

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
常滑(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三交不動産鑑定所
常滑(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 浅田 勝利
鑑定評価額	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	71,500 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1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	56,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月10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 常滑市新開町2丁目142番				②地積 (㎡) (181)		⑨法令上の規制等			
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域	⑥接面道路の状況 北5.5m市道	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 常滑500m	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 50 m、南 65 m、北 90 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、5.5m市道	交通施設 常滑駅 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 周辺環境に変化はなく、今後も現状の地域性を維持。需給は安定しつつあり、地価は横ばい程度と予測する。									
(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 71,500 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	同一需給圏は常滑市内の住宅地域である。需要者は市内在住の個人が中心で、隣接市町からの転入者も見られる。近隣地域は常滑駅と大型商業施設が徒歩圏にあり利便性に優れる。また空港関連従業員による需要の下支えがある。住宅地需要は堅調で、地価は緩やかな上昇傾向にある。中心価格帯は土地で1.5千万円、新築戸建で3.5千万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例から試算しており市場の実勢を反映する。住宅地は類似物件の取引価格が重視され、比準価格の説得力は高い。一方、収益価格は画地規模が小さく経済合理的な賃貸想定が困難なため非適用とした。以上により、比準価格を採用し、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 常滑-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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 70,600 円/㎡		[101.3] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	71,500			
(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) 対年標準価格等の前	① -1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 69,200 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築費の高騰で市況は弱含んでいるが、市内の住宅地価格に大きな変動は見られない。					
	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 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 常滑-1 公示価格 70,600 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、利便性の高さにより安定した需要が見込まれる。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	② 変動率 年間 +3.3 % 半年間 +1.3 %									

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
常滑(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社木寺不動産鑑定所
常滑(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 住井雄一郎
鑑定評価額	19,000,000 円	1㎡当たりの価格	76,300 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	54,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月9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		常滑市明和町3丁目48番			②地積 (㎡)		249 ()		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		一般住宅を中心として共同住宅も散見される区画整然とした住宅地域		南6m市道		水道、ガス、下水		榎戸650m												
										(その他)												
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 120 m、南 170 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 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											
									榎戸駅 東方650m		法令規制											
											1住居 (60, 200)											
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を中心とする区画の整った住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状の地域性を維持して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 +9.0												
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		76,300 円/㎡															
			収益還元法		収益価格		25,800 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			同一需給圏は常滑市内の名鉄常滑線沿線の住宅地域である。主たる需要者は市内及び周辺市町に居住する自己利用目的の個人である。基準地が位置する明和町は土地区画整理事業により整備された住宅地域で、質の高い居住環境及び各種生活利便性を兼ね備えた地域である。地価動向は、市内にて選好性が高い地域の一つであることから上昇傾向が継続している。市場の中心価格帯は土地は1900万円程度、建売分譲で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			比準価格は常滑市内の名鉄常滑線沿線の住宅地域内の取引事例を採用して、適切な要因比較及び各々の規範性の程度に係る検討を行って求められた市場性を反映した価格である。一方収益価格は共同住宅を想定して試算を行ったが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず低位に求められた。以上より、市場の特性を反映した比準価格を標準として収益価格は参考に留め、代表標準地との検討も踏まえて上記の通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		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 -1.0 交通 +2.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	常滑-1				[101.3] / 100		100 [100.0]		100 [103.0]		[109.0] / 100		75,700									
	公示価格		70,600 円/㎡																			
(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		[] / 100		100 []		100 []		[] / 100													
(10) 対年標準価格等	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] 物価高、金利の先高感等の経済動向の不透明感がある中で、住環境及び交通利便性を備えた地域とそれ以外の地域とで2極化が見られる。 [地域要因] 地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。														
	■ 継続 □ 新規																					
	前年標準価格 73,000 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 +4.5 % 半年間 %																					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社木寺不動産鑑定所
常滑(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 住井雄一郎
