

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)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐野 達也
鑑定評価額	92,000,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 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]	105,000 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 小牧市東新町1 1 3 番					②地積 (㎡)	639 ()	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		商業 (80, 400) 準防				
	1.2:1	店舗 R C 2		店舗や営業所が見ら れる路線商業地域	北16m県道、 東側道	水道、 ガス、 下水	小牧 420m		(その他) (100, 400)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 30 m、北 50 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 25 m、奥行 約 24 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	1 6 m 県道	交通 施設	小牧駅 南方420m		法令 規制	商業 (80, 400) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測	小牧駅徒歩圏内に位置する県道沿いの商業地域である。駅への接近性から商・住混在地域としての発展が期待され、周辺住宅需要が堅調であることから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					低層店舗地		(4)対象基準地の 個別的要因	角地				+6.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			144,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			71,800 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商業地域と判定する。需要者の中心は店舗等としての利用を目的とする法人であり、飲食店又はサービス店舗が考えられる。近隣地域は小牧市中心部に位置する幹線道路沿いの商業地域であり、商業地としての競争力は比較的高い。取引価格水準については商業地の取引事例は少なく、規模、立地、用途によって価格に差が見られる。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地上に貸店舗を想定し収益価格を求めたが、投資額に見合う賃料の想定が困難であることから、収益価格は低位に試算された。主たる需要者は自用目的での取引が中心であり、市場性を重視して意思決定を行うと考えられる。従って、本件では、市場実態を反映した価格である比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、周辺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) 規 格 公示価格 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 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	街路	0.0	地域 要因	街路	0.0
	公示価格 142,000 円/㎡		[101.4] 100	100 [106.0]	100 [/]	[106.0] 100	144,000		交通	0.0		交通	0.0
(9) 指定 からの 検 討 基準地	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	環境	0.0	地域 要因	環境	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	+6.0		行政	0.0
(10) 対 象 年 標 準 基 準 地 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 140,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形成要因の	[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5-7 公示価格 142,000 円/㎡				[地 域 要 因] 駅接近性に優れる幹線道路沿いの商業地域である。地域要因に影響を及ぼす特段の変動はない。								
	②変動率 年間 +2.9 % 半年間 +1.4 %				[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)5-2 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)5-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐藤 和徳
鑑定評価額	112,000,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	95,000 円/㎡
(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 小牧市常普請2丁目281番					②地積 (㎡)		932 ()		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)					
	1.2:1	店舗 S1		低層の店舗、営業所 等が建ち並ぶ路線商 業地域	東16m市道	水道、 ガス、 下水	小牧口 900m		(その他)					
(2) 近隣 地域	①範囲 東 60 m、西 50 m、南 90 m、北 70 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 36 m、奥行 約 25 m、規模			900 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	16m市道	交通 施設	小牧口駅 西方900m		法令 規制	近商 (80, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測		既成の路線商業地域であり、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		120,000 円/㎡								
			収益還元法	収益価格		72,300 円/㎡								
			原価法	積算価格		／ 円/㎡								
			開発法	開発法による価格		／ 円/㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は、概ね小牧市を中心として隣接する周辺市町を含む商業地域と判定。需要者は沿道サービス業を営む法人 等が中心であると想定される。同一街路沿いには、飲食、物販等のロードサイド店舗、その他営業所等が混在して存す る。また、新規出店等は借地利用が多い。市場での需要の中心価格帯は、商業地という特性から取引規模にばらつきが あり、且つ借地利用が多いことから見出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		収益性が重視される商業地であるが賃貸市場は個性性が強く、また得られた収益価格は想定要素を多分に含むため流動 的にならないを得ない。従って、市場性を反映した取引価格より求めた比準価格を標準に、収益価格を参考に留めて、 更に代表標準地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 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 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 +7.0 +2.0 +4.0 0.0
		公示価格 142,000 円/㎡		$\frac{101.4}{100}$	$\frac{100}{106.0}$	$\frac{100}{113.5}$	$\frac{100.0}{100}$	120,000						
(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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$								
(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 118,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 商業利用を目的とした積極的な土地購入は少ないが、駅徒歩 圏など利便性の高いエリアを中心に地価は総じて安定的に推 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 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 低層店舗等が建ち並ぶ既成の路線商業地であり、特に価格形 成に影響を与える変動要因はない。								
