

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名和不動産鑑定事務所
長久手(県)-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 名和 宏恭
鑑定評価額	37,200,000 円		1㎡当たりの価格	178,000 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	140,000 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		長久手市山野田1407番			②地積 (㎡)		209 ()	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				
	1:2	住宅 W2		一般住宅のほかに共 同住宅等も見られる 住宅地域		北東6m市道		水道、 ガス、 下水	長久手古戦場 950m				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 60 m、南 20 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 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	長久手古戦場駅 南西方950m		法令 規制	1 低専 (60, 100)		
	⑤地域要因の 将来予測		一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域である。リニモ駅の徒歩圏内に位置し、需要が比較的高い地域であること から小規模な分譲住宅が増加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		178,000 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			同一需給圏は長久手市西部、南西部の住宅地域。需要者の中心は長久手市及びその近郊に居住する30代前半の子育て 世代である。近隣地域は居住環境が比較的良好であり、リニモ駅、大型商業施設へのアクセスも良いことから小規模な 分譲住宅が多く建築されており、売れ行きは好調である。市場では土地は200㎡前後で4000万円程度まで、新築 分譲住宅は敷地面積が120㎡前後で総額5500万円程度までの物件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			比準価格は長久手市山野田地区及びその周辺に位置する戸建用地の事例を採用して試算したもので、不動産市場の実態 を反映した実証的な価格である。他方、対象基準地は画地規模、指定容積率が小さく、また近隣地域は賃貸需要が未成 熟であることから投資採算性に見合う収益物件の建築を想定するのは現実的でないため、収益価格を求めることはでき なかった。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討にも留意して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 長久手-5		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	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 +30.0 +1.0 0.0 0.0
	公示価格 230,000 円/㎡		$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[131.3]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	177,000						
(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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 173,000 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 隣接する名東区と比較すると割安感があり、子育て世代を中心 に住宅需要が高い。特にリニモ駅の徒歩圏内、新興住宅地 の人氣が高い。							
	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 要 因] 小規模開発により居住環境が改善しつつある住宅地域であり 、需要は堅調である。							
	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。							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6日提出
長久手(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名和不動産鑑定事務所
長久手(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 名和 宏恭
鑑定評価額	42,600,000 円		1㎡当たりの価格	224,000 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	170,000 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		長久手市戸田谷5 0 2 番 2			②地積 (㎡)		190 ()	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) (その他)	
	1:2	住宅 W2		一般住宅を主に共同 住宅等も混在する住 宅地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	杵ヶ池公園 400m			
(2) 近隣 地域	①範囲			東 50 m、西 60 m、南 20 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 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、 6 m市道	交通 施設	杵ヶ池公園駅 北方400m		法令 規制	1 中専 (60, 150)
	⑤地域要因の 将来予測		リニモ駅、大型商業施設に近接する居住環境が優良な住宅地域であり、将来的に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

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6日提出
長久手(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ヒロ不動産鑑定企画
長久手(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 竹本 弘司
鑑定評価額	31,800,000 円		1㎡当たりの価格	200,000 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] 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		長久手市市が洞1丁目711番				②地積 (㎡) (159)		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 (50, 100) (その他)	
	1:1.5	住宅 L S2		中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南東6m市道	水道、ガス、下水	杵ヶ池公園 1.4km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 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 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	杵ヶ池公園駅 南西方1.4km		法令規制	1 低専 (地区計画等) (50, 100)
	⑤地域要因の将来予測		区画街路が整然とした住宅地域であり、周辺環境の整備とともに住宅地としての品等を高めていくと予測する。								
(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 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 200,000 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	同一需給圏は地下鉄藤が丘駅を起点とした東部丘陵線沿線の長久手市の住宅地域一円である。需要者の中心は、長久手市内のほか、名古屋市、日進市など隣接市町の居住者も多い。住民の平均年齢が若く人口も増加傾向にあるなど堅調な需要に加え、ジブリパークの開業が長久手市のステイタスを高めている。土地のみでは3000万円程度、新築戸建住宅は5000万円～6000万円の物件が取引の中心価格帯であるが、より高額な取引物件も増えている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は一般戸建住宅が多い新興住宅地域内にあり、賃貸用建物を建築するには画地規模が小さく、経済合理性の観点から相当でないで、収益還元法は適用しなかった。一方、取引事例比較法については、規範性の高い近隣周辺の4事例を根拠に適切な比準が行われ、現実的な価格が求められたものと確信している。以上の状況から、本件では市場実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との価格検討を踏まえ、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 標準地番号 長久手-5		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 230,000 円/㎡		$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[122.4]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	200,000		交通 0.0		交通 +1.0
								環境 0.0	環境 +20.0		
								画地 +1.0	行政 +1.0		
								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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通		交通
								環境	環境		
								画地	行政		
								行政	その他		
								その他			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 189,000 円/㎡				③ 価格変動要因の	[一般的要因] 長久手市は名古屋市と豊田市のベッドタウンで、子育て世帯が需要者の中心であり不動産市況は堅調で、地価は総じて上昇基調にある。					
	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] 地域要因に格別の変動要因はない。					
	②変動率 年間 +5.8 % 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	日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社
