

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	
清須(県)-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	川地 秀和
鑑定評価額		16,900,000 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6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	92,000 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		清須市西枇杷島町城並3丁目18番20				②地積 (㎡)		143 ()	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)			
	1:2.5	住宅 W2		一般住宅を中心に共 同住宅、農地等も見 られる区画整然とし た住宅地域		北東6m市道	水道、 ガス	下小田井 1.1km		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 50 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 15 m、規模				150 ㎡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	下小田井駅 北方1.1km		法令 規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測		一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域である。特に目立った価格形成要因の変動は見られないが、名古屋市に近接し、住環境も良好であることから、地価は上昇傾向で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				118,000 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		同一需給圏は名鉄名古屋本線・犬山線、ＪＲ東海道本線沿線で清須市及び名古屋市西区西部等の一般住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は地元地縁者等の個人であるが、周辺市からの転入者もみられる。名古屋市中心部への接近性に優れているにも関わらず割安感があるため、住宅需要へ堅調で推移している。中心となる価格帯は、土地で15～25百万円前後、新築戸建住宅で40～50百万円前後である。										
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当地域は共同住宅等もみられるものの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、代表標準地との均衡を考慮して、当該標準地の鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公示 価格 とし た	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 清須-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	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 +1.0 -8.0 0.0 0.0
	公示価格 109,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{92.9}$	$\frac{100.0}{100}$	117,000						
(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 年 標 準 価 格 等 か	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 113,000 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 名古屋のベッドタウンとして住宅需要は堅調に推移している。交通接近性・選好性の優る地域を中心に地価は上昇傾向で推移している。							
	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] 昨今、特に西枇杷島地区の需要は増大しており、地価は上昇傾向にある。							
	②変動率 年間 +4.4 % 半年間 %					[個別的] 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	株式会社中央鑑定評価研究所
清須(県)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 十倉 幸
鑑定評価額	28,000,000 円		1㎡当たりの価格	124,000 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]	99,000 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		清須市西枇杷島町押花6 6番			②地積 (㎡)	226 ()	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 R C2	一般住宅のほかに駐車場等も見られる住宅地域	北東5.3m市道	水道、ガス、下水	下小田井 340m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 60 m、南 40 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 14 m、奥行 約 15 m、規模			210 ㎡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. 3m市道	交通施設	下小田井駅 南西方340m	法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		最寄駅徒歩圏内に位置し、商業施設も近いことから需要は堅調である。居宅の新旧入れ替えが見られ未利用地も住宅地として利用が進むものと予測される。							
(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		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 124,000 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	同一需給圏は清須市内の枇杷島駅を中心として連続する住宅地域の範囲に一致する。主な需要者の属性は地元の個人等であり比較的地縁の選好性が強い。枇杷島駅周辺の地元企業に勤務する一次取得者層が主たる需要者で勤務地から近い住宅地に対して需要が強く、供給量が限定的であることから地価は上昇している。地価水準は土地は2 0 0 ㎡程度で2 5 0 0万円前後、新築戸建住宅は3 5 0 0万円から4 5 0 0万円程度となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は画地規模が小さいため共同住宅の想定は困難であることから収益価格は試算しなかった。快適性を指標とした自用目的の取引が多い住宅地域であり、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を得られた。以上から比準価格を採用し、代表標準地との検討を経て、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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
	公示価格 109,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{88.2}$	$\frac{100.0}{100}$	124,000		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 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -9.0
	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 0.0		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			③価格形成要因の変動状況	一般的要因 名古屋市区隣接の旧西枇杷島地区や新清洲駅徒歩圏、各区画整理地内の需要は底堅い。南部の道路狭隘地域は需要は限定的である。					
	■ 継続 □ 新規				地域要因 枇杷島駅を中心として広がる住宅地域は利便性が良好であり供給が限定的であることから地価は上昇している。					
