

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
稲沢(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	児玉不動産鑑定調査
稲沢(県)-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 児玉 和久
鑑定評価額	25,500,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 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	91,000 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		稲沢市稲葉5丁目107番 「稲葉5-17-6」			②地積 (㎡)		211 ()		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		中小規模の一般住宅が多く見られる住宅地域		南6.4m市道		水道、ガス、下水		国府宮1.7km																
										(その他)																
(2) 近隣地域	①範囲			東 40 m、西 50 m、南 30 m、北 30 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、6.4m市道		交通施設															
									国府宮駅西方1.7km		法令規制															
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は中小規模の一般住宅が多く見られる稲沢市中心部周辺の既成住宅地域で、地域要因に特別な変動はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。																							
(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																	
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		121,000 円/㎡		方位 +5.0																	
			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JR東海道本線、名鉄名古屋本線沿線で、概ね稲沢市の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する個人のエンドユーザーが大半を占める。稲沢駅、国府宮駅周辺の住宅地の人気が高いが、需給は逼迫している。市内中心部は高値の取引が多く、周辺部に需要が流れている。近隣地域は稲沢市中心部周辺の既成住宅地域で、需要は安定している。土地は2,000万円～2,500万円程度、新築戸建住宅は4,000万円程度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			中規模一般住宅が多く見られる既成住宅地域で、周辺にアパート等の賃貸物件も見られるが、基準地は画地規模が小さく、共同住宅を想定することは経済合理性に欠けるため、収益価格は試算しなかった。自用目的の取引需要が大半を占め、居住の快適性、市場性を重視して価格形成が行われる蓋然性が高い。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討及び単価と総額との関係等を踏まえ、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		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				標準化補正		街路交通環境画地行政その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		0.0 +3.0 +34.0 0.0 0.0					
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		稲沢(県)-4		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		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		0.0 +3.0 +34.0 0.0 0.0			
	前年指定基準地の価格		155,000 円/㎡		[102.6] 100		100 [100.0]		100 [138.0]		100 [105.0]		121,000		標準化補正		街路交通環境画地行政その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		0.0 +3.0 +34.0 0.0 0.0					
(10) 対象基準地の検討	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										物価高、建築費高騰、金利上昇等の影響で、住宅購入に慎重な動きもあるが、稲沢駅、国府宮駅周辺の住宅需要は引き続き堅調である。									
	■ 継続 ☐ 新規				前年標準価格 118,000 円/㎡		地域要因										稲沢市中心部周辺の既成住宅地域で、居住環境は概ね良好である。市内中心部に比べ値頃感があるため、需要は安定している。									
	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		個別的要因										個別的要因に変動はない。									
	標準地番号		公示価格		円/㎡		② 変動率		年間 +2.5 %		半年間 %															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	川和不動産鑑定株式会社	
稲沢(県)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	川地 秀和
鑑定評価額		8,810,000 円		1㎡当たりの価格	48,400 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20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		稲沢市平和町西光坊大門北9 6 番				②地積 (㎡)		182 ()		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)		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅の中に農地 等が見られる住宅地 域		西8m市道	水道、 ガス、 下水	測高 850m		(その他)		
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 80 m、西 60 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 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 8 m市道	交通 施設	測高駅 北東方850m		法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		一般住宅を中心に農地等が見られる住宅地域である。将来の動向としては大きな価格形成要因の変動は見られないため、 、当分現況のまま推移してゆくものと予測される。									
(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 48,400 円/㎡						(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 0.0	
	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		同一需給圏は名鉄尾西線・津島線沿線で稲沢市西部、津島市西部及び愛西市北部等の一般住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は圏域内の個人で、圏域外からの転入者は少ない。旧平和町に位置し、稲沢市中心部からの接近性が劣るため、需要者は限定され、需給動向は弱く、地価は弱含み傾向で推移している。中心となる価格帯は、土地で5～1 0百万円前後、新築戸建住宅で2 5～4 0百万円前後である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定 評価額の決定の理由		当地域は一般住宅を中心とする地域で、主たる取引目的は自己居住である。収益価格は、投資採算の見合う共同住宅等を想定することは困難であるため採用を断念した。収益性よりも居住の快適性・市場性を志向する地域であるため、取引の実態を反映した比準価格を採用し、再度単価と総額との関連を検証し、標準地との均衡を考慮して、鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 稲沢-14		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 -4.0 交通 0.0 環境 +3.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 48,200 円/㎡		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [99.4]	[100.0] 100	48,400					