鑑定評価額	7,340,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,800 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 2日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 4月 9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		常滑市広目字前田面2 9 番 1			②地積 (㎡)	322 ()	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	中規模の農家住宅、 一般住宅が混在する 既成住宅地域	北3.2m市道、 背面道	水道、 下水	上野間 2.4km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 140 m、西 240 m、南 0 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 14 m、奥行 約 25 m、規模			350 ㎡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	3. 2m市道	交通施設	上野間駅 北東方2.4km		法令	「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域内に所在する既成住宅地域で、市街地からは距離があり立地条件に劣る。市場参加者は少なく、今後も需要は弱含みで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	二方路		+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			22,800 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	同一需給圏は常滑市内の市街化調整区域内の住宅地域である。主たる需要者は主に地縁的選好性を有する個人である。対象不動産が位置する広目字前田面地区は、国道2 4 7 号背後に形成されている市街化調整区域内の集落地域である。市中心部から距離があり各種利便性に劣り、且つ市内の市街化調整区域内の需要は弱い傾向にあるため地価は依然として下落基調にある。市場の中心価格帯は土地は7 0 0 万円程度で、新築の建売分譲は見られない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は常滑市内の市街化調整区域内の住宅地域の取引事例を採用して、適切な要因比較及び各々の規範性の程度に係る検討を行って求められた市場性を反映した価格である。一方収益価格は、市街化調整区域内の賃貸需要が低く投資採算性が見込めないことから非適用と判断した。以上より、市場の特性を反映した比準価格を標準とし、近隣標準地との検討を踏まえて上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(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 常滑-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 -1.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 26,200 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{117.8}$	$\frac{102.0}{100}$	22,700				
(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 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	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 23,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	一般的要因 物価高、金利の先高感等の経済動向の不透明感がある中で、住環境及び交通利便性を備えた地域とそれ以外の地域とで2極化が見られる。						
	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 -0.9 % 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7日提出
常滑(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三交不動産鑑定所
常滑(県)-4	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 浅田 勝利
鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	86,300 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1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	68,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月10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 常滑市飛香台6丁目4番7				②地積 (㎡)		214 ()	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 (60, 100)	
	1:1.5	住宅 L S2		戸建住宅を中心とする区画整理済みの住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	常滑 2.4km		(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 100 m、南 30 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	常滑駅 北東方2.4km	法令 規制	1 低専 地区計画等 (60, 100)	
	⑤地域要因の将来予測		閑静な新興住宅地域であり、今後も現状の地域性を維持。旺盛な需要により地価は上昇傾向と予測する。							
(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 86,300 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	同一需給圏は常滑市内の住宅地域である。需要者は常滑市在住の個人で、隣接市町からの転入者も見られる。飛香台は市役所や総合病院、スーパーなど生活利便施設が集積しており、常滑市の新拠点として熟成が進む。高台の新興住宅地域のため住環境は良好。津波リスクも少ない。市内で最も人気が高く、特に若い世代からの選好性が強い。旺盛な需要により地価は上昇傾向にある。中心価格帯は土地で2千万円弱、新築戸建て3.5千万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例から試算しており市場の実勢を反映する。住宅地は類似物件の取引価格が重視され、比準価格の説得力は高い。一方、収益価格は公法上の規制により経済合理的な賃貸想定が困難なため非適用とした。以上により、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 常滑-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 -1.0 交通 +8.0 環境 -24.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格 70,600 円/㎡		$\frac{101.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{82.9}$	$\frac{100.0}{100}$	86,300			
(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 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) 対年標準価格等の前	① -1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 78,700 円/㎡				③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 建築費の高騰で市況は弱含んでいるが、市内の住宅地価格に大きな変動は見られない。				
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡					[地域要因] 市役所転入後、常滑市の新拠点として熟成が進む。				
	公示価格					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	② 変動率 年間 +9.7 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合鑑定調査
常滑(県)-5	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 小森 洋志
鑑定評価額	11,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	49,000 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 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	35,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 4月 10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		常滑市青海町8丁目71番外			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 中専 (60, 150)			
	1:1.5	住宅 L S2	中規模一般住宅を中心 に空地も見られる 高台の住宅地域	南4m市道	水道、 ガス	西ノ口 1km		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 40 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 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、 4 m市道	交通 施設	西ノ口駅 東方1km	法令 規制	1 中専 (60, 150)		
	⑤地域要因の 将来予測		高台に位置する一般住宅を中心とした住宅地域で、特段の大きな変動要因はなく、当面は現状のまま推移していくもの								
(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 +6.0			