	前年標準価格 120,000 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 +3.3 % 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
清須(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エステート・ラボ
清須(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安田 商基
鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 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	81,000 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		清須市一場屋舗1 4 8 0 番 5			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		近商 (80, 200) 準防 (その他) (地区計画等) (90, 200)			
	台形 1:1.5	住宅 W2		小規模一般住宅、事務所等が混在する既存住宅地域	北6m県道	水道、ガス、下水	清洲 350m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 10 m、南 30 m、北 10 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 8.5 m、奥行 約 13.0 m、規模 110 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	北6m県道	交通施設	清洲駅 東方350m	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		近隣地域西側で施行されている清洲駅前土地区画整理事業の進展に伴い、生活利便性及び居住環境の質を高めつつ、地価も上昇基調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			110,000 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、清須市及び隣接市の住宅地域である。需要者の中心は、圏域在住の一次取得者であるが、名古屋市に近いエリアは名古屋市通勤者の需要もみられる。市場における土地需要の中心は、面積は40～50坪程度、価格は1200～2000万円程度である。近隣地域は、事務所等も介在する在来の住宅地であるが、清洲駅への接近性は良好であること等から、需要は堅調に推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は市場性に着目し、実際に市場で行われた取引事例に基づき試算した実証的な価格である。収益価格は、画地条件的に経営が成り立つ賃貸住宅を建てるのが困難であるため、試算することができなかった。近隣地域は、戸建住宅主体で、収益性よりも居住の快適性に基づき価格形成が行われる住宅地域であり、実証的である比準価格を中心に、代表標準地価格との均衡、市場の特性などを検討の上、本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	□ 標準地	清須-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 0.0
	公示価格	109,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{98.9}$	$\frac{100.0}{100}$	110,000	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		交通 -3.0 環境 +2.0 行政 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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 0.0 環境 0.0 行政 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 100,000 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 不動産市場は総じて堅調に推移しているが、建築費高騰や今後の金利上昇に伴う土地需要の減退に注視が必要である。							
	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] 近隣地域西側で施行されている清洲駅前土地区画整理事業の進展に伴い、生活利便性及び居住環境の向上が認められる。							
	②変動率 年間 +10.0 % 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
清須(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社安達不動産鑑定調査	
清須(県)-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	塚本 譲太
鑑定評価額		23,200,000 円	1㎡当たりの価格	90,000 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 5日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	71,000 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
					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		清須市春日東出 7 1 番 2 外				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 住居 (60, 200)	
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅の中に小規模工場も見られる住宅地域	北西6.2m市道	水道、ガス	清洲 2.2km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 80 m、南 20 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 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		1 住居 (60, 200)	
	特記事項		特にない		街路	基準方位北 6.2m市道	交通施設	清洲駅 北方2.2km	法令規制	
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特別な変動はなく、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	低層住宅地						(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 90,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 19,200 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、清須市及び隣接市町の住宅地域である。需要者の中心は、圏域在住の一次取得者であるが、名古屋市に近いエリアは名古屋市通勤者の需要もみられる。旧春日町中心部に位置し、街路条件も比較的良好であること等から、需要は安定的に推移している。市場での中心となる価格帯は、土地で 2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 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	比準価格は市場性に着目し、実際に市場で行われた取引事例に基づき試算した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した価格であるが、近隣地域は収益性よりも居住の快適性が重視される戸建住宅主体の住宅地域で、収益性に基づく価格形成がなされないことなどから、収益価格の相対的規範性は低いと判断する。従って、実証的である比準価格を中心に、収益価格は参考止め、代表標準地価格との均衡、市場の特性などを検討の上、本鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 清須-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 +5.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 109,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{120.8}$	$\frac{100.0}{100}$	90,200			
