

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西村不動産鑑定
日進(県)-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 西村 研二
鑑定評価額	21,100,000 円		1㎡当たりの価格	132,000 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	105,000 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		日進市浅田町茶園42番22				②地積 (㎡)	160 ()	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)		
	1.5:1	住宅 W2		低層の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	赤池 830m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 0 m、南 70 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 16 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	赤池駅 北東方830m	法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	小規模な住宅開発の多い地域である。周辺地域に店舗が増え、生活利便性が上昇する兆しがある。日進市内の住宅地需要は堅調であり、近隣地域の地価水準は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		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				132,000 円/㎡		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、名古屋市東部及び日進市・長久手市にあって、鉄道駅から概ね徒歩圏にある住宅地の存する圏域と判断した。主となる需要者は、名古屋市または西三河地域に勤務する一次取得者である。日進市の住宅地需要は旺盛であり、区画整理及び民間開発による宅地供給も多い。新規の分譲宅地の中心となる面積は160㎡程度、中心価格帯は土地のみで2000～2500万円程度、新築戸建て分譲で5000～5500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では合理的な賃貸建物を想定し得ないため、収益還元法は適用しなかった。鑑定評価方式として取引事例比較法のみを適用し比準価格を試算した。比準価格は実際の成約事例を基礎とした実証的な価格である。比準の各過程に誤り無く、得られた比準価格の規範性は高い。また、比準の過程は需要者の価格決定プロセスに類似しており説得力も高い。本件では比準価格を標準として、代表標準地との均衡にも留意して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	
	日進-3							交通 0.0		交通 -3.0	
	公示価格							環境 0.0		環境 +20.0	
	149,000 円/㎡	$\frac{101.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{114.1}$	$\frac{100.0}{100}$	132,000		画地 0.0		行政 -1.0	
								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							交通		交通	
	円/㎡							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			③ 価格変動要因	一般的要因 金利上昇と建築費高騰が重荷となる中、住宅地の実需は底堅く、都市部を中心に住宅地価は緩やかな上昇基調を維持している。						
	■ 継続 □ 新規				地域要因 地域要因に変動はない。						
	前年標準価格 129,000 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 +2.3 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	新東昭不動産株式会社
日進(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介
鑑定評価額	30,200,000 円		1㎡当たりの価格	151,000 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		日進市南ヶ丘1丁目11番6				②地積 (㎡)	200 ()	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)	
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西5m市道	水道、ガス、下水	日進 1.1km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 150 m、南 100 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 13 m、奥行 約 15 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 5m市道	交通施設	日進駅 南西方1.1km	法令規制	1 低専 (60, 100)
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした閑静な住宅地域で格別の変動要因はなく、今後も現況のままの住環境を維持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 151,000 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	同一需給圏は日進市を中心とする尾張東部、西三河西部の住宅地域である。需要者は日進市及び周辺に居住する一次取得者層が中心であるが、外部からの転入者も多くみられる。旧来からの住宅団地であるが名古屋市や豊田市への通勤者の需要は底堅い。住宅団地内の取引も比較的多くみられ、地価も緩やかな上昇が続いている。取引の中心となる価格帯は土地のみで2000万円～3000万円程度、新築建売住宅で4500万円～5000万円程度である。									
(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。取引事例も対象不動産と類似した事例を採用し規範性は高い。収益価格は、法規制等により経済合理性に見合う共同住宅の想定が困難であるため試算出来なかった。自己使用目的の取引が中心の地域であり取引に当たって収益性が重視される場面は少なく、市場性、居住の快適性が重視されるため、市場の動向を反映した比準価格を採用し、代表標準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 149,000 円/㎡	[101.3] / 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] / 100	151,000		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	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 0.0		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 148,000 円/㎡			③ 価格変動状況	[一般的要因] 中東情勢の影響や金融市場の変動による景気動向に留意する必要があるが、日進市内の住宅の取得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 標準地番号 日進-3 公示価格 149,000 円/㎡				[地域要因] 日進市西部に位置する閑静な住宅地域。世代交代が進み、取引が増加傾向にある。					
					[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 +1.3 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
日進(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 額綱 正剛
鑑定評価額	50,900,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 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]	115,000 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

基準地	①所在地及び地番並びに 「住居表示」等 日進市岩崎町芦刈間112番849					②地積 (㎡)		318 ()		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	住宅 W2		一般住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅 地域	南6m市道	水道、 ガス、 下水	杵ヶ池公園 3.1km			(その他) (地区計画等)			
