

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
東海(県)-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 秋田 文江
鑑定評価額	15,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	93,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 8年 1月]	73,000 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 東海市加木屋町小家ノ脇5番231					②地積 (㎡)	169 ()	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)		
	1.2:1	住宅W2	一般住宅が建ち並ぶ 中規模住宅地域	東4.5m市道	水道、ガス、下水	八幡新田600m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 20 m、南 50 m、北 60 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	基準方位 北 4.5m市道 街路	交通施設	八幡新田駅 東方600m		法令 規制	1 中専 (60, 150)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を主体とした街路の狭い既成住宅地域である。特段の変動要因は認められないことから、当面は現状を維持するものと思われる。								
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的な要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 93,000 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	同一需給圏は東海市及びその隣接市町の住宅地域で、主な需要者は当該圏域の居住者及び勤労者である。最寄駅の徒歩圏内ではあるものの、狭い道路が多く街路の配置が劣るため、自家用車での通行がやや困難な地域であり選好性は弱い。昨今の物価高や金利上昇等の懸念も相まって、需要は弱含みである。市場で中心となる価格帯は、土地は1500万円程度、新築の戸建物件は3000万円～3500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は賃貸市場が未成熟である上、対象基準地は規模が小さく経済合理性に見合う賃貸用建物の想定は非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。一方、自己使用目的での取引が中心であることから、市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格の規範性は高い。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした公示価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 東海-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	地域要因	街路 +4.0
	公示価格 130,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [143.9]	[102.0] 100	92,900		交通 0.0	交通 -3.5	
(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 +42.0	
	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 93,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 景気は緩やかに回復しているが、中東情勢による建築資材の不足や、金利上昇、物価高等の懸念から、先行きは不透明である。					
	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] 街路の配置が劣る住宅地域であり、需要は弱含み傾向である。地域要因について特段の変動は見受けられない。					
	② 変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的] 個別的な要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
東海(県)-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 寺本 啓二
鑑定評価額	19,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	91,500 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]	73,000 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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに 「住居表示」等		東海市加木屋町大堀1 8 番 4 外				②地積 (㎡)	208 ()	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)				
	1.5:1	住宅 L S2	一般住宅が建ち並び 県道背後の住宅地域	北4.4m市道	水道、 ガス、 下水	南加木屋 570m		(その他) (60, 176)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 0 m、北 60 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		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	南加木屋駅 南方570m		法令 規制	1 住居 (60, 176)	
	⑤地域要因の 将来予測		県道背後の住宅地域である。住宅地として熟成しており、特段の変動要因が認められないことから、当面は現状維持での推移と予測される。									
(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 91,500 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		同一需給圏は名鉄河和線及び常滑線沿線の住宅地域であり、当該圏域の居住者及び勤労者が需要者の中心である。既成住宅地域である当該地域は、新興住宅地と比較して居住環境に劣るものの、最寄駅から徒歩圏内で一定の需要がある。需要の中心となる価格帯は、土地は1 8 0 0 万円程度、新築の戸建物件は3 5 0 0 万円～4 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		当該地域では自己使用目的での取引が中心であることから、市場の実勢を反映した実証的な価格である比準価格の規範性は高い。一方、賃貸市場が未成熟であることに加えて、画地規模等の観点から経済合理性に見合う賃貸用建物を想定することは現実的ではないことから、収益還元法は非適用とした。よって、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 東海-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 +4.0 交通 -4.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 130,000 円/㎡	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{142.8}$	$\frac{100.0}{100}$	91,800						
(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 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 90,500 円/㎡			③変動 要因の 価格形 成要因 の	一般的 要因 金利上昇、円安、インフレ懸念等により経済動向の先行きは見通しづらいが、都市部を中心に地価の上昇傾向は続いている。							
	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 既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。							
	②変動率 年間 +1.1 % 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
東海(県)-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
東海(県)-3	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 茂
鑑定評価額	27,400,000 円		1㎡当たりの価格	102,000 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	82,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8年4月14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 東海市名和町池東2 4 番1 外					②地積 (㎡) ()		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)	
