

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
稲沢(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひびき不動産鑑定株式会社 名古屋オフィス
稲沢(県)-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 平井 真希
鑑定評価額	24,300,000 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 倍率種別	88,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月14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	稲沢市稲葉5丁目107番 「稲葉五丁目17番6号」				②地積 (㎡)	211 ()	⑨法令上の規制等	2中専 (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			(その他)					
	1:1.2	住宅 W2	中小規模の一般住宅が多く見られる住宅地域	南6.4m市道	水道、ガス、下水	国府宮 1.7km								
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西50m、南30m、北30m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約18m、規模180㎡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、6.4m市道	交通施設	国府宮駅 西方1.7km	法令規制	2中専 (60, 200)					
	⑤地域要因の将来予測	農地や空地等も見受けられるが、戸建住宅を主体とする住宅地域として熟成が進むものと予測する。市中心部外縁に位置する市街化区域内の住宅地域であり、今後とも需要は安定的であると思料される。												
(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	+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、稲沢市を中心として周辺市を含む住宅地域である。需要者は、稲沢市及び周辺市に在住の1次取得者層が中心となる。近隣地域は最寄駅からやや距離があるものの、中心部の供給が相対的に少ないため、居住環境が良好な外延部においても需給は堅調な状況にある。需要の中心価格帯は、土地で2000～2500万円程度、新築戸建物件で3500～4000万円程度と把握される。													
(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、場所的同一性等を考慮した事例を採用し、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、対象基準地の画地条件により収益物件の想定は非現実であるため、適用を断念した。本件では、近隣地域は居住の快適性が重視される住宅地域であり、自用目的での取引が一般的であることから、単価と総額との関連性及び指定基準地との均衡性を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因					
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正							
(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	街路交通環境画地行政その他	地域要因					
	稲沢(県)-4													
	前年指定基準地の価格	[110.0] 100	100 [100.0]	100 [130.8]	[105.0] 100	115,000								
(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	114,000 円/㎡			[要 因] JR東海道本線や名鉄名古屋本線沿線を中心に住宅需要は堅調だが、旧祖父江・旧平和や駅から遠い郊外部に対する需要は相対的に弱い。 [地 域 要 因] 国府宮駅からやや距離はあるが、区画整然として居住環境が良好な市街化区域内の住宅地域であり、需要は堅調である。 [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	+0.9 %	半年間										

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
稲沢(県)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 川地 秀和
鑑定評価額	8,920,000 円		1㎡当たりの価格	49,000 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8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24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		稲沢市平和町西光坊大門北9 6 番				②地積 (㎡)	182 ()	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	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域		西8m市道	水道、ガス、下水	測高 850m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 60 m、南 60 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 18 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	街路	基準方位北 8 m市道	交通施設	測高駅 北東方850m	法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を中心に農地等が見られる住宅地域である。将来の動向としては大きな価格形成要因の変動は見られないため、当分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	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		49,000 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・津島線沿線で稲沢市西部、津島市西部及び愛西市北部等の一般住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は圏域内の個人で、圏域外からの転入者は少ない。旧平和町に位置し、稲沢市中心部からの接近性が劣るため、需要者は限定され、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5～10百万円前後、新築戸建住宅で25～40百万円前後である。									
(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、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 標準地番号 稲沢-14		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 -4.0 交通 0.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 48,500 円/㎡		[99.9] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	[100.0] 100	49,000			
(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 49,300 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 交通利便性の優れる旧稲沢市の需要は高い水準にあるが、旧祖父江町・平和町は需要は低く、二極化現象が鮮明となっている。					
	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 円/㎡				[地域] 価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は認められない。					
	公示価格				[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。					
	②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %									

