

|           |              |        |          |                 |             |
|-----------|--------------|--------|----------|-----------------|-------------|
| 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)5-1 | 愛知県          | 愛知第4   | 氏名       | 不動産鑑定士          | 三和 正真       |
| 鑑定評価額     | 55,900,000 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]<br>路線価又は倍率 | 105,000 円/㎡<br>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                                                                                                                                                                                                  |               | 春日井市八事町2丁目134番1外                                             |                                 |                                                                                                                                                                  |                  | 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, 500 ) 防火                 |                                        |                             |                             |                                     |
|                            | 1:1.2                                                                                                                                                                                                              | 店舗兼共同住宅 R C 6 |                                                              | 店舗兼共同住宅、高層マンション、小規模店舗等が混在する商業地域 |                                                                                                                                                                  | 南西20m県道、背面道      | 水道、ガス、下水          | 春日井 650m        |            | (その他) ( 100, 496 )                |                                        |                             |                             |                                     |
| (2) 近隣地域                   | ①範囲                                                                                                                                                                                                                |               | 東 0 m、西 40 m、南 80 m、北 80 m                                   |                                 |                                                                                                                                                                  |                  | ②標準的使用            |                 | 中層店舗兼共同住宅地 |                                   |                                        |                             |                             |                                     |
|                            | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                         |               | 間口 約 18 m、奥行 約 22 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                                                                                                                                                               | 20m県道            | 交通施設              | 春日井駅 北西方650m    |            | 法令規制                              | 商業 ( 100, 496 ) 防火                     |                             |                             |                                     |
|                            | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                         |               | 用途の多様性が見られる地域であり、今後も地域の特性を維持しつつ、空き店舗ではリニューアルや建て替えが進むものと予測する。 |                                 |                                                                                                                                                                  |                  |                   |                 |            |                                   |                                        |                             |                             |                                     |
| (3)                        | 最有効使用の判定                                                                                                                                                                                                           |               | 中層店舗兼共同住宅地                                                   |                                 |                                                                                                                                                                  |                  |                   | (4)対象基準地の個別的要因  | 二方路 +2.0   |                                   |                                        |                             |                             |                                     |
| (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          | 24,400 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                   | 同一需給圏は主に春日井市内の幹線及び準幹線道路沿いに形成される商業地域であり、需要者の中心は地元企業や不動産業者等である。当地域は商店街を中心とした旧来の地域であり、現状は空き店舗も多く繁華性に乏しいが、駅徒歩圏で中心部にも近く、容積率も高いため、事業所や併用住宅、マンション等の多様な需要が見込まれる。品薄感もあり画地条件によっては高値取引も見られるが、規模や用途等により価格帯は区々であり、一定の傾向は見出し難い。  |               |                                                              |                                 |                                                                                                                                                                  |                  |                   |                 |            |                                   |                                        |                             |                             |                                     |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は規範性の高い取引事例に基づく実証的價格が求められた。収益価格は賃貸用店舗兼共同住宅を想定して求めた理論的價格であるが、地価に見合う賃料や建築費が想定できず低位に求められた。当地域周辺は多様な引き合いの見える混在商業地域であり、収益性に基づく価格形成が定着している地域ではないので、地域の実情を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考に止め、指定基準地との検討や単価と総額の関連に留意して、鑑定評価額を決定した。 |               |                                                              |                                 |                                                                                                                                                                  |                  |                   |                 |            |                                   |                                        |                             |                             |                                     |
| (8) 公示価格                   | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因                                   | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                             |                                     |
|                            | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                           |               | [ ]<br>100                                                   | 100<br>[ ]                      | 100<br>[ ]                                                                                                                                                       | [ ]<br>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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域要因                        | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | -1.0<br>-8.0<br>+4.5<br>-4.0<br>0.0 |
|                            | 春日井(県)5-5                                                                                                                                                                                                          |               |                                                              |                                 |                                                                                                                                                                  |                  |                   |                 |            |                                   |                                        |                             |                             |                                     |
|                            | 前年指定基準地の価格 123,000 円/㎡                                                                                                                                                                                             |               | [ 103.4 ]<br>100                                             | 100<br>[ 100.0 ]                | 100<br>[ 91.4 ]                                                                                                                                                  | [ 102.0 ]<br>100 | 142,000           |                 |            |                                   |                                        |                             |                             |                                     |
| (10) 対象基準地の検討              | ①-1 対象基準地の検討                                                                                                                                                                                                       |               |                                                              | ③ 価格変動要因の形成要因                   | [ 一般的要因 ] 中東情勢や金利上昇の影響は避け難い状況にあるが、購買層は一定数存在し、品薄感や多様な引き合いの下で地価上昇が継続している。<br>[ 地域要因 ] 特別の地域変動要因はないが、駅徒歩圏で中心部にも近いため、多様な引き合いの下で高額取引が増えている。<br>[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。 |                  |                   |                 |            |                                   |                                        |                             |                             |                                     |
|                            | ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規                                                                                                                                                                                   |               |                                                              |                                 |                                                                                                                                                                  |                  |                   |                 |            |                                   |                                        |                             |                             |                                     |
|                            | 前年標準価格 135,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                 |               |                                                              |                                 |                                                                                                                                                                  |                  |                   |                 |            |                                   |                                        |                             |                             |                                     |
|                            | ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討                                                                                                                                                                                |               |                                                              |                                 |                                                                                                                                                                  |                  |                   |                 |            |                                   |                                        |                             |                             |                                     |
|                            | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地                                                                                                                                                        |               |                                                              |                                 |                                                                                                                                                                  |                  |                   |                 |            |                                   |                                        |                             |                             |                                     |