	1:1.5	住宅W2		中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北東5.7m市道	水道、ガス、下水	聚楽園1km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 90 m、西 160 m、南 180 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 12.5 m、奥行 約 22 m、規模 270 ㎡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 5. 7 m市道	交通施設	聚楽園駅 北東方1km	法令規制	1 中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		中小規模一般住宅を主体とする街区や画地の配置がやや雑然とした既成住宅地域である。特段の変動要因は認められないことから、当面は現状を維持するものと予測する。							
(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 102,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0		
			収益還元法	収益価格 18,000 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、東海市内の名鉄常滑線沿線の住宅地域である。主な需要者は、当該圏域の居住者である。当地域は街区や画地の配置がやや雑然とした地域であるが、名古屋方面へのアクセスが良好であり、需給は安定している。地価は上昇幅の鈍化傾向がみられる。需要の中心となる価格帯は、土地200㎡程度で、2000万円前後、新築戸建住宅で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		地域は、自用目的の取引が中心であるため、多数の取引事例を収集のうえ試算された比準価格の相対的規範性は高い。一方、地域周辺には賃貸住宅もみられるが、土地価格に見合う賃料水準には至っていないため、収益価格は低位に試算された。以上より、本件においては、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、さらに代表標準地との検討を踏まえ、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 東海-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	地域要因	街路 +2.0
	公示価格 130,000 円/㎡	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{128.6}$	$\frac{100.0}{100}$	102,000		交通 0.0		交通 -1.5
(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 +28.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			画地 0.0		行政 0.0
(10) 対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 101,000 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇や金融資本市場の変動リスクに注意が必要である。東海市の地価は上昇幅の鈍化傾向にある。					
	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 円/㎡				[地域要因] 街区や画地の配置がやや雑然とした既成住宅地域である。地域要因に特段の変動はみられない。					
	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 +1.0 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
東海(県)-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 徹
鑑定評価額	29,100,000 円	1㎡当たりの価格	60,300 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	[年 1月]	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		東海市大田町前畑 7 番				②地積 (㎡)	482 ()	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	農家住宅を中心に一般住宅も見られる住宅地域	北西5m市道	水道、 ガス	高横須賀 1.2km		(その他)					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 250 m、西 40 m、南 20 m、北 20 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 18 m、奥行 約 25 m、規模			450 ㎡程度、形状		ほぼ整形					
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位 北 5m市道	交通 施設	高横須賀駅 北東方1.2km		法令 規制	「調区」 (60, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は農家住宅を中心に一般住宅等も見られる住宅地域として熟成しており、当面は現状を維持すると思料する。 地価は近時の需給動向に鑑み、横ばい程度で推移していくものと予測する。										
(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		60,300 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、東海市及び周辺市町に存する市街化調整区域内の既成住宅地域の範囲である。需要の中心は、当該地域に地縁を有するものが主であり、外部からの転入は殆どないものと把握される。土地取引は少なく、需要の中心価格帯は見出し難い状況にある。										
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は市街化調整区域内の既成住宅地域に存しており、賃貸用建物を想定することは非現実的と判断し、収益価格は試算しなかった。また、居住の快適性に重点を置いた自用目的の取引が中心となっており、実際の取引価格が意思決定に当たって重視されているものと思料される。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、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 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 東海-20	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 -2.0 交通 -3.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 65,400 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{108.4}$	$\frac{100.0}{100}$	60,300							
(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 年の 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 60,300 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変動 状況	[一般的 要因] 東海市の人口は微減しており、取引件数は昨年比でやや減少している。取引価格は横ばい～微増傾向で、上昇の程度が鈍化している。								
	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 公示価格 円/㎡				[地 域 要因] 地域要因について特段の変動は認められない。市街化調整区域内の住宅地域であり、地価は静態的に推移している。								
	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 中部第一鑑定所
東海(県)-5	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 晃
鑑定評価額	23,400,000 円		1㎡当たりの価格	139,000 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4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	105,000 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		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		東海市高横須賀町5丁目56番			②地積 (㎡)	168 ()	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	住宅 W2		一般住宅、アパート 等が見られる区画整 理済みの住宅地域	南西6m市道	水道、 ガス、 下水	高横須賀 580m	(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 110 m、西 40 m、南 0 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 10 m、奥行 約 17 m、規模			170 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記 事項	太田川駅東側の新興住宅地 に隣接する地域		街 路	基準方位 北、 6m市道	交通 施設	高横須賀駅 北方580m	法令 規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測		令和6年2月に換地処分された太田川駅周辺土地区画整理地に隣接する地域である。代替競争関係にある隣接の新興住宅地の需給動向の影響を受けつつ、利用度が緩やかに高まるものと予測する。							