(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 48,700 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的要因] 交通利便性の優れる旧稲沢市の需要は高い水準にあるが、旧祖父江町・平和町は需要は低く、二極化現象が鮮明となっている。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は認められない。						
	②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %					[個別的要因] 価格形成要因に影響を及ぼす個別的要因の変動は認められない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社クラヨシカンテイ
稲沢(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 倉橋 克弘
鑑定評価額	23,200,000 円		1㎡当たりの価格	37,200 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 5日	(6) 路線 価	[年 1月]	円/m ²
(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				稲沢市祖父江町山崎柳野19番				②地積	624	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)		
	台形 1:1.2	住宅 W2		中規模農家住宅が多い農家集落地域		東8.2m市道、南側道		水道	山崎 350m			(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 60 m、北 30 m						②標準的使用 農家住宅地					
	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	8.2m市道		交通施設	山崎駅 北西方350m		法令規制	「調区」 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模農家住宅が多い農家集落地域で、地域要因に特別な変動はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。												
(3)	最有効使用の判定				農家住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	形状 角地	0.0 +1.0			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 37,200 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													
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由													
	市街化調整区域内の農家集落地域で、自用目的の取引需要が中心である。アパート等の賃貸物件はほとんど見られず、不動産賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算できなかった。居住の快適性、市場性等を重視して価格形成が行われる蓋然性が高いため、不動産市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似の標準地との検討及び単価と総額との関係等を踏まえ、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
	標準地番号 稲沢-18								交通	0.0	交通	-6.0		
	公示価格 34,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.8]	[101.0] 100	37,300	環境	0.0	環境	+4.0	行政	0.0	
								画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
								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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通		交通			
								環境		環境		行政		
								画地		行政		その他		
								その他						
(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 37,500 円/㎡				③価格変動要因の価格形成要因の	[一般的要因] 稲沢駅、国府宮駅周辺の住宅需要は堅調であるが、旧祖父江町、旧平和町の住宅需要は依然として弱く、地価の二極化が進んでいる。								
	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] 旧祖父江町内の農家集落地域で、需要は弱く、地価は緩やかに下落している。								
	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	ひびき不動産鑑定株式会社 名古屋オフィス
稲沢(県)-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 平井 真希
鑑定評価額	28,900,000 円	1㎡当たりの価格	159,000 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]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 25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					
(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		稲沢市駅前2丁目38番16外 「駅前2-38-2」			②地積 (㎡)	182 ()	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				
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほかアパ ートも見られる住宅 地域	北6m市道	水道、 ガス、 下水	稲沢 500m		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 20 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 11 m、奥行 約 17 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			基準方位北、 6m市道		交通施設				
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は、稲沢駅から徒歩圏内にあり、交通利便性が良好な住宅地域として概ね成熟している。地域要因に格別の変動要因は認められないが、既存住宅等の建替え等により地域の新陳代謝が緩やかに進むものと予測する。									
(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	0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			159,000 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、稲沢市を中心として周辺市を含む住宅地域である。需要者は、圏内に在住する住宅取得目的の一次取得者層を中心に、圏外からの転入も見受けられる。ＪＲ稲沢駅から徒歩圏内にあって、街区も比較的整然とした住宅地域であることから、需要は堅調である一方、供給は限定的であり、地価は引き続き上昇基調にある。市場の中心価格帯は、土地で2,500～3,000万円程度、新築戸建物件で4,000～5,000万円程度と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定 評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する事例を採用し、各事例の規範性に依じて試算した実証的な価格である。収益価格は、対象基準地の画地条件により収益物件の想定は非現実であるため、適用を断念した。本件では、近隣地域は居住の快適性が重視される住宅地域であり、自用目的での取引が一般的であることから、単価と総額との関連性及び周辺標準地との均衡性を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格をもって、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 稲沢-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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 144,000 円/㎡		[102.5] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	[100.0] 100	159,000					