|                            | 標準地番号                                                                                                                                                                                                              |               |                                                              |                                 |                                                                                                                                                                  |                  |                   |                 |            |                                   |                                        |                             |                             |                                     |
|                            | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                           |               |                                                              |                                 |                                                                                                                                                                  |                  |                   |                 |            |                                   |                                        |                             |                             |                                     |
|                            | ②変動率                                                                                                                                                                                                               | 年間            | +5.2 %                                                       | 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)5-2 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)5-2 | 愛知県           | 愛知第4   | 氏名       | 不動産鑑定士 松岡 徹郎 |
| 鑑定評価額     | 110,000,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 181,000 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 140,000 円/㎡<br>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<br>春日井市若草通5丁目179番                                                                                                                                                                          |           |                                                                                                   |                                 |                  | ②地積<br>(㎡)                                                  | 609<br>( )       | 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<br>( 80, 200 )<br>準防                                     |  |
|                            | 1.2:1                                                                                                                                                                                                        | 店舗W1      |                                                                                                   | 郊外型の飲食店、物販店のほか営業所等も見受けられる路線商業地域 | 南東36m国道          | 水道、下水                                                       | 勝川1.6km          |                                                                            | (その他)<br>( 90, 200 )                                        |  |
| (2) 近隣地域                   | ①範囲                                                                                                                                                                                                          |           | 東 140 m、西 100 m、南 120 m、北 130 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 26 m、奥行 約 23 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                              | 3 6 m国道          | 交通施設                                                        | 勝川駅<br>北東方1.6km  | 法令規制                                                                       | 近商<br>( 90, 200 )<br>準防                                     |  |
|                            | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                   |           | 収益力のある郊外型店舗が連たんする路線商業地域であり、当分の間現状を維持するものと予測する。同一路線及び周辺の大規模複合商業施設の存在により繁華性があり、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               | 低層店舗地                                                                                                                                                                                                        |           |                                                                                                   |                                 |                  | (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                                                                                              |                                 |                  | 181,000 円/㎡                                                 |                  |                                                                            |                                                             |  |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                        |           | 収益価格                                                                                              |                                 |                  | 87,500 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幹線・準幹線沿いの商業地域である。需要者は主に小売店、飲食店等の経営を目的とする事業者が想定される。交通量の多い国道沿いに位置し、周辺の大規模商業施設の存在により安定した集客力を有している。路線沿いの商業地、特に大規模地は事業用定期借地が中心になると考えられ、価格帯も地積規模や業種によって異なるため詳細な把握は困難であるが、㎡当たり17万円～21万円程度が取引の中心と把握した。 |           |                                                                                                   |                                 |                  |                                                             |                  |                                                                            |                                                             |  |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自己使用目的としての取引が主で、同一需給圏内の類似地域において信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、基準地は路線商業地域に存し、低層店舗の一棟貸にて賃貸想定を行ったが、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<br>標準地番号<br>春日井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<br>標準化補正<br>街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +5.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | ⑧地域要因<br>街路 0.0<br>交通 +4.5<br>環境 -3.0<br>行政 +5.0<br>その他 0.0 |  |
|                            | 公示価格<br>197,000 円/㎡                                                                                                                                                                                          |           | [ 102.0 ]<br>100                                                                                  | 100<br>[ 105.0 ]                | 100<br>[ 106.4 ] | [ 100.0 ]<br>100                                            | 180,000          |                                                                            |                                                             |  |
| (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<br>標準化補正<br>街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +5.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | ⑧地域要因<br>街路 0.0<br>交通 +4.5<br>環境 -3.0<br>行政 +5.0<br>その他 0.0 |  |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                            |           | [ ]<br>100                                                                                        | 100<br>[ ]                      | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100                                                  |                  |                                                                            |                                                             |  |
| (10) 対象基準地の前年の検討           | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 174,000 円/㎡                                                                                                                                                              |           |                                                                                                   | ③価格変動要因の<br>変動状況                | [ 一般的要因 ]        | 春日井市は駅近や繁華性・利便性の高い幹線道路沿いの人気根強く、店舗やマンション用地としての旺盛な土地需要が続いている。 |                  |                                                                            |                                                             |  |
|                            | 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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                      |           |                                                                                                   |                                 | [ 地域要因 ]         | 交通量の多い国道19号沿いの商業地域であり、店舗の連たん性もよく安定した集客力を有している。              |                  |                                                                            |                                                             |  |
|                            | ②変動率 年間 +4.0 % 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8年地価調査）

令和8年7月7日提出  
春日井(県)5-3 宅地-1

|           |              |        |          |             |
|-----------|--------------|--------|----------|-------------|
| 基準地番号     | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社スペース鑑定  |
| 春日井(県)5-3 | 愛知県          | 愛知第4   | 氏名       | 不動産鑑定士 磯貝 誠 |
| 鑑定評価額     | 66,000,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 207,000 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 160,000 円/㎡<br>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                     |                 | 春日井市中央通1丁目90番                                                                                                                                                                                             |                      |               |              | ②地積 (㎡)                                                              |                 | 319 ( )        |                    | 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, 500 ) 防火  |                   |  |       |  |                |  |                    |  |
|          | 1:1.2                                 | 事務所、店舗兼共同住宅 RC8 |                                                                                                                                                                                                           | 店舗ビル、飲食店が見られる駅前の商業地域 |               | 北東 (駅前広場) 市道 | 水道、ガス、下水                                                             | 春日井駅前広場接面       |                | (その他) ( 100, 500 ) |                   |  |       |  |                |  |                    |  |
| (2) 近隣地域 | ①範囲                                   |                 | 東 100 m、西 20 m、南 50 m、北 50 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 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形                                                                                                                                                                     |                      |               |              |                                                                      |                 |                |                    |                   |  |       |  |                |  |                    |  |
|          | ④地域的特性                                | 特記事項            | 特にない                                                                                                                                                                                                      |                      | 街路 (駅前広場) 市道  | 交通施設         | 春日井駅駅前広場接面                                                           |                 | 法令規制           | 商業防火 ( 100, 500 )  |                   |  |       |  |                |  |                    |  |
|          | ⑤地域要因の将来予測                            |                 | J R春日井駅至近の商業地域で、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、希少性と底堅い投資需要もあって上昇傾向での推移が予測される。                                                                                                                               |                      |               |              |                                                                      |                 |                |                    |                   |  |       |  |                |  |                    |  |
| (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 |                    | ない                |  |       |  |                |  |                    |  |
| (5)      | 鑑定評価の手法の適用                            |                 | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                   |                      | 比準価格          |              | 207,000 円/㎡                                                          |                 |                |                    |                   |  |       |  |                |  |                    |  |