(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 +6.0		
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		139,000 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、名鉄常滑線、同河和線沿線の住宅地域が中心である。需要者の中心は、東海市及び隣接市町の一次取得者である。当地域は鉄道駅の徒歩圏に位置し、住宅地として人気の高い太田川駅東側の新興住宅地と代替関係にあるため、土地需要はその市況（高値取引に対する警戒感も出始めている）の影響を受ける。需要の中心となる価格帯は、土地価額（更地）で2200万円前後、分譲住宅（新築）では4000万円前後が需要の中心と見込まれる。							
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			住宅利用の取引が中心で居住環境が重視され、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向が強いため、比準価格の規範性が高い。また、比準価格は複数の取引事例を採用し査定価格間の調整を経て決定されている。一方、収益価格は、対象基準地において経済合理性に見合った賃貸用建物を想定することが画地条件等から困難なため、試算しなかった。本件では、代表標準地との検討を踏まえ、市場の特性を適切に反映した比準価格を採用して、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	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
	標準地番号 東海-14							交通 0.0		交通 -4.0
	公示価格 130,000 円/㎡	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{99.8}$	$\frac{106.0}{100}$	139,000		環境 0.0		環境 +4.0
								画地 0.0		行政 0.0
								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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			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 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 137,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 市内人口は横ばい、世帯数は微増傾向が続いている。土地取引件数は、分譲地が市場に供給され続けており、依然として高水準を維持。					
	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] 鉄道駅徒歩圏に位置する住宅地域である。平坦地に展開し、街区や画地配置は整っている地域である。					
	②変動率 年間 +1.5 % 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	株式会社玄同鑑定事務所
東海(県)-6	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓一
鑑定評価額	19,100,000 円		1 m ² あたりの価格	103,000 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]	82,000 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 東海市名和町汐田東2番4外					②地積 (㎡)	185 ()	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	住宅W2	中小規模一般住宅を中心にアパート等が見られる住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	名和930m			(その他) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 160 m、西 25 m、南 20 m、北 25 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 18 m、規模 180 ㎡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 4m市道	交通施設	名和駅 東方930m		法令規制	1 住居 (60, 160)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域であり、特段の地域的変動は見当たらず、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 103,000 円/㎡			(4)対象基準地の個別的要因		方位 0.0				
	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、名鉄常滑線、名鉄河和線沿線で東海市北部及び中央部の住宅地域と判定した。需要者の中心は名古屋市、東海市及び周辺市町へ通勤する一次取得者である。最寄駅から徒歩圏内にあり、利便性は比較的良好であるものの、周辺の街区はやや雑然あり、狭隘な道路も多く存在することから、相対的な需要はやや劣るものと判断される。需要の中心となる価格帯は、土地で2,000万円前後、新築の戸建物件で4,000万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては居住の快適性、利便性等を重視する自己利用目的の取引が中心であり、取引の際は周辺取引価格水準（市場性）が指標になる。また、周辺環境及び画地規模から収益採算性に見合う賃貸住宅を想定することが困難であるため、収益還元法は適用しなかった。以上から、本件では市場性を反映した精度が高く客観性を有する比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意の上、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 東海-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 130,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [128.7]	[100.0] 100	102,000		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	地域要因	環境 +25.0	
	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 102,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 物価上昇に伴う消費者マインドの下振れ、中東情勢による不透明感がみられるが、住宅需要は安定的で、価格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] 既存の住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動は認められない。							
	②変動率 年間 +1.0 % 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	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
東海(県)-7	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 秋田 文江
鑑定評価額	24,900,000 円		1㎡当たりの価格	125,000 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]	92,000 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 東海市中ノ池5丁目12番14					②地積 (㎡)	199 ()	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)	
	1:2	住宅W2	一般住宅が多い区画 整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	加木屋中ノ池 870m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 70 m、南 30 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 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	基準方位北、 6m市道	交通施設	加木屋中ノ池駅 南方870m	法令規制	1 低専 (60, 100)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。最寄りの加木屋中ノ池駅は周辺整備が進捗しており、利便性の向上が期待される。							
