

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
一宮(県)-14	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 児玉 和久
鑑定評価額	19,000,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 83,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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 一宮市大和町毛受字八幡前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		準工 (60, 200)			
	台形 1:2	住宅 W2	中規模一般住宅を中心に、アパート、倉庫等も見られる住宅地域	南5.6m市道	水道、ガス、下水	尾張一宮 1.4km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 30 m、南 100 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 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、 5.6m市道	交通 施設	尾張一宮駅 西方1.4km		法令 規制	準工 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は一般住宅のほか、アパート、倉庫等も見られる既成住宅地域で、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	形状 方位	0.0 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 115,000 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JR東海道本線、名鉄名古屋本線及び尾西線沿線で、概ね一宮市の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する個人のエンドユーザーが大半である。住宅購入に慎重な動きも見られるが、市内中心部や駅周辺の住宅地では高値の取引が多い。近隣地域は尾張一宮駅西側の既成住宅地域で、市場での人気は高く、需要は旺盛である。土地は1,500万円～2,000万円程度、新築戸建住宅は3,500万円～4,000万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	一般住宅のほか、アパート、倉庫等も見られる既成住宅地域であるが、基準地は画地規模が小さく、共同住宅を想定することは経済合理性に欠けるため、収益価格は試算しなかった。自用目的の取引需要が大半を占め、居住の快適性、市場性を重視して価格形成が行われる蓋然性が高い。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表基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) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮-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 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 -6.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 105,000 円/㎡	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [97.8]	[105.0] 100	115,000					
(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/㎡	[] 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 105,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的] 住宅購入に慎重な動きも見られるが、利便性が高い市内中心部や駅周辺の住宅需要は引き続き堅調で、郊外の住宅需要も安定している。						
	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] 尾張一宮駅西側の既成住宅地域で、最寄り駅からやや距離はあるが、市場での人気は高い。需要は旺盛で、地価は上昇傾向にある。						
	②変動率 年間 +9.5 % 半年間 %				[個別的] 個別的な要因による変動はない。						