|          |                                       |                 | 収益還元法                                                                                                                                                                                                     |                      | 収益価格          |              | 54,600 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                                 |                 | 同一需給圏は春日井市内の商業地域一円で、需要者は飲食・サービス業等の事業者、賃貸経営目的の投資家等が中心である。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、駅前商業地で市場競争力が強く需要も強い地域であることから地価は上昇傾向で推移している。価格水準は、需要者の属性及び画地規模等の個性により異なっており、需給の中心価格帯についてはばらつきが生じやすい状況となっている。 |                      |               |              |                                                                      |                 |                |                    |                   |  |       |  |                |  |                    |  |
| (7)      | 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由               |                 | 対象基準地は店舗ビル、飲食店が建ち並ぶ商業集積度の高い駅前商業地域に所在し、周辺には貸店舗等の収益物件も見られるが、元本価値に見合う賃料を収受できない状況にあり、そのため収益価格は比準価格より低位に求められた。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)      | 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/㎡) |  | ⑦内訳   |  | 標準化補正          |  | 街路 0.0 地域要因 街路 0.0 |  |
|          | 春日井5-5                                |                 | [ 102.0 ] 100                                                                                                                                                                                             |                      | 100 [ 105.0 ] |              | 100 [ 92.6 ]                                                         |                 | [ 100.0 ] 100  |                    | 207,000           |  | 標準化補正 |  | 交通 0.0 交通 -6.5 |  |                    |  |
| (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   |  | 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/㎡                        |                 | [ ] 100                                                                                                                                                                                                   |                      | 100 [ ]       |              | 100 [ ]                                                              |                 | [ ] 100        |                    |                   |  | 標準化補正 |  | 交通 0.0 交通 -6.5 |  |                    |  |
| (10)     | ①-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 193,000 円/㎡ |                 | 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/㎡                                                                                                                                              |                      | ③価格形成要因の変動状況  |              | [ 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。 |                 |                |                    |                   |  |       |  |                |  |                    |  |
|          |                                       |                 |                                                                                                                                                                                                           |                      |               |              | [ 地域要因 ] J R春日井駅至近という希少性と底堅い投資需要もあり地価は上昇傾向で推移している。                   |                 |                |                    |                   |  |       |  |                |  |                    |  |
|          |                                       |                 |                                                                                                                                                                                                           |                      |               |              | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                               |                 |                |                    |                   |  |       |  |                |  |                    |  |
| ②変動率     |                                       | 年間              | +7.3 %                                                                                                                                                                                                    | 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)5-4 宅地-1

|           |               |        |          |              |
|-----------|---------------|--------|----------|--------------|
| 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)5-4 | 愛知県           | 愛知第4   | 氏名       | 不動産鑑定士 渡邊 一成 |
| 鑑定評価額     | 110,000,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 136,000 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]<br>路線価又は倍率 | 105,000 円/㎡<br>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)<br>基準地                                                                           | ①所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                                |                                                                      | 春日井市勝川町1丁目7番3外                        |                                                          |                                                                         |                           | ②地積<br>(㎡)               | 812<br>( )             | 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<br>の状況                                         | ⑥接面道路の状況                                                                | ⑦供給<br>処理施<br>設状況         | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況      |                        | 準工<br>( 60, 200 )<br>準防           |                                   |                                        |          |                             |                                           |
|                                                                                      | 2:1                                                                                                                                                                                                                  | 店舗<br>S1                                                             |                                       | 低層の店舗のほかに<br>工場等が見られる国<br>道沿いの路線商業地<br>域                 | 西36m国道                                                                  | 水道、<br>ガス、<br>下水          | 勝川<br>1.6km              |                        | (その他)<br>( 70, 200 )              |                                   |                                        |          |                             |                                           |
| (2)<br>近隣<br>地域                                                                      | ①範囲                                                                                                                                                                                                                  |                                                                      | 東 30 m、西 60 m、南 210 m、北 30 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 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<br>事項                                                             | 特にない                                  |                                                          | 街<br>路                                                                  | 3 6 m国道                   |                          | 交通<br>施設               | 勝川駅<br>南西方1.6km                   | 法令<br>規制                          | 準工<br>( 70, 200 )<br>準防                |          |                             |                                           |
|                                                                                      | ⑤地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                       | 国道1 9号沿いに低層店舗、工場等が混在する路線商業地域である。近隣地域内に特段の変動要因はなく、今後も当面は現状を維持すると予測する。 |                                       |                                                          |                                                                         |                           |                          |                        |                                   |                                   |                                        |          |                             |                                           |
| (3)                                                                                  | 最有効使用の判定                                                                                                                                                                                                             |                                                                      |                                       |                                                          |                                                                         | 低層店舗地                     |                          | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因 |                                   | ない                                |                                        |          |                             |                                           |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                                                    | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                              |                                                                      | 比準価格                                  |                                                          |                                                                         | 136,000 円/㎡               |                          |                        |                                   |                                   |                                        |          |                             |                                           |
|                                                                                      | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                |                                                                      | 収益価格                                  |                                                          |                                                                         | 71,500 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、春日井市及び隣接市の路線商業地域である。国道沿いに位置するも、周辺は店舗のほかに工場等も立地しており、市中心部と比較して商業繁華性は低い。需要者の中心は、豊富な交通量を見込んで沿道型の店舗事業用地を取得する法人等である。需要の中心となる画地規模は拡大傾向にある。土地売買は少なく、事業用定期借地により出店するケースが多い。土地供給は限定的で、取引総額は用途・規模等によって異なることから一定の傾向は見出し難い。 |                                                                      |                                       |                                                          |                                                                         |                           |                          |                        |                                   |                                   |                                        |          |                             |                                           |
| (7)試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>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。近隣地域は商業地域であるため収益性が考慮されるものの、当該地域の取引においては自己使用目的とすることが多く資産性なども考慮され、投資採算性や収益性のみで土地価格が決定されるには至っていない。したがって、本件では実証的・客観的である比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基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)<br>公示<br>規<br>格<br>と<br>し<br>た<br>価<br>格                                         | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                                                                                               | ②時点<br>修正                                                            | ③標準化<br>補正                            | ④地域要<br>因の比<br>較                                         | ⑤個別<br>的要<br>因の<br>比<br>較                                               | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡)  | ⑦内<br>訳                  | 標準化<br>補正              | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域<br>要因                          | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他            |          |                             |                                           |
|                                                                                      | 公示価格<br><br>円/㎡                                                                                                                                                                                                      | [ ]<br>100                                                           | 100<br>[ ]                            | 100<br>[ ]                                               | [ ]<br>100                                                              |                           |                          |                        |                                   |                                   |                                        |          |                             |                                           |