(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	+9.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			125,000 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	同一需給圏は東海市及び隣接市町の住宅地域で、名鉄河和線沿線がその中心である。主な需要者は当該圏域の居住者及び勤労者等である。居住環境が比較的良好な住宅地域である上、徒歩圏内に存する最寄駅は周辺整備が進捗し、利便性向上の期待から需要は概ね安定している。需要の中心となる価格帯は、土地は2000万円～2500万円程度、新築の戸建物件は4000万円～4500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は賃貸市場が未成熟である上、対象基準地は規模が小さく経済合理性に見合う賃貸用建物の想定は非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。一方、自己使用目的での取引が中心であることから、市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格の規範性は高い。よって、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 東海-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	街路 0.0
	公示価格 130,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [114.4]	[109.0] 100	125,000		交通 0.0	交通 -2.5
(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 +15.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 +2.0
(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 123,000 円/㎡			③ 変動 要因の 形成要因	[一般的] 景気は緩やかに回復しているが、中東情勢による建築資材の不足や、金利上昇、物価高等の懸念から、先行きは不透明である。				
	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] 区画整然とした住宅地域である。最寄の加木屋中ノ池駅の周辺整備が進捗しており、利便性の向上から需要は概ね安定している。				
	②変動率 年間 +1.6 % 半年間 %				[個別的] 個別的な要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社玄同鑑定事務所
東海(県)-8	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓一
鑑定評価額	31,900,000 円		1 m ² 当たりの価格	125,000 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]	94,000 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 東海市名和町蛇骨山1番98					②地積 (㎡)	255 ()	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)	
	1:1.2	住宅 L S2	一般住宅が建ち並び 熟成した住宅地域	南西6m市道	水道、 ガス、 下水	名和 2.3km			(その他)	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 180 m、北 120 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 18.5 m、規模			260 ㎡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	名和駅 南東方2.3km		法令 規制	1 中専 (60, 150)
	⑤地域要因の 将来予測		既存の住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ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 +6.0		
(5) 鑑定 評価 の 手 法 の 適 用	取引事例比較法		比準価格 125,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 40,300 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、名鉄常滑線、名鉄河和線沿線で東海市北部及び中央部の住宅地域と判定した。需要者の中心は、同一需給圏を含む東海市在住者及び名古屋市等へ通勤する一次取得者である。周辺の新興住宅地と比較すると需要はやや低いものの、住宅地域として成熟しており底堅い需要が推測される。需要の中心となる価格帯は、土地で3,000万円程度、新築の戸建物件で4,000万円～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	近隣地域においては自己利用目的の取引が中心であり、取引の際は周辺取引価格水準（市場性）が指標になる。比準価格は、規範性が高い取引事例から求められており、市場の実勢を反映した実証的な価格であると言える。一方、近隣地域における賃貸経営においては、投下資本に対する収益性は低く、収益価格は低位に求められた。本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意の上、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 東海-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 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	街路 0.0	街路 0.0
	公示価格 130,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [112.2]	[106.0] 100	124,000		標準化 補正	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	環境 0.0	環境 +10.0
	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 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 123,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 物価上昇に伴う消費者マインドの下振れ、中東情勢による不透明感がみられるが、住宅需要は安定的で、価格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] 住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動は見受けられない。					
	②変動率 年間 +1.6 % 半年間 %				[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	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
東海(県)-9	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 秋田 文江
鑑定評価額	25,500,000 円		1㎡当たりの価格	131,000 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]	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
(3)鑑定評価の条件	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所在地番並びに「住居表示」等 東海市中心町6丁目155番1					②地積 (㎡)		195 ()	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		1 中専 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 L S2		中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	太田川 1.6km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 90 m、西 90 m、南 0 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 11 m、奥行 約 17.5 m、規模 190 ㎡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	太田川駅 東方1.6km	法令規制	1 中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。特段の変動要因は認められないことから、当面は現状を維持するものと思われる。								
(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 131,000 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	同一需給圏は東海市及び隣接市町の住宅地域で、名鉄常滑線及び河和線の沿線がその中心である。主な需要者は当該圏域の居住者及び勤労者等である。区画整然とした良好な居住環境に加えて、近くに商業施設等があり生活利便性が高いため需要は概ね安定している。需要の中心となる価格帯は、土地で2500万円前後、新築の戸建物件は4000万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は賃貸市場が未成熟である上、対象基準地は規模が小さく経済合理性に見合う賃貸用建物の想定は非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。一方、自己使用目的での取引が中心であることから、市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格の規範性は高い。よって、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 東海-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 130,000 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100.0}{100}$	131,000		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 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	行政 0.0		行政 0.0		
