

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6日提出
江南(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社八達不動産鑑定事務所
江南(県)-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 前田 達男
鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	83,500 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)路線価又は倍率	[令和8年1月] 63,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月16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		江南市布袋町北195番				②地積 (㎡)		171 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)	
	1:2	住宅 L S2		中規模等の一般住宅が多い既存住宅地域		南6m市道	水道、ガス、下水	布袋 600m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 80 m、南 60 m、北 50 m				②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、6m 市道		交通施設	布袋駅 北西方600m		法令規制 1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		布袋駅徒歩圏の住宅地域であるが、今後も徐々に熟成度を増していくと予測する。地価水準については、若干の上昇傾向で推移すると予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +6.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 83,500 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		同一需給圏は主として江南市を中心とする名鉄犬山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、江南市在住の一次取得者層であるが、近時は他地域からの転入者が増加している。布袋駅周辺は、土地区画整理事業が行われたことにより新しい施設等が整備され、生活利便性の向上が見られることから需要者の人気が高まっている。中心価格帯は、土地のみで1500万円程度、新築戸建住宅は3500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域周辺には賃貸物件等も見られるが、それらは遊休地の有効活用を主目的とした利用である。地域の賃貸市場等を勘案すると、経済合理性に合致した賃貸経営は困難であるため、収益還元法は非適用とした。市場では自用目的の取引が中心となっており、実際の取引事例に基づく比準価格の信頼性は高い。よって、比準価格を採用し、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	江南-1	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 109,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{106.0}$	$\frac{100}{130.8}$	$\frac{106.0}{100}$	83,300	交通 0.0		交通 +3.0		
(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	地域要因	環境 +27.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$		画地 +6.0		行政 0.0		
							行政 0.0		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 不動産市場を取り巻く環境は、建築費の高騰や金融資本市場の変動等のリスクが顕在化しており、先行きの不透明感が増している。						
	■ 継続 □ 新規				地域要因 布袋駅周辺では市街地の整備が進み、居住環境が向上している。						
	前年標準価格 82,500 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 +1.2 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
江南(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 眞下 弘
鑑定評価額	9,840,000 円		1㎡当たりの価格	66,500 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 4日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに 「住居表示」等 江南市前飛保町寺町109番					②地積 (㎡)	148 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			1 中専 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、農家住宅、 寺院等が混在する 既成住宅地域	南東4m市道	水道、 下水	江南 2.5km			(その他) (60, 160)		
(2) 近隣 地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 140 m					②標準的使用 低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位 北 4m市道	交通 施設	江南駅 北西方2.5km		法令 規制	1 中専 (60, 160)	
	⑤地域要因の 将来予測	最寄駅へ距離を要する既成住宅地域である。特段の変動要因は見当たらず、今後も現状の住環境のまま推移するものと予測する。地価は現在の価格水準にて推移していくものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定 低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 +4.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 66,500 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 同一需給圏の範囲は名鉄犬山線を最寄とする江南市及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は地縁的選好性を有する一次取得者層と想定され、同一需給圏外からの転入者は少ない。最寄駅への接近性に劣るため需給動向にはやや弱さが見られる。150㎡の土地で1,000万円～1,500万円程度、新築戸建住宅で3,000万円前後が需要の中心価格帯と推測される。										
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 当該地域は戸建住宅を主体としており、収益性よりも居住の快適性により選好される地域である。対象基準地の画地は小さく、共同住宅等の収益物件を建築想定することは現実的ではないため収益還元法を適用しなかった。したがって、同一需給圏内における規範性の高い取引事例から求めた比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、単価と総額の関係にも留意し、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 □ 標準地 標準地番号 江南-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	街路 +4.0	
	公示価格 109,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [106.0]	100 [162.5]	[104.0] 100	65,800		交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +8.5 環境 +44.0 行政 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 0.0	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象 基準 地 の 前 年 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 66,000 円/㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的 要因] 金利上昇、円安による輸入資材のコスト上昇等は、新築住宅の購買意欲低下に影響を及ぼしている。江南市の人口は減少している。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域 要因] 旧来からの既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見当たらない。						
