

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)-12 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)-12	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 加藤 真弓
鑑定評価額	13,900,000 円	1㎡当たりの価格	60,200 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 春日井市坂下町5丁目1215番729					②地積 (㎡)		231 ()	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		中規模一般住宅が建 ち並ぶ高台の住宅地 域	南6m市道	水道、 ガス、 下水	高蔵寺 4km		(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲 東 70 m、西 140 m、南 40 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 12 m、奥行 約 18 m、規模		220 ㎡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 北西方4km	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丘陵地に所在する、区画整然とした住宅団地である。土地の広さと値頃感から引き合いは徐々に強 まっており、既存の住宅地に係る需要は安定的に推移するものと予測する。									
(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 +6.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		60,200 円/㎡					
			収益還元法	収益価格		／ 円/㎡					
			原価法	積算価格		／ 円/㎡					
			開発法	開発法による価格		／ 円/㎡					
(6)市場の特性			同一需給圏は、主に春日井市北東部の市街化調整区域内に形成される既存住宅団地である。需要者の中心は春日井市内 在住の一次取得者及び二次取得者であり、土地の広さと値頃感に着目して取引を行う。当圏域は最寄駅から遠く、市街 化の進行程度も緩やかであるが、区画整然とした良好な住環境を有し、市内中心部と比べた割安感等から需要が流れて きており、地価は徐々に上昇している。中心価格帯は200㎡程度の土地で12～15百万円前後までと把握される。								
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			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、法令上の実現性及び経済合理性等の観点から、収益還元法は非適用とした。								
(8) 公示 価格 と した	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 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	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 59,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	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 熟成した既成住宅地域であり、付近の調区内団地では相対的 値頃感から徐々に引き合いが強まっている。地域要因に特段 の変動はない。						
					個別 的要 因 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +2.0 % 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
春日井(県)-13 宅地-1

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)-13	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 牧野 敦
鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	119,000 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)路線価又は倍率	[令和8年1月] 95,000 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	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		春日井市二子町2丁目6番36				②地積 (㎡) (133)		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			
	1:2.5	住宅 W2		戸建住宅が多い中に共同住宅等が混在する住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	味鏡 800m	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 70 m、北 30 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 20 m、規模 160 ㎡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	味鏡駅 北方800m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域であり、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。名鉄小牧線沿線の住宅地域の需要は弱含み始めていて、地価は緩やかな上昇から横ばい傾向で推移すると予測する。								
(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		119,000 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		同一需給圏は名鉄小牧線沿線の住宅地域である。需要者の中心は市内在住の居住者のほか転入者も見受けられる。勝川駅・春日井駅の周辺に需要が集中し地価が高騰するなかで、相対的に割安感のある周辺住宅地域に需要が拡大しているが、名鉄小牧線沿線の住宅地域は航空機騒音がより選好性が劣ることから地価は緩やかな上昇が続いている。土地は総額で2000万円程度、新築戸建住宅は3500万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。画地条件及び賃貸市場の成熟の程度を勘案すると、経済合理性に沿う収益用建物の想定及び適正賃料の収受が困難であるため収益価格は試算しない。鑑定評価額の決定に当たっては、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採用し、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) 公示標準価格とした	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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 春日井-5 公示価格 136,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [106.0]	100 [108.5]	[100.0] 100	119,000					
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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] 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。						
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 地域要因に特段の変化は見られない。						
	前年標準価格 118,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討										
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率 年間 +0.8 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社スペース鑑定
春日井(県)-14	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 磯貝 誠
鑑定評価額	34,300,000 円		1㎡当たりの価格	176,000 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	135,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 8年 4月 10日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 春日井市八幡町45番12		②地積 (㎡) ()		⑨法令上の規制等 195 (60, 200) 準防 (その他) (70, 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					
	1.2:1	住宅 L S2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南東7m市道	水道、ガス、下水	勝川 1.2km					