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年 7月 8日提出
一宮(県)-15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	荻野不動産鑑定事務所
一宮(県)-15	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 荻野 義行
鑑定評価額	9,540,000 円	1㎡当たりの価格	64,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 21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所在及び地番並びに「住居表示」等	一宮市二条字道東85番17				②地積(㎡)	149 ()	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200)
	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	奥町 2km	(その他)	
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 100 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 6 m市道	交通施設	奥町駅 南方2km	法令 規制	準工 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	小規模なまとまりを持つ一般住宅を中心とする地域である。地域は、熟成しており、当分現状のまま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	64,000 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、名鉄尾西線及び名古屋本線沿線で概ね一宮市及びその周辺の住宅地域。需要者は、同一需給圏内に居住する一次取得者層が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。旧尾西地区に立地し、市内中心部への接近性や利便性に劣るが、住環境が比較的良好な住宅地で、需給は均衡状態で推移している。市場での取引の中心となる価格帯は、土地で1000万円前後、新築戸建で2500万円～3000万円である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域の規模の大きな画地には節税目的の賃貸住宅等も見受けられるが、戸建住宅が大半の地域である。基準地は、面積が小さく経済合理的にみて経営が可能となる賃貸住宅が建てられないため収益還元法は適用しなかった。地域は、居住の快適性及び利便性が重視される住宅地域で、需要者の多くは自用目的での取引が中心である。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準に、代表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	街路 0.0	地域要因 街路 -3.0
	標準地番号 一宮-19						標準化補正	交通 0.0	交通 -1.0
(9) 指定基準地からの検討	公示価格	[102.0]	100	100	[100.0]	64,100	環境 0.0	環境 -3.0	
	58,500 円/㎡	100	[100.0]	[93.1]	100		画地 0.0	行政 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	街路 0.0	街路 -3.0
	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動要因	[一般的] 景気は、緩やかに回復しているが、住宅投資は弱い動きとなっている。一宮市の住宅地需要は二極化している。						
	■ 継続 □ 新規		[地域] 尾西地区の中心部に近いが、一宮市中心部と鉄道駅からは離れ、地価は横這い傾向にある。						
	前年標準価格 64,000 円/㎡		[個別的] 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 0.0 % 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社現代不動産研究所
一宮(県)-16	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 國島 章民
鑑定評価額	18,300,000 円		1㎡当たりの価格	41,400 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 19日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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所在及び地番並びに「住居表示」等 一宮市萩原町高木字津崎 1 3 番				②地積 (㎡) 443 ()		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) (その他)			
	1:2	住宅 W2	農地の中に一般住宅が散見される住宅地域	南4m市道	水道、ガス	萩原 1.6km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 100 m、南 100 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 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 4 m市道	交通施設	萩原駅 南東方1.6km	法令規制 「調区」 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域の住宅地域で概ね現状を維持して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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 41,400 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	同一需給圏は、一宮市、稲沢市の市街化調整区域の住宅地域。需要者は、地縁性を有する圏内の居住者を中心とし、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は一般住宅、農家住宅が散見される地域であるが、市中心部から離れ、公共交通の利便性が劣ることから、やや人氣が乏しい地域である。需要の中心となる価格帯は600～1000万円、土地建物で2000万円程度である。									
(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から求めており実証的な価格といえる。近隣地域は賃貸市場が未成熟な地域であり共同住宅等の建設が非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。近隣地域では自用目的での取引が中心であり、取引水準を指標に価格を決定することが一般的と認められるので、実証的な比準価格を標準とし、公示地との均衡に留意し、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 一宮-42	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 0.0	街路 0.0
	公示価格 39,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	[100.0] 100	41,400		交通 0.0		交通 -3.0
(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 0.0	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0		交通 -3.0
(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 41,400 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	一般的要因 一宮市の人口はやや微減傾向で推移している。中心部の需給は改善し地価は上昇しており、周縁部も徐々に改善してきた。					
	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 集落性が残る地域で、特段の変動要因はない。需給は改善傾向がみられる。					
	②変動率 年間 0.0 % 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 十八鑑定
一宮(県)-17	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 中村 智信
鑑定評価額	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	35,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6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 一宮市祐久字北野黒1 2 1 番 1				②地積 (㎡)	378 ()	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) (その他)			
	1:2	住宅 W1	一般住宅を主とした 既成集落地域	西4.5m市道、 北側道	水道、 ガス	萩原 3km				
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 50 m、南 100 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 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	4. 5m市道	交通 施設	萩原駅 北西方3km	法令 規制		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、農地等が混在する市街化調整地域内の住宅地域である。特記すべき地域要因の変動は見られないため、当面は現況のまま推移してゆ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	角地 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		35,700 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、一宮市及び隣接市町を中心とする市街化調整区域内の集落的な住宅地域である。需要者の中心は圏域内の個人で、圏域外からの転入者は少ない。一宮市中心市街地から遠く離れた旧尾西市の市街化調整区域内に存しており、鉄道駅への接近性も劣るため、市場での需給動向は弱く、地価は弱含み傾向で推移している。中心となる価格帯は、土地で10～15百万円前後、新築戸建住宅で20～25百万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市街化調整区域内の事例を採用し試算した。実証的かつ客観的な価格であり、説得性を有する。一方、収益価格は、賃貸市場が熟成していないため試算しなかった。当該地域は、農家住宅、一般住宅を中心とする集落地域にあり、地縁的な選好性が強く、自己の居住を目的とした取引が中心である。したがって、比準価格を標準とし、標準地との検討も踏まえ、鑑定価格を決定した。									
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 一宮-42	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 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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 39,000 円/㎡	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [109.0]	[100.0] 100	35,700				
(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 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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 35,900 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	一般的 要因	一宮市内の利便性が比較的良好な住宅地域は堅調に推移している。郊外の利便性が劣る住宅地の地価は軟化傾向が続いている。				
	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	旧尾西市域にある集落地域で、地域要因には特段の変動要因は認められない。				
	②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %				個別的 要因	個別的要因に変動はない。				