(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 の前	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 155,000 円/㎡			③ 価格形成 要因の 変動状況	[一般的] 建築費高騰や金利上昇等が影響を与える中、ＪＲ東海道本線や名鉄本線沿線は堅調な一方、旧祖父江町・旧平和町に対する需要は弱い。							
	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] ＪＲ稲沢駅からの接近性及び街路条件が良好な住宅地域であり、需要は堅調であることから、地価は上昇基調にある。							
	②変動率 年間 +2.6 % 半年間 %				[個別的] 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
稲沢(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
稲沢(県)-5	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 森本 達也
鑑定評価額	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	35,600 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4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20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		稲沢市平和町中三宅中屋敷2 1 番				②地積 (㎡) ()		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)				
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅が多く見られる旧来からの農家集落地域	北4m市道	水道、ガス、下水	丸渚 2.4km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 50 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 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	4m市道	交通施設	丸渚駅 東方2.4km	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農家住宅が中心の住宅地域であり、宅地利用の増加する要因がないため今後も現状にて推移していくものと予測する。									
(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		ない		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		35,600 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		同一需給圏は稲沢市の旧平和町、旧祖父江町内に存する市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は、市内居住者などの地縁性を有する第一次取得層が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。市街化調整区域内に存することと、建築費の高騰等の一般的要因の影響を受け地価は弱含んでいる。新築の建売住宅はほとんど見られず中心価格帯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		近隣地域は自用目的の取引が中心であり、同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を採用して求めた比準価格は、市場の実態を反映し規範性は高い。一方、収益価格について、市街化調整区域内に存し賃貸市場が未成熟なため非適用としたことは、実現性の観点から考察して妥当であると判断出来る。従って比準価格を重視し、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	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		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{116.3}$	$\frac{100.0}{100}$	35,500		交通 0.0	環境 +2.0		
	43,300 円/㎡							画地 +5.0	行政 +14.0			
								行政 0.0	行政 0.0			
								その他 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/㎡)	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	$\frac{}{100}$	$\frac{100}{}$	$\frac{100}{}$	$\frac{}{100}$			交通 0.0	環境 +2.0			
	円/㎡							画地 +5.0	行政 +14.0			
								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価格変動要因の	[一般的要因] 市の中心部や住環境の良好な住宅地需要は堅調であるが、建築費の高騰等の不安要素もあり、郊外の住宅地は需要が減退しつつある。							
	☒ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 特段の変動は認められない。							
	前年標準価格 35,900 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因の変動は認められない。							
	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											
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地											
	標準地番号											
	公示価格				円/㎡							
	②変動率		年間 -0.8 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	児玉不動産鑑定調査
稲沢(県)-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 児玉 和久
鑑定評価額	23,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	59,300 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/m ²
(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		稲沢市日下部中町3丁目5番				②地積 (㎡)	393 ()	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)				
	1:1.2	住宅W2	一般住宅、農家住宅のほか、アパート等も見られる住宅地域	北3.7m市道	水道、ガス	清洲1.2km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 50 m、南 90 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 16 m、奥行 約 25 m、規模		400 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.7m市道	交通施設	清洲駅北西方1.2km		法令規制	「調区」 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は一般住宅、農家住宅のほか、アパート等も見られる市街化調整区域内の既成住宅地域で、地域要因に特別な変動はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。									