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 89,000 円/㎡				③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 住宅市場は概ね堅調であるが、建築費の高騰による需要の減退について注意が必要である。				
	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 円/㎡ 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。				
	②変動率 年間 +1.1 % 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	株式会社安達不動産鑑定調査
清須(県)-5	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 塚本 譲太
鑑定評価額	23,000,000 円		1㎡当たりの価格	99,500 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5日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	78,000 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		清須市西須ケ口7 8 番 2				②地積 (㎡)	231 ()	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		中規模一般住宅、マンション、駐車場等が混在する住宅地域	東6m市道	水道、ガス	丸ノ内 600m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 20 m、南 50 m、北 70 m				②標準の使用		戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.2 m、奥行 約 17.5 m、規模 231 ㎡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	丸ノ内駅 南西方600m		法令規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域である。地域要因に特別な変動はなく、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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 99,500 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 37,600 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、清須市及び周辺市のうち、ＪＲ東海道本線及び名鉄名古屋本線沿線の住宅地域である。主な需要者の属性は、地元及びその周辺地域在住の一次取得者等である。最寄駅から徒歩圏内に位置し、利便性が良好な地域である。既存の住宅地域であるが新築戸建住宅の供給もあり、需要は底堅い。市場での中心となる価格帯は、土地で2 3 0 0万円程度、新築戸建住宅で3 8 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類似地域に存する取引事例を採用し、各事例の規範性に依拠して試算した実証的な価格である。収益価格は低位に求められたが、これは投資採算性に見合う想定が困難であること、また想定要素も多いことに起因する。以上から本件においては、自用目的での取引が一般的であることから、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡にも留意し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 清須-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 0.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 109,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{112.0}$	$\frac{102.0}{100}$	99,300			
(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 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
	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 99,200 円/㎡			③ 価格変動要因の 形成要因の	[一般的要因] 最寄駅から徒歩圏若しくは周辺に生活利便施設が多い住宅地では需要は底堅い。					
	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 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。					
	公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因の変動は認められない。					
	②変動率 年間 +0.3 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エステート・ラボ
清須(県)-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安田 商基
鑑定評価額	23,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	109,000 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]	87,000 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		清須市銅片3丁目80番2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 中専 (60, 200)				
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の外に農地、倉庫等が見られる住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	丸ノ内 650m		(その他) 高度最高15m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 50 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 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	丸ノ内駅 南東方650m		法令 規制	1 中専 高度最高15m (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		農地等の未利用地がみられるが、徐々に住宅地域として熟成度を高めていくものと予測する。									
(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 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、清須市及び隣接市の住宅地域である。需要者の中心は、圏域在住の一次取得者であるが、名古屋市に近いエリアは名古屋市通勤者の需要もみられる。市場における土地需要の中心は、面積は40～50坪程度、価格は1200～2000万円程度である。近隣地域は、鉄道や河川による閉鎖性や周辺に農地等がみられるものの、名古屋市には比較的近い立地にあることから、需要は安定的に推移している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性に着目し、実際に市場で行われた取引事例に基づき試算した実証的な価格である。収益価格は、画地条件的に経営が成り立つ賃貸住宅を建てるのが困難であるため、試算することができなかった。近隣地域は、戸建住宅主体で、収益性よりも居住の快適性に基づき価格形成が行われる住宅地域であり、実証的である比準価格を中心に、代表標準地価格との均衡、市場の特性などを検討の上、本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 清須-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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 109,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	109,000					
