務所
一宮(県)5-7	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 足立 哲実
鑑定評価額	50,600,000 円		1㎡当たりの価格	224,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 8年 1月]	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8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 一宮市大江3丁目1番15外 「大江3-1-21」					②地積 (㎡)	226 ()	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, 600) 防火			
	1:1.5	店舗、事務所兼住宅 RC4	中低層の店舗、事務 所が建ち並ぶ県道沿 いの商業地域	西25m県道	水道、 ガス、 下水	尾張一宮 650m			(その他) (地区計画等) (駐車付置義務) (100, 400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 45 m、南 120 m、北 15 m					②標準的使用	中層店舗兼事務所地				
	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	25m県道	交通 施設	尾張一宮駅 東方650m		法令 規制	商業 (地区計画等) (駐車付置義務) (100, 400) 防火		
	⑤地域要因の 将来予測	市内中心部に位置する繁華性の良好な商業地域。地域の成熟度は高く、出退店も少なく商況を含む地域状況は安定的である。当面は現状推移と予測する。										
(3)	最も有効使用の判定					中層店舗兼事務所地		(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		226,000 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JR尾張一宮駅周辺の中心市街地一帯の商業地域。需要者の中心は商業施設に係る事業法人、個人事業者に加え高層住宅の建設を目的とする不動産業者等が想定される。商業繁華性の高い地域であり、多様な用途の利用が展開されている。実需に基づく需要が中心であるが、周辺では高値取引も見られる状況にあり、地価の上昇が継続している。土地の個別性と立地事情により取引価格(単価)には幅があるものと推定される。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は同一需給圏内の規範性を有する取引事例から需給動向を適切に反映した価格として求められており、実証的である。収益価格は立地事情を考慮した商業用建物から試算したが、投下資本を十分回収する賃料形成がされておらず、低位に求められた。周辺は多様な用途展開が見られることから比準価格を中心に収益価格を比較考量し、さらに代表基準地からの価格にも留意のう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 価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮5-7	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	街路	0.0
	公示価格 254,000 円/㎡	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [116.3]	[100.0] 100	224,000		交通	0.0	要因	交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+14.0
								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 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 等の 検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 208,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的] 金利は上昇傾向にあるが、企業収益などの経済情勢及び個人消費等は堅調であり、商業地の需要を下支えしている。							
	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] 繁華性の良好な中心市街地の商業地域であり、尾張一宮駅周辺の商業地の地価の上昇が継続している。							
	②変動率 年間 +7.7 % 半年間 %				[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	株式会社クラヨシカンテイ	
一宮(県)5-8	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	倉橋 克弘
鑑定評価額		35,300,000 円		1㎡当たりの価格	162,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月5日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	125,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		一宮市大志1丁目13番1「大志1-13-19」			②地積(㎡)	218	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	店舗兼事務所RC4	中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域	西25m県道	水道、ガス、下水	尾張一宮800m	(その他)(90, 400)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 35 m、西 0 m、南 40 m、北 65 m			②標準的使用		中層店舗兼事務所地				
	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	2 5 m県道	交通施設	尾張一宮駅南東方800m	法令規制	商業(駐車付置義務)(90, 400)準防			
	⑤地域要因の将来予測		県道名古屋一宮線沿いに、中低層の事務所や店舗のほか住宅も見られる商業地域である。当面は現状のままで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(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		165,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		77,700 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、一宮市及び周辺市の商業地域。需要者は、店舗や事務所利用を目的とする法人事業者か、賃貸収益を目的とする地元事業者等が中心である。市の中心部で幹線道路沿いにあり、尾張一宮駅への接近性も比較的良好いため、マンション等への用途転換も考えられる。地域内は新規店舗の進出、集積において大きな動きはなく、商況等で特段の変化は見られない状況にある。需要の中心となる価格帯は、規模・用途等によって様々であり、一概には決め難い。											
(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、一宮市内及び稲沢市内の商業地の事例から試算したもので、市場性を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は、対象基準地上に店舗兼事務所を想定し試算したが、不動産の収益性によって価格が形成されるに至っておらず、賃貸市場は未だ成熟しているとはいえない。そこで、本件では比準価格を標準とし、市場価格と乖離して低位に試算された収益価格を参酌し、さらに代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	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	街路	0.0	地域	街路	0.0
	標準地番号一宮5-7							交通	0.0	要因	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	環境	0.0	地域	環境	+51.0
	前年指定基準地の価格							画地	0.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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] 尾張一宮駅周辺の商業地は、マンション需要等に支えられて概ね底堅く推移しているが、物価高騰等の経済的要因が翳りを孕んでいる。							
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 尾張一宮駅の周縁部、県道沿いに位置する商業地である。地域要因には特段の変動要因は認められない。							
	前年標準価格 150,000 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											
	②変動率											
	年間	+8.0 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
一宮(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社那須不動産
一宮(県)9-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 那須 明
鑑定評価額	28,400,000 円	1㎡当たりの価格	81,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8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8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		一宮市三ツ井3丁目5番2 「三ツ井3-5-3」			②地積 (㎡)		348 ()	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	工場 S1	小工場、物流施設に ホテル等が混在する 地域	北25m県道	水道、 ガス、 下水	妙興寺 3.3km		(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲			東 120 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m		②標準的使用		倉庫地		
	③標準的画地の形状等			間口 約 14 m、奥行 約 25 m、規模		350 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	2 5 m県道	交通 施設	妙興寺駅 南東方3.3km		法令 規制	準工 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測		倉庫、作業所、事業所等が混在する地域で、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状程度の地域環境を維持しながら 推移するものと予測する。							
(3)	最有効使用の判定					倉庫地		(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		81,600 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		41,100 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、一宮市、清須市等の尾張西部の工業地域の圏域である。主たる需要者は、製造業、倉庫業、運送業等を 始めとする法人事業者である。大規模な工場・物流用地の需要は依然堅調であるが、当該地域はICから近いものの小 規模の倉庫、工場、若しくは低層アパート等が混在する地域であり、目立った変化は見られず地価水準は概ね安定的に 推移している。価格は立地、規模等により多様で取引件数も少なく、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、実際の工業地等の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方収益価格に ついては低位に試算されたが、貸倉庫・工場等は設備、仕様、規模等による個別性が強く、賃料、投資額等の想定要素 も多く含むため、やや信頼性に欠ける。よって相対的に説得力の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、類似 の標準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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 一宮9-3		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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 +3.0 交通 +3.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 97,400 円/㎡		$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{116.7}$	$\frac{100.0}{100}$	81,800			
(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	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 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 80,800 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形成要因の	[一般的] 建築費高騰、人手不足等により、企業の設備投資意欲は濃淡が表れているが、尾張地区の物流用地、工場用地の需要は概ね堅調である。					
	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] 地域要因に変動は見られず、地価水準は概ね安定的に推移している。					
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。					