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 20 m、南 70 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 15 m、奥行 約 12 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 7m市道	交通施設 勝川駅 北方1.2km	法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防					
	⑤地域要因の将来予測 ほぼ熟成した住宅地域であり、特段の地域変動要因はなく、当面現状を維持しつつ推移するものと推測される。地価水準は、安定した住宅需要が見込まれることから堅調に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 176,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 41,300 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市街地周辺の住宅地域で、需要者は市内に在住する1次取得者である。不動産市場は物価上昇、供給量の制約等による需給バランスの悪化が懸念されるが、利便性が高く安定した需要が見られる地域であることから地価形成は底堅い。圏域内では民間の建売分譲が中心で、立地及び需要層に応じた価格設定がなされているが、土地で2500万円程度まで、新築の戸建住宅で4500万円前後までが需給の中心価格帯と把握される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は一般住宅を主体とする住宅地域に所在し、周囲には市内通勤者を対象としたアパート等の有効利用も見られるが、想定される需要者の多くは自用目的での取引を中心としている。従って、各試算価格を再吟味し、代表標準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格を参酌し、かつ、単価と総額との関係にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	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	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 175,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [104.0]	100 [/]	[104.0] 100	176,000					
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の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 173,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 物価上昇、供給量の制約が見られるが、良好な立地条件を具備する地域の需要は維持され、地域選好性がより鮮明となっている。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 春日井-7 公示価格 175,000 円/㎡			[地 域] J R勝川駅徒歩圏内の希少性の高い既成住宅地で、底堅い住宅需要から地価は上昇傾向で推移している。							
	②変動率 年間 +1.7 % 半年間 +0.6 %			[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 沓成不動産鑑定	
春日井(県)-15	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	渡邊 一成
鑑定評価額	30,900,000 円		1㎡当たりの価格		138,000 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	105,000 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		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		春日井市神領町3丁目7番11				②地積 (㎡)	224 ()	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		一般住宅のほか共同住宅が見られる街区の整った住宅地域	北西6m市道	水道、ガス	神領 350m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 130 m、西 70 m、南 100 m、北 120 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 特にない		
	④地域的特性		特記 事項		街 路		基準方位 北 6m市道		交通 神領駅 東方駅 東方350m		
	⑤地域要因の将来予測		駅から徒歩圏内であり、一般住宅のほか共同住宅も見られる区画整理済みの住宅地域である。生活利便性が良好なことから、今後も住宅地として熟成度を高めていくものと予測する。								
(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 138,000 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 10,400 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、春日井市内の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、春日井市内の居住者及び名古屋市等へ通勤する一次取得者層であり、周辺市町からの転入需要も認められる。当該地域は駅徒歩圏内にある区画整理済みの居住環境良好な住宅地域であり、未利用地等で継続的に戸建分譲事業が行われており需要は堅調である。土地は2,000万～3,000万円程度、新築戸建住宅は3,500万～4,500万円程度が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格である。対象地域の標準的使用及び対象地の個別的要因から戸建住宅地としての使用を最有効と判断し、収益価格を試算したものの、戸建住宅地は生活利便性や居住の快適性が重視され、収益性で価格決定されていないため低位に求められた。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連を考慮して鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 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	地域要因	街路 +2.0
	公示価格 121,000 円/㎡		$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{106.0}$	$\frac{100}{83.5}$	$\frac{100.0}{100}$	138,000		交通 0.0		交通 -8.0
(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 -11.0
	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 +6.0		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 130,000 円/㎡				③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]		日常的にインフレが定着し、建築費の高騰が継続。不動産市場は金利上昇局面であるが、実質金利がマイナスのため高い価格水準が継続。			
	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]		神領駅に近い住宅地域である。建売分譲を中心として需要は底堅く、一般的要因の制約下において、かつ割安感から地価は上昇傾向。			
	②変動率 年間 +6.2 % 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	松岡不動産鑑定士事務所
春日井(県)-16	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 松岡 徹郎
鑑定評価額	39,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	178,000 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 5日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	140,000 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 春日井市勝川町5丁目83番					②地積 (㎡)		220 ()		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	住宅 W2		中規模一般住宅を中 心にアパート、マン ション等が混在する 住宅地域	北東6m市道	水道、 ガス、 下水	勝川 950m			(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 210 m、西 70 m、南 110 m、北 90 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 南西方950m		法令 規制	1 住居 (60, 200) 準防		
	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く、今後も現状を維持するものと予測する。ＪＲ中央本線勝川駅徒歩圏に位置し、利便性のよさから地価水準の上昇傾向は続くものと予測する。											