	②変動率 年間 +0.8 % 半年間 %				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社八達不動産鑑定事務所
江南(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 前田 達男
鑑定評価額	26,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	102,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	81,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		江南市赤童子町桜道1 1 4 番				②地積 (㎡)	261 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (60, 100)					
	1:2.5	住宅 W2	中規模一般住宅、共 同住宅が見られる住 宅地域	北6m市道	水道、 ガス、 下水	江南 820m		(その他)					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 60 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 12 m、奥行 約 22.5 m、規模			270 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、6m 市道	交通 施設	江南駅 南西方820m		法令 規制	1 低専 (60, 100)		
	⑤地域要因の 将来予測		江南駅徒歩圏の戸建住宅地域としてある程度熟成しており、今後も現在の住環境を維持していくと予測する。地価水準は若干の上昇傾向で推移すると予測する。										
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 0.0				
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		102,000 円/㎡							
			収益還元法	収益価格		／ 円/㎡							
			原価法	積算価格		／ 円/㎡							
			開発法	開発法による価格		／ 円/㎡							
(6)	市場の特性		同一需給圏は主として江南市を中心とする名鉄犬山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、江南市在住の一次取得者層であるが、近時は他地域からの転入者が増加している。江南駅西側の徒歩圏に位置する住宅地は、店舗等へのアクセスも良く、需要者の人気は高い。分譲業者によるミニ開発も継続的に行われており、画地の細分化も進んでいる。細分化後の規模での中心価格帯は、土地のみで1500万円程度、新築戸建住宅で3000～3500万円程度である。										
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域周辺には賃貸物件等も見られるが、それらは遊休地の有効活用を主目的とした利用である。地域の賃貸市場等を勘案すると、経済合理性に合致した賃貸経営は困難であるため、収益還元法は非適用とした。市場では自用目的の取引が中心となっており、実際の取引事例に基づく比準価格の信頼性は高い。よって、比準価格を採用し、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示 価格 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 江南-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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +6.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +3.0 -2.0 0.0 0.0
	公示価格 109,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{106.0}$	$\frac{100}{100.9}$	$\frac{100.0}{100}$	102,000							
(9) 指定 基準 地	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$							
(10) 対象 基準 地の 前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 100,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 不動産市場を取り巻く環境は、建築費の高騰や金融資本市場の変動等のリスクが顕在化しており、先行きの不透明感が増している。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要因] 区画整然とした住宅地域であり、住環境は良好である。								
	②変動率 年間 +2.0 % 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
江南(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
江南(県)-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 眞下 弘
鑑定評価額	18,100,000 円	1㎡当たりの価格	109,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	82,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		江南市尾崎町桐野3 1番			②地積 (㎡)	166 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200)		
	1:2	住宅 L S2	一般住宅が建ち並ぶ利便性のよい住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	江南 600m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 100 m、南 100 m、北 60 m			②標準の使用		戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	江南駅 南東方600m	法令規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域として、特段の変動要因は見当たらず、今後も現状の住環境のまま推移するものと予測する。地価は現在の価格水準にて推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +6.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 109,000 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	同一需給圏の範囲は名鉄犬山線の各駅を最寄駅とする江南市及び隣接市町の住宅地域である。主な需要者は江南市内やその周辺に通勤する一次取得者層であると想定する。当地域は駅まで徒歩圏の鉄道利便性に優れた住宅地域であるが、昨今の建築費高騰の影響を受け、住宅需要はやや弱さが見られる。市場での中心価格帯は、土地は1, 5 0 0万円～2, 0 0 0万円、新築戸建物件で4, 0 0 0万円前後と推測する。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を主体としており、収益性よりも居住の快適性により選好される地域である。対象基準地の画地規模が小さく、収益物件の建築想定は非現実的であるため、収益還元法は適用しなかった。したがって、同一需給圏内における規範性の高い取引事例から求めた比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、単価と総額の関係にも留意し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 江南-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 0.0
	公示価格 109,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [106.0]	100 [/]	[106.0] 100	109,000		交通 0.0 交通 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	画地 +6.0 行政 0.0 行政

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
江南(県)-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 眞下 弘
鑑定評価額	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	62,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		江南市寄木町稲木 2 1 5 番				②地積 (㎡)	202 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60, 200) (その他)	
