

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
津島(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社現代不動産研究所	
津島(県)-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	國島 章民
鑑定評価額	17,000,000 円		1㎡当たりの価格		71,800 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		津島市立込町4丁目165番5			②地積 (㎡)		237 ()		⑨法令上の規制等										
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況										
	1:2	住宅 W2		一般住宅の中に共同 住宅も見られる住宅 地域		北6m市道		水道、 ガス、 下水		津島 1.2km										
										(その他)										
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 10 m、北 40 m			②標準的使用		戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性		特記 特にない		街 基準方位 北 路 6m市道		交通 津島駅 施設 東方1.2km		法令 1中専 規制 (60, 200)											
	⑤地域要因の 将来予測		戸建一般住宅とアパート等共同住宅が建つ住宅地域であるが、地域要因に特段の変動がないことから、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は概ね横ばいで推移するものと予測する。																	
(3)	最有効使用の判定					戸建住宅地		(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 0.0										
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		71,800 円/㎡													
			収益還元法		収益価格		15,600 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		同一需給圏は名鉄津島線及び尾西線沿線で、概ね津島市及び周辺市町の住宅地域。需要者は圏内の一次取得者を中心とし、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は、駅からはやや距離はあるものの市の中心部には比較的近く、居住環境も良好な地域であることから、市内においては比較的人気の高い住宅地域である。中心となる価格帯は、土地で1000～1800万円、新築戸建住宅は2500～3000万円程度である。																		
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めており実証的な価格といえる。収益価格は基準地に賃貸共同住宅の建設を想定して求めた理論的な価格であるが土地価格に見合う賃料水準が形成されていないなど効用を十分に発揮できない面があり低く求められた。近隣地域では自用目的での取引が中心であるため、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、代表標準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公 示 規 準 価 格 と し た	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 津島-2		②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 要因の 比較		⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因		街路 -4.0 交通 +5.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 78,400 円/㎡		[100.0] 100		100 [105.0]		100 [103.8]		[100.0] 100		71,900									
(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 要因の 比較		⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100											
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 71,800 円/㎡					③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の		[一般的 要 因] 津島市は、人口減少、高齢化により土地需要が低迷してきたが、近年、値頃感より需給に均衡が得られるようになった。												
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							[地 域 要 因] 地域要因に特段の変動はない。やや駅から距離があるものの、良好な住環境を有する地域であり、安定した需要が存する。												
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %							[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社那須不動産
津島(県)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 那須 明
鑑定評価額	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	60,000 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	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 津島市神守町字こがね19番					②地積 (㎡)	225 ()	③法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200)		
	1:1.2	住宅 L S2	中規模一般住宅が多い熟成の進んだ住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	青塚 2.9km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 110 m、南 40 m、北 70 m			②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	基準方位 北 街 6m市道 路	交通施設	青塚駅 南方2.9km	法令 規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で特段の変動要因はなく、当面は現状程度の地域環境を維持しながら推移するものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定					戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+5.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		60,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		27,400 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	同一需給圏は津島市及び隣接市町を含んだ名鉄津島線沿線の住宅地域の圏域である。需要者は地縁を有する圏域在住の一次取得者層が中心であり、圏外からの転入は少ない。建築費高騰の影響等により住宅市場には停滞感が見られる中、当該地域は市の郊外部に位置し目立った変動は見られない。地価水準も概ね安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地は総額1000～1500万円、新築戸建住宅で2500～3000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格が求められた。収益価格は共同住宅を建築し賃貸することによる収益性を反映した価格であり、理論的だが想定要素が多い。当該地域の取引は自用目的が中心で、収益性よりも居住の快適性・利便性が重視されて価格形成される傾向が強い。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、代表標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 津島-2		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0