(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		178,000 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 同一需給圏は概ね春日井市内南西部に位置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。勝川駅徒歩圏の住宅地域は名古屋市中心部への利便性のよさに加えて幹線道路や駅前の店舗からも近く、旺盛な土地需要を背景に地価上昇が続いている。市場の中心価格帯は土地は200㎡程度で3400万円～3700万円程度、新築戸建住宅は狭小戸建てで4700万円程度のものを把握した。												
(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、基準地は収益性よりも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であり、画地条件等から経済合理性に見合った共同住宅の想定は困難と判断し収益価格は試算しなかった。従って、戸建住宅地を最有効使用とする市場の特性に最も適合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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -4.0 -2.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 175,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [104.0]	100 [95.0]	[100.0] 100	178,000						
(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	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 170,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変動 状況	[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 公示価格 円/㎡				[地域 要因] ＪＲ勝川駅徒歩圏にて国道19号、環状2号線からも近い。名古屋市中心部へのアクセスがよく従来土地需要は旺盛である。								
	②変動率 年間 +4.7 % 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	株式会社大島不動産鑑定中部支社	
春日井(県)-17	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	小川 雄彦
鑑定評価額	32,400,000 円		1㎡当たりの価格		120,000 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	95,000 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		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		春日井市東野町6丁目3番6				②地積 (㎡)		270 ()	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)	
	1:1.2	住宅 W2		中小規模の一般住宅が多い住宅地域		北西6m市道	水道、ガス、下水	春日井 2.8km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 130 m、南 60 m、北 100 m				②標準的使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	春日井駅 北方2.8km		法令規制	1 中専 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		中小規模の一般住宅が多い住宅地域である。地域要因に影響を与える特段の変動要因は見受けられず、当面は現状に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		
(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/㎡		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、春日井市内の最寄駅から徒歩圏外にある住宅地域である。需要者の中心は市内及び小牧市等周辺市域へ通勤する30～40歳代の一次取得者層である。当地域は最寄駅からは距離があるものの、市中心部に近く生活利便性は良好、また街区が整備されており居住環境に恵まれていることから、相応の需要も認められ地価は上昇基調にある。土地価格は2,800～3,300万円程度、新築戸建住宅は4,800～5,300万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、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。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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	公示価格 140,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[116.8]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	120,000		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 +8.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			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 116,000 円/㎡				③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的] 居住環境の良好な住宅地、駅徒歩圏内の住宅地では需要が強く地価は上昇。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] 最寄駅からは遠いものの、住宅地域として居住環境の安定性が認められる地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。					
	②変動率 年間 +3.4 % 半年間 %					[個別的] 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)-18 宅地-1

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)-18	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 牧野 敦
鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	64,000 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	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 春日井市藤山台7丁目8番2				②地積 (㎡)		239 ()	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 W2		中規模一般住宅が多 い丘陵地の住宅地域	北西6m市道	水道、 ガス、 下水	高蔵寺 2.5km		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲 東 50 m、西 30 m、南 70 m、北 60 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 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	高蔵寺ニュータウン内の住 宅地域		街 路	基準方位 北 6m市道	交通 施設	高蔵寺駅 北西方2.5km	法令 規制	1 低専 (50, 100)		
	⑤地域要因の 将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域であり、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。高蔵寺ニュー タウン内の地価動向は緩やかな上昇基調が続くと予測する。									
(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		64,000 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高蔵寺ニュータウン内の住宅地域である。需要者の中心は地縁性を有する居住者のほか若年層の 転入者が見られる。勝川駅・春日井駅の周辺地域に需要が集中していたが、高蔵寺ニュータウン内については地価割安 感から若年層を中心に土地需要を後押しして、長らく弱含んでいた地価が近年上昇基調へと変化している。土地は 総額で1500万円程度、新築戸建住宅は3000万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。画地条件及び賃貸市場の成熟の程度を勘案すると、経済 合理性に沿う収益用建物の想定及び適正賃料の収受が困難であるため収益価格は試算しない。鑑定評価額の決定に当た 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採用し、 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 規 準 価 格 と した 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 春日井-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	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 +3.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 76,000 円/㎡		$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{119.5}$	$\frac{100.0}{100}$	64,200					
