

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
春日井(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価
春日井(県)-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 種村 大輔
鑑定評価額	23,100,000 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6日	(6)路線価	[令和8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8年6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		春日井市稲口町4丁目1番26			②地積 (㎡)		165 ()		⑨法令上の規制等												
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況												
	1:1.2	住宅 L S2		一般住宅を中心に共同住宅等が見られる住宅地域		南6m市道		水道、ガス、下水		勝川 1.9km												
										(60, 200) 準防												
										(その他) (70, 200)												
(2) 近隣地域	①範囲		東 110 m、西 20 m、南 40 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 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形																			
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	基準方位北 6m市道	交通施設	勝川駅 北方1.9km		法令規制	1 住居 (70, 200)											
	⑤地域要因の将来予測		成熟した住宅地域であり、特段の変動要因はなく、今後も現状を維持するものと予測する。勝川駅周辺の住宅地需要は堅調であり、地価水準も上昇にて推移するものと見込まれる。																			
(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 +6.0														
(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		／ 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、J R中央本線及び名鉄小牧線一帯の春日井市内の住宅地域である。需要者の中心は、春日井市内居住の一次取得者で、名古屋市等からの転入者も見受けられる。近隣地域及び周辺地域は、勝川駅の利便性により人気の高まりのある住宅地域で、最寄駅からやや距離があるものの、良好な居住環境となっており、需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は土地価額で2,000万円前後、新築の戸建住宅で4,000万円前後と把握される。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域では共同住宅の利用も見られるものの、自用目的の取引が中心であり、画地規模等からも経済合理性に合致した賃貸経営は困難と判断できるため、収益価格は試算しなかった。一般住宅をはじめとして自己使用目的の取引が主となっており、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが標準的と考えられることから、市場実態を反映する取引事例による比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																					
(8) 公示標準価格とした	① 代表標準地 標準地番号		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 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 +5.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0	
	春日井-7		[100.6] 100		100 [104.0]		100 [129.4]		[106.0] 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		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		[] 100		100 []		100 []		[] 100													
(10) 対年標準価格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						J R中央本線の駅徒歩圏内の住環境が良好な地域では需要は堅調となる。勝川駅周辺においては高値となり、その他も落ち着いている。									
	継続 前年標準価格 138,000 円/㎡						地域要因						駅距離はあるものの、利便性の高いJ R勝川駅が利用可能なことから、需要は堅調である。地価は底堅く、上昇推移が続いている。									
	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 標準地番号																					
	公示価格				円/㎡																	
	② 変動率		年間 +1.4 % 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
春日井(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段緒方総合鑑定名古屋支社
春日井(県)-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 大内 伸恭
鑑定評価額	18,200,000 円	1㎡当たりの価格	47,300 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4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18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		春日井市桃山町1丁目289番4外				②地積 (㎡)		384 ()	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		中規模一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域		東3.6m市道	水道、ガス	春日井 4.3km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 80 m、南 70 m、北 60 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 24 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 3.6m市道		交通施設	春日井駅 北方4.3km		法令規制 「調区」(60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域内の農地等が混在する住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、当面現状を維持しつつ推移するものと予測される。									
(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 +2.0			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格			47,300 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		同一需給圏は春日井市外延部に位置する市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は地縁性ある市内在住者である。市中心部の地価の上昇や、値頃感から、市外延部の需要も一定程度見られ、地価は安定的に推移している。市街化調整区域内の既成住宅地域であり、取引件数が少ないことや取引面積のばらつきも大きいと、市場の中心価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は市街化調整区域内の住宅地域に所在し、主たる需要者は自用目的での取引を中心としている。画地条件及び行政的条件から、経済合理性を有する収益物件を想定することは現実的ではないことから、収益還元法の適用は断念した。鑑定評価額の決定に当たっては、市場の特性を反映し実証的な価格である比準価格を妥当と判断して採用し、単価と総額との関係に留意のうえ、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	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 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 []	[] 100						