| (9)<br>指定<br>から<br>の<br>検<br>討<br>基<br>準<br>地                                        | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                             |                                                                      | ②時点<br>修正                             | ③標準化<br>補正                                               | ④地域要<br>因の比<br>較                                                        | ⑤個別<br>的要<br>因の<br>比<br>較 | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳                | 標準化<br>補正                         | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | -2.0<br>-1.5<br>-3.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 |
|                                                                                      | 春日井（県）5-5                                                                                                                                                                                                            |                                                                      |                                       |                                                          |                                                                         |                           |                          |                        |                                   |                                   |                                        |          |                             |                                           |
|                                                                                      | 前年指定基準地の価格<br><br>123,000 円/㎡                                                                                                                                                                                        |                                                                      | [ 103.3 ]<br>100                      | 100<br>[ 100.0 ]                                         | 100<br>[ 93.6 ]                                                         | [ 100.0 ]<br>100          | 136,000                  |                        |                                   |                                   |                                        |          |                             |                                           |
| (10)<br>対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>標<br>準<br>価<br>格<br>等<br>の<br>検<br>討 | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 131,000 円/㎡                                                                                                                                               |                                                                      |                                       | ③<br>価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的要因 ] 日常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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                |                                                                      |                                       |                                                          | [ 地域要因 ] 国道沿いの路線商業地域である。地域要因に特段の変動はない。隣接する名古屋市守山区等の影響を受け、地価水準は上昇傾向。     |                           |                          |                        |                                   |                                   |                                        |          |                             |                                           |
|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                      |                                       |                                                          | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                                  |                           |                          |                        |                                   |                                   |                                        |          |                             |                                           |
|                                                                                      | ②変動率 年間 +3.8 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                 |                                                                      |                                       |                                                          |                                                                         |                           |                          |                        |                                   |                                   |                                        |          |                             |                                           |

|           |              |          |             |                 |
|-----------|--------------|----------|-------------|-----------------|
| 基準地番号     | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名         | 株式会社大島不動産鑑定中部支社 |
| 春日井(県)5-5 | 愛知県          | 愛知第4     | 氏名          | 不動産鑑定士 小川 雄彦    |
| 鑑定評価額     | 34,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 127,000 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] | 100,000 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 |              |          |             |        | 倍率種別       |             |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                   |                             |                                                                        |                     |             |                 |                 |                         |          |                         |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|-----------------|-----------------|-------------------------|----------|-------------------------|
| (1) 基準地                     | ①所在地及び地番並びに「住居表示」等                                                       |                                                                                                                                                                                                                   | 春日井市東野町1 0 丁目1 5 番1 4 外                                                           |                             |                                                                        |                     | ②地積<br>(㎡)  |                 | 271<br>( )      |                         | 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<br>( 80, 200 )<br>準防 |          |                         |
|                             | 不整形<br>1:1.5                                                             | 店舗兼住宅<br>S2                                                                                                                                                                                                       |                                                                                   | 低層店舗を中心に事務所、一般住宅も見られる路線商業地域 |                                                                        | 北東16m市道             | 水道、ガス、下水    | 春日井<br>2.4km    |                 | (その他)<br>( 90, 200 )    |          |                         |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                      |                                                                                                                                                                                                                   | 東 0 m、西 0 m、南 150 m、北 150 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 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形                                             |                             |                                                                        |                     |             |                 |                 |                         |          |                         |
|                             | ④地域的特性                                                                   | 特記事項                                                                                                                                                                                                              | 特にない                                                                              |                             | 街路                                                                     | 1 6m市道              |             | 交通施設            | 春日井駅<br>北方2.4km |                         | 法令規制     | 近商<br>( 90, 200 )<br>準防 |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                               |                                                                                                                                                                                                                   | 幹線道路沿いに低層の店舗や事務所、一般住宅が建ち並ぶ路線商業地域である。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                                                                 |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                   |                             |                                                                        |                     | 低層店舗地       |                 | (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                                                                              |                             |                                                                        |                     | 127,000 円/㎡ |                 |                 |                         |          |                         |
|                             | 収益還元法                                                                    |                                                                                                                                                                                                                   | 収益価格                                                                              |                             |                                                                        |                     | 59,500 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幹線及び準幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の中心は、沿道サービス店舗を運営する飲食・物販チェーン店等の事業者の外、マンションディベロッパーも含まれる。近隣地域は幹線道路沿いであるが、主要な駅周辺や幹線道路沿いと比べて出店需要は強いものの、対象基準地周辺の地価の上昇を受けて、地価は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、画地規模、用途等によって取引価格は様ではなく把握は困難である。 |                                                                                   |                             |                                                                        |                     |             |                 |                 |                         |          |                         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                          | 比準価格の査定では、同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を収集できた。当地域は店舗、営業所等が多い路線商業地域である。当地域での取引は自己使用目的の取引が主で賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。また、地価水準に見合う賃料水準も形成されていないことから収益価格は低位に求められた。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、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) 公示価格                    | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 | ② 時点修正                                                                                                                                                                                                            | ③ 標準化補正                                                                           | ④ 地域要因の比較                   | ⑤ 個別的要因の比較                                                             | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)  | ⑦ 内訳        | 街路              | 0.0             | ⑧ 地域要因                  | 街路       | +1.0                    |
|                             | 標準地番号<br>春日井5-9                                                          |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                   |                             |                                                                        |                     | 標準化補正       | 交通              | 0.0             |                         | 交通       | +2.0                    |
|                             |                                                                          | 公示価格                                                                                                                                                                                                              | $\frac{103.2}{100}$                                                               | $\frac{100}{100.0}$         | $\frac{100}{105.1}$                                                    | $\frac{100.0}{100}$ |             | 環境              | 0.0             |                         | 環境       | +2.0                    |