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 59,300 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	同一需給圏は概ね稲沢市及び周辺市の市街化調整区域内の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する個人のエンドユーザーが大半を占める。近隣地域は旧来からの既成住宅地域であるが、市内中心部や駅から比較的近く、周辺では農家住宅の跡地を利用したミニ開発等も見られる。立地条件が比較的良好なため、需要は安定している。土地は1,000万円～1,500万円程度、新築戸建住宅は2,500万円～3,500万円程度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	市街化調整区域内の既成住宅地域で、自用目的の取引需要が中心である。アパート等の賃貸物件は少なく、不動産賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算できなかった。居住の快適性、市場性等を重視して価格形成が行われる蓋然性が高いため、不動産市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似の標準地との検討及び単価と総額との関係等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 稲沢-16	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 51,800 円/㎡	$\frac{101.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{89.3}$	$\frac{100.0}{100}$	59,100		交通 0.0		交通 +6.0		
(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 +4.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100		交通 0.0		交通 +6.0		
(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 58,000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	一般的要因 物価高、建築費高騰、金利上昇等の影響で、住宅購入に慎重な動きもあるが、稲沢駅、国府宮駅周辺の住宅需要は引き続き堅調である。							
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因 市街化調整区域内の既成住宅地域であるが、市内中心部や駅から比較的近く、立地条件が良好なため、需要は安定している。							
	②変動率 年間 +2.2 % 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13日提出
稲沢(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 十八鑑定
稲沢(県)5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 中村 智信
鑑定評価額	69,400,000 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1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 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		稲沢市駅前3丁目2番7外 「駅前3-2-5」			②地積 (㎡)	489 ()	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		準住居 (60, 200)		
	1:2	店舗兼住宅 R C 2		店舗の中に住宅、マンションが介在する幹線道路沿いの商業地域	北18m県道	水道、ガス、下水	稲沢 700m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 40 m			②標準的使用		低層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模			450 ㎡程度、形状 長方形					
	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	稲沢駅 南西方700m	法令規制	準住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		低層の店舗のほか、戸建住宅、共同住宅、駐車場が混在する路線商業地域である。南大通りという交通量が比較的多い幹線沿いにありながら商業集積度がやや乏しい状況にあり、当面は現状程度で推移するものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定					低層店舗兼共同住宅地		(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		142,000 円/㎡					
			収益還元法	収益価格		67,000 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、稲沢市及び隣接市の幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は個人事業者、地元法人等である。ＪＲ稲沢駅との位置関係から、背後の住宅地では土地取引の隆盛がみられるが、当該地域は、戸建住宅も多く混在する利用状況にあり、ロードサイド店舗が建ち並ぶ程の商業繁華性はない。市場での商業地の土地取引は多くは見られず、実態が把握し難い。規模等に応じて価格水準も様々で、個別的に形成される傾向にあり、中心価格帯は一概には言えない。									
(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、店舗のほか、共同住宅、戸建住宅等も見られる商業地域であるが、不動産の収益性によって価格が形成されるに至っておらず、賃貸市場は未成熟である。また、近隣地域では、売買の取引の場合は、自用目的を中心としている。よって、市場性を反映し、実証的な比準価格を標準とし、市場価格と乖離して、低位に試算された収益価格を参酌し、さらに、類似の標準地との価格検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示標準価格を	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 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 -4.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 稲沢5-2										
(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 139,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 稲沢市中心部の商業地は堅調に推移しており、郊外の沿道型店舗の需要も概ね安定している。						
	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] 稲沢市中心部近くの路線商業地域で、通行車両は多い割に繁華性はやや劣る。需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。						
					[個別的要因] 個別的な要因に変動はない。						
	② 変動率 年間 +2.2 % 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
稲沢(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央鑑定評価研究所
稲沢(県)5-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 十倉 幸
鑑定評価額	64,300,000 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3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	85,000 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				稲沢市桜木2丁目75番1外「桜木2-7-18」		②地積 (㎡)		595 ()		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 1.2:1		店舗 RC2		幹線道路沿いに低層店舗が建ち並ぶ路線商業地域		西25m県道、南側道		水道、ガス、下水		国府宮 2.4km (その他)							
(2)近隣地域	①範囲				東 30 m、西 0 m、南 100 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 30 m、奥行 約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 25m県道		交通施設 国府宮駅西方2.4km		法令規制 準住居 (60, 200)							