(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		14,900 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		同一需給圏は常滑市及び隣接する市町の住宅地域である。需要の中心は市内在住の地縁性を有する居住者が殆どで外部からの転入者は少ない。高台に位置する住環境が良好な住宅地域であることから、需要は堅調に推移している。需要の中心価格帯は土地のみで1 0 0 0万円程度、新築戸建てで3 0 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から求めており実証的な価格といえる。近隣地域周辺においては自目的の取引が中心で、収益性よりも居住の快適性が重視される住宅地域であることから、収益価格は低位に試算された。したがって、本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、更に類似標準地価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通りと決定した。								
(8) 公示 価格	規 格 と し た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 常滑-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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 +9.0 環境 -16.0 行政 +1.0 その他 0.0
		公示価格 45,500 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{106.0}$	$\frac{100}{93.4}$	$\frac{106.0}{100}$	48,700				
(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 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 46,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 建築費の高騰や金利上昇、中東情勢の影響などが懸念されるものの、景気の緩やかな回復を背景に、不動産市況は概ね堅調である。					
		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 要因] 高台に位置する住環境が良好な住宅地域で、地域要因に特段の変動は認められないものの、地価は堅調に推移している。					
		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。					

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
常滑(県)-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 愛知不動産鑑定所
常滑(県)-6	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 松原 一隆
鑑定評価額	6,930,000 円	1㎡当たりの価格	36,300 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	29,000 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		常滑市苅屋町6丁目15番13			②地積 (㎡)		191	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	住宅 L S2		中小規模の一般住宅が多い丘陵地に開発された住宅地域		北東6m市道	水道、ガス	常滑 5.4km		(その他)
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 100 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		街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	常滑駅 南東方5.4km	法令規制	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		丘陵地に開発された住宅地域で、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		0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 36,300 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、常滑市西部を中心に周辺市町を含む名鉄常滑線を利用圏とする住宅地域が中心である。個人の一次取得者が主たる需要者で、地縁的選好性が強く常滑市の居住者が大半を占めるが、周辺市町からの転入者も見られる。地価は、新規分譲地など居住環境に優る住宅地では地価はやや強含みで推移しているが沿岸部では需要が弱く低調な推移となっている。需要の中心となる価格帯は、土地は1000万円前後、新築戸建物件では2500万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域周辺は居住の快適性を指向する住宅地域であり、収益性によって地価が形成されるまでには至っていないため収益還元法は非適用とした。よって、実証的価格である比準価格を重視し、標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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
	標準地番号 常滑-7								交通 0.0	
	公示価格 60,000 円/㎡		$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[168.3]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	36,300	環境 0.0	交通 +1.0	
								画地 0.0	環境 +70.0	
								行政 0.0	行政 -2.0	
								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 0.0	地域要因 街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通 0.0	
								環境 0.0	交通 +1.0	
								画地 0.0	環境 +70.0	
								行政 0.0	行政 -2.0	
								その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の	[一般的要因] 景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響や金融資本市場の変動の影響など先行きは不透明である。					
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 地域要因は安定的であり特段の変動要因は認められない。					
	前年標準価格 36,500 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 円/㎡									
	公示価格									
	②変動率 年間 -0.5 % 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
常滑(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ベスト不動産鑑定センター
常滑(県)-7	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 齋藤 登
鑑定評価額	5,770,000 円	1㎡当たりの価格	45,800 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1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	37,000 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 常滑市陶郷町2丁目106番8				②地積 (㎡) (126)		⑨法令上の規制等		
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中小規模の戸建一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	⑥接面道路の状況 北東4.2m市道	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 常滑800m	準工 (60, 200) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 20 m、南 60 m、北 50 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 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、4.2m市道	交通施設 常滑駅 東方800m	法令規制 準工 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測 地域要因に特段の変化は見られず、今後も現状維持で推移していくと予測する。また、地価は安定的に推移すると予測する。								
(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 45,800 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	同一需給圏は常滑市を中心に周辺市町に存する住宅地域である。主たる需要者は、常滑市内の居住者を中心に、周辺市町の居住者も含まれる。当該地域は、最寄駅への接近性は優れるが、街区が整然としておらず傾斜もあることから、競争力の程度は中位程度である。市場の中心価格帯は、土地で500万円～1,000万円程度、新築戸建住宅で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	当該地域は中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域であり、居住の快適性が重視され自用目的の取引が中心である。対象基準地は画地条件により収益建物の想定が現実的ではないため収益価格を試算しない一方、類似性の高い複数の取引事例から規範性ある比準価格が求められた。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似の標準地との均衡、単価と総額との関連、市場動向等を総合的に勘案して、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 標準地番号 常滑-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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +4.0 交通 0.0 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 65,000 円/㎡	$\frac{101.5}{100}$	$\frac{100}{106.0}$	$\frac{100}{136.2}$	$\frac{100.0}{100}$	45,700			
