

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
愛西(県)-1 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
愛西(県)-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 森本 達也
鑑定評価額	9,600,000 円	1㎡当たりの価格	58,200 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)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月20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		愛西市稲葉町米野1 6 2 番 3			②地積 (㎡)		165 ()	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)			
	1.5:1	住宅 W2		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北8m市道	水道、下水	日比野 850m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 180 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 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項				
	④地域特性		特記事項		特にない	街路	基準方位 8 m市道	交通	日比野駅 南方850m	法令 1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動は見られず、今後も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	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 58,200 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、名鉄津島線及び尾西線沿線の愛西市及び周辺市町の住宅地域である。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。人口減少、高齢化等と相まって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。土地は700～1000万円程度、新築戸建て2000～2500万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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、周辺には共同住宅も見られる地域であるが地積過小等の理由により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		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 -5.0
	標準地番号 愛西-2								交通 0.0	交通 -1.0		
(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 +6.0
	前年指定基準地の価格								画地 0.0	行政 0.0		
	円/㎡								行政 0.0	その他 0.0		
									その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因	④一般的要因 愛西市の住宅地は人口減少、高齢化とともに金利上昇、建築費の高騰等の影響もあり一部の地域を除き全体として弱含んでいる。							
	■ 継続 ☐ 新規				④地域要因 特段の変動は認められない。							
	前年標準価格 58,800 円/㎡				④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											
(10) 対象基準地の前年標準価格等	☐ 代表標準地 ☐ 標準地			③価格変動要因								
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
	②変動率											
(10) 対象基準地の前年標準価格等	年間 -1.0 %			③価格変動要因								
	半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定中部支社	
愛西(県)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	和田 重樹
鑑定評価額	19,600,000 円		1㎡当たりの価格		89,000 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	[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		愛西市大野町山1 8 2 1 番 5 1				②地積 (㎡) (220)		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		駅に隣接した熟成の進んだ住宅地域		西8m市道		水道、ガス、下水	富吉 300m (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 130 m、西 120 m、南 30 m、北 160 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 11 m、奥行 約 20 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項					
	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					
	⑤地域要因の将来予測		駅近で、整然と戸建住宅が建ち並び住宅地域である。蟹江町等から住宅需要の外延的広がりもみられるため今後も現況を維持したまま推移するものと予測する。				交通施設		富吉駅 北東方300m					
(3) 最有効使用の判定	①鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 89,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因		方位 0.0					
	②鑑定評価の手法の適用		収益還元法		収益価格 20,200 円/㎡									
	③鑑定評価の手法の適用		原価法		積算価格 / 円/㎡									
	④鑑定評価の手法の適用		開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
	⑤市場の特性		同一需給圏は名鉄津島線、名鉄尾西線、ＪＲ関西線、近鉄名古屋線沿線の愛西市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は、周辺市町や名古屋市、三重県に勤務する一次所得者層が中心である。愛西市では人口減少傾向が顕著であるが名鉄津島線「勝幡」駅、「藤浪」駅、近鉄名古屋線「富吉」駅に近接する地域に対する住宅需要は堅調である。土地は1 2 0 0 万～2 0 0 0 万円程度、新築戸建物件は3 5 0 0 万円程度が需要の中心となっている。											
⑥試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は市場性を反映した実証的價格で、類似性が高い取引事例を適切に比準しており説得力は高い。収益価格は賃貸用共同住宅の建築を想定し求めたが、賃貸市場が未成熟で、建築費高騰の影響もあり低位に求められた。近隣地域は戸建住宅地域で、主たる需要者は市場性に着目して意思決定を行うと料する。よって比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、単価と総額の関係にも留意し、指定基準地との検討を踏まえ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		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	[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
(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	0.0	0.0	0.0
	愛西(県)-1		[99.0]		100	[100.0]	100	[100.0]	89,100	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	0.0	0.0