|                             |                                                                          | 129,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                       |                                                                                   |                             |                                                                        | 127,000             |             | 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        | 街路              |                 | ⑧ 地域要因                  | 街路       |                         |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                               |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                   |                             |                                                                        |                     | 標準化補正       | 交通              |                 |                         | 交通       |                         |
|                             |                                                                          | 円/㎡                                                                                                                                                                                                               | $\frac{\quad}{100}$                                                               | $\frac{100}{\quad}$         | $\frac{100}{\quad}$                                                    | $\frac{\quad}{100}$ |             | 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 ] 住宅地・商業地とも上昇は継続しているが上昇幅は縮小傾向。物価高や金利の上昇、中東情勢の動向など経済の先行きが懸念される。 |                     |             |                 |                 |                         |          |                         |
|                             | ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 123,000 円/㎡                   |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                   |                             | [ 地域要因 ] 店舗やマンション用地など用途の多様性が認められる幹線道路沿いの路線商業地域である。地域要因に特段の変動は見られない。    |                     |             |                 |                 |                         |          |                         |
|                             | 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                                        |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                   |                             | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                                 |                     |             |                 |                 |                         |          |                         |
|                             |                                                                          | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地                                                                                                                                                       |                                                                                   |                             |                                                                        |                     |             |                 |                 |                         |          |                         |
|                             |                                                                          | 標準地番号                                                                                                                                                                                                             |                                                                                   |                             |                                                                        |                     |             |                 |                 |                         |          |                         |
|                             |                                                                          | 公示価格                                                                                                                                                                                                              | 円/㎡                                                                               |                             |                                                                        |                     |             |                 |                 |                         |          |                         |
|                             |                                                                          | ②変動率                                                                                                                                                                                                              | 年間                                                                                | +3.3 %                      | 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)5-6 宅地-1

|           |               |          |             |             |
|-----------|---------------|----------|-------------|-------------|
| 基準地番号     | 提出先           | 所属分科会名   | 業者名         | 株式会社スペース鑑定  |
| 春日井(県)5-6 | 愛知県           | 愛知第4     | 氏名          | 不動産鑑定士 磯貝 誠 |
| 鑑定評価額     | 178,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 201,000 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 150,000 円/㎡<br>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                                                                                                                                                                                                |               | 春日井市瑞穂通6丁目7番1外                                                                        |                      |                                                                      | ②地積 (㎡)           | 886 ( )         | 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, 500 ) 防火  |                          |
|                             | 台形 1.5:1                                                                                                                                                                                                         | 店舗 R C 2      |                                                                                       | 中層の店舗ビル等が多い国道沿いの商業地域 | 北西36m国道、北東側道                                                         | 水道、ガス、下水          | 春日井 1.5km       | (その他) ( 100, 500 ) |                          |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                              |               | 東 250 m、西 20 m、南 50 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 20 m、奥行 約 30 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 3 6 m国道                                                           | 交通施設              | 春日井駅 北西方1.5km   |                    | 法令 商業 ( 100, 500 ) 防火 規制 |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                       |               | 国道沿いかつ旧来の中心商業地域近くに所在する路線商業地域で、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、底堅い投資需要もあって上昇傾向での推移が予測される。 |                      |                                                                      |                   |                 |                    |                          |
| (3) 最有効使用の判定                | 高層店舗兼事務所地                                                                                                                                                                                                        |               |                                                                                       |                      |                                                                      | (4) 対象基準地の個別的要因   | 角地 台形           | +5.0 0.0           |                          |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                          |               | 比準価格 201,000 円/㎡                                                                      |                      |                                                                      |                   |                 |                    |                          |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                            |               | 収益価格 105,000 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                   | 同一需給圏は春日井市内の幹線道路沿道を主体とした商業地域で、需要者は飲食・サービス業等の事業者が中心である。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、交通量が多く、市内でも人気の高い商業地であることから旺盛な需要が見込まれる地域であり、地価形成は底堅い。価格水準は、需要者の属性及び画地規模等の個性により異なっており、需給の中心価格帯についてはばらつきが生じやすい状況となっている。 |               |                                                                                       |                      |                                                                      |                   |                 |                    |                          |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は国道沿いかつ旧来の中心商業地域近くに存する路線商業地域に所在し、周辺には貸店舗等の収益物件も見られるが、元本価値に見合う賃料を収受できない状況にあり、そのため収益価格は比準価格より低位に求められた。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 標準地番号 春日井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 0.0              |
|                             | 公示価格 197,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                 | [ 102.0 ] 100 | 100 [ 105.0 ]                                                                         | 100 [ / ]            | [ 105.0 ] 100                                                        | 201,000           |                 | 交通 0.0             | 交通 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       | 環境 0.0             | 環境 0.0                   |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                   | [ ] 100       | 100 [ ]                                                                               | 100 [ ]              | [ ] 100                                                              |                   |                 | 画地 +5.0            | 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 195,000 円/㎡                                                                                                                                                                            |               |                                                                                       | ③ 価格変動要因の            | [ 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                                                                                                                                                                              |               |                                                                                       |                      | [ 地域要因 ] 集客力の高い国道沿道の商業地で、希少性と底堅い投資需要もあり地価は上昇傾向で推移している。               |                   |                 |                    |                          |
|                             | 代表標準地 標準地 標準地番号 春日井5-5 公示価格 197,000 円/㎡                                                                                                                                                                          |               |                                                                                       |                      | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                               |                   |                 |                    |                          |
|                             | ②変動率 年間 +3.1 % 半年間 +2.0 %                                                                                                                                                                                        |               |                                                                                       |                      |                                                                      |                   |                 |                    |                          |

## 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)5-7 宅地-1

|           |              |        |          |              |
|-----------|--------------|--------|----------|--------------|
| 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)5-7 | 愛知県          | 愛知第4   | 氏名       | 不動産鑑定士 津金 啓一 |
| 鑑定評価額     | 51,800,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 102,000 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 81,000 円/㎡<br>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)<br>基準地      | ①所在及び地番並びに<br>「住居表示」等               |                                                                                                                       | 春日井市篠木町7丁目10番26                                                                                                                                                                                |                                           |                                      |                                                                       | ②地積<br>(㎡)               |                     | 508<br>( ) | 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<br>の状況                          |                                      | ⑥接面道路の状況                                                              | ⑦供給<br>処理施設<br>状況        | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況 |            | 準住居<br>( 60, 200 )                |                                 |                             |                             |                                    |