(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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(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 45,800 円/㎡		③価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 建築費の高騰や金利上昇の懸念材料はあるものの、景気は回復傾向にあり、市内で地域間の格差はあるが、不動産市況は概ね堅調である。					
	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/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変化は見られず、地価は横ばい傾向にある。					
	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。					

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
常滑(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ベスト不動産鑑定センター
常滑(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 齋藤 登
鑑定評価額	6,930,000 円	1㎡当たりの価格	58,200 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1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	47,000 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			常滑市市場町2丁目85番外			②地積 (㎡)		119 ()		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		
	台形 1:1.2	店舗 W2F1B		小売店舗が建ち並ぶ古くからの商業地域		南7.8m県道、西側道	水道、ガス、下水	常滑 1.3km		(その他) (90, 400)		
(2) 近隣地域	①範囲			東 150 m、西 70 m、南 30 m、北 20 m			②標準的使用		低層店舗併用住宅地			
	③標準的画地の形状等			間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	災害時における浸水の危険性が高い地域		街路	7.8m県道	交通施設	常滑駅 南東方1.3km		法令規制	商業 (80, 400)	
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に大きな変化は見られないが、商業繁華性が衰退傾向にある旧来からの商業地機で、地価は弱含みで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	形状 角地	0.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 58,200 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 24,000 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	同一需給圏は常滑市を中心に周辺市町に存する商業地域である。主たる需要者は、常滑市内の事業者を中心に周辺市町の事業者等も見られる。当該地域は店舗の連たん性が劣る旧来からの商業地域で、商業繁華性は衰退傾向にあり、宅地需要は弱含みである。市場の中心価格帯は、規模によって異なるが、土地で700万円～1,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの既成商業地域で、不動産の収益性により価格形成されるに至らない投資市場としては未成熟な地域であり、収益用不動産の取引は少なく、収益価格は低位に試算された。一方、自用目的の事業用地等としての取引が中心で、類似性の高い複数の取引事例から規範性ある比準価格が得られた。従って、市場実態を反映した比準価格を重視して、収益価格は参考に留め、類似の標準地との均衡、市場動向等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0		
	標準地番号 常滑5-1							交通 0.0		交通 +14.0		
	公示価格 53,000 円/㎡	$\frac{99.1}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{90.3}$	$\frac{100.0}{100}$	58,200	環境 0.0	環境 -13.0				
							画地 0.0	行政 -8.0				
							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 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		交通 0.0		
							環境 0.0	環境 0.0				
							画地 0.0	行政 0.0				
							行政 0.0	その他 0.0				
							その他 0.0					
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格変動要因の	[一般的要因] 建築費の高騰や金利上昇の懸念材料はあるものの、景気は回復傾向にあり、市内で地域間の格差はあるが、不動産市況は概ね堅調である。							
	前年標準価格 58,400 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変化はないが、店舗の連たん性が劣る既成商業地域であり、地価は下落傾向にある。							
	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				[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 -0.3 %	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
常滑(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	楓不動産鑑定事務所
常滑(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 龍
鑑定評価額	466,000,000 円	1㎡当たりの価格	127,000 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	94,000 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 常滑市りんくう町3丁目2番1				②地積 (㎡)		3,666 ()		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, 500) 防火	
	2.5:1	ホテル S R C 11		式場、ホテルがあるなか飲食店舗等が増えつつある空港対岸の商業地域	北西(駅前広場)市道、三方路	水道、ガス、下水	りんくう常滑駅前広場接面		(その他) { 地区計画等 } (100, 500)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 70 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用 高層ホテル兼店舗地					
	③標準的画地の形状等 間口 約 90 m、奥行 約 40 m、規模 3,600 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 (駅前広場)市道	交通施設	りんくう常滑駅駅前広場接面		法令規制	商業 (地区計画等) (100, 500) 防火
	⑤地域要因の将来予測		中部国際空港の旅客数が伸び悩みの状況にある中、地域要因にも特段の変化は見られず、当面は現状の利用状況を維持して推移するものと見込まれる。							
(3)	最有効使用の判定 高層ホテル兼店舗地					(4)対象基準地の個別的要因		三方路 +10.0		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 127,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格 69,100 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、常滑市を中心に周辺市町を含む商業地域一円である。需要者の中心は、大型店舗やホテルを営む全国的規模の事業者である。近隣地域は、りんくう常滑駅の駅前広場に接面する希少性の高い立地から中部国際空港の利用客を誘引可能である。なお、旅客数は回復の勢いが鈍化しており横這い傾向となっている。需要の中心となる価格帯は、駅前商業地の取引事例が少なく、画地規模や需要者の属性により価格にばらつきがあ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性の高い取引事例との比較により求められた市場性を反映する実証的な価格である。一方、収益価格は、対象不動産の収益性を基礎とした理論的価格であるが、想定要素が多く含まれるうえ、建築費の高騰や投資採算に見合う賃料設定が困難であることから低位に試算された。以上を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、更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)	公示標準価格を 規準とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 常滑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 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 -7.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格 123,000 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{[110.0]}{100}$	126,000			