	58,800 円/㎡		100		[100.0]	[65.3]	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] 建築費高騰の影響等もあり住宅建設は弱含んでいる。また中東情勢緊迫化で建築資材不足の影響も懸念される。							
	■ 継続 □ 新規				前年標準価格 87,800 円/㎡		[地域] 近鉄名古屋線・富吉駅に近接し利便性が良好な住宅地域で、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] 個別的的要因に変動はない。							
②変動率		年間 +1.4 %		半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定中部支社
愛西(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 和田 重樹
鑑定評価額	14,000,000 円		1㎡当たりの価格	64,300 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		愛西市諏訪町郷東9 9 番 4				②地積 (㎡)	218 ()	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 L S2		中小規模の一般住宅が多い既成の住宅地域	東5.1m市道	水道、ガス、下水	藤浪 550m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 20 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 12.5 m、奥行 約 16 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. 1 m市道	交通施設	藤浪駅 北方550m	法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		藤浪駅から徒歩圏内で利便性が良好な住宅地域に対する需要は堅調である。当面は現状を維持して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 +2.0
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格				64,300 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			同一需給圏は名鉄津島線、名鉄尾西線沿線に存する愛西市及びその周辺市の住宅地域である。需要者の中心は、周辺市に勤務する一次所得者層のほか、地縁性を有する個人である。愛西市では人口減少傾向が顕著であるが、名鉄津島線「勝幡」駅や「藤浪」駅から徒歩圏内の住宅地域に対する需要は安定している。土地は1 0 0 0 万円～1 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は2 0 0 0 万円～2 5 0 0 万円程度が需要の中心となっている。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			比準価格は同一需給圏内の代替競争不動産から適切に比準しており、市場性を反映した実証的な価格である。画地規模が小さく、経済合理性に見合った共同住宅を想定することが困難なため収益価格の試算は断念した。本件では自己使用目的の取引が中心なため、主な需要者は市場性を重視した価値判断が行うものと思料する。よって市場性を反映した比準価格に基づき、指定基準地との均衡を踏まえ、単価と総額との関係にも留意して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	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
	愛西(県)-1								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		+3.0 -2.0 -9.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 58,800 円/㎡		[99.0] 100	100 [100.0]	100 [91.9]	[102.0] 100	64,600				
(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 63,600 円/㎡				③価格変動要因	一般的要因 建築費高騰の影響等もあり住宅建設は弱含んでいる。また中東情勢緊迫化で建築資材不足の影響も懸念される。					
	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 藤浪駅から徒歩圏内に位置する住宅地域である。同駅徒歩10分以内の住宅地に対する需要は安定している。					
						個別的要因 個別的要因に変動はない。					
	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	H & T 不動産鑑定株式会社
愛西(県)-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 本郷 太郎
鑑定評価額	5,970,000 円	1 m ² 当たりの価格	51,000 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 倍率	[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		愛西市勝幡町萩原1558番44				②地積 (㎡)	117 ()	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		「調区」 (60, 200)			
	1:1.2	住宅 S2	小規模一般住宅を主体とする古くからの住宅地域		北4.3m市道	水道、ガス、下水	勝幡 650m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 35 m、西 80 m、南 80 m、北 70 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 12 m、規模			120 ㎡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 4.3m市道	交通施設 勝幡駅 東方650m		法令 規制	「調区」 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域内に位置する住宅団地であり、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		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			51,000 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、名鉄津島線並びに尾西線沿線等を中心とする住宅地域である。需要者は給与所得者層であり、同一市内における居住者などの地縁性を有する個人が中心となる。当該地域は古くに開発された道路幅員が劣る住宅団地で圏外からの転入者は少なく、人口減少、高齢化等と相まって市況の弱さは継続している。需要の中心は土地総額で5～6百万円程度、新築戸建てで20～25百万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は複数の代替競争関係にある事例を採用し、取引市場の実態を総合的に勘案して試算したものであり、現下の不動産市場を十分反映したものである。収益価格は対象基準地が市街化調整区域内に存し賃貸想定が現実的でないので適用しない。したがって本件では、比準価格を基に公示価格からの検討を行い、さらに現下の住宅地の需給動向及び地価の推移・動向を勘案した上で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	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 津島-1 52,300 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{97.8}$	$\frac{100.0}{100}$	50,900		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	環境 0.0	地域要因	環境 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			画地 +5.0		行政 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 ☐ 継続 ☒ 新規 前年標準価格 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金利上昇、資材価格高騰等の要因が不動産市況に影響し、地域ごとによる不動産価格の二極化が進行している。								
