

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社丸の内中央不動産鑑定
東郷(県)-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 荒川 鶴章
鑑定評価額	27,800,000 円		1㎡当たりの価格	141,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 8年 1月]	110,000 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			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 愛知郡東郷町和合ヶ丘2丁目19番14					②地積 (㎡)	197 ()	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 低専 (60, 100) (その他)	
	1:1.2	住宅 W2	低層一般住宅が建ち 並ぶ閑静な住宅地域	北6m町道	水道、 ガス、 下水	日進 1.1km			
(2) 近隣 地域	①範囲 東 30 m、西 30 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 12 m、奥行 約 15 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町道	交通 日進駅 南方1.1km	法令 1 低専 (60, 100)	規制	
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は低層一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持しながら推移していくものと予測される。地価水準は、今後の景気動向等に左右されるものの、上昇傾向は鈍化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 141,000 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、東郷町及び隣接市の住宅地域である。需要者は、同一需給圏内の居住者や名古屋市、豊田市等に勤務する一次取得者が中心である。名古屋市や日進市に近接していることなどから土地需要は堅調であったが、建築費の高騰や金融政策の影響等により、地価の上昇傾向は鈍化している。需要の中心となる価格帯は、土地が2,500～3,000万円程度、新築戸建住宅が3,500万～4,500万円程度である。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 住宅団地内に位置し、収益物件は見られない地域である。また、取引は自用目的が中心である。比準価格は、対象標準地と類似性の高い東郷町内の住宅地の取引事例から求められており、市場動向を反映した価格である。一方、収益価格は、経済合理性の観点から収益物件の建築を想定することが困難であるため、求めることができなかった。鑑定評価額の決定に当たっては、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ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 愛知東郷-7	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 内訳	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
	公示価格 140,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	141,000	標準化 補正		
(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 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化 補正		
(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 140,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 東郷町の住宅地は、建築費の高騰や金融政策の影響等の懸念から、土地需要はやや弱含みとなり、地価の上昇傾向は鈍化している。				
	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 愛知東郷-7 公示価格 140,000 円/㎡				[地 域] 低層一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、地域要因に特段変動要因は認められない。				
	②変動率 年間 +0.7 % 半年間 +0.7 %				[個別的] 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	ヴァリ्यूテックコンサルティング株式会社
東郷(県)-2	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 鈴木 哲
鑑定評価額	21,700,000 円		1㎡当たりの価格	77,500 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]	62,000 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					倍率種別

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		愛知郡東郷町大字諸輪字観音畑60番1外				②地積 (㎡)		280	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		2中専 (60, 200)					
	台形 1.2:1	住宅 W1	一般住宅を中心に農地等も見られる住宅地域	北西4.7m町道	水道、ガス、下水	米野木 2.8km		(その他) 高度最高12m (60, 188)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 140 m、西 80 m、南 130 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 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡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 4.7m町道	交通施設	米野木駅 南方3km	法令規制	2中専 高度最高12m (60, 188)				
	⑤地域要因の将来予測		旧来の農家集落が一般住宅地化した既存住宅地域で、現在も一部農地が残っているが、区画整然とした戸建住宅団地の北山台に隣接していることもあり、将来的には一般住宅地域として熟成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	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			77,500 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、東郷町及び近接するみよし市を中心としての住宅地域の範囲に一致する。主な需要者の属性は地元企業勤労者等であり、同一需給圏外からの流入は少ない。町内の住宅地需要は回復してきており、区画整然とした選好性の高い北山台周辺の旧としたエリアであるが、当エリアも回復基調にある。需要の中心価格帯として、標準的画地規模の土地は1千万円台後半、新築戸建住宅で4千万円前後となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格について、近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域で最寄駅から離れており賃貸市場が未成熟であるほか、不適用理由のとおり事情より試算しなかった。比準価格は、不動産市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力を有するものと判断される。以上より、代表標準地との検討も踏まえ、価格形成要因の変動にも留意のうえ、市場性を反映した比準価格をもって上記のとおり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 愛知東郷-7		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
	公示価格 140,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [182.3]	[100.0] 100	77,300		交通	0.0		交通	+2.0
(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	+77.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0		行政	-1.0
(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 76,500 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 東郷町内の住宅地は周辺の自治体との比較で割安感から強含みに推移してきたが、最近は建築費高騰や人手不足の影響も受けつつある。								
	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] 特に変動はない。								
	②変動率 年間 +1.3 % 半年間 %				[個別的要因] 特に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 東海支社	
東郷(県)-3	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士	伊藤 修一郎
鑑定評価額	22,800,000 円		1㎡当たりの価格		141,000 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	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		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		愛知郡東郷町清水2丁目8番12				②地積 (㎡)		162 ()	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	住宅 W2	一般住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		北東6m町道	水道、 ガス、 下水	赤池 3.9km		(その他) 宅地造成工事規制			
