

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社佐藤不動産鑑定事務所
小牧(県)-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐藤 和徳
鑑定評価額	18,900,000 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	[令和8年1月] 路線価又は倍率	72,000 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		小牧市大字岩崎字猪之島1010番5			②地積 (㎡)		197 ()		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)			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m市道	水道、 ガス、 下水	味岡 1.1km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲			東 150 m、西 100 m、南 200 m、北 0 m		②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等			間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模		180 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	味岡駅 西方1.1km		法令規制	1 中専 (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である。将来動向については、特に価格形成に影響を与える地域の変動要因も無く、今後暫くは現状維持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 <		

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
小牧(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	葵不動産株式会社
小牧(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 長谷川 恵史
鑑定評価額	19,500,000 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	86,000 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 小牧市掛割町 6 6 番				②地積 (㎡)		179 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)	
	1:2	住宅 W2	一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	小牧口 900m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 80 m、西 110 m、南 130 m、北 90 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	小牧口駅 南西方900m	法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		居住環境の良好な住宅地域である。特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(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	同一需給圏は小牧市内の住宅地域と判定した。需要者は市内居住者及び市内に勤務地を有する一次取得者層が中心と考えられる。当該地域は周辺に生活利便施設も適切に配置され、居住環境も良好なことから需要は堅調を維持しており、地価は緩やかな上昇基調が続いている。需要の中心となる価格帯は土地は1, 5 0 0万円から2, 5 0 0万円程度、新築戸建住宅は3, 0 0 0万円から4, 5 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取引事例を採用して試算されたもので、当該地域の不動産市場を反映した実証的な試算価格である。収益価格は画地規模等から合理的な建物想定が出来なかったため試算を断念した。共同住宅もみられる地域であるが、収益目的で土地を取得するケースは少なく市場性を重視して意思決定がなされるのが通常である。よって比準価格を採用し、代表標準地価格との均衡に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示標準価格をとした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 小牧-13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -1.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 103,000 円/㎡	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	109,000			
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 107,000 円/㎡		③価格変動状況 変動要因の	[一般的要因] 物価上昇が続く中、市況に以前の強さは見られないものの、売主側のマインドに変化はなく価格へ影響は限定的となっている。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 街区の整然とした居住環境の良好な住宅地域である。地域要因に特段の変動はみられない。					
	②変動率 年間 +1.9 % 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
小牧(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	葵不動産株式会社
小牧(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 長谷川 恵史
鑑定評価額	9,060,000 円	1㎡当たりの価格	46,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月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				小牧市高根2丁目450番		②地積 (㎡)	196 ()	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)	
	台形 1.2:1	住宅 W2		畑、一般住宅が混在 する道路の整備され た住宅地域		南東6m市道	水道	小牧原 4.6km			
(2) 近隣 地域	①範囲				東 80 m、西 80 m、南 90 m、北 110 m		②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等				間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模		180 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 6m市道	交通 施設	小牧原駅 東方4.6km		法令 規制	「調区」 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測		市街化調整区域に存する住宅地域である。特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移するものと予測される。								
(3)	最有効使用の判定						戸建住宅地		(4)対象基準地 の個別的要 因		方位

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	下村不動産鑑定事務所
小牧(県)-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 下村 茂樹
鑑定評価額	20,200,000 円		1㎡当たりの価格	95,000 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]	73,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 22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		小牧市大字小牧原新田字畔地745番54				②地積 (㎡)	213 ()	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)			
	1:1.2	住宅W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	小牧原600m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模				200 ㎡程度、形状		長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	小牧原駅 南西方600m	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		既成住宅地域であり、現状維持と予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	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 95,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 38,900 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概ね名鉄小牧線沿線沿いで小牧市中心部から北部に広がる住宅地域。需要者は同一需給内に居住する30歳～35歳位の一次取得者が中心であるが、圏外からの転入者も見られる。最寄駅から比較的近く、需要に対し供給が少ない。市場で需要の中心となる価格帯は、土地で1500万円～2000万円程度、新築戸建住宅で3500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内において居住を目的とした多数の信頼性の高い取引事例を収集できた。これに対して、収益価格は土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。当該地域は居住の快適性及び利便性を重視する住宅地域であるため、自己の居住を目的とした取引が中心である。したがって、比準価格を標準として収益価格を参酌し代表標準地との検討を踏まえ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	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							交通 0.0	交通 -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	環境 0.0	環境 +4.0	地域要因	環境 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 +6.0	行政 0.0			