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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 190,000 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	コロナ後の人流回復の影響を受け、投資需要は堅調に推移し、中心部の地価は上昇傾向にある。郊外地域は概ね堅調に推移している。
	①-2 基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☒ 代表基準地 ☐ 標準地 標準地番号 一宮5-7 公示価格 210,000 円/㎡					[地域要因]	マンション用地との競合等により、高値取引になるケースが多くみられる。
	②変動率 年間 +14.7 % 半年間 +3.8 %					[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	有限会社現代不動産研究所
一宮(県)5-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 國島 章民
鑑定評価額	19,800,000 円		1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	105,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年 6月 19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		一宮市本町3丁目7番16 「本町三丁目7番26号」			②地積 (㎡)	152 ()	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		商業 (80, 400) 防火	
	1:5	店舗兼住宅 S3	小売店舗等が建ち並ぶ市の中心アーケード商店街	西15m市道	水道、ガス、下水	尾張一宮 420m		(その他) (100, 400)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 45 m、南 80 m、北 80 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 6 m、奥行 約 25 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	市中心部に存するアーケード商店街	街路 1 5 m市道	交通施設	尾張一宮駅 東方420m		法令規制 商業 駐車場整備地区 (100, 400) 防火	
	⑤地域要因の将来予測		飲食店などで徐々に客足が戻りつつあることから、今後は新型コロナウイルス感染症以前のように一定の新規出店が見られる状況になるものと予測する。						
(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		130,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		85,100 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、一宮市及び周辺市の商業地域。需要者は地場の飲食店舗又は小売店舗等を営営する個人事業者を中心とする。小売店、飲食店を中心とする古くからのアーケード商店街であり、商況はコロナ禍からの回復傾向がみられる。周辺地域では店舗ビルの取引や事務所ビルの建設がみられるようになり、商業地の需要が高まりつつある。需要の中心となる価格帯は、個別的に形成される傾向にあるため、一概には言いがたい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めており実証的な価格といえる。収益価格は基準地に賃貸用建物の建設を想定して求めた理論的な価格であるが土地価格に見合う賃料を収受できないことから低く求められた。また、近隣地域では売買の取引の場合、自用目的を中心とするため、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、公示地との均衡に留意し、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 一宮5-7		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対象基準地の標準価格(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
	公示価格 210,000 円/㎡		[103.8] 100	100 [100.0]	100 [167.6]	[100.0] 100	130,000		
(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
	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 126,000 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況	一般的 [要因] 一宮市の人口はやや微減傾向で推移している。不動産市場が活発化しており、中心部の商業地域では地価の上昇傾向が続いている。				
	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] 特段の地域要因の変動はない。商況は徐々に改善しており、飲食店などでも客足の戻りがみられる。				
	②変動率 年間 +3.2 % 半年間 %				個別的 [要因] 個別的な要因に変動はない。				

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 0 m、北 60 m					②標準の使用		低層店舗地		
	③標準の画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模		1,000 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	24m市道		交通施設	妙興寺駅 東方250m		法令規制	準住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		特に地域的特性に大きな変化を促す要因は見受けられず、今後も現状のまま推移するものと予測する。									

(6) 市場の特性	同一需給圏は、一宮市及び隣接市の路線型の商業地域である。需要者の中心は、地縁を持つ企業及び個人事業者、ロードサイド型の飲食・物販企業等が考えられる。市場における土地需要の中心は、商業地の取引の絶対数が少なく、業種・業態によって需要する画地規模も異なるため、把握は困難である。近隣地域は、店舗・事務所の連たん性や背後住宅地の状況に比較的恵まれた立地にある商業地域で、需要は堅調に推移している。
-----------	---

(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮5-7	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 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	+4.0 +2.0 +83.0 +3.0 0.0
	公示価格 210,000 円/㎡	$\frac{103.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{200.0}$	$\frac{104.0}{100}$	113,000						

(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 111,000 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 経済環境が改善し、不動産市場も堅調に推移してきたが、建築資材高騰や今後の金融引き締めに伴う需要の減退に留意する必要がある。
	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] 特に大きな地域的特性の変化は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+1.8 %	半年間	%	