1 基本的事項

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		稲沢市祖父江町山崎柳野 1 9 番				②地積 (㎡)	624 ()	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 1:1.2	住宅 W2	中規模農家住宅が多い農家集落地域	東8.2m市道、南側道	水道	山崎 350m		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 60 m、北 30 m				②標準的使用 農家住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 24 m、規模 480 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路 8.2m市道	交通施設	山崎駅 北西方350m		法令規制	「調区」 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅が多い地域であり、土地取引や宅地開発分譲もあまり見られないことから、当面、現状のまま推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 37,700 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	同一需給圏は稲沢市及び隣接市の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は、圏内の居住者を中心とし、地縁を有しない圏外からの転入者は少ない。近隣地域は集落的性格が強い地域であることに加え、駅徒歩圏内ではあるものの市中心部や都心へのアクセスが悪いことから需要は弱含みで推移している。新築の建売住宅はほとんど見られず中心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	比準価格は、同一需給圏内の住宅地域に存する事例を採用し、各事例の規範性に於いて試算した実証的な価格である。収益価格は、近隣地域が賃貸市場の未成熟な市街化調整区域に存しており、投資採算性に見合う収益物件の想定は非現実的であるため、その適用を断念した。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標準とし、標準地との均衡にも留意し、更に単価と総額の関連も勘案のうえ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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	標準地番号 稲沢-18								交通 0.0	交通 -5.0		
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	環境 0.0	環境 +3.0	行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 35,100 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.9]	[101.0] 100	37,800			画地 0.0		
										行政 0.0		
										その他 0.0		
(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 37,900 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的] 稲沢駅・国府宮駅周辺など利便性の高い地域の不動産需要は堅調であるが、旧祖父江・平和町の需要は依然弱含みの状態が続いている。							
	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] 旧来からの農家集落地域であり、地域要因に特段の変化はみられない。							
②変動率 年間 -0.5 % 半年間 %			[個別的] 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価額	26,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	143,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

(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]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6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	

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「居表示」等		稲沢市駅前2丁目38番16外 「駅前2丁目38番2号」			②地積 (㎡)		182 ()	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		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅のほか共同 住宅も見られる住宅 地域		北6m市道		水道、 ガス、 下水	稲沢 500m	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 20 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 17 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		街 路	基準方位北、 6 m市道	交通 施設	稲沢駅 南西方500m	法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測		既に熟成した住宅地域であるが、既存建物の取壊しによって新築の戸建住宅も増加しつつある。最寄駅徒歩圏内に位置する利便性から今後は住民の入替えによって新規流入が増加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	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 143,000 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東海道本線や名鉄名古屋本線沿線に位置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が多く、若年層を中心とする一次取得者層が多い。駅徒歩圏内の住宅地域であり、供給量が少ないことから地価は上昇している。代替競争関係にある不動産は名鉄国府宮駅周辺やＪＲ稲沢駅東部の下津地区の住宅地でいずれの地区も引き合いは多い。土地は１８０㎡程度で２５００万円前後、新築戸建住宅で４０００万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
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、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) 規 格 公示価格を とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 稲沢-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
								交通	0.0		交通	-2.0
								環境	0.0		環境	-4.0
								面地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
	公示価格 131,000 円/㎡	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	[100.0] 100	143,000						

(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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 130,000 円/m ² 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/m ²	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	稲沢、国府宮の各駅周辺の住宅地需要は堅調を維持している。外縁部の市街化調整区域、旧祖父江町、旧平和町等は下落から横ばい。
			[地域要因]	J R稲沢駅から徒歩圏内の住宅地域であり、供給量が少ないことから地価は上昇している。
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
		②変動率 年間 +10.0 % 半年間 %		

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
稲沢(県)-5 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
稲沢(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	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	36,000 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	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 稲沢市平和町中三宅中屋敷21番					②地積 (㎡)	374 ()	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)				
	1:1.5	住宅W2	農家住宅が多く見られる旧来からの農家集落地域	北4m市道	水道、ガス、下水	丸渕2.4km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 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 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 m市道	交通施設	丸渕駅 東方2.4km	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農家住宅が中心の住宅地域であり、特段他の変動要因も見当たらないことから、今後も現状のまま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 36,000 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	同一需給圏は稲沢市の旧平和町、旧祖父江町内に存する市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は圏内の地縁者が中心であり圏外からの転入者は少ない。集落的要素が残る農家住宅地域であることから、需要は限定的であり、地価は停滞状態である。新築の建売住宅はほとんど見られず中心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	比準価格は、同一需給圏内の住宅地域に存する事例を採用し、各事例の規範性に応じて試算した実証的な価格である。収益価格は、近隣地域が賃貸市場の未成熟な市街化調整区域に存しており、投資採算性に見合う収益物件の想定は非現実的であるため、その適用を断念した。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標準とし、標準地との均衡にも留意し、更に単価と総額の関連も勘案のうえ鑑定評価額を決定した。											
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 稲沢-15 公示価格 43,300 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [114.2]	[100.0] 100	36,100						
(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/㎡		[] 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 36,000 円/㎡			③ 価格変動要因	一般的要因 稲沢駅・国府宮駅周辺など利便性の高い地域の不動産需要は堅調であるが、旧祖父江・平和町の需要は依然弱含みの状態が続いている。							
	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 地域要因に特段の変動は認められない。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				個別的要因 個別的要因の変動は認められない。							