						[個別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。								
		②変動率 年間 +1.7 % 半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分会名	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)5-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐野 達也
鑑定評価額	40,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	145,000 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 6日	(6)路線価	[令和 8 年 1 月]	115,000 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所在及び地番並びに「住居表示」等 小牧市小牧3丁目149番外					②地積 (㎡)	280 ()	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, 400) 準防 (その他) 駐車場整備地区 (90, 397)		
	台形 1:1.5	店舗兼事務所 S2	中低層の店舗事務所等が建ち並ぶ商業地域	南20m市道	水道、ガス、下水	小牧 500m				
(2) 近隣地域	①範囲 東 80 m、西 50 m、南 0 m、北 50 m					②標準的使用 低層店舗事務所併用地				
	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 20m市道	交通施設	小牧駅 西方500m	法令 規制	商業 駐車場整備地区 (90, 400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		小牧駅から徒歩圏内の、小規模な店舗や事務所を中心とした商業地域である。周辺において特段の地域要因の変化はみられず、地価は安定的に推移するものと予測される。							
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗事務所併用地					(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			145,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格			78,300 円/㎡					
	原価法	積算価格			／ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格			／ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小牧市内の商業地域及び商住混在地域と判定する。需要者の中心は店舗、事務所等の利用を目的とする法人が考えられる。近隣地域は小牧駅徒歩圏内の、小規模な店舗や事務所を中心とした商業地域であり、背後の住宅需要が堅調なこともあって地価は安定している。取引価格水準については商業地の取引事例は少なく、規模、立地、用途によって価格に差が見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地上に店舗兼事務所を想定し収益価格を求めたが、投資額に見合う賃料の想定が困難であることから、収益価格は低位に試算された。主たる需要者は自用目的での取引が中心であり、市場性を重視して意思決定を行うと考えられる。従って、本件では、市場実態を反映した価格である比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、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
	公示価格 142,000 円/㎡	[101.4] 100	100 [106.0]	100 [94.1]	[100.0] 100	144,000		交通 0.0	交通 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 -5.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +6.0	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 144,000 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] 小牧駅徒歩圏内の小規模な店舗や事務所を中心とした商業地域である。地域要因に影響を及ぼす特段の変動はない。					
	②変動率 年間 +0.7 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本工営都市空間株式会社	
小牧(県)5-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	村井 克彦
鑑定評価額	113,000,000 円		1㎡当たりの価格		149,000 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	120,000 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1丁目186番				②地積 (㎡)	756 ()	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, 400) 準防	
	台形 1:1.5	店舗、事務所兼共同住宅 RC7		中高層の店舗兼共同住宅、店舗等が多い商業地域		西16m市道	水道、ガス、下水	小牧 220m		(その他) (地区計画等) (駐車付置義務) (90, 400)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 35 m、西 0 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用		中高層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 35 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	16m市道	交通施設	小牧駅 北西方220m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (地区計画等) (90, 400) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		小牧駅近接の駅前商業地域であり、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)	最も有効使用の判定		中高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	奥行通減 -1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	152,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	80,100 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、小牧市及び隣接市町の駅周辺等の商業地域の圏域である。近隣地域は小牧駅前の商業地域であり利便性が高いため、建築費高騰等による先行き不透明感はあるものの地価は安定的に推移している。需要者の中心は、近隣居住者を対象に各種店舗等を営む中小企業・個人事業者及び開発目的で取得する不動産業者等である。地価水準は画地規模、立地等により大きな差異があり一様ではないため、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は小牧市内の商業地の取引事例を採用し、対象基準地の価格水準を示すものとして説得力が高い。一方、収益価格は地価水準に見合う賃料を確保できないこと等を反映し低位に求められたが、商業地においては考慮すべき価格である。したがって、市場実態を反映する比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに代表標準地との検討、市場の需給動向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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -3.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 142,000 円/㎡	$\frac{101.4}{100}$	$\frac{100}{106.0}$	$\frac{100}{90.2}$	$\frac{99.0}{100}$	149,000					
(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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(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 145,000 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] 小牧駅の駅前商業地域であるため利便性は高く、需要は引き続き安定的に推移しており、地価は概ね上昇傾向にて推移している。						