	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。								
	②変動率 年間 % 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
愛西(県)-5	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 児玉 和久
鑑定評価額	6,480,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,300 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
					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		愛西市鵜多須町中道172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)			
	1.2:1	住宅W2	農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域	西4m市道	水道、下水	丸渕2.3km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 130 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 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 特にない			
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は農家住宅、一般住宅等が混在する市街化調整区域内の農家集落地域で、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 25,300 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	同一需給圏は概ね愛西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の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。近隣地域は旧来からの農家集落地域で、地縁性を有する居住者の取引が見られる程度であり、不動産取引は少ない。人口減少や住民の高齢化が進んでおり、土地需要は減退している。土地は500万円～1,000万円程度、新築戸建住宅は2,000万円～2,500万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 標準地番号 愛西-11		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 30,900 円/㎡		$\frac{99.7}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{122.0}$	$\frac{100.0}{100}$	25,300		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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	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 0.0
(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 25,500 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	一般的要因 物価高や金利上昇等の影響で、住宅購入に慎重な動きが広がり、名鉄津島線や近鉄名古屋線沿線を除き、住宅需要には弱さが見られる。						
	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 円/㎡				地域要因 市街化調整区域内の農家集落地域で、市内中心部や駅から距離があり、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	H & T 不動産鑑定株式会社
愛西(県)-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 本郷 太郎
鑑定評価額	5,760,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,400 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		愛西市早尾町前並 8 9 番 7				②地積 (㎡)	269 ()	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)			
	台形 1:1.5	住宅 W2		一般住宅の中に農家住宅等が見られる住宅地域		東3.8m市道	水道、 下水	町方 2.5km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 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	3.8m市道	交通施設	町方駅 西方2.5km		法令 規制	「調区」 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。										
(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		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 21,400 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、愛西市及び周辺市を中心とした主として市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は給与所得者等の一般所得者層であり、同一市内における居住者などの地縁性を有する個人が中心となる。圏外からの転入者は少なく、人口減少、高齢化等と相まって市況は弱いものの需要は認められる。需要の中心は土地総額で5～6百万円程度、新築戸建で20～25百万円程度である。										
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は複数の代替競争関係にある事例を採用し、取引市場の実態を総合的に勘案して試算したものであり、現下の不動産市場を十分反映したものである。収益価格は市街化調整区域内に存し賃貸想定が合理的でないで適用しない。以上より本件では、比準価格を基に公示価格からの検討を行い、さらに現下の住宅地の需給動向及び地価の推移・動向を勘案した上で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 愛西-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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +9.0		
	公示価格 27,000 円/㎡		$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{125.7}$	$\frac{100.0}{100}$	21,400		交通 0.0		交通 +3.0		
									環境 0.0		環境 +12.0		
									画地 0.0		行政 0.0		
									行政 0.0		その他 0.0		
									その他 0.0				
(9) 指定基準地	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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	交通		交通				
									環境		環境		
									画地		行政		
									行政		その他		
									その他				
(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 21,600 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金利上昇、資材価格高騰等の要因が不動産市況に影響し、地域ごとによる不動産価格の二極化が進行している。								
	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 円/㎡				[地域要因] 特別な変動要因はない。								