近隣 地域	①範囲	東 180 m、西 150 m、南 50 m、北 100 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 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 260 ㎡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 m市道	交通 施設	杵ヶ池公園駅 南方3.1km		法令 規制	1 低専 (地区計画等) (60, 100)		
	⑤地域要因の 将来予測	特別の変動要因はなく、当分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 +7.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 160,000 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	同一需給圏は日進市のうち、東部丘陵線もしくは名鉄豊田線の最寄駅から徒歩圏外に位置する住宅地域がその範囲にあたる。主となる需要者は名古屋市内に勤務する一次取得者である。近隣地域の開発はやや古いが、竹の山エリアに近いため一定の人気はある。近隣地域内の住宅地は、土地面積が250㎡程度が多いが、最近では総額を抑えるため敷地が分割された事例も増えている。中心価格帯は土地のみで3500万円前後、新築戸建分譲は5000万円台前半である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	鑑定評価方式を適用した結果、比準価格のみの試算価格となった。当該基準地は第1種低層住居専用地域内に位置するため共同住宅の想定が困難であり、その結果、収益還元法が適用できなかった。求められた比準価格は市場性を反映した実証的価格である。採用事例の信頼性は高く、また比準の精度も高い。従って本件では比準価格を採用し、他の公示価格との均衡を考慮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 ■ 代表基準地 □ 標準地 標準地番号 日進-3	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 149,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	[107.0] 100	160,000		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	地域 要因	環境 +2.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 0.0			
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 156,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	原油高の影響が減衰し所得から支出への前向きな循環メカニズムが徐々に強まり、成長率が緩やかに高まっていくと予測される。							
	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]	特記すべき地域要因の変動はない。							
	②変動率 年間 +2.6 % 半年間 %				[個別的 要 因]	特記すべき個別的要因の変動はない。							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月13日提出
日進(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西村不動産鑑定
日進(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 西村 研二
鑑定評価額	28,300,000 円		1㎡当たりの価格	148,000 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	115,000 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				日進市東山6丁目403番		②地積 (㎡)	191 ()	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) (その他)	
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅 地域	北6m市道	水道、 ガス、 下水	日進 1.2km			
(2) 近隣 地域	①範囲				東 70 m、西 30 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 13 m、奥行 約 15 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	日進駅 北東方1.2km	法令 規制	1 低専 (60, 100)
	⑤地域要因の 将来予測	すでに面開発が完了した戸建住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持すると予測する。古い開発の住宅団地であって、人気の陰りが見えることから、近隣地域の地価水準は横ばいから微増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			148,000 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、名古屋市東部及び日進市・長久手市にあって、鉄道駅から概ね徒歩圏にある住宅地の存する圏域と判断した。主となる需要者は、名古屋市または西三河地域に勤務する一次取得者である。日進市の住宅地需要は旺盛であり、区画整理及び民間開発による宅地供給も多い。新規の分譲宅地の中心となる面積は160㎡程度、中心価格帯は土地のみで2500～3000万円程度、新築戸建て分譲で5000～5500万円程度である。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	本件では合理的な賃貸建物を想定し得ないため、収益還元法は適用しなかった。鑑定評価方式として取引事例比較法のみを適用し比準価格を試算した。比準価格は実際の成約事例を基礎とした実証的な価格である。比準の各過程に誤り無く、得られた比準価格の規範性は高い。また、比準の過程は需要者の価格決定プロセスに類似しており説得力も高い。本件では比準価格を標準として、代表標準地との均衡にも留意し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		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 -1.0 交通 0.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 149,000 円/㎡		$\frac{101.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100.0}{100}$	148,000			
(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 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 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 145,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 金利上昇と建築費高騰が重荷となる中、住宅地の実需は底堅く、都市部を中心に住宅地価は緩やかな上昇基調を維持している。					
	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] 地域要因に変動はない。					
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	+2.1 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
日進(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介
鑑定評価額	37,500,000 円		1㎡当たりの価格	181,000 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	145,000 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		日進市竹の山2丁目1404番				②地積 (㎡)	207 ()	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, 150)			
	1:2	住宅 R C2	一般住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅 地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	杣ヶ池公園 2km		(その他) (地区計画等)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 90 m、西 60 m、南 30 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 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 6m市道	交通 施設	杣ヶ池公園駅 南東方2km	法令 規制	1中専 (地区計画等) (60, 150)		