									行政 0.0		その他 0.0	
									その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因	[一般的要因] 人口は最近5年間で減少傾向にあるものの、小牧駅前広場等整備基本構想があり、積極的なまちづくりを展開している。							
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 特別な変動要因はない。							
	前年標準価格 94,000 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 +1.1 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本工営都市空間株式会社	
小牧(県)-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	村井 克彦
鑑定評価額	25,400,000 円		1㎡当たりの価格		118,000 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	93,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月22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		小牧市中央6丁目182番外				②地積 (㎡) (215)		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)
	1:1.2	住宅 W2		中小規模の一般住宅が見られる住宅地域		西5.4m市道	水道、ガス、下水	小牧 700m		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 180 m、南 80 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 17 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 5.4m市道	交通施設	小牧駅 南東方700m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		中小規模の一般住宅が見られる住宅地域であり、地域要因に影響を与える特段の変動要因も見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測する。							
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		118,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		34,900 円/㎡					
	原価法		積算価格		／ 円/㎡					
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡					
(6)市場の特性		同一需給圏は、名鉄小牧線沿線の小牧市中心部を中心にその周辺に広がる住宅地域の圏域である。市中心部に比較的近い熟成した住宅地であり、既存の宅地供給が相対的に少ないため、建築費高騰等による先行き不透明感はあるものの需要は安定的に推移している。需要者は市内居住者を中心に周辺市町からの転入者も想定される。需要の中心となる価格帯は土地で2,000万円～2,500万円程度、新築戸建分譲は3,000万円～4,000万円程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は自己利用目的の戸建住宅の取引が中心である。一方、周辺に賃貸マンション等も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。よって、小牧市内に存する取引事例より求めた市場実勢を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、代表標準地との検討並びに市場の需給動向、単価と総額との関連等を総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 小牧-9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -0.1 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 -4.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 124,000 円/㎡	[101.6] 100	100 [99.9]	100 [107.7]	[101.0] 100	118,000				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 116,000 円/㎡			③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的] 市の人口は微減傾向、取引件数も微減傾向にある。建築費の高騰や継続的な物価上昇等により、不動産市場に停滞感が見られ始めている。					
	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] 駅徒歩圏で市内中心部に近い利便性の高い住宅地域であり、需要は安定的に推移している。					
	②変動率 年間 +1.7 % 半年間 %				[個別的] 個別的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
小牧(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社佐藤不動産鑑定事務所
小牧(県)-6	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐藤 和徳
鑑定評価額	18,900,000 円	1㎡当たりの価格	77,000 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	60,000 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 小牧市大字小松寺字見田4 0 8 番 2					②地積 (㎡) (246)		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)		
	1:3	住宅 L S 2		一般住宅を中心にアパート、農地等も見られる住宅地域	東4.5m市道	水道、ガス、下水	味噌岡 530m		(その他) (60, 180)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 80 m、西 50 m、南 160 m、北 50 m					②標準的使用 低層住宅地					
	③標準的画地の形状等			間口 約 10 m、奥行 約 24 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		基準方位 北 4. 5 m市道	交通施設	味噌駅 南方600m		法令 規制 1 住居 (60, 180)		
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、アパート等のほか農地も散見される住宅地域である。将来動向については、特に価格形成に影響を与える地域の変動要因も無く、今後暫くは現状維持で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 77,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 20,100 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、主として名鉄小牧線沿線で小牧市北部を中心に周辺へ広がる住宅地域と判定。需要者は市内居住者を中心に周辺市町からの転入者も想定される。農地等も散見されるやや雑然とした住宅地であるが、駅徒歩圏内に位置し利便性が高く地価は安定的に推移している。市場での需要の中心価格帯は土地が1, 5 0 0～2, 0 0 0万円程度、新築戸建住宅が概ね3, 0 0 0～4, 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	アパート等の収益物件も見られるが、主として自用の戸建住宅を中心とした住宅地域である。従って、物件の収益性よりも利便性及び快適性を重視した取引が主である。以上より、実際の取引市場を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、更に代表標準地との均衡にも留意して、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-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	地域要因	街路 +3.0