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因	一般的要因 春日井市の人口はやや減少傾向にある。地価は概ね堅調だが、建築費等の上昇や、物価・金利上昇等の市場への影響が懸念される。							
	■ 継続 ☐ 新規				地域要因 市街化調整区域内の既成住宅地であるが、市中心部の住宅地の地価上昇の影響から、地価は安定的に推移している。							
	前年標準価格 46,900 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	+0.9 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月13日提出
春日井(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
春日井(県)-3	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 加藤 真弓
鑑定評価額	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	72,500 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2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		春日井市中央台6丁目9番8				②地積 (㎡)		174 ()	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 (50, 100)			
	1:1.5	住宅W2		中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	高蔵寺3.4km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 60 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 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	基準方位北、6m市道	交通施設	高蔵寺駅 北東方3.4km	法令規制	1 低専 (50, 100)		
	⑤地域要因の将来予測		低層住宅地域として、熟成していくものと思われる。									
(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	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 72,500 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	同一需給圏は高蔵寺駅北方に広がる高蔵寺ニュータウン内の住宅地域であり、需要者の中心は市内及び隣接市在住の一次取得者である。最寄駅から距離があるが、相対的な値頃感が評価されており、一定の需要が認められ、地価は堅調に推移している。需要の中心的な価格帯は土地1300万円～1600万円程度、新築戸建住宅3000万円～3900万円程度が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者は居住の快適性・利便性に着眼し取引の意思決定を行うため、同一需給圏内の住宅地域に所在する事例から試算された比準価格は、市場の実勢を反映した実証的な価格であり、相応の説得力を有する。以上により、本件では比準価格を標準に、規準地との検討を踏まえ、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。なお、主たる需要者の観点及び経済合理性を有する賃貸想定可否より、収益還元法は非適用とした。											
(8) 公示標準価格	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 []	[] 100						
(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	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
	春日井(県)-18											
	前年指定基準地の価格 62,000 円/㎡		[103.2] 100	100 [100.0]	100 [88.4]	[100.0] 100	72,400					
(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 70,200 円/㎡				③価格変動要因	一般的要因 建築費・物価・金利の上昇等が不動産市場に与える影響に注視を要するが、供給量不足、相対的値頃感等から地価は上昇基調。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因 熟成された既存住宅地域であり、最寄駅から距離はあるものの、相対的値頃感から需要は堅調。地域要因に特段の変動は見られない。						
						個別的要因 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +3.3 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社蒼水不動産鑑定士事務所	
春日井(県)-4	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	三和 正真
鑑定評価額	19,500,000 円		1㎡当たりの価格		142,000 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		春日井市小木田町6 0 番 2				②地積 (㎡)		137	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防	
	1:2.5	住宅 S3		一般住宅のほかに共同住宅等が混在する住宅地域		北西6m市道	水道、ガス、下水	春日井 500m		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 150 m、南 200 m、北 110 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 8 m、奥行 約 19 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	春日井駅 北東方500m		法令規制	1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	J R春日井駅徒歩圏内の既成住宅地域であり、利便性の良さ等から需給は引き続き安定的に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 142,000 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	同一需給圏は主に J R春日井駅を最寄りとする春日井市中央部の住宅地域である。需要者の中心は春日井市内及び名古屋市を通勤圏とし、居住の快適性を重視する市内在住の一次取得者である。近隣地域は J R春日井駅徒歩圏の利便性と値頃感から安定的な引き合いが認められ、地価は上昇している。中心価格帯は 1 5 0 ㎡程度の土地で 2 0 ～ 2 4 百万円前後、新築分譲戸建で総額 4 0 ～ 4 5 百万円前後と把握される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は立地や画地条件が類似する周辺住宅地域の事例に基づき試算し、実証的かつ客観的な価格が求められた。一方、標準地の規模・形状等を踏まえると、経済合理性を有する賃貸物件の想定は困難と判断し、収益価格は試算しなかった。近隣地域付近は自用目的の取引が中心であり、需要者は主に市場性に着目して取引意思を決定をしようと考えられるので、本件では比準価格に基づき、代表標準地との検討等を踏まえ、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 標準地番号	春日井-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	地域要因 街路 +2.0