|                 | 不整形<br>1:1.5                        | 店舗兼共同住宅<br>S2                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                | 低層店舗、店舗兼住宅<br>を中心に一般住宅<br>も見られる路線商業<br>地域 |                                      | 東16m県道                                                                | 水道、<br>ガス                | 神領<br>1.2km         |            | (その他)                             |                                 |                             |                             |                                    |
| (2)<br>近隣<br>地域 | ①範囲                                 |                                                                                                                       | 東 50 m、西 0 m、南 20 m、北 150 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 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<br>事項                                                                                                              | 特にない。                                                                                                                                                                                          |                                           | 街<br>路                               | 16m県道                                                                 | 交通<br>施設                 | 神領駅<br>北方1.2km      |            | 法令<br>規制                          | 準住居<br>( 70, 200 )              |                             |                             |                                    |
|                 | ⑤地域要因の<br>将来予測                      | 交通量が多い県道沿いの郊外型路線商業地域であり、大型商業施設の建設が見られるなど今後も発展が見込まれる。                                                                  |                                                                                                                                                                                                |                                           |                                      |                                                                       |                          |                     |            |                                   |                                 |                             |                             |                                    |
| (3)             | 最有効使用の判定                            |                                                                                                                       | 低層店舗地                                                                                                                                                                                          |                                           |                                      |                                                                       | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因   |                     | ない         |                                   |                                 |                             |                             |                                    |
| (5)             | 鑑定評価の手法<br>の適用                      |                                                                                                                       | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                        | 比準価格                                      |                                      | 102,000 円/㎡                                                           |                          |                     |            |                                   |                                 |                             |                             |                                    |
|                 |                                     |                                                                                                                       | 収益還元法                                                                                                                                                                                          | 収益価格                                      |                                      | 39,700 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                               |                                                                                                                       | 同一需給圏はおおむね春日井市内の幹線道路沿い商業地域である。需要者の中心は、店舗経営等を行う法人または個人である。当地域は北側に国道19号が走り、南側は神領駅を中心とした一帯の土地区画整理事業が進行中であるなど、今後も路線商業地域として発展が見込まれる地域である。需要の中心となる価格帯は利用目的、画地規模によって総額は異なり、取引総額に一定の傾向は見出しがたい。         |                                           |                                      |                                                                       |                          |                     |            |                                   |                                 |                             |                             |                                    |
| (7)             | 試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由 |                                                                                                                       | 比準価格は路線商業地の事例中心となったが、市場実態を反映している。収益価格は、現存建物と同様の店舗兼共同住宅を想定して試算したが、比準価格と比べ極めて低位に試算された。本件対象地域は、現状において自己使用目的の土地も多く、賃貸経営に基づく収益価格と地価の関連性がやや薄いことから、本件では市場実態を反映する比準価格を重視し収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                           |                                      |                                                                       |                          |                     |            |                                   |                                 |                             |                             |                                    |
| (8)             | 公示<br>価格<br>とした                     | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                | ②時点<br>修正                                                                                                                                                                                      | ③標準化<br>補正                                | ④地域要<br>因の比較                         | ⑤個別的<br>要因の比較                                                         | ⑥対象基準地<br>の標準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳             | 標準化<br>補正  | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域<br>要因                        | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                             |                                    |
|                 |                                     | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                           | [ ]<br>100                                                                                                                                                                                     | 100<br>[ ]                                | 100<br>[ ]                           | [ ]<br>100                                                            |                          |                     |            |                                   |                                 |                             |                             |                                    |
| (9)             | 指定<br>から<br>の<br>検討                 | ①指定基準地番号                                                                                                              | ②時点<br>修正                                                                                                                                                                                      | ③標準化<br>補正                                | ④地域要<br>因の比較                         | ⑤個別的<br>要因の比較                                                         | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳             | 標準化<br>補正  | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域<br>要因                    | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | 0.0<br>-2.0<br>+27.0<br>0.0<br>0.0 |
|                 |                                     | 春日井(県)5-5<br>前年指定基準地の価格<br>123,000 円/㎡                                                                                | [ 103.3 ]<br>100                                                                                                                                                                               | 100<br>[ 100.0 ]                          | 100<br>[ 124.5 ]                     | [ 100.0 ]<br>100                                                      | 102,000                  |                     |            |                                   |                                 |                             |                             |                                    |
| (10)            | 対象<br>基準<br>地の<br>前<br>の<br>検討      | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 100,000 円/㎡                                                |                                                                                                                                                                                                |                                           | ③<br>価格<br>変動<br>状況<br>形成<br>要因<br>の | [ 一般的 ] 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。 |                          |                     |            |                                   |                                 |                             |                             |                                    |
|                 |                                     | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                |                                           |                                      | [ 地 域 ] 当地域の地域要因に変化はないものの、南側の土地区画整理事業が進行中で発展が見込まれる。                   |                          |                     |            |                                   |                                 |                             |                             |                                    |
|                 |                                     | ②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                |                                           |                                      | [ 個別的 ] 個別的要因に特に変動はない。                                                |                          |                     |            |                                   |                                 |                             |                             |                                    |

|           |              |        |          |              |
|-----------|--------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号     | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 不動産鑑定士中村事務所  |
| 春日井(県)5-8 | 愛知県          | 愛知第4   | 氏名       | 不動産鑑定士 中村 伸二 |
| 鑑定評価額     | 47,000,000 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 | [令和 8年 1月]      | 95,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 8年 4月 15日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |        | 路線価又は倍率<br>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                                                      |                                                                                                                                                                                                                 | 春日井市高蔵寺町2丁目64番                        |                                 |                                                                |                       | ②地積<br>(㎡)      | 395<br>( )                        | 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<br>( 80, 200 )<br>準防         |                             |  |
|                            | 1:1                                                                     | 店舗<br>S1                                                                                                                                                                                                        |                                       | 店舗、店舗兼住宅の中に一般住宅等が混在する駅に近い路線商業地域 | 南18m県道                                                         | 水道、ガス、下水              | 高蔵寺<br>600m     |                                   | (その他)<br>( 90, 200 )            |                             |  |