	公示価格 95,000 円/㎡		$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[119.9]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	77,100		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 +20.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			画地 +6.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 75,500 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 自家用車の利用が主であり郊外でも需要は堅調に推移。既存の住宅地の供給が少なく、利便性の高い地域を中心に地価は安定的に推移。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡				[地 域 要 因] 一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域であり、特に価格形成に影響を与える変動要因はない。						
	公示価格				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社フタバ補償コンサルタント
小牧(県)-7	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 太田 佳宏
鑑定評価額	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	80,300 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	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	62,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月19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		小牧市大字久保一色字山新田2 1 6 番 1 4 7			②地積 (㎡)		258 ()	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	住宅 L S2		一般住宅が建ち並び 区画整然とした住宅 地域	南西8m市道	水道、 ガス、 下水	田県神社前 600m		(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 70 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 15 m、奥行 約 16 m、規模			240 ㎡程度、形状 正方形					
	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	田県神社前駅 南東方600m	法令 規制	1 中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		当地域は、一般住宅が建ち並び住宅団地であり、住宅地として熟成しているため、当面現状のまま推移するものと思われる。割安感から一定の需要はあり、地価は底堅く安定的に推移するものと予測される。								
(3)	最有効使用の判定					戸建住宅地		(4) 対象基準地 の個別的 要因	方位 +3.0		
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		80,300 円/㎡					
			収益還元法	収益価格		／ 円/㎡					
			原価法	積算価格		／ 円/㎡					
			開発法	開発法による価格		／ 円/㎡					
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね小牧市における名鉄小牧線沿線に位置する一般住宅を中心とする住宅地域。需要者の中心は市内に居住する3 0 ～ 4 0 代の取得者層であるが、市外からの流入も散見される。駅から徒歩圏に位置する旧来からの住宅団地であるものの、勾配が大きく、需要は相対的に弱い。割安感から一定の需要はあり、地価は底堅く安定的に推移している。土地は1 , 5 0 0 ～ 2 , 0 0 0 万円、新築戸建物件は3 , 0 0 0 万円程度を中心に取引が行われている。									
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		戸建住宅を中心とする住宅団地であり、収益目的での取引は少なく、諸条件を勘案すると、経済合理性に見合う賃貸借建物の想定が困難なため、収益価格の試算は断念した。よって、比準価格のみの試算となったが、市場の実態を十分に反映した客観的説得性を有する価格であると思われる。以上より、代表標準地との検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示 標準とした 価格を	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 小牧-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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因	街路 -2.0 交通 -2.5 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 95,000 円/㎡	$\frac{101.1}{100}$	$\frac{100}{106.0}$	$\frac{100}{116.6}$	$\frac{103.0}{100}$	80,000					
(9) 指定 からの 標準地 検討	① 指定基準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 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 80,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 小牧市では、近年人口は減少傾向にあるが、金融政策等が市場に与える影響に引き続き注視する必要がある。						
	① -2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要因] 駅から徒歩圏に位置するものの勾配が大きく、利便性に劣るが、一定の需要はあり、地価は底堅く安定的に推移している。						
	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。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本工営都市空間株式会社	
小牧(県)-8	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	村井 克彦
鑑定評価額		14,800,000 円		1㎡当たりの価格	81,600 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3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月22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		小牧市大字東田中宇洞庭7 5 9 番 9				②地積 (㎡)	181 ()	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)							
	1:2	住宅 W2		新旧の中規模一般住宅が混在する既存の住宅地域	南4.5m市道	水道、ガス、下水	小牧原 500m		(その他) (60, 180)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 20 m、南 50 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 4. 5 m市道	交通施設	小牧原駅 南東方500m		法令規制	1 住居 (60, 180)					
	⑤地域要因の将来予測		新旧の中規模一般住宅が混在する住宅地域であり、地域要因に影響を与える特段の変動要因も見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測する。													
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因		方位 +6.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 81,600 円/㎡				(4)対象基準地の個別的要因		方位 +6.0							
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡													
	原価法		積算価格 / 円/㎡													
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡													
(6)市場の特性		同一需給圏は、名鉄小牧線沿線の小牧市及び隣接市町の住宅地域の圏域である。最寄駅から徒歩圏にあり利便性が高い住宅地域であるため、建築費高騰等による先行き不透明感はあるものの地価は安定的に推移している。需要者の中心は、名古屋市等に通勤する一次取得者層及び地縁性を有する個人等である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1，2 0 0 ～1，5 0 0 万円程度、新築戸建分譲は2，8 0 0 ～3，0 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		近隣地域は自己利用目的の戸建住宅の取引が中心である。一方、画地条件による制約から共同住宅の合理的な賃貸経営は難しく収益還元法は適用できなかった。また、周辺地域には賃貸マンション等は見られるものの、収益投資目的の土地取引は極めて少ない。よって、小牧市内の取引事例より求めた市場実勢を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、代表標準地との検討並びに市場の需給動向等を総合的に勘案し、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	小牧-2	②時点修正		③標準化補正	100 [106.0]	④地域要因の比較	100 [117.8]	⑤個別的要因の比較	[106.0] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	81,500	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 +3.0 交通 -5.5 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 95,000 円/㎡		[101.1] 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	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													