	⑤地域要因の 将来予測		区画整然とした閑静な住宅地域で格別の変動要因はなく、今後も現況のままの住環境を維持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		181,000 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			同一需給圏は日進市を中心とする尾張東部、西三河西部の住宅地域である。需要者は日進市及び周辺に居住する一次取得者層が中心であるが、外部からの転入者も多くみられる。最寄駅からは徒歩圏外であるが、区画整然とした住宅地域で近隣には多くの商業施設もあることから住宅の取得需要は堅調で地価も上昇傾向が続いている。取引の中心となる価格帯は、土地のみで3000万円～3500万円程度、新築戸建住宅で5500～6500万円程度である。									
(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。取引事例も対象不動産と類似した事例を採用し規範性は高い。一方収益価格は、経済合理性の観点から共同住宅の想定が困難であるため試算しなかった。自己使用目的の取引が中心の地域であり取引に当たって収益性が重視される場面は少なく、市場性、居住の快適性が重視されるため、市場の動向を反映した比準価格を採用し、近隣の地価動向及び代表標準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 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	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	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 -1.0 -14.0 -1.0 0.0
	標準地番号 日進-3											
	公示価格 149,000 円/㎡		$\frac{101.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{83.4}$	$\frac{100.0}{100}$	181,000					
(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	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	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 175,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 中東情勢の影響や金融市場の変動による景気動向に留意する必要があるが、日進市内の住宅の取得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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 竹の山エリアに位置する閑静な住宅地域。市内でも人気のエ リアであり、需要は底堅い。							
	②変動率 年間 +3.4 % 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	新東昭不動産株式会社
日進(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介
鑑定評価額	31,500,000 円		1㎡当たりの価格	123,000 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	円/㎡ 1.3 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		日進市東山1丁目1402番			②地積 (㎡)	256 ()	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	住宅 W2		一般住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅 地域	北5.1m市道	水道、 ガス、 下水	日進 1.5km		(その他) (地区計画等) (60, 100)	
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 40 m、北 100 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 16 m、規模		260 ㎡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 5. 1m市道	交通 施設	日進駅 北方1.5km	法令 規制	「調区」 (地区計画等) (60, 100)
	⑤地域要因の 将来予測		特別の変動要因はなく、当分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 0.0
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		123,000 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	同一需給圏は日進市を中心とする市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は日進市及び周辺に居住する一次取得者層が中心であるが、外部からの転入者も多くみられる。当地域は市街化調整区域内の開発された住宅団地である。市街化区域内の住宅地域と比べて割安感があり、住環境も良好であるため需要は堅調で、地価も上昇傾向にある。取引の中心価格帯は、土地のみで2500万円～3000万円程度、新築戸建住宅で4000万円～5000万円程度である。									
(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。取引事例も対象不動産と類似した事例を採用し規範性は高い。一方収益価格は、市街化調整区域内に存することから共同住宅の建築が困難であり試算出来なかった。自己使用目的の取引が中心の地域であり、需要者も市場性、居住の快適性を重視して価格の意思決定をすることから、市場の動向を反映した比準価格を採用し、近隣の地価動向及び代表標準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 規 準 と し た 価 格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 日進-3		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 +2.0 環境 +15.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格 149,000 円/㎡		$\frac{101.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{123.2}$	$\frac{100.0}{100}$	123,000			
(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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$				
(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 119,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 中東情勢の影響や金融市場の変動による景気動向に留意する必要があるが、日進市内の住宅の取得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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 市街化調整区域内の区画整然とした住宅団地。住環境は良好で、需要は底堅い。					
	②変動率 年間 +3.4 % 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	株式会社西村不動産鑑定
日進(県)5-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 西村 研二
鑑定評価額	109,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	205,000 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]	155,000 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	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		日進市赤池3丁目706番				②地積 (㎡)		530	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, 300) 準防								