	公示価格 78,400 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [130.5]	[105.0] 100	60,100			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 59,800 円/㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 市内の人口は減少傾向である。建築費の高騰により住宅市場は停滞感が続いており、金利も上昇局面を迎え、先行きに不透明感強い。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 市郊外の住宅地域で、地域要因に変動は見られず、地価水準は概ね安定的に推移している。					
	② 変動率 年間 +0.3 % 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
津島(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	H & T 不動産鑑定株式会社
津島(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 本郷 太郎
鑑定評価額	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	78,400 円/㎡	

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	津島市柳原町2丁目12番	②地積 (㎡)	218 ()	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) (その他) (60, 176)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	1.2:1	住宅 W2	中規模住宅が密集する利便性の良い既存住宅地域	南4.4m市道	水道、ガス、下水	津島 350m
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 30 m、南 60 m、北 20 m	②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記 特にない	街路 基準方位 北 4.4m市道	交通 津島駅 東方350m	法令 1 住居 (60, 176)	規制
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、アパート等が混在する既存住宅地域であり、当面は現状のまま推移していくものと予測される。				
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,400 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、名鉄津島線並びに尾西線沿線等を中心とした住宅地域である。需要者は給与所得者等の一般所得者層であり、同一市内における居住者などの地縁性を有する個人が中心となる。人口減少、高齢化等と相まって市況の弱さは見られるものの、対象地については最寄り駅から近く利便性が良好であることを要因として需要は安定している。需要の中心は土地総額で15～20百万円程度、新築戸建てで30～35百万円程度である。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は複数の代替競争関係にある事例を採用し、取引市場の実態を総合的に勘案して試算したものであり、現下の不動産市場を十分反映したものである。収益価格は対象標準地の形状、規模等から賃貸想定が合理的でないので適用しない。本件では、比準価格を基に、さらに現下の住宅地の需給動向及び地価の推移・動向を勘案した上で鑑定評価額を上記のとおり決定した。					
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 津島-2	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/㎡)
	公示価格 78,400 円/㎡	[100.0] / 100	100 [105.0]	100 [/]	[105.0] / 100	78,400
						標準化補正 街路 0.0 地域要因 街路 0.0 交通 0.0 交通 0.0 環境 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	
						標準化補正 街路 0.0 地域要因 街路 0.0 交通 0.0 交通 0.0 環境 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 78,400 円/㎡	③ 価格変動要因の	一般的 要因 []	金利上昇、資材価格高騰等の要因が不動産市況に影響し、地域ごとによる不動産価格の二極化が進行している。		
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 津島-2 公示価格 78,400 円/㎡		地域 要因 []	特別な変動要因はない。		
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %		個別的 要因 []	個別的要因に変動はない。		

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	
津島(県)-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	和田 重樹
鑑定評価額	12,500,000 円		1㎡当たりの価格		51,600 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		津島市中一色町弥六山2 6番			②地積 (㎡) (243)		⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1	住宅W2		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		北5m市道	水道、下水	日比野 3.2km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 190 m、北 40 m			②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模			240 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	日比野駅 南東方3.2km	法令規制 1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		津島市は人口減少傾向が継続しており、市街地の地価は全般的には横ばい傾向である。周辺は日光川に近接する住宅団地であるが、需要者は地縁者が中心で当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 51,600 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、津島市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は地縁者が中心で、圏外からの転入は少ない。津島市は人口減少傾向が継続しており、さらに近隣地域は日光川に近接する旧来からの住宅団地で水害等も懸念されていること等から地価は低迷傾向である。価格水準は、土地は8 0 0万円～1 0 0 0万円程度、新築戸建住宅は2 0 0 0万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域等にし、基準地と代替競争等の関係が成立する取引事例を採用し試算した実証的かつ客観的な価格であり、説得力を有する。一方、収益価格は、近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅団地で、賃貸市場が未成熟なため試算を断念した。よって、市場の実態を反映した比準価格に基づき、単価と総額の関係にも留意し、公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 津島-2		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	公示価格 78,400 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[151.4]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	51,800		交通 0.0		交通 +8.0
								環境 0.0	環境 +43.0		
								画地 0.0	行政 0.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通		交通
								環境	環境		
								画地	行政		
								行政	その他		
								その他			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 51,800 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 建築費高騰の影響等もあり住宅建設は弱含んでいる。また中東情勢緊迫化で建築資材不足の影響も懸念される。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 日光川沿いの既成住宅団地である。津島市では人口減少傾向が継続しており、旧来からの住宅団地内の土地に対する需要は弱い。						