	公示価格	140,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.8]	[100.0] 100	142,000		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	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 価格変動要因の形成要因	[一般的] 中東情勢や金利上昇の影響は避け難い状況にあるが、駅徒歩圏内や住環境良好な地域では一定の購買層による需要が堅調で地価は高水準。					
	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] 特別の地域変動要因はないが、J R春日井駅徒歩圏で利便性が高く、値頃感を有するため、引合いは安定的で地価は上昇している。					
						[個別的] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +6.0 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
春日井(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段緒方総合鑑定名古屋支社
春日井(県)-5	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 大内 伸恭
鑑定評価額	25,400,000 円	1㎡当たりの価格	154,000 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4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	115,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月18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 春日井市若草通5丁目54番2	②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	1中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)
	③形状 台形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 中規模一般住宅に共同住宅等が混在する住宅地域	⑥接面道路の状況 南東6m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 勝川1.8km				
(2)近隣地域	①範囲 東140m、西100m、南90m、北180m	②標準的使用 低層住宅地			
	③標準的画地の形状等 間口約9m、奥行約18m、規模165㎡程度、形状長方形	④地域的特性 特記事項 特にない	街路 基準方位北6m市道	交通施設 勝川駅北方1.8km	法令規制 1中専 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測 特段の変動要因は見られず、当面は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154,000 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	同一需給圏は春日井市内のJR中央本線沿線の住宅地域である。需要者の中心は住宅取得を目的とするサラリーマン等を中心とする一次取得者である。当該地域は駅から徒歩圏外に位置するが、居住環境は比較的良好であり、値頃感から、地価は堅調に推移している。土地は総額で2000万円～2500万円程度、新築戸建住宅は3500万円～4000万円程度が需要の中心価格帯である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は一般住宅を中心とする住宅地域に所在し、主たる需要者は自用目的での取引を中心としている。投資目的の取引は少なく、画地条件及び行政的条件から、経済合理性を有する収益物件を想定することは現実的ではないことから、収益還元法の適用は断念した。鑑定評価額の決定に当たっては、市場の特性を反映し実証的な価格である比準価格を妥当と判断して採用し、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)公示標準価格	①代表標準地 標準地番号 春日井-7 公示価格 175,000 円/㎡	②時点修正 [100.6] 100	③標準化補正 100 [104.0]	④地域要因の比較 100 [114.5]	⑤個別的要因の比較 [104.0] 100
	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) 154,000	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	⑧地域要因 街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +8.0 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 前年指定基準地の価格 円/㎡	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	⑧地域要因 街路 交通 環境 行政 その他		
(10)対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 150,000 円/㎡	③価格変動要因 変動状況	一般的要因 春日井市の人口はやや減少傾向にある。地価は概ね堅調だが、建築費等の上昇や、物価・金利上昇等の市場への影響が懸念される。	地域要因 駅から徒歩圏外に位置するが、居住環境は良好であり、需要は堅調に推移している。	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 +2.7 % 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
春日井(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価
春日井(県)-6	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 種村 大輔
鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	114,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	91,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6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		春日井市下市場町5丁目3番14			②地積 (㎡)		147 ()		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		一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域		北6m市道		水道、ガス		神領720m			
										(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲			東 30 m、西 100 m、南 140 m、北 0 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	特にない。		街路	基準方位北、6m市道	交通施設	神領駅 北西方720m		法令規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		神領駅徒歩圏に位置する利便性の良い、中小規模一般住宅を中心とした住宅地域であり、今後も現状のとおりに推移すると予測する。地価水準は上昇で推移することが見込まれる。										
(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 0.0					
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 114,000 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		同一需給圏は主として春日井市を中心とするＪＲ中央本線沿線に存する住宅地域である。需要者の中心は、春日井市在住者で、周辺市からの転入も見られる。ＪＲ中央本線の駅徒歩圏は良好な住環境と利便性を兼ね備えており、新しい店舗の進出が著しい志段味地区にも近く、需要者の人気を集めると判断する。中心価格帯は、規模によってばらつきがあるが、土地のみで１５００万円前後、新築戸建住宅は３５００万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及び周辺地域では共同住宅の利用も見られるものの、自用目的の取引が中心であり、画地規模等からも経済合理性に合致した賃貸経営は困難と判断できるため、収益価格は試算しなかった。一般住宅をはじめとして自己使用目的の取引が主となっており、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが標準的と考えられることから、市場実態を反映する取引事例による比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。											