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 60 m、西 40 m、南 90 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 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 m ² 程度、形状 長方形							
④地域的特性	特記	特にない。	街	3.7 m市道	交通	清洲駅 北西方1.2km	法令	「調区」 (60, 200)
	事項		路		施設		規制	
⑤地域要因の将来予測	稲沢市東部の農家集落地域である。ＪＲ線と名鉄線に囲まれ、駅に近づくにつれ活発な宅地開発が見られる。市街化調整区域内において比較的優位な位置にある。当面は現状維持にて推移すると予測する。							

(6) 市場の特性 同一需給圏は、ＪＲ東海道本線及び名鉄名古屋本線沿線で、稲沢市内の調整区域の圏域。需要者は地縁者のほか圏内に居住する一次取得者が中心で、圏外からの転入者も考えられる。交通利便性は比較的良好で、駅周辺で活発に宅地開発が行われている。市街化区域内の地価水準と比較して割安感から需要はあるが、市場では供給が少ない状況にある。市場で需要の中心となる価格帯は、土地は１０００万円～２０００万円、新築戸建住宅は３０００万円程度である。

(8)	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 稲沢-16 公示価格 49,200 円/㎡	②時点 修正 [100.9] 100	③標準化 補正 100 [100.0]	④地域要 因の比 較 100 [87.1]	⑤個別的 要因の 比較 [100.0] 100	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡) 57,000	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 +6.0 -21.0 0.0 0.0 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 55,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	稲沢市の地価は、旧稲沢市域では堅調に推移しているのに対し、旧祖父江町・旧平和町では交通利便性等より需要はやや弱含みである。
	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]	J R線と名鉄線を最寄駅とし、市内の市街化調整区域内では比較的利便性に恵まれているため、地価は底堅く推移している。
	②変動率 年間 +3.6 % 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	株式会社クラヨシカンテイ
稲沢(県)5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 倉橋 克弘
鑑定評価額	65,500,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 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]	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6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			稲沢市駅前3丁目2番7外 「駅前三丁目2番5号」			②地積 (㎡)		489 ()		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		準住居 (60, 200)						
	1:2		店舗兼住宅 R C 2		店舗の中に住宅、マ ンションが介在する 幹線道路沿いの商業 地域		北18m県道		水道、 ガス、 下水		稲沢 700m		(その他)						
(2)	①範囲			東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 40 m			②標準的使用		低層店舗兼共同住宅地										
近隣 地域	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		1 8 m県道		交通 施設		稲沢駅 南西方700m	法令 規制	準住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の 将来予測		空地・未利用地は殆ど見当たらず、店舗の外、マンション、戸建住宅が建ち並んでおり、当面現状程度で推移するものと予測する。																
(3)	最有効使用の判定			低層店舗兼共同住宅地						(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		136,000 円/㎡														
	収益還元法		収益価格		74,700 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				同一需給圏は稲沢市及び隣接市の幹線道路沿いの商業地域の存する圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に事業拠点を有する事業者である。当該地域は路線商業地であり、店舗・事務用地として一定の需要が見込まれる。景気の緩やかな回復傾向を受け、稲沢市の中心商業地の商況が改善し、事業者の投資意欲の回復も見られる。															
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由				近隣は店舗のほか、マンション、戸建住宅等も見られるが、いずれにしても自用の建物が中心である。当該地域はテナントビルが建ち並ぶ程の商業繁華性はなく、賃料収入に主眼を置いた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と史料する。従って、これらの価格形成を反映する比準価格を標準とし、収益価格を関係づけ、類似の標準地との価格検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示 価格 とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 稲沢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 +6.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -4.0 -2.0 0.0 0.0
	公示価格 132,000 円/㎡			[101.2] 100		100 [106.0]		100 [94.1]		[100.0] 100		134,000			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 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					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 124,000 円/㎡					③ 価 格 変 動 状 況 形成 要因 の	[一般的 要因] 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 要因] 特筆すべき地域要因の変動はない。												
	②変動率 年間 +8.1 % 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	稲沢(県)5-2	宅地-1
稲沢(県)5-2	愛知県	愛知第5	氏名	ひびき不動産鑑定株式会社 名古屋オフィス	
鑑定評価額		62,500,000 円	1㎡当たりの価格	不動産鑑定士 平井 真希	105,000 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]	84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14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		稲沢市桜木2丁目75番1外 「桜木2丁目7番18号」				②地積 (㎡)	595 ()	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)	