	⑤地域要因の将来予測		飲食店舗や物販店が見られる路線商業地域である。既に熟成した地域となっており、未利用地も少ないことから現状を維持していくものと予測される。															
(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 セットバック +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		108,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格		46,500 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	同一需給圏は稲沢市及び周辺市の商業地域の範囲に一致する。主な需要者の属性は地元を中心に活動する事業法人のほか全国的に展開するフランチャイズ店舗を運営する法人等である。接面する県道は北方で一宮稲沢北ICが開通したことによって工場や倉庫が増加し交通量が多くなっている。このような状況から新規店舗の出店も見られ地価は上昇傾向にある。商業地の地価水準は規模や形状、取引形態によって様々であり一様ではないため把握は困難である。																	
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	沿道型店舗が多く見られるものの借地が主流であることから規範性を有する還元利回りや賃料水準の把握はやや困難である。一方、不動産市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格は説得力を有するものと判断される。したがって比準価格をもって、収益価格を参考に留め、標準地との均衡に留意して上記の通り鑑定評価額を決定した。																	
(8)公示標準価格とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 稲沢5-4		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 -1.0 交通 +3.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 137,000 円/㎡		[101.8] 100		100 [100.0]		100 [128.5]		[99.9] 100		108,000							
(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/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(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 105,000 円/㎡				③価格変動要因の		[一般的要因]		稲沢市中心部の商業地及び幹線道路沿いの店舗出店ニーズは概ね安定している。背後の住宅地の地価上昇を受けて地価は上昇している。									
	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]		幹線道路沿いに飲食店舗や物販店が見られる路線商業地域である。新規店舗の出店も見られ地価は上昇傾向にある。									
	②変動率 年間 +2.9 % 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	児玉不動産鑑定調査
稲沢(県)5-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 児玉 和久
鑑定評価額	138,000,000 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]	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
(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		稲沢市松下2丁目2番22外「松下2-2-3」		②地積 (㎡)		926 ()		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		
	1.5:1	店舗 S2	店舗、営業所等が建ち並ぶ古くからの商業地域	南15m市道	水道、ガス、下水	国府宮 480m		(その他) (90, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 170 m、西 80 m、南 40 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	特記事項	特にない	街路	15m市道	交通施設	国府宮駅 西方480m		法令規制	近商 (90, 200) 準防
⑤地域要因の将来予測		当該地域は店舗、営業所等が建ち並ぶ国府宮駅近くの商業地域で、立地条件に優れるため、今後はマンションが増えていくことが予測される。								
(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	ない		
(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		104,000 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		同一需給圏は概ね稲沢市及び一宮市内のＪＲ東海道本線、名鉄名古屋本線各主要駅周辺の商業地域。主な需要者は飲食業、物販業等を営む地元法人、マンション開発業者等である。近隣地域は国府宮駅近くの商業地域で、繁華性は比較的高く、店舗需要は堅調である。立地条件に優れるため、マンション用地としての需要も増えている。なお、商業地の取引は少なく、取引価格も規模や業種により幅があり、需要の中心となる価格帯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		店舗、営業所等が建ち並ぶ国府宮駅近くの商業地域のため、収益性を重視すべきであるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例より求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。よって、規範性が高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、類似の標準地との検討及び単価と総額との関係等を踏まえ、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 -0.2 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 +5.0 その他 0.0
	標準地番号 稲沢5-1									
		公示価格 168,000 円/㎡	$\frac{101.8}{100}$	$\frac{100}{99.8}$	$\frac{100}{115.7}$	$\frac{100.0}{100}$	148,000			
(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	地域要因	街路 交通 環境 画地 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 144,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	一般的要因 物価高、金利上昇等の影響はあるが、市内中心部の店舗需要や投資需要は堅調に推移しており、郊外の店舗需要も概ね安定している。					
	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 国府宮駅近くの商業地域で、店舗需要が堅調なほか、マンション需要も増えており、地価は上昇傾向にある。					
	②変動率 年間 +3.5 % 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7日提出
稲沢(県)5-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
稲沢(県)5-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 森本 達也
鑑定評価額	395,000,000 円	1㎡当たりの価格	146,000 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	110,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月20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		稲沢市陸田宮前1丁目16番1外				②地積 (㎡)		2,704 ()		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			