	1:2	店舗兼共同住宅 S3		中低層の店舗兼共同住宅等が多く見られる駅に近い商業地域		北16m市道、背面道	水道、ガス、下水	赤池 100m		(その他) (90, 300)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 60 m、南 20 m、北 60 m				②標準的使用		中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	16m市道	交通施設	赤池駅 南東方100m		法令規制	近商 (80, 300) 準防							
	⑤地域要因の将来予測		赤池駅に近い中低層の店舗兼共同住宅や分譲マンション等が建ち並ぶ商業地域である。商業中心がプライムツリー側に移動したことにより、相対的繁華性は低下している。今後は住宅系利用が増えつつあるものと予測する。															
(3)	最有効使用の判定						中層店舗兼共同住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +5.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		209,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格		134,000 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、日進市を中心として隣接市の商業地を含む圏域であり、主として主要駅から徒歩圏の商業地となる。需要者は自ら営業することを目的とした法人や個人が中心で、低層店舗または店舗併用住宅の敷地として利用されることが多い。近接する赤池箕ノ手区画整理地内では新たな商業地域が形成されつつあり、赤池駅周辺でも新たな開発の機運が見られる。同一需給圏内では、標準的な地積や中心価格帯は形成されていない。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は成約事例に基づく実証的な価格である。比準過程に誤りはなく価格の規範性は高い。収益価格は収益性を基礎とした理論的な価格であり、商業地において一定の規範性を有する。不動産の需要目的は自用が主であり、比準価格の説得力は高い。一方で、営業用としての側面もあり、収益価格も一定の説得力を有する。本件では比準価格を標準として、収益価格を関連づけ、代表標準地との均衡に留意したうえで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	豊明5-2	② 時点修正	$\frac{100.6}{100}$	③ 標準化補正	$\frac{100}{110.0}$	④ 地域要因の比較	$\frac{100}{78.0}$	⑤ 個別的要因の比較	$\frac{105.0}{100}$	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	206,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 -25.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格			167,000 円/㎡														
(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		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/㎡	$\frac{\quad}{100}$		$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$								
(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 202,000 円/㎡					③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 円安を追い風とした自動車産業の好況が地域経済に波及し、愛知県内の商業地価は底堅い上昇基調を維持している。											
	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] 商業中心が赤池箕ノ手の土地区画整理事業地内に移行したため、近隣地域の繁華性は低下している。											
	②変動率 年間 +1.5 % 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	株式会社コウケツ総合事務所
日進(県)5-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 額額 正剛

鑑定評価額	301,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	196,000 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 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	140,000 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所在地番並びに 「住居表示」等		日進市竹の山3丁目807番外				②地積 (㎡)		1,538 ()		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) 準防				
	1.2:1	店舗 S1		沿道型店舗が建ち並 ぶ県道沿いの路線商 業地域		東22m県道、 背面道		水道、 ガス、 下水		杵ヶ池公園 2.5km		(その他) (地区計画等) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 40 m、南 220 m、北 100 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 42 m、奥行 約 36 m、規模		1,500 ㎡程度、形状				長方形							
	④地域的特性		特記 事項		特にない。		街 路		2 2 m県道		交通 施設		杵ヶ池公園駅 南方2.5km	法令 規制	準住居 (地区計画等) (70, 200) 準防	
⑤地域要因の 将来予測		特別の変動要因はなく、当分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	低層店舗地						(4) 対象基準地の 個別的な要 因		二方路		+5.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		196,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格		154,000 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	同一需給圏は日進市の幹線道路又は準幹線道路沿いの商業地域がその範囲にあたる。主な需要者は地元の中堅企業や個人事業者であるが、規模によっては全国で店舗展開する企業や、マンション開発業者等の参入も考えられる。近隣地域は県道沿いで比較的繁華性が高く、需要は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯について、商業地の取引は個別性が強く、規模等によって価格帯が異なる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	鑑定評価方式を適用した結果、比準価格と収益価格の2試算価格を得た。比準価格は市場性を反映した実証的価格である。また事例の信頼性、比準の精度は高い。一方収益価格は不動産の収益性に着目して求めた理論的数値であるが、当該地域は賃料の遅効性により、その価格は低めに試算された。以上を総合的に勘案して比準価格を採用し、収益価格は参考程度と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 豊明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		街路 0.0	地域 街路 +1.0
	公示価格 167,000 円/㎡		[100.6] 100		100 [110.0]		100 [81.6]		[105.0] 100		197,000		標準化 補正		交通 0.0	交通 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		環境 0.0	環境 -20.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100				標準化 補正		画地 +10.0	行政 +1.0
(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 190,000 円/㎡				③ 価格 変動 要因 の 形成 要因 の		[一般的] 原油高の影響が減衰し所得から支出への前向きな循環メカニズムが徐々に強まり、成長率が緩やかに高まってくると予測される。									
	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] 特記すべき地域要因の変動はない。									
	②変動率 年間 +3.2 % 半年間 %						[個別的] 特記すべき個別的な要因の変動はない。									