(8) 公示標準価格	① 代表標準地 標準地番号 春日井-25		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	
	公示価格 121,000 円/㎡		[100.0] / 100	100 [106.0]	100 [99.9]	[100.0] / 100	114,000		交通 0.0			交通 -4.0	
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0		地域要因	街路 +2.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通 0.0			交通 -4.0	
(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 112,000 円/㎡				③ 価格変動要因の	[一般的要因] J R中央本線の駅徒歩圏内の住環境が良好な地域では需要は堅調となる。勝川駅周辺においては高値となり、その他も落ち着いている。							
	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] 神領駅徒歩圏に位置する利便性に加え、割安感もあるため、需要は堅調に推移している。							
	② 変動率 年間 +1.8 % 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	株式会社大島不動産鑑定中部支社	
春日井(県)-7	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	小川 雄彦
鑑定評価額	16,000,000 円		1㎡当たりの価格		80,800 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	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		春日井市岩成台2丁目7番3			②地積 (㎡)	198 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50, 100)	
	1:2	住宅 L S2		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	高蔵寺 1.5km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 80 m、南 120 m、北 130 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 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 6m市道	交通施設	高蔵寺駅 北方1.5km	法令規制 1 低専 (50, 100)
	⑤地域要因の将来予測	居住環境は概ね良好であるが、高蔵寺ニュータウンは高齢化・空き家問題の深刻化が懸念される。地域要因に特段の変化は認められず、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	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 80,800 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、高蔵寺ニュータウンを中心とする春日井市北東部の住宅地域である。需要者の中心は、春日井市内及び小牧市等の周辺市域へ通勤する一次取得者層である。最寄駅からは遠いが居住環境は概ね良好、住民の高齢化などは進んでいるが団地内に著しい衰退はなく、価格の割安感から若年世帯を中心として一定の需要が認められる。土地価格は1,500～2,000万円程度、新築戸建住宅は3,500～4,000万円程度が需要の中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的の取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的であり比準価格を採用した。比準価格の査定では、対象基準地と類似の取引事例を収集・選択しており信頼性は高く説得力がある。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、指定基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。なお、本評価においては収益想定に合理性が認められないため、収益還元法は適用しなかった。								
(8) 公示価格を標準とした	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 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 []	[] 100				
(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 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 -8.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	春日井(県)-18								
	前年指定基準地の価格 62,000 円/㎡	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [79.1]	[100.0] 100	80,900			
(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 78,300 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 最寄駅から徒歩圏外にある居住環境良好な住宅地で地価は概ね堅調に推移。建築費の高騰や物価上昇、中東情勢など先行きが懸念される。				
	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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 高蔵寺ニュータウン内に存し、最寄駅から徒歩圏外にあって、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。				
	②変動率 年間 +3.2 % 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	白羽根不動産鑑定所
春日井(県)-8	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 牧野 敦
鑑定評価額	28,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	142,000 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 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	105,000 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
(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		春日井市朝宮町2丁目7番16				②地積 (㎡)	200 ()	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, 200)			
	1:2	住宅W2		中規模一般住宅、共同住宅等が混在する区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	勝川2.4km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 90 m、南 50 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 6m市道	交通施設 勝川駅 北方2.4km		法令 規制		1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、今後とも現状の住環境のまま推移するものと予測される。駅近又は人気の住宅地の需要は依然として堅調で、地価動向は上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定					低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因		方位 +6.0		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		142,000 円/㎡					