| (2) 近隣地域                   | ①範囲                                                                     |                                                                                                                                                                                                                 | 東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m         |                                 |                                                                |                       | ②標準的使用          |                                   | 店舗地                             |                             |  |
|                            | ③標準的画地の形状等                                                              |                                                                                                                                                                                                                 | 間口 約 19 m、奥行 約 20 m、規模 380 ㎡程度、形状 正方形 |                                 |                                                                |                       | ④地域的特性          |                                   | 特記事項                            |                             |  |
|                            |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                 | 特にない                                  |                                 | 街路                                                             | 1 8 m県道               |                 | 交通施設                              | 高蔵寺駅<br>南西方600m                 |                             |  |
|                            |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                 |                                       |                                 | 路                                                              |                       |                 |                                   | 法令<br>規制                        |                             |  |
| ⑤地域要因の将来予測                 |                                                                         | 店舗のほか一般住宅等も見られる路線商業地域である。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                                                                |                                                                                                                                                                                                                 | 店舗地                                   |                                 |                                                                |                       | (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 119,000 円/㎡                      |                                 |                                                                |                       | (4)対象基準地の個別的要因  |                                   | ない                              |                             |  |
|                            | 収益還元法                                                                   |                                                                                                                                                                                                                 | 収益価格 51,500 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、春日井市及び隣接市内の幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、店舗を経営する法人や中小規模の事業者等である。近隣地域は、店舗や一般住宅等が混在する地域であり、当該地域の地価は安定的に推移している。路線商業地では規模の大きい優良な土地は事業用借地として利用され、売買される物件は限定的である。取引総額は画地規模や建物用途等によって多様であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。 |                                       |                                 |                                                                |                       |                 |                                   |                                 |                             |  |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                         | 近隣地域は飲食店等が見られる地域であり、収益価格に一定の説得力は認められるが、建築費の上昇等により採算面で不安定である。一方、比準価格は、春日井市内の商業地の事例を中心に採用して試算したもので、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。したがって、本件においては、比準価格を標準として、収益価格を参考にして、指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。                |                                       |                                 |                                                                |                       |                 |                                   |                                 |                             |  |
| (8) 公示価格とした                | ① 代表標準地<br>標準地番号                                                        | ② 時点<br>修正                                                                                                                                                                                                      | ③ 標準化<br>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<br>(円/㎡) | ⑦ 内訳<br>標準化補正   | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因                            | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |  |
|                            | 公示価格<br>円/㎡                                                             | [ ]<br>100                                                                                                                                                                                                      | 100<br>[ ]                            | 100<br>[ ]                      | [ ]<br>100                                                     | [ ]                   | 標準化補正           | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |  |
| (9) 指定基準地からの検討             | ① 指定基準地番号                                                               | ② 時点<br>修正                                                                                                                                                                                                      | ③ 標準化<br>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<br>(円/㎡) | ⑦ 内訳<br>標準化補正   | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |  |
|                            | 春日井(県)5-5<br>前年指定基準地の価格<br>123,000 円/㎡                                  | [ 103.3 ]<br>100                                                                                                                                                                                                | 100<br>[ 100.0 ]                      | 100<br>[ 107.2 ]                | [ 100.0 ]<br>100                                               | 119,000               | 標準化補正           | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>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<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 118,000 円/㎡                         |                                                                                                                                                                                                                 |                                       | ③ 価格形成要因の変動状況                   | [ 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、駅接近性の良好な商業地の地価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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                                 |                                       |                                 | [ 地域 ] 店舗、共同住宅等も見られる幹線道路沿いの商業地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。            |                       |                 |                                   |                                 |                             |  |
|                            | ②変動率<br>年間 +0.8 % 半年間 %                                                 |                                                                                                                                                                                                                 |                                       |                                 | [ 個別的 ] 個別的要因に特に変動はない。                                         |                       |                 |                                   |                                 |                             |  |

|           |               |                         |                         |              |
|-----------|---------------|-------------------------|-------------------------|--------------|
| 基準地番号     | 提出先           | 所属分科会名                  | 業者名                     | 株式会社寿資産評価    |
| 春日井(県)9-1 | 愛知県           | 愛知第4                    | 氏名                      | 不動産鑑定士 種村 大輔 |
| 鑑定評価額     | 165,000,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 76,000 円/m <sup>2</sup> |              |

## 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]      | 60,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 8年 6月 10日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |        | 路線価又は倍率<br>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<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                               |                                                                                                  | 春日井市御幸町1丁目3番2外                |                        |                         | ②地積<br>(㎡)                                                                           | 2,169<br>( )             |                      | 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<br>の状況       | ⑥接面道路の状況                | ⑦供給<br>処理施設<br>状況                                                                    | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況      |                      | 工業<br>( 60, 200 )<br>準防 |          |          |                         |
|                                                         | 1.5:1                                                                                                                                                                                                               | 工場                                                                                               |                               | 中規模工場、倉庫等<br>が建ち並ぶ工業地域 | 北12m市道、<br>西側道          | 水道、<br>ガス、<br>下水                                                                     | 味鋺<br>1km                |                      | (その他)<br>( 80, 200 )    |          |          |                         |
| (2) 近隣<br>地域                                            | ①範囲                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                  | 東 170 m、西 30 m、南 160 m、北 10 m |                        |                         | ②標準的使用                                                                               |                          | 中小工場地                |                         |          |          |                         |
|                                                         | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                  | 間口 約 50 m、奥行 約 40 m、規模        |                        |                         | 2,000 ㎡程度、形状 長方形                                                                     |                          |                      |                         |          |          |                         |
|                                                         | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                              | 特記<br>事項                                                                                         | 特にない。                         |                        | 街<br>路                  | 12m市道                                                                                |                          | 交通<br>施設             | 味鋺駅<br>南東方1km           |          | 法令<br>規制 | 工業<br>( 70, 200 )<br>準防 |
|                                                         | ⑤地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                      | 名古屋市に隣接する幹線道路背後の住工混在地域であり、交通利便性の高さから中小工場地の引き合いも安定している。国道とICに近い希少性と住宅需要の下支えもあり、地価は上昇基調で推移すると予測する。 |                               |                        |                         |                                                                                      |                          |                      |                         |          |          |                         |