(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] 市の人口は微減傾向、取引件数も微減傾向にある。建築費の高騰や継続的な物価上昇等により、不動産市場に停滞感が見られ始めている。										
	■ 継続 □ 新規					[地域要因] 最寄駅から徒歩圏内の利便性が良好な住宅地域であるため、需要は引き続き安定的に推移している。										
	前年標準価格 80,800 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
小牧(県)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	下村不動産鑑定事務所
小牧(県)-9	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 下村 茂樹
鑑定評価額	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	69,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月22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 小牧市光ヶ丘3丁目38番7				②地積 (㎡) (164)		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)		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅が建ち並び 区画整然とした環境 の良い住宅地域	北6m市道	水道、 ガス、 下水	小牧原 6km		(その他) (地区計画等)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 70 m、西 70 m、南 40 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 10.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	小牧原駅 東方6km	法令規制	1 低専 (地区計画等) (60, 100)	
	⑤地域要因の将来予測		既成住宅地域であり、現状維持と予測する。							
(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	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			69,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格			／ 円/㎡					
	原価法	積算価格			／ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格			／ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね小牧市東部の住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏内に居住する30歳～35歳位の一次取得者が中心であり、圏外からの転入者も見られる。当該地域は最寄駅から遠いものの、商業施設や学校には比較的近い。地価は数年前は下落していたが、最近はやや横ばい傾向にある。市場で需要の中心となる価格帯は、土地で1000万円～1500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内において居住を目的とした多数の信頼性の高い取引事例を収集できた。これに対して、収益価格は住宅団地で賃貸市場が成熟していないため試算しなかった。当該地域は居住の快適性及び利便性を重視する住宅地域であるため、自己の居住を目的とした取引が中心である。したがって、比準価格を標準として代表標準地との検討を踏まえ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 小牧-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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +3.5 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 95,000 円/㎡		$\frac{101.1}{100}$	$\frac{100}{106.0}$	$\frac{100}{131.4}$	$\frac{100.0}{100}$	69,000			
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$				
(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 69,200 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は最近5年間で減少傾向にあるものの、小牧駅前広場等整備基本構想があり、積極的なまちづくりを展開している。					
	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] 特別な変動要因はない。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城木不動産鑑定
小牧(県)-10	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 岡崎 智子
鑑定評価額	45,400,000 円		1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	99,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月29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				小牧市中央4丁目67番		②地積 (㎡)		360 ()		⑨法令上の規制等						
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況						
	1:1.2		住宅 W2		中規模一般住宅、ア パート等が見られる 住宅地域		南西6m市道		水道、 ガス、 下水		小牧 900m						
												1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)					
(2) 近 隣 地 域	①範囲				東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用 低層住宅地								
	③標準的画地の形状等				間口 約 12 m、奥行 約 23 m、規模 280 ㎡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		交通 小牧駅 東方900m		法令 1 住居 (70, 200)						
							路		施設		規制						
		⑤地域要因の 将来予測										戸建住宅のほか賃貸共同住宅等も見られる住宅地域である。地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。利便性良好な立地であり、地価は緩やかな上昇傾向と予測する。					
(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		規模 方位		-3.0 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格						126,000 円/㎡							
		収益還元法		収益価格						34,900 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、小牧市及び隣接市町の住宅地域のうち、主に名鉄小牧線沿線の地域である。需要者の中心は、自己居住 目的で取得する市内居住者であるが、市外からの転入も見られる。建築資材価格や金利の上昇等の影響を受けつつも、 利便性良好な居住環境が選好され、宅地需要は堅調に推移している。画地規模や建物グレード等により幅があるが、中 心価格帯は、土地のみで2,500～4,500万円程度、新築戸建住宅は3,800～5,500万円程度である。															
(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、市場の実態を反映した実証的な価格である。採用した事例は、地域特性が類似した小牧市中心市街地に近 い住宅地の取引事例で、適切に補修正を行っており客観性を有する。一方、収益価格は投資採算性を反映した価格であ るが、周辺地域は賃貸共同住宅等が見られるものの、投下資本に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に試算され た。以上より、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡を踏まえて、鑑定評価額を決定した。															
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 小牧-9		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		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -0.1 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 124,000 円/㎡		[101.6] 100		100 [99.9]		100 [/]		[99.9] 100		126,000				地域 要因		