	不整形 1:3	店舗 S1	県道沿いに飲食店、小売店舗等が多く見られる路線商業地域		北東30m県道、四方路	水道、ガス、下水	稲沢 1.3km			(その他) (地区計画等) (100, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 50 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 80 m、規模 2,400 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	30m県道		交通施設	稲沢駅 北方1.3km		法令規制	近商 (地区計画等) (90, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は県道沿いに飲食店舗、小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域で、地域要因に特別な変動はなく、当面は現状のまま推移していくものと推測される。											
(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				
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		147,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		四方路 形状		+8.0 -2.0	
			収益還元法	収益価格		76,300 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		同一需給圏は稲沢市、一宮市を中心に隣接する市町を含む幹線及び準幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の中心は広域的なチェーン展開をするロードサイド型店舗等の事業者、地縁性を持つ個人事業者等幅広く想定される。当該地域は集客力のある大型商業施設に近接する路線商業地域であり、市場における競争力は比較的強く地価は上昇傾向にある。規模による価格差が大きいと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		同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を採用して求めた比準価格は、市場の実態を反映し規範性は高い。一方、収益価格については低層店舗の建設を想定し理論的な価格といえるが、地価に見合った賃料が形成されていないため比準価格に比べて低めに求められた。本件では規範性の高い比準価格を標準とし、収益価格を比較考量するとともに、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) 公示標準価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 稲沢5-2	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	-2.0	
	公示価格 143,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{106.0}$	$\frac{100}{98.0}$	$\frac{105.8}{100}$	146,000		交通	0.0		交通	+1.0	
(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	-1.0	
	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	
(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 143,000 円/㎡			③ 価格変動要因の 形成要因	[一般的要因] 市内商業地は国府宮、稲沢両駅周辺及び幹線道路沿いに展開している。市の中心部では供給が限定的なため地価は上昇傾向にある。								
	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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 市内商業地の中では新規出店の比較的多い地域であり、需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。								
	② 変動率 年間 +2.1 % 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
稲沢(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	足立総合鑑定事務所
稲沢(県)9-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 足立 哲実
鑑定評価額	57,700,000 円		1㎡当たりの価格	78,000 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所在及び地番並びに「住居表示」等		稲沢市奥田大沢町7番			②地積 (㎡)		740	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)		
	1:2.5	工場		中規模工場を主として物流施設も見られる工業地域	北11m市道	水道、下水	奥田600m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 30 m、南 90 m、北 0 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 20 m、奥行 約 40 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	11m市道		交通施設	奥田駅 東方600m		法令 準工 (60, 200) 規制
	⑤地域要因の将来予測		各種規模の工場、倉庫等が集積する工業地域であり、土地利用度は高く現在特段の地域的変動要因はない。当面は現状推移と予測する。								
(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	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		78,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		2,660 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	同一需給圏は稲沢市及び周辺の一宮市、清須市などの尾張地域を主とする内陸型工業地域の圏域。需要者の中心は製造業及び物流事業を展開する法人事業者である。工場、物流倉庫などが建ち並ぶ工業地域を形成しており、業種は特定されない。工業地に対する需要は堅調であるが、市内にあっては価格水準の低位な市街化調整区域の幹線道路沿い又はインター近接の地域の供給が多く見られる。立地と画地規模等の個別性により取引価格には幅があるものと推定される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法では同一需給圏の規模の類似した規範性のある取引事例を採用することにより、需給動向を反映した実証的な価格が求められた。収益価格は工業用途の建物から試算したが、投下資本を十分回収する賃料形成がされておらず、低位に求められた。両試算価格は開差があるが、市場の実態を反映しており価格説得性を有する比準価格を採用して収益価格は参考に留め、さらに標準地からの価格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		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
	標準地番号 清須9-3								交通 0.0		交通 -3.0
	公示価格 92,600 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [119.1]	[100.0] 100	78,100	環境 0.0	環境 +24.0	画地 0.0	行政 0.0
								行政 0.0	行政 0.0	その他 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/㎡)	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			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	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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 77,500 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[一般的] 企業の立地意欲は高く、工業地の需要は堅調である。幹線沿い及びインターに近接した地価水準の低位な地域での開発が活発である。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域] 需要及び地価変動を左右する特段の地域要因はない。地価は安定的に推移している。						
	②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。						