(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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$						
(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 108,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 不動産市場は総じて堅調に推移しているが、建築費高騰や今後の金利上昇に伴う土地需要の減退に注視が必要である。							
	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 清須-3 公示価格 109,000 円/㎡				[地域要因] 特に大きな地域的特性の変化は見られない。							
	② 変動率 年間 +0.9 % 半年間 0.0 %				[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	川和不動産鑑定株式会社	
清須(県)-7	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	川地 秀和
鑑定評価額	21,300,000 円		1㎡当たりの価格	98,000 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 倍率種別	76,000 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 清須市清洲4丁目5番8	②地積 (㎡) ()	⑨法令上の規制等 準工 (60, 200)
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 共同住宅 S2	⑤周辺の土地の利用の状況 戸建住宅、アパートのほか小規模工場、作業場が混在する地域
		⑥接面道路の状況 南西6m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス
		⑧主要な交通施設との接近の状況 清洲600m	(その他)
(2)近隣地域	①範囲 東40m、西40m、南60m、北60m	②標準的使用 低層住宅地	⑨法令上の規制等 準工 (60, 200)
	③標準的画地の形状等 間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形	④地域的特性 特記事項 特にない	⑤地域要因の将来予測 一般住宅を中心に共同住宅、工場等も見られる住宅地域である。工場等の跡地に住宅が建つケースが散見され、徐々に住宅系用途が増えつつある。清洲駅徒歩圏内で相対的な割安感が強い、地価は微増傾向にある。
(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 +3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 98,000 円/㎡		
	収益還元法 収益価格 34,600 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	同一需給圏は名鉄名古屋本線、JR東海道本線沿線で清須市北部及び稲沢市南東部等の一般住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は地元地縁者等の個人であるが、周辺市からの転入者もみられる。工場等跡地が住宅に転用されるケースが継続的に見られ、清洲駅徒歩圏内と利便性に優れているにも関わらず割安感があるため、住宅需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は、土地で15～25百万円前後、新築戸建住宅で35～50百万円前後である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は共同住宅等もみられるものの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。住宅地内に存しているため収益性が熟成しておらず、収益価格は低めに試算されたものと分析される。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標準とし、収益価格は参考程度に留め、再度単価と総額との関連を検証し、代表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)公示価格	①代表標準地 標準地番号 清須-3	②時点修正 [100.0] 100	③標準化補正 100 [100.0]
	公示価格 109,000 円/㎡	④地域要因の比較 100 [115.0]	⑤個別的要因の比較 [103.0] 100
		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) 97,600	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
(9)指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正 [] 100	③標準化補正 100 []
	前年指定基準地の価格 円/㎡	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 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 96,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	④一般的要因 名古屋のベッドタウンとして住宅需要は堅調に推移している。交通接近性・選好性の優る地域を中心に地価は上昇傾向で推移している。
	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/㎡		④地域要因 一般住宅を中心に工場、作業所が散見される混在地域であるが、徐々に住宅系用途の割合が増えつつある。
	②変動率 年間 +2.1 % 半年間 %		④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	株式会社エステート・ラボ
清須(県)5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安田 商基
鑑定評価額	58,400,000 円		1㎡当たりの価格	140,000 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]	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		清須市西枇杷島町恵比須20番1外				②地積 (㎡)	417 ()	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				
	1:2.5	店舗兼事務所 R C 3	店舗、事業所、併用 住宅等が立地する路 線沿いの近隣商業地 域	南西19m県道、 南東側道	水道、 ガス、 下水	枇杷島 400m	(その他) (82, 200)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 40 m、西 60 m、南 100 m、北 70 m			②標準的使用		低層店舗住宅併用地			
	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	19m県道	交通 施設	枇杷島駅 東方400m	法令 規制	近商 (82, 200) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測		車両通行量が多く、慢性的な渋滞もみられる商業地域であるが、現在、施行中の都市計画事業の進捗により、渋滞緩和が期待される。								
(3)	最も有効使用の判定					低層店舗住宅併用地		(4)対象基準地 の個別的要 因	角地 <		

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月13日提出
清須(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社安達不動産鑑定調査	
清須(県)5-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	塚本 譲太
鑑定評価額	27,000,000 円		1㎡当たりの価格		125,000 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5日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	98,000 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		清須市新清洲2丁目9番22外				②地積 (㎡)	216 ()	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					