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
一宮(県)5-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 児玉 和久
鑑定評価額	126,000,000 円	1㎡当たりの価格	255,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 190,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6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 一宮市新生1丁目2番3外 「新生一丁目2番8号」	②地積 (㎡) 495	⑨法令上の規制等 商業 (80, 400) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100, 400)
	③形状 2:1 ④敷地の利用の現況 店舗兼事務所 SRC9 ⑤周辺の土地の利用の状況 中高層の店舗事務所ビルのほか小店舗、駐車場が多い駅前商業地域 ⑥接面道路の状況 西15m市道、南側道 ⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水 ⑧主要な交通施設との接近の状況 尾張一宮 150m		
(2) 近隣地域	①範囲 東 0 m、西 50 m、南 0 m、北 100 m ③標準的画地の形状等 間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形 ④地域的特性 特記 特にない 事項 街 1.5 m市道 交通 尾張一宮駅 西方150m 法令 商業 駐車場整備地区 (100, 400) 防火 規制 ⑤地域要因の将来予測 中高層の店舗、事務所ビルのほか、駐車場等も見られる尾張一宮駅前（西口）の商業地域で、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。	②標準的使用 中高層店舗兼事務所地	
(3) 最も有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地	(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 265,000 円/㎡ 収益還元法 収益価格 200,000 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	同一需給圏は一宮市及び稲沢市内のJR東海道本線、名鉄名古屋本線各主要駅周辺の商業地域。主な需要者は地元優良企業、マンション開発業者等である。近隣地域は尾張一宮駅前（西口）の商業地域で、繁華性は高く、客足も戻っており、店舗需要は堅調である。投資物件の引き合いは多く、マンション用地としての需要も引き続き旺盛である。なお、商業地の取引は少なく、取引価格は規模や業種により幅があり、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中高層の店舗、事務所ビルが多い尾張一宮駅前の商業地域のため、収益性を重視すべきであるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例より求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。よって、規範性が高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表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) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮5-7 公示価格 210,000 円/㎡	②時点修正 [103.8] 100 ③標準化補正 [100.0] 100 ④地域要因の比較 [89.6] 100 ⑤個別的要因の比較 [105.0] 100 ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 255,000	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 +5.0 交通 -3.0 環境 -12.0 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 前年指定基準地の価格 円/㎡	②時点修正 [] 100 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 [] 100 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
(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 236,000 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/㎡	③ 価格形成要因の変動状況 [一般的] 一宮市中心部の店舗需要は堅調で、郊外の店舗需要も安定している。金利は上昇傾向にあるが、投資需要は引き続き旺盛である。 [地域] 尾張一宮駅前（西口）の商業地域で、繁華性は高く、客足も戻っている。マンション需要も引き続き旺盛で、地価は上昇傾向にある。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。	
	②変動率 年間 +8.1 % 半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	武藤不動産鑑定事務所
一宮(県)5-5	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 武藤 信吾
鑑定評価額	82,600,000 円		1㎡当たりの価格	118,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	92,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 12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 一宮市富士3丁目1番2「富士3丁目1番37号」					②地積 (㎡)		700 ()		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)					
	1:2		店舗 S1		中小規模の店舗等が多く建つ路線商業地域		南18m国道、背面道		水道、ガス、下水		尾張一宮 2.2km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 0 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 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 18 m国道		交通施設		尾張一宮駅 東方2.2km		法令規制		準住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、国道155号沿いの路線商業地域で、比較的新しい郊外型店舗が建ち並んでいる。路線商業地域として、繁華性も高く、徐々に熟成していくものと予測する。															
(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		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		119,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格		72,800 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		同一需給圏は一宮市及び稲沢市の幹線街路沿いの路線商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内で事業を展開する事業者、FC等の事業者並びに店舗等を開発する不動産業者等である。当該地域は国道155号沿いの繁華性が高い路線商業地域であることから需要は堅調に推移している。一方、コロナ禍の影響は脱したと言え、金利上昇等による不確実性が高まっている。需要の中心となる価格帯は取引の規模、目的により異なることから把握が困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は一宮市内の幹線及び準幹線道路沿い等の商業性を有する地域に存する事例を採用し試算した。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ことから比準価格に比べて低位に求められた。このため本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、代表標準地との均衡にも留意の上、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 一宮5-7		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対象基準地の標準価格 (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 +2.0 交通 +9.0 環境 +75.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	公示価格 210,000 円/㎡		[107.4] 100		100 [100.0]		100 [200.4]		[105.0] 100		118,000							
(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対象基準地の標準価格 (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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 114,000 円/㎡					③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気は物価上昇、金利上昇等のより不確実性を増す。一宮駅周辺の用地需要は堅調であるものの、郊外では総じて軟調に推移している。										
	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/㎡							[地域要因] 繁華性のある路線商業地域であり、特に大きな地域要因の変動は認められない。										
	②変動率 年間 +3.5 % 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6年地価調査）