	②変動率 年間 -0.4 % 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
津島(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	辰紀不動産鑑定調査株式会社
津島(県)-5	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 中島 豊司
鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	64,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月9日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		津島市藤浪町4丁目65番1外				②地積 (㎡)		173 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60, 200) (その他)	
	1:1	住宅W2		一般住宅、駐車場等が見られる住宅地域		東8m市道	水道、ガス、下水	津島750m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 20 m、北 80 m				②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、8m市道	交通施設	津島駅北方750m	法令規制	準工 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、一般住宅、駐車場等が見られる住宅地域である。特別の変動要因は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測する。								
(3)	最も有効使用の判定						戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 64,900 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、津島市内の鉄道沿線及びその外延の住宅地域である。需要者は、同一需給圏内の居住者など地縁性を有する個人が中心である。住宅地の供給は、ミニ開発による分譲が中心である。近隣地域周辺について、生活利便性は概ね良好であり、需給関係は安定的に推移している。土地は1000～1500万円程度、新築建売住宅は2500～3000万円程度の物件が取引の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		市場においては自用目的の取引が中心で、規範性の高い取引事例を収集することができた。これら取引事例から求めた比準価格の信頼性は高い。一方、収益価格については、対象基準地において経済合理性のある賃貸住宅の経営が困難であると判断されるため、本件鑑定評価では試算していない。従って、比準価格を中心に、代表標準地との検討を踏まえ、さらに最近の経済情勢、不動産市場の動向にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 津島-2		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 +3.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 78,400 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{117.4}$	$\frac{102.0}{100}$	64,900				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$					
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 64,900 円/㎡				③ 価格変動要因	景気が緩やかに回復する中、津島市では新たな基幹産業の発展はなく、また人口の減少が続いている。地域経済は総じて弱い状況にある。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡					[地域] 特別の変動要因はない。生活利便性は概ね良好であり、需給動向は安定的に推移している。地価は横ばい圏内にある。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個別的] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社那須不動産
津島(県)-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 那須 明
鑑定評価額	15,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	40,900 円/m ²	

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		津島市新開町4丁目216番外				②地積 (㎡)		380	③法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60, 200) (その他)		
	1:1	住宅W2		一般住宅と農家住宅が混在する既成の住宅地域		南4.5m市道	水道	津島2.5km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 130 m、南 60 m、北 60 m				②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 19.0 m、奥行 約 20.0 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	4.5m市道	交通施設	津島駅 南東方2.5km		法令規制	「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域内の既成住宅地域で特段の変動要因はなく、当面は現状程度の地域環境を維持しながら推移するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定						戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				40,900 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因			
	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		同一需給圏は津島市及び隣接市町を含んだ名鉄津島線沿線の住宅地域の圏域である。需要者は地縁を有する圏域在住の一次取得者層が中心であり、圏外からの転入は少ない。建築費高騰の影響等により住宅市場には停滞感が見られる中、当該地域は市街化調整区域内の既成住宅地であり、需要は弱含みながらも地価水準は安定に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地は総額700～1500万円、新築戸建住宅で2000～2500万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格が求められた。市街化調整区域内に所在し、賃貸用建物の建築が法令上困難なため収益還元法は適用できなかった。当該地域の取引は自用目的が中心であり、収益性よりも居住の快適性・利便性が重視され、価格形成にあたっては市場価格が重視される。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、類似する標準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 津島-1		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)		⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	公示価格 52,300 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[121.7]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	40,900			交通 0.0		交通 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +17.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				画地 +5.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 40,900 円/㎡				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市内の人口は減少傾向である。建築費の高騰により住宅市場は停滞感が続いており、金利も上昇局面を迎え、先行きに不透明感強い。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 円/㎡ 公示価格					[地域要因] 市郊外の住宅地域で、地域要因に変動は見られず、地価水準は概ね安定的に推移している。						
	②変動率 年間 0.0 % 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