(9)	指定からの 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/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
(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 127,000 円/㎡			③価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 常滑市の人口は概ね横這いで推移。土地需要は高台の整備された地域と津波災害リスクを抱える沿岸部地域とで二極化傾向にある。				
		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] 地域の利用状況に特段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 0.0 %	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
常滑(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合鑑定調査
常滑(県)5-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 小森 洋志
鑑定評価額	37,600,000 円	1㎡当たりの価格	123,000 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 倍率種別	98,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月10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		常滑市鯉江本町5丁目160番			②地積 (㎡)		306 ()		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			
	1:1.5	事務所 S3		店舗、事務所ビル等 が見られる駅前の商業 地域		南東26m市道		水道、 ガス、 下水		常滑 250m (その他) (90, 400)			
(2) 近隣 地域	①範囲			東 60 m、西 20 m、南 60 m、北 20 m			②標準的使用		中層店舗事務所地				
	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	26m市道		交通 施設	常滑駅 南方250m		法令 規制	商業 (90, 400) 準防	
⑤地域要因の 将来予測		名鉄常滑駅前の商業地域で、周辺の土地区画整理事業及びりんくう地区の整備等の影響が今後期待される。											
(3) 最有効使用の判定		中層店舗事務所地						(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		129,000 円/㎡							
		収益還元法		収益価格		42,900 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		同一需給圏は常滑市及び隣接市町の店舗、営業所等の適地となる商業地域である。需要者の中心は地元の中小事業者が中心で、商圈を県内に展開する法人企業等も見られる。常滑駅周辺の商業地は景気の回復により地価は上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、近隣地域及びその周辺においては取引事例が少なく、業種や規模により異なるため見出しにくい状況にある。											
(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。収益価格は賃貸市場が未成熟で地価に見合う賃料水準が形成されていないため、比準価格に比し低位に求められた。したがって、本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格も比較考慮の上、更に代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。											
(8) 公示 規 格 と した 価 格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 常滑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 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 123,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100.0}{100}$	123,000		その他	0.0			
(9) 指定 からの 検 討 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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{100}$			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 120,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 建築費の高騰や金利上昇、中東情勢の影響などが懸念されるものの、景気の緩やかな回復を背景に、不動産市況は概ね堅調である。								
	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 常滑5-2 公示価格 123,000 円/㎡				[地 域 要 因] 常滑駅前の商業地域で、地域要因に特段の変動は認められないものの、地価は安定的に推移している。								
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間	+2.5 %	半年間	0.0 %								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
常滑(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ベスト不動産鑑定センター
常滑(県)9-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 齋藤 登
鑑定評価額	23,900,000 円	1㎡当たりの価格	51,000 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1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	40,000 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		常滑市港町4丁目16番			②地積 (㎡)		469	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	工場		大規模工場に隣接する中小工場地域		北11m市道		水道	榎戸200m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 130 m、西 130 m、南 40 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 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	11m市道		交通施設	榎戸駅 西方200m			
								法令規制	準工 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		住居系の用途の混在度が高い中小工業地域として、当面は地域性が維持されていくものと思料される。									
(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			51,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格			12,700 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	同一需給圏は常滑市及び周辺市町の中小工場地域である。主たる需要者は、工場、倉庫等の利用を目的とする中小法人等である。当該地域は、幹線道路へのアクセスが良好で物流効率性に優れており、最寄り鉄道駅にも徒歩圏内で中心市街地にも近い住工混在の中小工業地域であるため宅地需要は底堅く、地価は上昇傾向をである。市場の中心価格帯は、取引規模が様でない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	当該地域は大規模工場に隣接する住工混在の中小工業地域であり、不動産の収益性で価格形成されるに至らない投資対象としては未成熟な地域であるため、収益価格は低位に試算された。一方、当該地域は自用目的の事業用地等としての取引が中心で、類似性の高い複数の取引事例から規範性ある比準価格が得られた。従って、市場実態を反映する比準価格を重視して、収益価格は参考に留め、標準地との均衡、市場動向等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示標準価格とした	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -8.0
	武豊9-3								交通 0.0	交通 -8.0		
(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	環境 -14.0	
	前年指定基準地の価格								画地 0.0	行政 0.0		
	円/㎡								行政 0.0	その他 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			③価格変動要因の	[一般的要因] 建築費の高騰や金利上昇の懸念材料はあるものの、景気は回復傾向にあり、市内で地域間の格差はあるが、不動産市況は概ね堅調である。							
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 地域要因に特段の変化は見られないが、住宅移行地的要素が見られる混在度が高い工業地域である。地価は微増傾向を示している。							
	前年標準価格 50,200 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 +1.6 % 半年間 %											