(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 62,000 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 +3.2 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
春日井(県)-19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社スペース鑑定
春日井(県)-19	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 磯貝 誠
鑑定評価額	29,600,000 円		1㎡当たりの価格	126,000 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	95,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8年4月10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 春日井市高山町3丁目21番18					②地積 (㎡) (235)		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 L S2		中規模一般住宅を中心に共同住宅、空地等も混在する住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	勝川 3.3km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 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 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 6 m市道	交通施設	勝川駅 北方3.3km	法令規制	1 中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域であり、当面現状を維持しつつ推移するものと推測される。地価水準は、底堅い住宅需要が見込まれることから堅調に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 126,000 円/㎡			(4)対象基準地の個別的要因		方位 +6.0		
	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	同一需給圏は春日井市中心市街地周辺の住宅地域で、需要者は市内に在住する1次取得者である。不動産市場は物価上昇、供給量の制約等による需給バランスの悪化が懸念されるが、住環境が良好で底堅い需要が見られる地域であることから地価形成は底堅い。圏域内では民間の建売分譲が中心で、立地及び需要層に応じた価格設定がなされているが、土地で2500万円程度まで、新築の戸建住宅で4500万円前後までが需給の中心価格帯と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は一般住宅を主体とする住宅地域に所在し、需要者の多くは自用目的での取引を中心としている。収益還元法については対象基準地の画地条件の制約等により、経済合理性を有する賃貸住宅経営を想定することが非現実的であるため適用しない。従って、試算価格を再吟味し、代表標準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格の考え方は参考に留め、かつ、単価と総額との関係にも留意し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-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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因	
	公示価格 136,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [106.0]	100 [109.2]	[106.0] 100	125,000			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
(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	地域要因	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 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			
(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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 物価上昇、供給量の制約が見られるが、良好な立地条件を具備する地域の需要は維持され、地域選好性がより鮮明となっている。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] J R勝川駅徒歩圏の価格上昇に伴い、その周辺部へ需要が波及していることから地価はやや上昇傾向で推移している。					
	②変動率 年間 +1.6 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
春日井(県)-20 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)-20	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 種村 大輔
鑑定評価額	24,100,000 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	110,000 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 春日井市八田町2丁目3番14				②地積 (㎡)		172 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状 台形 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が多く見られる住宅地域	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 春日井 2.3km		1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 70 m、西 80 m、南 90 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 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 8 m市道	交通施設 春日井駅 北西方2.3km	法令規制 1 中専 (70, 200) 準防					
⑤地域要因の将来予測		一般住宅を主とする熟成した住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、当面ほぼ現状を維持すると予測する。良好な標準的住宅地と考えられるが、大きな状況変動は見られないため、地価は横ばい傾向となる。							
(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 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、春日井市の住宅地域のうちJR中央本線沿線の地域である。特にJR勝川駅及びJR春日井駅の北側に位置する住宅地と価格牽連性が強い。需要者の中心は、市内と隣接市に居住する一次取得者層である。最寄駅からやや距離があるものの、日用品店舗等の利便施設に近く、生活環境は概ね良好なため、宅地需要は堅調である。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	周辺には賃貸共同住宅等も見られるが、標準地の形状、規模等を考慮し、経済合理性に合う賃貸用建物の想定は困難なため、収益価格は試算しなかった。本件においては比準価格のみを試算したが、当該価格は類似地域に存する実際の取引事例を中心に求めており、市場の実態を反映し規範性を有する。以上より、本件では市場性を反映した比準価格を標準とし、単価と総額との関連にも留意して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 標準地番号 春日井-16	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 [/]	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 140,000	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 140,000 円/㎡								
(9) 指定からの検討 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/㎡)	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) 対年標準価格等 の検討 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 140,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] JR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 春日井-16 公示価格 140,000 円/㎡				[地域要因] 地価に影響を及ぼす特記すべき地域要因の変動はない。				