	1:2	住宅 L S2		中規模一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域		南5m市道	水道、ガス	布袋 900m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 10 m、南 100 m、北 50 m				②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	布袋駅 北東方900m		法令規制	「調区」 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地である。特段の変動要因は見当たらず、今後も現状の住環境のまま推移するものと予測する。地価は現在の価格水準にて推移していくものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			62,000 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		江南市及び周辺市町の市街化調整区域内の住宅地域が同一需給圏の範囲である。同一需給圏外からの転入者は少なく、地縁性を有する一次取得者層が需要の中心と想定される。最寄駅への接近性、利便性が認められるものの、公法上の規制により土地需要者が限定され、地価は概ね横這い～若干の上昇で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は 1 0 0 0 万円～1 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2 5 0 0 万円～3 0 0 0 万円程度であると推測する。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は市街化調整区域内の居住快適性を重視する住宅地域であり、取引価格の水準が指標となって価格が決定されることが一般的である。共同住宅を建築想定することは、事業収支の観点から非現実的であるため収益価格は求めなかった。したがって、本件では類似地域内における規範性の高い取引事例から求めた比準価格を採用し、さらに、標準地価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	標準地番号 江南-9							交通 0.0		交通 -4.5	
	公示価格 47,000 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[80.4]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	62,100	環境 0.0	環境 -15.0			
							画地 -3.0	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
(10) 対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 61,700 円/㎡			③価格変動要因の 形成要因	[一般的要因]	金利上昇、円安による輸入資材のコスト上昇等は、新築住宅の購買意欲低下に影響を及ぼしている。江南市の人口は減少している。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因]	布袋駅周辺では市街地の整備が進められているが、当該地域では地域要因に特段の変動は見当たらない。				
	②変動率 年間 +0.5 % 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6日提出
江南(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社八達不動産鑑定事務所
江南(県)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 前田 達男
鑑定評価額	40,900,000 円	1㎡当たりの価格	86,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	68,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月16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		江南市高屋町清水104番			②地積 (㎡)		476 ()		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	店舗兼住宅 S2		中規模の低層店舗が多い県道沿いの路線商業地域		西16m県道		水道、下水		江南 2.2km									
(2) 近隣地域	①範囲			東 10 m、西 50 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用		低層店舗住宅併用地										
	③標準的画地の形状等			間口 約 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	16m県道		交通施設	江南駅 北方2.2km		法令規制	準住居 (地区計画等) (60, 200)								
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いに低層店舗等が建ち並び路線商業地域であり、店舗の入れ替え等は見られるものの今後も現状にて推移すると予測する。市況の先行きには不透明感があるが、地価はほぼ横ばい傾向で推移すると予測する。																
(3)	最有効使用の判定					低層店舗住宅併用地		(4)対象基準地の個別的要因		ない									
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		87,000 円/㎡												
			収益還元法		収益価格		39,100 円/㎡												
			原価法		積算価格		／ 円/㎡												
			開発法		開発法による価格		／ 円/㎡												
(6)市場の特性			同一需給圏は主として江南市及びその周辺地域に存する商業地域である。需要者の中心は、店舗等を運営する地元事業者である。小規模な店舗では売上がコロナ前の水準を回復していないケースが多く、出店需要はやや弱い。但し、交通量が多い幹線道路沿いに立地することから、ある程度の規模にまとまれば、多様な需要が喚起されるものと予測する。中心価格帯は、規模や公法上の規制等によってばらつきが大きく、総額での把握は困難である。																
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			近隣地域周辺は路線商業地域であり、賃貸物件も多いが、当地域の賃貸市場では土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は相対的に低位に求められた。一方で、比準価格は実際の取引事例に基づく実証的価格であり、その信頼性は高い。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格	①	代表標準地	標準地番号	小牧5-7	②時点修正		③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	85,600	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +13.0 環境 +35.0 行政 +4.0 その他 0.0
	公示価格		142,000 円/㎡			101.4 100		100 106.0		100 158.7		100.0 100							
(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	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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									
(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		[一般的要因] 不動産市場を取り巻く環境は、建築費の高騰や金融資本市場の変動等のリスクが顕在化しており、先行きの不透明感が増している。 [地域要因] 交通量の多い幹線道路沿いの商業地域であり、新規出店も散見されるため、需要は底堅い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	■ 継続 □ 新規																		
	前年標準価格 85,600 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/㎡																		
	②変動率																		
	年間 +0.5 % 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
江南(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
江南(県)5-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 眞下 弘