長久手(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 加藤 慎太郎
鑑定評価額	33,100,000 円	1㎡当たりの価格	235,000 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	180,000 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		長久手市作田1丁目1009番外			②地積 (㎡)	141 ()	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)			
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道、ガス、下水	藤が丘 1.1km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 80 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 10 m、奥行 約 14 m、規模 140 ㎡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 基準方位北 6 m市道	交通施設 藤が丘駅 南東方1.1km	法令規制	1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域であり、特段の変動要因は見受けられず、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	+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 235,000 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	同一需給圏は長久手市内の東部丘陵線沿線の住宅地域である。需要者は長久手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い。当地域は区画整然とした閑静な住宅地域で、名古屋市や豊田市方面へ通勤する若年層に人気が高く需要は堅調である。需要の中心となる土地の価格帯は、総額で4000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産周辺は、自用目的の取引が中心で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に求められた。比準価格は、地域の特性が類似し代替競争関係にある事例を採用して求めたものであり、市場の実態が反映され説得力を有する。したがって、実証的に得られた比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、代表標準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示標準価格	① 代表標準地 標準地番号	長久手-5	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 +1.0 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	230,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	235,000			
(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 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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 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 225,000 円/㎡			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、世界情勢等による不透明感がみられる。					
	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 長久手-5 公示価格 230,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に変動はない。					
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	年間	+4.4 %	半年間		+2.2 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社
長久手(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 加藤 慎太郎
鑑定評価額	23,500,000 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	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		長久手市岩作東中4 9 番 1			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)		
	台形 1.2:1	住宅 L S 2		一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	南東4.4m市道	水道、ガス、下水	長久手古戦場 1.3km	(その他) (60, 176)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 60 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 12 m、奥行 約 18 m、規模 220 ㎡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	基準方位北 4. 4 m市道	交通施設	長久手古戦場駅 北方1.3km	法令規制 1 住居 (60, 176)	
	⑤地域要因の将来予測		熟成された住宅地域であり、特段の変動要因は見受けられず、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 台形	+5.0 0.0		
(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 / 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	同一需給圏は長久手市内の住宅地域である。需要者は長久手市及び周辺に居住する一次取得者層が中心である。当地域は最寄駅からやや距離のある旧来からの住宅地域であり、土地区画整理事業が行われた地域と比較して需要は劣るものの、割安感から地価の緩やかな上昇が続いている。需要の中心となる土地の価格帯は、総額で 2 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	対象不動産周辺は、自用目的の取引が中心であり、収益性より居住の快適性を指向する地域的特性を有している。また、経済合理性に合う賃貸建物の想定が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。したがって、最近の不動産市場における動向を反映して求められた実証的な価格である比準価格を採用し、代表標準地価格との均衡に留意して、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	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 +2.0
	標準地番号 長久手-8							交通 0.0		交通 0.0
	公示価格 121,000 円/㎡	[101.5] / 100	100 [103.0]	100 [116.3]	[105.0] / 100	108,000	環境 0.0	環境 +14.0		
							画地 +3.0	行政 0.0		行政 0.0
							行政 0.0	その他 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	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		
							画地	行政		
							行政	その他		
							その他			
(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			③ 価格変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、世界情勢等による不透明感がみられる。					
	前年標準価格 106,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に変動はない。					
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地									
	標準地番号 公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 +1.9 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ヒロ不動産鑑定企画
長久手(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 竹本 弘司
鑑定評価額	28,400,000 円		1㎡当たりの価格	70,500 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	円/㎡ 1.2 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		長久手市前熊西脇2 1 番			②地積 (㎡)	403 ()	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	住宅 W2	農家住宅を中心とし 、一般住宅、アパー ト等が混在する住宅 地域		北東5.5m市道	水道、 ガス、 下水	芸大通 1.4km	(その他)	
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 30 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 15 m、奥行 約 25 m、規模			380 ㎡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. 5 m市道	交通 施設	芸大通駅 北方1.4km	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既存住宅地域である。地域要因に格別な変動要因はなく、当面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			70,500 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、長久手市及び日進市など周辺市町の市街化調整区域内に存する住宅地域一円である。需要者の中心は地縁的選好性を有する同一需給圏内の居住者に限定される傾向が強い。取引市場は未成熟で、取引件数は市街地に比べ少ないが、市街化区域の地価上昇の影響を受け、既存宅地の価格水準は上昇傾向にあると思料する。取引の中心となる価格帯は、画地規模が多様で総額の把握が困難であるが、1㎡当たり概ね6～8万円程度である。								