令和6年7月8日提出
一宮(県)5-6 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
一宮(県)5-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安達 直樹
鑑定評価額	71,000,000 円	1㎡当たりの価格	72,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	55,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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		一宮市三条字エグロ3 2 番 1 外				②地積 (㎡)	983 ()	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	
	台形 2:1	銀行 R C 2	小売店舗が比較的多い路線商業地域		北11m市道、三方路	水道、ガス、下水	奥町 2. 1km		(その他) (駐車付置義務) (90, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 40 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 30 m、奥行 約 20 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 1 1 m市道	交通施設	奥町駅 南方2. 1km		法令規制	近商 (90, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		マンション、店舗のほか未利用店舗も見られる路線商業地域。特段の変動要因はなく、現状のまま推移すると予測する。							
(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	三方路		+5. 0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 72, 700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 44, 500 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、一宮市内における商業地域及び商住混在地域である。新庁舎への統合により地域中心としての地盤沈下が懸念されたが、周辺幹線沿線では店舗等の更新も見られる。旧尾西地区の中心部の需給動向は一進一退を繰り返しているが、繁華性は若干の衰退傾向にあるため需要は若干弱含み傾向にある。市場での中心価格帯は、業種、画地規模等により様々であることから、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、一宮市内の幹線及び準幹線道路沿い等の商業性を有する事例中心に採用し試算しており、実証的な価格といえる。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格であるが、想定要素も多く、試算価格の精度がやや劣る。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、標準地及び単価と総額との関係等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) 公示価格を標準とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 一宮5-4	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対象基準地の標準価格 (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 86, 300 円/㎡	[100. 0] 100	100 [110. 0]	100 [114. 5]	[105. 0] 100	71, 900		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 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 +10. 0		行政 +3. 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 72, 200 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 一宮駅周辺の需要は比較的堅調である。一方、利便性の劣る郊外では一部軟調に推移している。					
	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] 旧尾西市の中心商業地であるが、将来的な発展性も乏しいため、需給はやや軟調に推移している。特に目立った変動要因は認められない。					
					[個別的] 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	足立総合鑑定事務所
一宮(県)5-7	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 足立 哲実
鑑定評価額	43,600,000 円	1㎡当たりの価格	193,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価又は倍率	150,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月4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		一宮市大江3丁目1番15外 「大江三丁目1番21号」			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		商業 (80, 600) 防火	
	1:1.5	店舗、事務所兼住宅 R C 4	中低層の店舗、事務所が建ち並ぶ県道沿いの商業地域	西25m県道	水道、ガス、下水	尾張一宮 650m		(その他) (100, 400)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 45 m、南 120 m、北 15 m			②標準的使用		中層店舗兼事務所地	
	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	2 5 m 県道	交通施設	尾張一宮駅 東方650m	法令規制	商業 駐車施設 附置義務 (100, 400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	市内中心部に位置する繁華性の良好な商業地域。周辺地域に影響を与える商業施設の出退店等はない。現在特段の地域的変動要因はなく、当面は現状推移と予測する。							
(3)	最も有効使用の判定		中層店舗兼事務所地			(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		193,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		71,700 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 J R 尾張一宮駅周辺の中心市街地一帯の商業地域。需要者の中心は商業施設に係る事業法人、個人事業者に加え高層住宅の建設を目的とする不動産開発業者等が想定される。駅や市役所に近接する商業繁華性の高い地域であり、多様な用途の利用が展開されている。実需に基づく需要が中心であり、需給動向は安定的である。土地の個別性と立地事情により取引価格（単価）には幅があるものと推定される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域の規範性のある取引事例から試算しており信頼性は高い。収益価格は立地事情を考慮した商業用建物から試算しており、土地の収益性を的確に反映している。両試算価格は開差があるが、比準価格は市場の実態を反映しており価格説得性を有する一方、収益価格は低位で想定事項も多い。よって比準価格を採用して収益価格は参考に留め、さらに代表標準地からの価格にも留意のう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 一宮5-7		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対象基準地の標準価格 (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
	公示価格 210,000 円/㎡		[103.8] 100	100 [100.0]	100 [113.2]	[100.0] 100	193,000		街路 0.0 交通 +2.0 環境 +11.0 行政 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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			街路 0.0 交通 +2.0 環境 +11.0 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 179,000 円/㎡			③価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 金利が上昇局面にあり、不動産市場への影響が見られる。景気の先行きに不透明感が出ており、商業地の需要に影響を与えている。				
	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] 繁華性良好な中心市街部の商業地域であり、尾張一宮駅周辺の商業地及び背後の住宅地の地価上昇の影響を受けて地価の上昇が継続。				
	②変動率 年間 +7.8 % 半年間 %				[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。				