			収益還元法		収益価格		36,000 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中央本線沿線の勝川駅・春日井駅及び名鉄小牧線沿線を最寄り駅とする住宅地域である。需要者の中心は市内在住の居住者が中心で転入者は少ない。勝川駅近くで地価が高騰していて相対的に割安感のある居住環境良好な住宅地域の人気が高まっていて、地価は上昇傾向で推移している。土地は総額で2500万円程度、新築戸建住宅は4000万円程度が需要の中心価格帯である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			対象基準地は自用目的での取引を主とする住宅地域に存する。収益価格は建物の想定事項の如何でその精度が左右されるという側面があるほか、近年の建築費の高騰、適正賃料の収受が困難なことから収益価格は低位な価格となった。鑑定評価額の決定にあたっては、快適性を重視する住宅地域であることから取引市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を重視し収益価格は参考とし更に代表標準地との検討を踏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 標準地番号 春日井-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	地域要因	街路 +1.0	
	公示価格 175,000 円/㎡		$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{128.5}$	$\frac{106.0}{100}$	142,000		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 +20.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			画地 +4.0		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 138,000 円/㎡				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口はやや減少傾向。国内景気は緩やかに回復しているが、物価上昇による個人消費の減速や金利・国際情勢の変化に注視が必要。						
	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] 地域要因に特段の変化は見られない。						
	②変動率 年間 +2.9 % 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8年地価調査）

令和8年7月7日提出
春日井(県)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松岡不動産鑑定士事務所
春日井(県)-9	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 松岡 徹郎
鑑定評価額	24,300,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 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	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 春日井市出川町6丁目4番2					②地積 (㎡)	217 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)		
	1:2	住宅W2	一般住宅、低層共同住宅等が見られる住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	神領1.4km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 70 m、西 90 m、南 20 m、北 50 m					②標準の使用 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 6m市道	交通施設	神領駅 北東方1.4km		法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		土地区画整理済みの住宅地域であり特段の変動要因はないが、周辺にて進行中の再開発事業の影響を受け、地価水準は安定的に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	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 112,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 31,100 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	同一需給圏は概ね春日井市内のJR中央本線神領駅、高蔵寺駅を最寄り駅とする住宅地域である。需要者の中心は主に市内及び名古屋市等周辺市に勤務し、自己の居住目的で取得する個人が想定される。駅から若干距離はあるが住環境がよく、周辺再開発の影響により住宅地域としての熟成が進んでいる。市場の中心価格帯は土地は200㎡程度で220万円～2500万円程度、新築戸建住宅は3300万円弱～3800万円程度と画地規模等により幅が見られた。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の住宅地としての取引が主で、同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、基準地は快適性及び利便性を重視して価格形成がなされる住宅地域に存し、十分な投資採算性の確保が難しく、想定要素も多いため収益価格の規範性は劣ると判断される。従って、市場の特性に最も適合した比準価格を重視して採用し、収益価格を参考に留め、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 標準地番号 春日井-25		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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 +1.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 121,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{106.0}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100.0}{100}$	112,000			
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 +1.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(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 109,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 春日井市内の地価は概ね上昇が続いており、特に名古屋市へのアクセスが良い南西部の勝川エリアなどを中心に地価は高値圏にある。					
	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 円/㎡				[地域要因] 最寄り駅から若干距離はあるが居住環境のよい住宅地域である。価格に割安感があり安定した土地需要が認められる。					
	公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +2.8 % 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
春日井(県)-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段緒方総合鑑定名古屋支社
春日井(県)-10	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 大内 伸恭
鑑定評価額	19,100,000 円	1㎡当たりの価格	150,000 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4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	115,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月18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 春日井市ことぶき町49番				②地積 (㎡)		127 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防	