	②変動率 年間 +2.8 % 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	城木不動産鑑定
小牧(県)9-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 岡崎 智子
鑑定評価額	4,580,000,000 円		1㎡当たりの価格	54,500 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2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	44,000 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 小牧市大字下末字流1 8 0 番外				②地積 (㎡) (84,007)		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	工専 (60, 200)	
	1:2	工場、倉庫兼事務所等	大工場が多く建ち並び国道沿いの工業地域	南西16m国道、四方路	水道、ガス	小牧 2.4km	(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 300 m、西 300 m、南 500 m、北 200 m				②標準的使用 大規模工場地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 200 m、奥行 約 250 m、規模 50,000 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1 6 m国道	交通施設	小牧駅 東方2.4km	法令 規制	工専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測 工業専用地域に指定された国道沿いの内陸型工業地域である。地域内に特段の変動要因はなく、当面ほぼ現状を維持すると予測する。立地条件や大規模工場地の稀少性から、地価はやや上昇基調で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	大規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因		規模 四方路 -3.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 54,500 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、小牧市及び周辺市町を含む工業地域である。需要者の中心は、大手製造業企業、物流関連企業等である。昨今の原材料価格上昇や金利動向等の影響を受けつつも、周辺の高速道路交通網が発達した選好性の高い立地条件や大規模用地の稀少性、物流施設用地への転換期待等により、需要は堅調に推移している。土地供給は限定的で、取引総額は用途・規模によって異なることから、総額での中心価格帯を把握することは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、小牧市及び周辺市町に存する工業地の取引事例を採用し、工場操業環境や製品輸送に影響する要因に着目して求めており、市場の実態を反映し客観性を有する。一方、基準地の周辺地域は自社使用の工場・倉庫が集積しており、大規模工場等の賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しなかった。以上より、本件では比準価格を採用し、他の基準地等とのバランス検討を踏まえ、広域的な工業地市場動向等を勘案のうえ、上記の通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	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
	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他 地域要因
	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 53,500 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市内の土地取引件数は微減傾向。物価や金利動向等の影響を受けつつも、高速道へのアクセスが良好な内陸型工業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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 大規模工場が集積する国道沿いの工業地域である。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)9-2 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)9-2	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	2,030,000,000 円		1㎡当たりの価格	108,000 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	83,000 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		小牧市新小牧2丁目6番			②地積 (㎡)		18,816 ()	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		
	台形 1:1.2	倉庫兼事務所 S3		倉庫、配送センター等が建ち並ぶ工業地域		東16m市道、三方路		水道、ガス、下水	岩倉 1.6km (その他) (地区計画等) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 200 m、南 160 m、北 160 m			②標準的使用		流通業務用地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 120 m、奥行 約 150.0 m、規模			18,000 ㎡程度、形状			長方形		
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 6 m市道	交通施設	岩倉駅 東方1.6km		法令規制 (地区計画等) (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		流通業務地区として整備された工業地域であり、同一需給圏における物流用地の中においても優位性が認められ、今後も地価は堅調に推移していくものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定					流通業務用地		(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			108,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格			55,700 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	同一需給圏は小牧市を中心とした尾張北部の工業地域である。主たる需要者は大手流通事業者等が中心と考えられる。近隣地域は、流通業務地区として整備された工業地域に位置しており、系統連続性、接道要件に優れ、同一需給圏内における相対的地位は高い。建築費の上昇を受け、用地取得に以前ほどの強さは見られないものの、選好性の高い地域での需要は依然として底堅い。取引総額は画地規模等に応じてバラツキがみられ、中心となる価格帯は見出しにくい。										
(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。収益価格は倉庫兼事務所の一括貸しを想定し、周辺賃料相場に基づいて査定された純収益を還元して試算された価格であるが、自己利用によるものも多い地域で賃貸市場は十分に成熟していないことから、収益価格は低位に把握された。本件では規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年標準価格等	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因	[一般的要因] 不安定な世界情勢により、物価高に加え、一部の原材料の調達にも影響が見られ、製造業を中心に先行きの不透明感が増している。						
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 105,000 円/㎡				[地域要因] 大規模物流施設が集積する工業地域であり、選好性の高い地域における需要は底堅い。						
	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/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率		年間 +2.9 %	半年間 %							