	台形 1.2:1	店舗 RC2	幹線道路沿いに低層 店舗が建ち並ぶ路線 商業地域		西25m県道、 南側道	水道、 ガス、 下水	国府宮 2.4km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 100 m、北 150 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 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	25m県道	交通 施設	国府宮駅 西方2.4km	法令 規制	準住居 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測		郊外型路面店が建ち並ぶ路線商業地域であり、比較的繁華性の高い地域である。近時、新規出店も観察されるほか、空地や住宅等が残るため、今後とも路線商業地域として一層の熟成が期待される。							
(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	角地 セットバック		+3.0 -3.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		105,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		79,200 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、稲沢市及び周辺市の路線商業地域である。需要者の中心は、郊外型路面店等を展開する全国規模の企業のほか、地元法人や個人事業者である。路面店の運営形態として、近年、事業用定期借地契約を設定しての出店ニーズが増えつつあり、路線商業地の取引は限定的である。但し、近隣地域は、店舗集積度が高い地域であるため、一定の潜在的な需要は存するものと思料される。中心価格帯は、属性や規模等に応じて相違が認められる。									
(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、幹線・準幹線沿いの事例を採用し、各事例の規範性に応じて試算した実証的な価格である。収益価格は、最も有効使用に即した路面店を想定したが、駐車場の充足等のため実効容積率は低く、また、運営形態としては、所有のほか定期借地権の設定等様々であり、賃貸前提での収益性は必ずしも重視されない。本件では、実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、周辺標準地との均衡性にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 稲沢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 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 交通 環境 行政 その他
	公示価格 127,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [121.3]	[99.9] 100	105,000				
(9) 指定 からの 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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 105,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 人件費や建築費の高騰等、景気の先行きには不透明感が拭えないが、市中心部の商業地については転用目的も含め需要は底堅い。					
	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 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] ロードサイド型店舗が集積する路線商業地域であり、新規出店の動きも認められるが、借地のニーズが強く取得需要は限定的である。					
	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	株式会社安達不動産鑑定調査
稲沢(県)5-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 塚本 譲太
鑑定評価額	127,000,000 円	1㎡当たりの価格	137,000 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) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 105,000 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	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		稲沢市松下2丁目2番22外「松下二丁目2番3号」			②地積 (㎡) 926 ()		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	
	1.5:1	店舗 S2	店舗、営業所等が建ち並ぶ古くからの商業地域	南15m市道	水道、ガス、下水	国府宮 480m		(その他) (90, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 170 m、西 80 m、南 40 m、北 30 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 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	15 m市道	交通施設	国府宮駅 西方480m	法令規制	近商 (80, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		国府宮駅から徒歩圏内に位置する金融機関、共同住宅、低層店舗等が見られる商業地域である。マンション素地需要も見込まれており、立地の良さから堅調な需要が継続するものと予測される。						
(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		137,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		74,900 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	同一需給圏は稲沢市及び隣接市内に位置する商業地域の圏域である。需要者の中心は、主に飲食店舗、物販店舗等の経営を目的とする個人事業主や法人等及びマンション等の開発業者である。最寄駅には徒歩圏内に位置し比較的立地に優れているため底堅い需要が続いている。市場での中心となる価格帯は画地規模、利用目的により総額も様々となることから把握が困難である。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、そ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	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かつ説得力を有する価格である。一方収益価格は、低層店舗の一棟貸しと最も有効使用に即した建物を想定して求めたが、土地価格水準に見合う賃料が形成されておらず、低位に求められた。以上により本件においては、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に標準地との均衡性を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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
	標準地番号 稲沢5-4 公示価格 127,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	[100.0] 100	136,000			
(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
	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 130,000 円/㎡			③ 変動状況	一般的要因 稲沢駅・国府宮駅周辺など利便性の高い地域の不動産需要は堅調であるが、旧祖父江・平和町の需要は依然弱含みの状態が続いている。				
	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 地域要因に特段の変動は認められない。				
	②変動率 年間 +5.4 % 半年間 %				個別的要因 個別的要因の変動は認められない。				