	1:1.2	住宅W2		中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東9m市道	水道、ガス、下水	春日井1.3km		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 70 m、西 90 m、南 120 m、北 50 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 13 m、規模 130 ㎡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 9m市道	交通施設 春日井駅 北西方1.3km	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ熟成した既存住宅地域である。地域要因に特段の変化はなく、当面は原状を維持しつつ推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的な要因	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 150,000 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	同一需給圏は春日井市中心部周辺の住宅地域である。需要者の中心は住宅取得を目的とするサラリーマン等を中心とする一次取得者である。当該地域は駅からやや距離があるものの、利便性及び居住環境が比較的良好であり、需要は底堅く、地価は堅調に推移している。土地は総額で1500万円～2500万円程度、新築戸建住宅は3500万円～4500万円程度が需要の中心価格帯である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は一般住宅を中心とする住宅地域に所在し、主たる需要者は自用目的での取引を中心としている。投資目的の取引は少なく、画地条件及び行政的条件から、経済合理性を有する収益物件を想定することは現実的ではないことから、収益還元法の適用は断念した。鑑定評価額の決定に当たっては、市場の特性を反映し実証的な価格である比準価格を妥当と判断して採用し、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) 公示標準価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 春日井-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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -5.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 140,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{96.9}$	$\frac{104.0}{100}$	150,000			
(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 145,000 円/㎡				③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 春日井市の人口はやや減少傾向にある。地価は概ね堅調だが、建築費等の上昇や、物価・金利上昇等の市場への影響が懸念される。				
	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 公示価格 円/㎡					[地域要因] 駅徒歩圏から周辺エリアへ価格上昇の影響が波及しており、地価は上昇傾向にて推移している。				
	②変動率 年間 +3.4 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的な要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
春日井(県)-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士中村事務所
春日井(県)-11	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 中村 伸二
鑑定評価額	27,200,000 円		1㎡当たりの価格	141,000 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	105,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 春日井市関田町2丁目6番				②地積 (㎡)		193 ()	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, 200) 準防 (その他) (70, 200)	
	1:2.5	住宅 L S2		中小規模一般住宅が ほぼ建ち並ぶ住宅地 域	南6m市道	水道、 ガス、 下水	春日井 1km			
(2) 近 隣 地 域	①範囲 東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 0 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 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 6m市道	交通 施設	春日井駅 北方1km	法令 規制	1 中専 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の 将来予測 戸建住宅を中心とする住宅地域である。特段の地域的変動要因はなく、当面は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	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 141,000 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	同一需給圏は春日井市内に位置するJR中央本線沿線の住宅地域であり、需要者は居住用物件を求める住宅取得者層又は建売住宅の分譲素地を取得する不動産業者等が中心である。JR春日井駅の徒歩圏内に位置し、居住環境が良好な住宅地域である。当該地域の需要は比較的堅調に推移している。需要の中心価格帯は、土地は1500万円～2500万円、新築戸建住宅は3000万円から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	比準価格は春日井市内の類似性のある取引事例を採用したもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力は高い。一方、建築費の上昇等により経済合理性に見合う収益物件の想定は困難なため、収益価格は試算しなかった。当該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。したがって、不動産市場の動向を踏まえた実証的な比準価格を採用して、代表標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 春日井-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 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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 140,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	[106.0] 100	141,000			
(9) 公 示 規 準 と し た 前 年 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 地の標準 価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 136,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 建築費高騰、金利変動、中東情勢等の影響が懸念されるが、利便性が良好な住宅地域における住宅需要は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 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 区画整理された住環境の整った住宅地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。					
	②変動率 年間 +3.7 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。					