津島(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	辰紀不動産鑑定調査株式会社
津島(県)5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 中島 豊司
鑑定評価額	9,910,000 円	1㎡当たりの価格	79,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月9日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		津島市今市場町2丁目3番1				②地積 (㎡) (125)		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200)		
	1:4	店舗兼住宅 S1		中低層の小売店舗が建ち並ぶ商業地域	北20m県道	水道、ガス、下水	津島 450m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m				②標準的使用		中低層店舗併用住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 25 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 20m県道	交通施設	津島駅 南西方450m		法令規制	近商 (80, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、中低層の小売店舗が建ち並ぶ商業地域である。商況は停滞気味であり、反転の兆しは見えない。特別の変動要因はなく、当面は現状維持で推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	中低層店舗併用住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 79,300 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 13,600 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、津島市及びその隣接市町のうち幹線及び準幹線道路沿いを中心とする商業地域である。需要者は、地縁性のある中小法人、不動産業者、個人事業者等が中心である。同一需給圏における投資環境は、地域経済の影響も相俟って低迷している。近隣地域周辺について、県道沿いの商業地域であるが繁華性は低く、需給関係に強さは見受けられない。価格帯の中心は、規模等により様ではないが、取引単価で70～100千円/㎡程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	相対的には自用目的の取引が多く、市場における規範性の高い取引事例を収集することができた。これら取引事例から求めた比準価格の信頼性は高い。一方、収益価格については、店舗等の賃貸市場が熟成途上で、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。従って、相対的信頼性に優る比準価格を中心に、収益価格は参考に留め、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 津島5-3							交通 0.0	交通 -2.0		
(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/㎡)	標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -8.0
	前年指定基準地の価格						画地 0.0		行政 0.0		
	円/㎡						行政 0.0		その他 0.0		
							その他 0.0				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因	[一般的要因] 景気が緩やかに回復する中、津島市では新たな基幹産業の発展はなく、また人口の減少が続いている。地域経済は総じて弱い状況にある。						
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 特別の変動要因はない。県道沿いの商業地域であるが、繁華性は低い。需要に力強さはなく、地価は概ね横ばい圏内にある。						
	前年標準価格 79,300 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討										
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社現代不動産研究所	
津島(県)5-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	國島 章民
鑑定評価額	94,200,000 円		1㎡当たりの価格		96,000 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	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		津島市今市場町4丁目31番3外				②地積 (㎡)	981 ()	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200)						
	1:1.5	銀行 S R C2		店舗、事務所の建ち並ぶ駅に近い路線沿いの商業地域	北20m県道	水道、ガス、下水	津島 330m		(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 120 m、南 40 m、北 60 m				②標準的使用		低層店舗地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模		1,000 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 20m県道	交通施設	津島駅 南東方330m		法令規制	近商 (80, 200)					
	⑤地域要因の将来予測		繁華性を維持していることから、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は概ね横ばいで推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(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 96,000 円/㎡												
	収益還元法		収益価格 69,400 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	同一需給圏は津島市及び周辺市町の商業地域。需要者は地場の店舗経営者のほか、チェーン店舗、金融機関等の経営法人を中心とする。近隣地域は、津島駅に近接する駅前商業地域としての性格と県道名古屋津島線沿いの路線商業地域としての性格を有する商業地域であり、繁華性は高く、需要は安定している。中心となる価格帯は、個別的に形成される傾向にあり、見だしにくい状況にある。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めた実証的な価格である。収益価格は収益性の観点から求めた理論的な価格であり、商業地においては重視すべき価格であるが土地価格に見合う賃料を収受できないことから低く求められた。近隣地域では自用目的での取引が多く、賃貸目的で土地を購入するケースは少ない。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		0.0	地域要因	0.0	街路	0.0
	津島(県)5-1								0.0	交通	-2.0				
	前年指定基準地の価格								0.0	環境	-16.0				
	79,300 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [82.3]	[100.0] 100	96,400		0.0	画地	0.0				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 津島市は人口減少、高齢化の進展から店舗用地の需要は低迷してきた。しかし、景気の回復から需要は安定傾向を見せている。										
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 近年、近接する津島駅東地区で用途地域等の変更があり、今年6月駅前広場が完成した。										
	前年標準価格 96,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。令和7年7月洪水において近隣地域を含む津島駅周辺は冠水し被害が発生した。										
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討														
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地														
	標準地番号														
	公示価格 円/㎡														
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%										