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出
稲沢(県)5-4 宅地-1

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
稲沢(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	370,000,000 円	1㎡当たりの価格	137,000 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	100,000 円/㎡ 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		稲沢市陸田宮前1丁目16番1外			②地積 (㎡)		2,704 ()		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) (100, 200)			
	不整形 1:3	店舗 S1		県道沿いに飲食店、 小売店舗等が多く見 られる路線商業地域		北東30m県道、 四方路	水道、 ガス、 下水	稲沢 1.3km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 50 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 30 m、奥行 約 80 m、規模			2,400 ㎡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	稲沢駅 北方1.3km		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		当該地域は県道沿いに飲食店舗、小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域で、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推測される。										
(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	四方路 形状	+8.0 -2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		142,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		86,500 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	同一需給圏は概ね稲沢市、一宮市の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域。主な需要者は飲食業、物販業等を広域的に展開している法人、地縁性を有する個人事業者等である。近隣地域は集客力の高い大型商業施設に隣接した稲沢市北東部の路線商業地域で、通行車輛は多く、店舗の集積度や繁華性も高い。客足は戻っており、店舗需要は堅調である。なお、商業地の取引は少なく、取引価格も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	県道沿いに飲食店舗、小売店舗等が建ち並ぶ稲沢市北東部の路線商業地域で、自用目的の取引需要が中心である。店舗、事務所等の賃貸物件は見られるものの、賃貸市場の成熟の程度が高いとは言えず、実際の不動産市場で取引された事例に比べ、収益資料の信頼性は相対的に低い。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して、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	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	-2.0
	公示価格								交通	0.0		交通	+1.0
	稲沢5-2							環境	0.0	環境	+1.0		
	132,000 円/㎡		[103.8] 100	100 [106.0]	100 [100.0]	[105.8] 100	137,000	画地	+6.0	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								交通			交通	
	円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		環境		環境			
								画地		行政			
								行政		その他			
(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] 稲沢市中心部の店舗需要は堅調に推移しているが、旧祖父江町、旧平和町の店舗需要には依然として弱さが見られる。								
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 稲沢市北東部の路線商業地域で、店舗の集積度や繁華性は高い。需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。								
	前年標準価格 134,000 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	+2.2 %	半年間	%								

1 基本的事項

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		稲沢市奥田大沢町7番				②地積 (㎡)	740 ()	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)		(その他)				
	1:2.5	工場	中規模工場を主として物流施設も見られる工業地域	北11m市道	水道、下水	奥田600m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 90 m、北 0 m				②標準的使用		中小工場地					
	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	11m市道	交通施設	奥田駅 東方600m	法令規制	準工 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	各種規模の工場、倉庫等が集積する工業地域であり、土地利用度は高く現在特段の地域の変動要因はない。当面は現状推移と予測する。											
(3)	最有効使用の判定		中小工場地			(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	77,300 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	30,900 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の稲沢市、小牧市などの尾張地域を主とする内陸型工業地域の圏域。需要者の中心は製造業及び物流事業を展開する法人事業者である。事業所や工場、物流倉庫などが建ち並び工業地域を形成しており、業種は特定されない。工業地に対する需要は堅調であるが供給はやや限定的であり、農地転用による供給も見られ、地価の上昇が継続している。立地事情と画地規模等の個別性により取引価格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	取引事例比較法は類似する工業地の取引事例を市内及び周辺市から採用することにより分析、検討が可能であった。収益価格は工業用途の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	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	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	-1.0 -3.0 +22.0 0.0 0.0 0.0
	標準地番号 清須9-3 公示価格 88,200 円/㎡	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [117.2]	[100.0] 100	77,100							
(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 75,900 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的] 工業地の需要は堅調であり、交通のアクセスや消費地・生産拠点への接近性などに優れた土地に対する需要は堅調である。									
	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] 生産・物流用途の需要が底堅く推移しており、農地転用による工業地の利用も見られる。地価は堅調に推移している。									
	②変動率 年間 +1.8 % 半年間 %			[個別的] 個別的要因に変動はない。									