(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		街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100						地域 要因		
(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 122,000 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的 要 因] 市内土地取引件数は微減傾向。建物価格や金利の上昇等により一部需要者に買い控えがみられるが、立地良好な宅地に対する需要は堅調。										
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 小牧-9 公示価格 124,000 円/㎡						[地 域 要 因] 中規模の戸建住宅が多い生活利便性良好な住宅地域である。 地域要因に特段の変動はみられない。										
							[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。										
		②変動率		年間 +3.3 % 半年間 +1.6 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリューテックコンサルティング株式会社	
小牧(県)-11	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	佐野 達也
鑑定評価額		17,400,000 円		1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	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		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		小牧市外堀1丁目45番1				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 W2		一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域		北東6m市道		水道、ガス、下水	小牧口 1.4km	(その他)
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 20 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 17 m、規模 170 ㎡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	小牧口駅 西方1.4km	法令規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域である。周辺において特段の地域要因の変化はみられず、現状の住宅需要の堅調さを維持し、地価は安定的に推移するものと予測される。							
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		105,000 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、小牧市中心部の市街化区域内の住宅地域と判定する。需要者は、小牧市内のほか大口町等隣接市町に勤務する個人が中心である。小牧市や大口町は工場、物流倉庫が多く進出していることから、住宅需要も堅調であり、生活利便性の高い中心部の地価は上昇傾向にある。中心となる価格帯は、土地のみで1500～2000万円程度、新築戸建住宅で3500～4000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		画地規模が小さく、収益不動産の想定は現実的ではないため、収益価格の試算は行わなかったが、自用目的の取引が中心の地域であり、取引事例比較法による比準価格は市場実勢を反映しており、十分な信頼性を有すると判断する。従って、比準価格を標準として、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 小牧-13		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 103,000 円/㎡		$\frac{101.9}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100.0}{100}$	105,000			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 101,000 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 物価上昇と金利上昇により一部の需要者には買い控えの様子がみられるが、土地の取引価格は堅調を維持している。				
	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 小牧-13 公示価格 103,000 円/㎡					[地域要因] 戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす特段の変動はない。				
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +4.0 % 半年間 +1.9 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリューテックコンサルティング株式会社	
小牧(県)-12	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	佐野 達也
鑑定評価額		11,600,000 円		1㎡当たりの価格	61,600 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	[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		小牧市大字河内屋新田字文戸1 3 5 番 3 0				②地積 (㎡)	188 ()	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)		
	1:1	住宅 W2	低層一般住宅を主と して共同住宅、駐車 場等も散見される住 宅地域		西4.5m市道	水道、 ガス	味岡 3.3km				
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 60 m、西 80 m、南 90 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 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 4. 5 m市道	交通 施設	味岡駅 北西方3.3km	法令 規制	「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ市街化調整区域内の住宅団地であり周辺は工場がみられる。周辺において特段の地域要因の変化はみられず、地価は安定的に推移するものと予測される。								
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 +1.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		61,600 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、小牧市及び隣接市町の市街化調整区域内の住宅地域と判定する。需要者は、小牧市に地縁を有する個人が中心である。周辺には工場や物流倉庫も見られる地域であるが、物流業を中心に産業が活発であることから住宅需要も堅調である。中心となる価格帯は、土地のみで1 0 0 0万円前後、新築戸建住宅で3 0 0 0万円前後である。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		市街化調整区域であり画地規模も小さいことから収益不動産の想定は現実的ではないため、収益価格の試算は行わなかったが、自用目的の取引が中心の地域であり、取引事例比較法による比準価格は市場実勢を反映しており、十分な信頼性を有すると判断する。従って、比準価格を標準として、地価公示地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公 示 規 準 と し た 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 -1.1 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -32.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 小牧-1										
		公示価格 41,300 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[98.9]}$	$\frac{100}{[68.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	62,000				
(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 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/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
(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 61,200 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 物価上昇と金利上昇により一部の需要者には買い控えの様子がみられるが、土地の取引価格は堅調を維持している。						
	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] 市街化調整区域内にある住宅団地であり、周辺には工場が立地している。地域要因に影響を及ぼす特段の変動はない。						
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +0.7 % 半年間 %										