| (3)                                                     | 最有効使用の判定                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                  | 中小工場地                         |                        |                         |                                                                                      | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因   |                      | 角地 +1.0                 |          |          |                         |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                                      | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                  | 比準価格 76,000 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、春日井市を中心に小牧市、尾張旭市等の隣接市を含む県北西部の工業地域である。需要者の中心は製造業及び倉庫業を運営する地元の中小事業者であり、立地や画地規模によっては全国資本や住宅開発目的の不動産業者も競合する。当圏域は国道や高速IC等の交通アクセスに優れ、生産や物流拠点として適性が高いため、工業地の引き合いは強く、地価は安定している。中心価格帯は用途や規模等によってまちまちであり、総額での把握は困難である。 |                                                                                                  |                               |                        |                         |                                                                                      |                          |                      |                         |          |          |                         |
| (7) 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                 | 近隣地域は中小工場等を主体とする工業地域内に存するが、当地域において工場等を賃貸するケースはほとんど見られず、賃貸市場の形成がされていないので収益価格は試算しなかった。比準価格は同一需給圏内において実際に取引された価格を基礎とするものであり、自己利用目的とする取引が大半を占める工業地域においてその信頼性は高い。以上より、市場性を反映した比準価格を標準とし、標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。          |                                                                                                  |                               |                        |                         |                                                                                      |                          |                      |                         |          |          |                         |
| (8) 公示<br>価格<br>とした                                     | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>春日井9-1                                                                                                                         |                                                                                                  | ②時点<br>修正                     | ③標準化<br>補正             | ④地域要<br>因の比<br>較        | ⑤個別<br>的要因の<br>比較                                                                    | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準化補<br>正 | 街路 0.0                  | 地域<br>要因 | 街路 -2.0  |                         |
|                                                         | 公示価格<br>84,800 円/㎡                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                  | $\frac{100.6}{100}$           | $\frac{100}{100.9}$    | $\frac{100}{112.7}$     | $\frac{101.0}{100}$                                                                  | 75,800                   |                      | 交通 0.0                  |          | 交通 -5.0  |                         |
| (9) 指定<br>基準<br>地<br>からの<br>検討                          | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                  | ②時点<br>修正                     | ③標準化<br>補正             | ④地域要<br>因の比<br>較        | ⑤個別<br>的要因の<br>比較                                                                    | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準化補<br>正 | 環境 0.0                  | 地域<br>要因 | 環境 +21.0 |                         |
|                                                         | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                  | $\frac{100}{100}$             | $\frac{100}{100}$      | $\frac{100}{100}$       | $\frac{100}{100}$                                                                    |                          |                      | 画地 +0.9                 |          | 行政 0.0   |                         |
| (10) 対象<br>基準<br>地の<br>前年<br>標準<br>価格<br>等か<br>らの<br>検討 | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 74,000 円/㎡                                                                                                             |                                                                                                  |                               |                        | ③変動<br>要因の<br>形成<br>要因の | [ 一般的<br>要因 ] 市内工業地は内陸型となり、取引の顕在化は少ないものの、<br>高速や名古屋市内へのアクセスの利便性は高く、上昇基調にて<br>推移している。 |                          |                      |                         |          |          |                         |
|                                                         | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                           |                                                                                                  |                               |                        |                         | [ 地域<br>要因 ] 特段の地域変動要因はないが、国道19号や高速ICに近い<br>交通利便性の良さから希少性が高く、工業地の引き合いは強い。<br>い。      |                          |                      |                         |          |          |                         |
|                                                         | ②変動率 年間 +2.7 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                |                                                                                                  |                               |                        |                         | [ 個別<br>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)9-2 | 愛知県          | 愛知第4     | 氏名         | 不動産鑑定士 小川 雄彦    |
| 鑑定評価額     | 49,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 96,500 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 3日 | (6)路線価 | [令和 8年 1月] | 76,000 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所在地及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                      | 春日井市東野町5丁目2番10                                                                     |                         |                 |                                                                         | ②地積<br>(㎡)         |               | 514<br>( )                        |                 | 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<br>( 60, 200 )<br>準防     |                             |  |
|                             | 1:1                                                                                                                   | 工場・倉庫<br>S4                                                                                                                                                                                                          |                                                                                    | 中小工場、倉庫の中に共同住宅が見られる工業地域 |                 | 南東9m市道                                                                  |                    | 水道、ガス、下水      |                                   | 春日井<br>3.2km    |                                        | (その他)<br>( 70, 200 )        |                             |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                      | 東 60 m、西 60 m、南 25 m、北 25 m                                                        |                         |                 |                                                                         | ②標準的使用             |               | 中小工場地、倉庫地                         |                 |                                        |                             |                             |  |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                      | 間口 約 20 m、奥行 約 25 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              | 9m市道                                                                    |                    | 交通施設          | 春日井駅<br>北東方3.2km                  |                 | 法令規制                                   | 準工<br>( 70, 200 )<br>準防     |                             |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                      | 高速道路や国道への交通利便性が良好な春日井IC周辺の中小工場地であり、地価は堅調に推移している。今後も立地良好な中小工場地として地価は底堅く推移するものと予測する。 |                         |                 |                                                                         |                    |               |                                   |                 |                                        |                             |                             |  |
| (3)                         | 最有効使用の判定                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                      | 中小工場地                                                                              |                         |                 |                                                                         | (4) 対象基準地の個別的要因    |               | ない 0.0                            |                 |                                        |                             |                             |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                      | 比準価格 96,500 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                   |                                                                                                                       | 同一需給圏は春日井市及び周辺市町に存する中小工場地域である。需要者の中心は圏内の中小の法人企業及び工場事業者である。春日井ICに近い一定の需要があり、住宅も混在し地価を下支えする側面を持つ。建築資材の高騰や中東情勢、金利動向など先行きが懸念されるが、良好な立地条件から工場及び倉庫用地等の需要は堅調であり、地価も底堅く推移している。取引事例が少なく取引の規模も様々であることから、中心価格帯を見出すのは困難である。      |                                                                                    |                         |                 |                                                                         |                    |               |                                   |                 |                                        |                             |                             |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                                                                       | 当該地域は自用の工場が中心の中小工場地域である。取引は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                    | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>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<br>標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |                 | 地域要因                                   | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                             |  |
|                             | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                      | [ ]<br>100                                                                         | 100<br>[ ]              | 100<br>[ ]      | [ ]<br>100                                                              |                    |               |                                   |                 |                                        |                             |                             |  |
| (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<br>標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |                 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域要因                        | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |  |
|                             | 春日井(県)9-1                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                    |                         |                 |                                                                         |                    |               |                                   |                 |                                        |                             |                             |  |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>74,000 円/㎡                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                      | [ 102.7 ]<br>100                                                                   | 100<br>[ 100.0 ]        | 100<br>[ 78.6 ] | [ 100.0 ]<br>100                                                        | 96,700             |               |                                   |                 |                                        |                             |                             |  |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等          | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 93,000 円/㎡                                                 |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                    |                         | ③ 価格形成要因の変動状況   | [ 一般的要因 ] 商業地や工業地は周辺の住宅地地価の堅調の影響をうけ価格は上昇傾向。建築費の高騰や物価上昇、金利動向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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                    |                         |                 | [ 地域要因 ] 中小工場地に対する需要等に大きな変動はなく、交通利便性の良好な中小工場地域として地域要因に特段の変動は見られない。      |                    |               |                                   |                 |                                        |                             |                             |  |
|                             | ②変動率 年間 +3.8 % 半年間 %                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                    |                         |                 | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                                  |                    |               |                                   |                 |                                        |                             |                             |  |