	1:2	店舗兼事務所 S3	小売店舗、マンション、銀行等が混在する駅前商業地域	北西16m市道	水道、ガス、下水	新清洲 150m	(その他) (90, 380)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 80 m、南 30 m、北 50 m			②標準の使用		中低層店舗、事務所兼住宅併用地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.8 m、奥行 約 22.0 m、規模			216 ㎡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	新清洲駅 南西方150m	法令規制	商業 (90, 380) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	在来からの名鉄新清洲駅前通り商店街である。新清洲駅周辺の区画整理及び駅の整備が進めば発展の可能性が考えられる。										
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗、事務所兼住宅併用地					(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 125,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 60,200 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、清須市及びその周辺市町における商業地域である。需要者は、地元へ地縁性を持つ個人事業者及び事業法人が中心である。最寄駅に近接する商店街であるが、繁華性はそれほど高くない。一方、駅に近いことから、店舗や事務所併用のマンション等用地としての需要は底堅い。市場での中心となる価格帯は、規模、立地、用途によって価格に差が見られるため把握が困難である。											
(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、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、店舗兼共同住宅の建築を想定し試算した理論的な価格であるが、土地価格に見合う賃料が収受できていないことなどから低位に求められた等、試算価格としての信頼性は相対的に劣る。よって市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ周辺の類似する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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -6.0	
	標準地番号 清須5-3							交通 0.0	交通 -2.0			
(9) 指定からの検討	公示価格						環境 0.0	環境 -8.0				
	107,000 円/㎡	$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{86.4}$	$\frac{100.0}{100}$	124,000	画地 0.0	行政 +2.0				
							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				交通	交通			
(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]	清須市内の商業地については実需が見込まれる地域においては底堅い動きを見せている。								
	■ 継続 ☐ 新規			[地域要因]	現在時点においては特段の変化は認められないが、新清洲駅周辺の区画整理事業及び駅の整備状況によっては、変化が期待される。							
	前年標準価格 121,000 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											
(10) 対象基準地の検討	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	②変動率	年間	+3.3 %	半年間	%						
	標準地番号 公示価格 円/㎡											

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
清須(県)9-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 川地 秀和
鑑定評価額	59,300,000 円		1㎡当たりの価格	84,000 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]	67,000 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		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所在地番並びに「住居表示」等		清須市助七美里50番外				②地積 (㎡)	706 ()	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)					
	1.5:1	事務所、作業所兼倉庫 S3	中小工場、事務所、倉庫等が多い工業地域	北8.4m市道	水道、ガス	丸ノ内 1.1km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 140 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m		②標準的使用		倉庫兼事務所地					
	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	8.4m市道	交通施設	丸ノ内駅 東方1.1km	法令 準工 (60, 200)	規制			
	⑤地域要因の将来予測		中小工場、事務所、倉庫等が多い工業地域である。中東情勢等外交関係に不透明感に残るものの配送業、倉庫業等を中心に需要は堅調であり、地価は微増傾向で推移してゆくものと予測される。									
(3)	最有効使用の判定		倉庫兼事務所地			(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		84,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		36,100 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	同一需給圏は清須市及び周辺市町に位置する工業地域である。需要者の中心は、清須市内及び周辺市町内に営業拠点を 持つメーカー・倉庫業等の法人である。中東情勢等外交関係に不透明感が残るものの、業種によって取得需要の強弱は 異なるが、その中でも倉庫業、配送業等は依然強いものと思料される。当地域は名二環や名古屋高速道路へのアクセス が良好であり、工業地としての選好性は比較的強い。規模にばらつきが大きく中心となる価格帯は見出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は中小工場、事務所、倉庫等が多い工業地域で、主たる取引目的は自己利用である。工場・倉庫等の賃貸市場は 未成熟であり、収益価格は低めに試算されたものと分析される。よって、市場の実態を現した比準価格を標準とし、収 益価格は参考程度に留め、標準地との均衡を検討のうえ、当鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 清須9-1											
	公示価格 86,500 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	[100.0] 100	84,000					
(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	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	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 83,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 倉庫業、配送業等を中心に需要は堅調である。特にICへの接近性が良好な地域は需要が強く、地価は微増傾向にある。							
	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] 小牧IC・一宮IC付近の地域及び名古屋市内に比べ、割安感があり、当地域の地価は微増傾向にあるものと分析される。							
	②変動率 年間 +1.2 % 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。							