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 20 m、南 30 m、北 130 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 19 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 6 m町道	北	交通施設	赤池駅 南東方3.9km		法令 規制	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ比較的新しい住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状のまま推移し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 141,000 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	同一需給圏は東郷町を中心として隣接市を含めた住宅地域である。主たる需要者の属性は名古屋市及び西三河地区に勤務する従業員が中心である。概ね良好な地域経済であり、不動産市場も堅調さが認められる。緑区に近接する区画整然とした住宅地域であるなど需要は堅調だが、建築費上昇による影響などを受け、地価上昇の勢いに翳りが認められる。土地のみで2,000万円台前半、新築の戸建住宅で4,000万円前半程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は区画整然とした戸建住宅地域であり、画地規模が比較的小さく、法令上経済合理性を有する賃貸想定が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する戸建住宅の取引事例から比較検討して求めた価格であり、市場性を反映した価格として十分な説得力を有する。以上から、比準価格を妥当と判断し、代表標準地との検討を踏まえ、近時の経済動向や地価動向等も勘案して、上記のとおり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 愛知東郷-7		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 140,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	141,000		交通 0.0	交通 +2.0		
(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	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		
(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 140,000 円/㎡				③ 価格変動 要因の 形成 要因の	[一般的要因] 経済活動は比較的安定しているが、地域経済の中長期的な見通しは複雑であり、二極化がより鮮明になっている状況である。						
	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] 区画整然とした住宅地域であり、不動産市場は概ね堅調に推移している。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +0.7 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリューテックコンサルティング株式会社
東郷(県)-4	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 鈴木 哲
鑑定評価額	17,500,000 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 5日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[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			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		愛知郡東郷町春木台5丁目13番4				②地積 (㎡)	161 ()	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 低専 (50, 100)			
	1:3	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整理後の住宅地域	北東6m町道	水道、ガス、下水	日進 4.2km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 150 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		1 低専 (50, 100)			
	特記事項		特にない		基準方位 北 6m町道	交通 日進駅 南方4.2km	法令 規制			
⑤地域要因の将来予測		東郷町南東部に位置する区画整然とした住宅団地である。一部未利用地も見られるが概ね戸建住宅地を中心として開発済であり、将来的には一般住宅地域として熟成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	方位	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 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	同一需給圏は東郷町及び隣接市内等の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るが同一需給圏外からの流入も一部認められる。名古屋市緑区から住宅地が連たんする東端付近に位置するが、町内住宅団地群の中では各種接近性が劣後する。町内の住宅地需要は回復してきており、当エリアも回復基調にある。需要の中心価格帯として、標準的画地規模の土地は1千万円台後半、新築戸建住宅で3千万円台となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格について、近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域で最寄駅から離れており賃貸市場が未成熟であるほか、不適用理由のとおり事情より試算しなかった。基準価格は、不動産市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力を有するものと判断される。以上より、代表標準地との検討も踏まえ、価格形成要因の変動にも留意のうえ、市場性を反映した基準価格をもって上記のとおり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 愛知東郷-7	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 記 標準化補正	街路 0.0	街路 0.0	
	公示価格 140,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [129.5]	[100.0] 100	109,000		交通 0.0	交通 +2.0	
(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 記 標準化補正	環境 0.0	環境 +27.0	
	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 108,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的 要因] 東郷町内の住宅地は周辺の自治体との比較で割安感から強含みに推移してきたが、最近では建築費高騰や人手不足の影響も受けつつある。						
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地 域 要因] 特に変動はない。						
	② 変動率 年間 +0.9 % 半年間 %			[個別的 要因] 特に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 東海支社	
東郷(県)-5	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士	伊藤 修一郎
鑑定評価額		17,000,000 円		1㎡当たりの価格	73,500 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]	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	1.2 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				愛知郡東郷町大字春木字白土1番1447				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		「調区」 (60, 200)							
	1:1.5		住宅W2		一般住宅の中に空地が見られる住宅地域		北6m町道		水道、ガス		赤池2.5km		(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲				東 100 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 11 m、奥行 約 18 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町道		交通施設		赤池駅南東方2.5km		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一般住宅が存する住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状のまま推移し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 73,500 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		同一需給圏は東郷町を中心として隣接市を含めた市街化調整区域の住宅地域である。主たる需要者の属性は、同一需給圏内の地縁性を有する個人のほか、整然とした街区ではないものの市街化区域に近いことから、圏外からの転入も見られる。ベッドタウン的性格の強い東郷町は区画整理済みの住宅地域の人口が高く、調整区域の需要は限定的である。取引が少なく、需要の中心となる価格帯は見出せない状況であるが1㎡あたり7万円～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		近隣地域は市街化調整区域の一般住宅中心の地域であり、画地の規模形状から法令上経済合理性を有する賃貸想定が困難であるため収益還元法は適用しなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する戸建住宅等の取引事例から比較検討して求めた価格であり、市場性を反映した価格として十分な説得力を有する。以上から、比準価格を妥当と判断し、類似の標準地との検討を踏まえ近時の経済動向や地価動向等も勘案して、上記のとお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		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 0.0		地域要因		街路 -2.0	