	②変動率 年間 -0.9 % 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	株式会社大島不動産鑑定中部支社	
愛西(県)5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	和田 重樹
鑑定評価額		58,400,000 円		1㎡当たりの価格	72,800 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]	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所在及び地番並びに「住居表示」等		愛西市諏訪町中杵255番2外				②地積 (㎡)	802 ()	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)				
	1:2.5	診療所 W2		店舗、診療所、一般住宅等が連たんする県道沿いの商業地域	北21.5m県道、背面道	水道、ガス、下水	藤浪 260m		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 20 m、南 0 m、北 40 m				②標準的使用		低層店舗兼住宅地				
	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 21.5m県道	交通施設	藤浪駅 東方260m		法令規制	1 住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		藤浪駅徒歩圏内で県道あま愛西線沿いに店舗、診療所、一般住宅等が混在する路線商業地域である。一定の繁華性が認められ、また住宅需要との競合が認められる。当面は現状を維持して推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 76,200 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 27,300 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、西尾張地域の商業地域である。主たる需要者は、自己使用目的で不動産の取得を企図する事業者等である。近隣地域は県道沿いに低層店舗、診療所、一般住宅等が混在する路線商業地域で一定の繁華性を有する。また人気の藤浪駅徒歩圏内という好立地から住宅地需要との競合も認められる。需要の中心となる価格帯は、取引規模にばらつきがあり、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	比準価格は類似した取引事例に基づき試算しており、市場性を反映した実証的価格である。収益価格は賃貸用店舗兼共同住宅を想定し求めたが、賃貸市場が未成熟で、建築費高騰もあり低位に求められた。主な需要者は、自己使用目的で土地の取得を企図する事業者等で、市場性を重視して意思決定を行うものと思料する。よって比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して単価と総額の関係に留意し、指定基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	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	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	0.0 -4.0 +18.0 0.0 0.0
	津島(県)5-1												
	前年指定基準地の価格 79,300 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [113.3]	[104.0] 100	72,800							
(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 72,800 円/㎡			③ 価格変動要因	一般的要因 建築費高騰の影響で開発計画の見直し等がみられるようになっている。また中東情勢緊迫化で建築資材不足の影響も懸念される。								
	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 県道沿いの路線商業地域で、藤浪駅徒歩圏内であるため住宅地需要との競合もみられ、需要は安定している。								
					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	H & T 不動産鑑定株式会社
愛西(県)5-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 本郷 太郎
鑑定評価額	30,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	64,200 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		愛西市日置町山の池2 1 5 番 1 外				②地積 (㎡)	472 ()	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)		
	台形 1.5:1	店舗 W1	店舗、戸建住宅等が 混在する路線商業地 域	西14.2m県道	水道	日比野 450m		(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 0 m、西 0 m、南 40 m、北 90 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 20 m、奥行 約 20 m、規模		400 ㎡程度、形状		正方形			
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	1 4 . 2 m市道	交通 施設	日比野駅 北東方450m	法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。							
(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	形状 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格 64,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 21,700 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	同一需給圏は愛西市及び周辺市を中心とする路線沿いに位置する商業地域である。需要者は自用、賃貸を問わず地縁性を有する個人事業者、地元企業、ないし各種サービス事業者等が中心となり、小規模なロードサイド型店舗としての需要が主要なものとなる。また、取引総額については規模・用途等に応じて多様性が認められるが、周辺地域においては積極的な新規出店等は見られず、地価は下落傾向が継続している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格については、愛西市の事例が極めて稀少であるため、周辺市における商業地の事例を中心に収集して試算しているが、路線沿いに位置する類似性の高い事例を採用した点において実証的な価格が求められた。また、収益価格は事業収益性が低い当該地域の特性を反映し低く査定されている。以上を勘案し本件では、自用目的での取引が多い事を踏まえ、基準価格を標準に収益価格を参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格の標準とした	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 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 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	津島(県)5-1 前年指定基準地の価格 79,300 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [124.0]	[100.0] 100	64,000				
(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 64,800 円/㎡			③ 価格変動 形成要因の	一般的要因] 金利上昇、資材価格高騰等の要因が不動産市況に影響し、地域ごとによる不動産価格の二極化が進行している。					
	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。					
	②変動率 年間 -0.9 % 半年間 %				個別的要因] 個別的要因に変動はない。					