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地は市街化調整区域に属し、賃貸市場が未成熟であり、公法上の規制及び経済合理的の観点から賃貸経営が可能となる賃貸住宅の建築が難しく、収益還元法は適用できない。そこで、本件では周辺類似地域における信頼性の高い4事例を基に評定された比準価格を採用し、周辺標準地との価格検討を踏まえ、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	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 0.0 交通 +1.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 79,100 円/㎡	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{110.1}$	$\frac{100.0}{100}$	70,400			
(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 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 69,300 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因 長久手市は名古屋市と豊田市のベッドタウンで、子育て世帯が需要者の中心であり不動産市況は堅調で、地価は総じて上昇基調にある。				
	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 市街化調整区域内の既存の住宅地域であり、外部からの転入者も少なく、地域要因に特に変動は無い。				
	②変動率 年間 +1.7 % 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	名和不動産鑑定事務所
長久手(県)5-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 名和 宏恭
鑑定評価額	189,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	210,000 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]	165,000 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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		長久手市戸田谷 1 0 2 4 番外				②地積 (㎡)	901 ()	⑤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		
	台形 1.5:1	事務所兼共同住宅 S3		店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域		南30m県道	水道、ガス、下水	枡ヶ池公園 150m		(その他) (100 , 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 50 m				②標準的使用		事務所兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 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 30m県道	交通施設	枡ヶ池公園駅 西方150m		法令規制	近商 (90 , 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域である。枡ヶ池公園駅、大型商業施設に近接する好立地の地域であることから将来的にも商業地としての熟成度を増していくものと予測される。										
(3) 最も有効使用の判定	事務所兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	台形 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 210,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 107,000 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	同一需給圏は長久手市及び隣接市区内に位置する幹線道路、準幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は物販店、飲食店、サービス業等を経営する法人、個人事業主である。最近、グリーンロード沿いの店舗用地は背後の住宅地域の人口増加などにより引き合いは強くなっており、特に大規模商業施設に近接する地域は需要が高く、商業地市場全体が回復基調にある。商業地の取引は規模、取引の事情、用途などにより総額が様々で、市場での中心価格帯は把握できない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は長久手市及び名東区内の商業地の事例を採用して試算したもので、市場の実態を反映した説得力が高い価格である。他方、収益価格は事務所兼共同住宅の建築を想定して求めたが、想定要素が多いことから信頼性は劣り、また近隣地域は自用物件が中心の地域で賃貸市場が未成熟なため、試算価格も低位となった。よって、説得力が高い比準価格を重視し、収益価格を参考のうえ、さらに代表標準地との検討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 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 167,000 円/㎡		$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{110.0}$	$\frac{100}{72.4}$	$\frac{100.0}{100}$	211,000		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 -29.0	
	前年指定基準地の価格			100	100				画地 +10.0		行政 +3.0	
	円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100			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 195,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市内では幹線道路背後の住宅地での人口増、地価上昇を背景にグリーンロード沿い、大型商業施設の周辺で商業地の需要が高まっている。							
	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] 地域要因に大きな変動はない。							
	②変動率 年間 +7.7 % 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	日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社
長久手(県)5-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 加藤 慎太郎
鑑定評価額	142,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	181,000 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]	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 長久手市山越3 0 3 番外					②地積 (㎡)	786 ()	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		1 住居 (60, 200)				
	2.5:1	診療所兼住宅 W2	低層店舗及び診療所 等が連たんする商業 地域	北東19m市道	水道、 ガス、 下水	長久手古戦場 200m		(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲 東 40 m、西 20 m、南 100 m、北 25 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 43 m、奥行 約 18.5 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	1 9 m市道	交通 施設	長久手古戦場駅 南西方200m		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測		低層店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であり、特段の変動要因は見受けられず、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 181,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 122,000 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		同一需給圏は長久手市及び周辺の幹線道路沿い等の商業地域である。需要者は地元企業、沿道サービス店舗を運営する法人等である。低層店舗が多くみられる路線商業地域で店舗の集積度は比較的高く、店舗の出店需要は業種を問わず強い。なお、周辺では全国チェーンの店舗を中心に事業用定期借地権が設定されている物件が多い。取引総額は規模・用途等によってバラツキがあり一定の傾向は見出せない。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		自用目的の取引が多く見られ、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に求められた。比準価格は、概ね地域の特性が類似し代替競争関係が成立していると認められる事例を採用して求めたものであり、市場の実態が反映され説得力を有する。したがって、実証的に得られた比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、代表標準地価格との均衡に留意して、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	0.0 0.0 0.0 +10.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 0.0 -20.0 +5.0 0.0
	公示価格 167,000 円/㎡		$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{110.0}$	$\frac{100}{84.8}$	$\frac{100.0}{100}$		180,000				
(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 前 年 の 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 170,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、世界情勢等による不透明感がみられる。							
	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 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 地域要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +6.5 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							