	標準地番号 愛知東郷-9												標準化補正		交通 0.0		交通 0.0		環境 -19.0	
(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		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				標準化補正		環境 0.0		環境 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				③価格変動要因		[一般的要因]		経済活動は比較的安定しているが、地域経済の中長期的な見通しは複雑であり、二極化がより鮮明になっている状況である。											
	☒ 継続 ☐ 新規																			
	前年標準価格 72,000 円/㎡																			
	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 +2.1 %		半年間 %															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 東海支社
東郷(県)5-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 伊藤 修一郎
鑑定評価額	101,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	133,000 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]	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 愛知郡東郷町白鳥2丁目4番3外					②地積 (㎡)	757 ()	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		近商 (80, 200) 準防		
	1.2:1	店舗 SRC2	中規模小売店舗、共同住宅等が混在する商業地域	南20m町道	水道、ガス、下水	日進 1.6km		(その他) (90, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 70 m、南 30 m、北 40 m			②標準的使用	店舗兼事務所地				
	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 20m町道	交通施設	日進駅 南東方1.6km		法令 規制	近商 (80, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに、低層店舗、金融機関、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域であり、先行き不透明感のある地域経済ではあるが、地価の上昇傾向は継続すると予測する。								
(3)	最有効使用の判定				店舗兼事務所地		(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		133,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		51,300 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、東郷町及び周辺市を含めた幹線道路沿いの路線商業地域である。主たる需要者の属性は、当該需給圏内の個人事業者及び法人等が中心である。交通繁華性の高い幹線道路沿いには相應の需要が見込まれるが、初期投資の軽減等から事業用定期借地による進出が一般的である。また、土地を取得する場合でも、業種、業態、事業戦略等によりその目線は様々であるため、需要の中心となる価格帯は見い出せない状況である。									
(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に所在する取引事例を採用して求めたもので、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は基準地において最有効使用の店舗兼事務所を建築して賃貸する場合を想定し、収益性の観点から求めているが、賃貸市場の成熟の程度は低く、元本価格に見合う賃料の収受が困難であり、低位に試算された。以上から、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、近時の経済動向や地価動向等も勘案して、上記のとおり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 愛知東郷5-1	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	街路 0.0	
	公示価格 132,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	133,000		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	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 131,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的] 経済活動は比較的安定しているが、地域経済の中長期的な見通しは複雑であり、二極化がより鮮明になっている状況である。						
	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 愛知東郷5-1 公示価格 132,000 円/㎡			[地域] 特段の変動要因はないが、背後に良好な住宅団地を抱え、地価の上昇傾向は維持はされている。						
	②変動率 年間 +1.5 % 半年間 +0.8 %			[個別的] 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	株式会社丸の内中央不動産鑑定
東郷(県)5-2	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 荒川 鶴章
鑑定評価額	158,000,000 円	1㎡当たりの価格	136,000 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]	100,000 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		愛知郡東郷町三ツ池2丁目3番1				②地積 (㎡)		1,161 ()		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)				
	1.2:1	店舗 S2		低層店舗のほかに一般住宅が見られる県道沿いの商業地域		東15.5m県道、三方路	水道、ガス、下水	赤池 3.3km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 30 m、南 240 m、北 180 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 33 m、奥行 約 30 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	15.5m県道		交通施設	赤池駅 南東方3.3km		法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は県道沿いの商業地域であり、店舗の入替えや建替え等も見込まれるが、当面は現状の環境を維持して推移するものと予測される。地価水準は、今後の景気動向等に左右されるものの、上昇傾向を予測する。											
(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		三方路 +7.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		136,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		65,700 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		同一需給圏は東郷町内を中心に隣接する市町等の幹線道路沿いの商業地域である。需要者は飲食・物販・サービス業を営む同一需給圏内の法人や個人事業主、全国展開する法人等が中心である。建築費の高騰や金融政策の影響等の懸念はあるものの、繁華性の高い路線商業地の土地需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、規模により大きく異なるが、1,000㎡前後で1億3,000万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		東郷町の県道沿いの路線商業地域であり、収益物件も見られる地域であるが、取引は自用目的が中心である。比準価格は、類似性の高い東郷町、みよし市及び豊田市内の路線商業地及び住商混在地の取引事例から求められており、市場動向を反映した価格である。一方、収益価格は、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため低位に試算された。鑑定評価額は、比準価格を重視し、収益価格を参考とし、代表標準地との均衡を踏まえ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 愛知東郷5-1		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 132,000 円/㎡		$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.9]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	136,000			交通	0.0		交通	+3.0
										環境	0.0		環境	-4.0
										画地	0.0		行政	+2.0
										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 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 134,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 東郷町の商業地は、建築費の高騰や金融政策の影響等の懸念はあるものの、商業地需要は堅調であり、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] 県道沿いの商業地域で、地域要因に特段変動要因は認められないが、土地への需要は堅調で地価は上昇傾向にある。									
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率 年間 +1.5 % 半年間 %													