	② 変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %				[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)-21 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)-21	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 中村 伸二
鑑定評価額	20,000,000 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	91,000 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		春日井市白山町2丁目6番12			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 中専 (60, 200) 準防														
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域		南9m市道		水道、ガス、下水		高蔵寺 1.3km		(その他) (70, 200)														
(2) 近隣地域	①範囲			東 70 m、西 100 m、南 100 m、北 80 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 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	高蔵寺駅 北西方1.3km		法令規制	1 中専 (70, 200) 準防														
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅を主とする熟成した住宅地域であり、特段の変動要因は見受けられず、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					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		／ 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を最寄駅とするJR中央本線北側の住宅地域一帯である。需要者は一次取得者層の個人を主として分譲等を目的とする不動産業者も想定される。他地区から高蔵寺地区への需要者の新規流入は限定的であるが、市内中心部の住宅地に比較して取得しやすい地価水準にあり、当該地域の需要は概ね安定的に推移している。需要の中心となる格帯は土地で1500万円から2000万円程度、新築戸建分譲で3500万円程度である。																								
(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、対象基準地の画地条件に加え建築費上昇など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。対象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、実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を決定した。																								
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		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 0.0	
	公示価格		121,000 円/㎡		[100.0] 100		100 [106.0]		100 [100.0]		[106.0] 100		121,000		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		交通 0.0 環境 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 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				標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		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					③ 価格変動状況 形成要因の		[一般的] 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。																		
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 120,000 円/㎡							[地域] 戸建住宅を中心とする既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。																		
	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							[個別的] 個別的要因に変動はない。																		
	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 春日井-25 公示価格 121,000 円/㎡																									
	②変動率		年間	+0.8 %	半年間	0.0 %																				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	津金不動産鑑定事務所
春日井(県)-22	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 津金 啓一
鑑定評価額	23,200,000 円		1㎡当たりの価格	137,000 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1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	100,000 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		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		春日井市如意申町4丁目23番19				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 住居 (60, 200)		
	1:2	住宅 S3		一般住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域		南6m市道	水道、ガス、下水	名鉄春日井 1.5km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 0 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 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	名鉄春日井駅 東方1.5km		法令規制	1 住居 (60, 200)	
		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	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 137,000 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中央本線及び小牧線沿線の住宅地域である。需要者の中心は市内在住者や名古屋市等への通勤者であり、圏外からの転入者も見られる。近年ＪＲ勝川駅周辺の住宅地が高騰しているため名鉄小牧線沿線の住宅地は相対的に値頃感があり、需要が伸びつつある。土地（更地）は１８０㎡程度で２０００万円～２５００万円程度、新築戸建住宅は３５００万円～４０００万円程度まで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	比準価格は春日井市内の住宅地の取引事例を採用して試算し、市場の実態を反映している。収益価格は、合理的な賃貸共同住宅経営が想定できなかったため試算を断念した。近隣地域では収益物件取得を目的とする土地取引はほとんど見られず、周辺実態相場に基づき価格の意思決定をするのが通常であることから、本件では比準価格を基本とし、単価と総額の関連にも留意して、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 春日井-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 136,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [106.0]	100 [/]	[106.0] 100	137,000		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 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +6.0		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			③価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 名古屋市を中心に地価上昇傾向は続いているが、特に建築費高騰が顕著であるため動きに陰りも見えており、将来動向は不透明である。							
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 当該地域は既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。							
	前年標準価格 135,000 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 春日井-5											
	公示価格 136,000 円/㎡											
	②変動率	年間 +1.5 %	半年間 +0.7 %									