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲	東 35 m、西 0 m、南 40 m、北 65 m			②標準の使用	中層店舗兼事務所地			
③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模			240 m ² 程度、形状			長方形	
④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	2.5 m県道	交通施設	尾張一宮駅 南東方800m	法令 規制	商業 (駐車付置義務) (90、400) 準防
⑤地域要因の将来予測	県道名古屋一宮線沿いに、中低層の事務所や店舗のほか住宅も見られる商業地域である。当面は現状のままで推移するものと予測する。							

(6) 市場の特性	同一需給圏は、一宮市及び周辺市の商業地域。需要者は、店舗や事務所利用を目的とする法人事業者か、賃貸収益を目的とする地元事業者等が中心である。市の中心部で幹線道路沿いにあり、尾張一宮駅への接近性も比較的良好いため、マンション等への用途転換も考えられる。地域内は新規店舗の進出、集積において大きな動きはなく、商況等で特段の変化は見られない状況にある。需要の中心となる価格帯は、規模・用途等によって様々であり、一概には決め難い。
-----------	---

(8) 規準とした 公示価格を 価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 一宮5-7	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	街路	0.0
	公示価格 210,000 円/㎡	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [159.7]	[100.0] 100	139,000		交通	0.0	交通	+4.0
								環境	0.0	環境	+52.0
								画地	0.0	行政	+1.0
								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変動率	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 132,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	一般的要因	尾張一宮駅周辺の商業地は、マンション需要等に支えられて概ね底堅く推移している。
	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/㎡					地域要因	尾張一宮駅の周縁部、県道沿いに位置する商業地である。地域要因には特段の変動要因は認められない。
						個別的要因	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+5.3 %	半年間			%

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社クラヨシカンテイ
一宮(県)9-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 倉橋 克弘
鑑定評価額	27,800,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	65,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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		一宮市三ツ井3丁目5番2 「三ツ井三丁目5番3号」			②地積 (㎡)	348 ()	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)		
	1:2	工場		小工場、物流施設にホテル等が混在する地域	北25m県道	水道、ガス、下水	妙興寺 3.3km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用		物流施設用地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 25 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	2 5 m県道		交通施設	妙興寺駅 南東方3.3km	法令規制	準工 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		一宮IC近接地域で国道22号にアクセスが良く、物流倉庫・事業所に適した地域である。空地はほぼなく、当面現状程度で推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	流通施設用地					(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		80,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		42,100 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	同一需給圏は一宮市を中心とした尾張地区の交通アクセスに優れた工業地の圏域。需要の中心は同一需給圏内に事業拠点を有する製造業を中心とした事業者である。景気も緩やかな回復傾向にあり、企業の投資意欲の回復が見られる。工業地取引は業種、業態等により様々であり、中心となる規模、価格等の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣に貸工場・貸倉庫は少なく、自用の工場が中心を占める。当該地域の工場地は本来指向すべき収益性よりもむしろ、資産性を重視した価格形成がなされており、収益価格は低位に求められた。従って、取引市場における価格形成を反映する比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、類似する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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 一宮9-3		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 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 +5.0 交通 +3.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 90,100 円/㎡		$\frac{[102.4]}{100}$	100 [103.0]	100 [111.4]	$\frac{[100.0]}{100}$	80,400				
(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対象基準地の標準価格 (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/㎡		$\frac{[\quad]}{100}$	100 [\quad]	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 79,000 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的] 物価上昇等の懸念はあるものの、雇用・所得環境の改善を受けて、景気は緩やかな回復傾向にある。						
	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] 特筆するような地域要因の変動はない。						
	②変動率 年間 +1.3 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。						