鑑定評価額	25,600,000 円	1㎡当たりの価格	97,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	79,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		江南市古知野町桃源75番				②地積 (㎡)	264 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200) 準防	
	1:3	店舗兼倉庫 S3		小売店舗、飲食店舗が多い県道沿いの路線商業地域		北東15m県道	水道、ガス、下水	江南 900m		(その他) (90, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 50 m、南 10 m、北 70 m				②標準の使用		店舗兼共同住宅		
	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 5 m県道		交通 施設		江南駅 北西方900m		
									法令 規制 近商 (90, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		小売店舗、飲食店舗が混在する商業地域として、当面は現在の地域環境を維持していくものと予測する。地価は現在の価格水準にて推移していくものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定		店舗兼共同住宅				(4)対象基準地の個別的要因		間口・奥行の関係 -2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 98,400 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 35,500 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	同一需給圏は江南市及び隣接する市町の幹線・準幹線沿いの商業地のほか旧来型商業地等も圏域に含まれる。主な需要者は沿道型のサービス店舗を展開する法人や同一需給圏に地縁性を有する個人であると想定される。当該地域は旧来からの商業地域で交通量も多く相応の繁華性は認められるが、市場での競争力は弱く、地価は若干の上昇で推移している。中心となる価格帯は、業種、規模等により価格が異なることから、現状では見出しにくい状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であるため、対象基準地上に店舗兼共同住宅を建築想定して収益価格を求めた。当該地域は賃貸市場の成熟度合いが低く、求められた収益価格は低位となった。したがって、市場性実態を反映して求められた比準価格を標準に収益価格は参考とする。代表標準地との検討を踏まえ、単価と総額の関係にも留意し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 小牧5-7								交通 0.0		交通 +6.0
	142,000 円/㎡		[101.4] 100	100 [106.0]	100 [137.8]	[98.0] 100	96,600	画地 +6.0	行政 +4.0	行政 +4.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡			100 []	100 []	[] 100			交通 0.0		交通 +6.0
(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	[一般的要因] 金利上昇、人件費、建築資材等の高騰により新規の店舗建設には慎重な姿勢が見受けられる。					
	■ 継続 □ 新規					[地域要因] 交通量が多い商業地域であるが、顧客を誘因する店舗、施設に乏しく、繁華性を活性化するような地域要因の変動は見られない。					
	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。					
	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 +1.0 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6日提出
江南(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社八達不動産鑑定事務所
江南(県)5-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 前田 達男
鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	109,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価又は倍率	[令和8年1月] 路線価又は倍率	86,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月16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		江南市布袋町中1 8 3 番			②地積 (㎡)		107 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200) 準防			
	台形 1:1.2	店舗兼事務所 S3	住宅、店舗、事務所等が見られる近隣商業地域	南20m県道	水道、ガス、下水	布袋 330m		(その他) (90, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲			東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 0 m		②標準的使用		低層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等			間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 0 m県道	交通施設	布袋駅 北西方330m		法令規制	近商 (90, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	店舗等が散見される繁華性の低い商業地域であるが、徐々に熟成度を増していくものと予測する。市況の先行きには不透明感があるが、駅周辺の整備に伴い地価は上昇傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 113,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因		形状 0.0			
	収益還元法		収益価格 70,700 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	同一需給圏は主として江南市及びその周辺地域に存する商業地域である。需要者の中心は、店舗等を運営する地元事業者であるが、住宅用途での需要も認められる。布袋駅至近の商業地域で利便性は高く、多様な用途の需要を喚起し得る地域のため、布袋駅周辺の整備に伴う波及効果と相俟って人気は高い。中心価格帯は、規模や公法上の規制等によってばらつきが大きく、総額での把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は布袋駅に近く賃貸物件も多いが、当地域の賃貸市場では土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は相対的に低位に求められた。一方で、比準価格は実際の取引事例に基づく実証的價格であり、その信頼性は高い。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示標準価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 小牧5-7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	公示価格 142,000 円/㎡	[101.4] 100	100 [106.0]	100 [125.0]	[100.0] 100	109,000		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/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +19.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +6.0		行政 +4.0	
								行政 0.0		その他 0.0	
								その他 0.0			
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 106,000 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 不動産市場を取り巻く環境は、建築費の高騰や金融資本市場の変動等のリスクが顕在化しており、先行きの不透明感が増している。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 布袋駅周辺整備に伴い、地域の地価水準の上昇が認められる。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +2.8 % 半年間 %										