(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 129,000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、中東情勢による建築資材の不足や、金利上昇、物価高等の懸念から、先行きは不透明である。						
	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 東海-14 公示価格 130,000 円/㎡				[地域要因] 区画整然とした住宅地域で、生活利便性の高さから需要は概ね安定している。地域要因について特段の変動は見受けられない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	② 変動率 年間 +1.6 % 半年間 +0.8 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 中部第一鑑定所
東海(県)-10	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 晃
鑑定評価額	25,600,000 円		1㎡当たりの価格	95,400 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4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	76,000 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		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 東海市東海町2丁目4番4		②地積 (㎡) (268)		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、アパート、事業所等が混在する住宅地域	北東8m市道	水道、ガス、下水	新日鉄前250m
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 90 m、北 130 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 8m市道	交通施設 新日鉄前駅 北方250m
						法令 準工 (60, 200) 規制
	⑤地域要因の将来予測		当地域は新日鉄前駅徒歩圏で利便性が良好であるが、鉄道や工業地域に囲まれた低地で、丘陵地の住宅地に比べ選好性や競争力がやや低いため、準工的な用途が混在する状況を維持していくものと予測する。			
(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		95,400 円/㎡		
	収益還元法	収益価格		24,900 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、名鉄常滑線の住宅地域が中心である。需要者の中心は、東海市及び隣接市町の一次取得者である。当地域は、鉄道駅徒歩圏で交通利便性が比較的良好であるものの、丘陵地の住宅地に比べ競争力がやや劣ること等を反映し、需要は安定的で取引は少ない。総額は、市内住宅需要の中心となる画地規模の土地で、土地価額（更地）で1800万円前後、分譲住宅（新築）では3500万円前後である。					
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅利用の取引が中心で居住環境が重視され、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向が強いため、比準価格の規範性が高い。また、比準価格は複数の取引事例を採用し査定価格間の調整を経て決定されている。一方、収益価格は、高騰した建築費等を運営収入に十分に転嫁できない賃貸市場の特性から、比準価格との乖離が拡大する傾向にある。本件では、代表標準地との検討を踏まえ、市場の特性を適切に反映した比準価格を採用して、上記の通り決定した。					
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	東海-14	②時点修正	100.8 / 100	③標準化補正	100 / 100.0
	④地域要因の比較	100 / 138.0	⑤個別的要因の比較	100.0 / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	95,000
(9) 指定基準地	①指定基準地番号		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/㎡)	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討	継続 前年標準価格 95,400 円/㎡	③ 価格変動要因	一般的要因 市内人口は横ばい、世帯数は微増傾向が続いている。土地取引件数は、分譲地が市場に供給され続けており、依然として高水準を維持。		
	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 鉄道駅徒歩圏に位置する住・工が混在する住宅地域である。平坦地に展開し、街区や画地配置は整っている地域である。		
	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。		

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6日提出
東海(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社名邦テクノ
東海(県)5-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 大橋 克也
鑑定評価額	127,000,000 円		1㎡当たりの価格	140,000 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	105,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月18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		東海市養父町2丁目16番			②地積 (㎡)		904 ()		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	店舗RC2		店舗、店舗兼共同住宅、戸建住宅等が混在する駅前の商業地域		北東25m市道、背面道		水道、ガス、下水		尾張横須賀180m (その他) (100, 400)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 70 m、北 50 m			②標準的使用		低層店舗兼共同住宅地				
	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	25m市道		交通施設	尾張横須賀駅 南東方180m		法令規制	商業防火 (100, 400)
	⑤地域要因の将来予測		商業地を取り巻く経済環境は不透明な状況が続くものの、背後住宅地の需給に支えられ、地価水準は当面現状を維持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		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		140,000 円/㎡					
			収益還元法		収益価格		42,700 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			同一需給圏は東海市内の幹線道路沿いに、小型店舗や事業所等が建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心は飲食や小売、サービス業等を展開する中小企業、あるいは市内又は周辺地域に拠点を置く個人事業者である。長引くインフレ圧力・物価高騰、及び不安定な中東情勢の影響から、景気の先行きに不透明感が増しており、郊外の商業地では、地価動向は弱含みで推移している。商業地で取引される土地の価格帯は個別性が強いいため、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			取引事例比較法と収益還元法を適用して試算した。比準価格は市場の実勢や取引当事者の属性を反映した実証的な結果で信頼できる価格と言える。一方、収益価格は地域の特性や建築コストの上昇、長引く物価高の影響から、土地の経済価値に見合った純収益が得られないため、低位に試算された。したがって、合理的に求められた比準価格を妥当と判断し、信頼性に劣る収益価格は参考程度にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示標準価格を	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 東海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 交通 環境 画地 行政 その他	⑧地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 140,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{105.0}{100}$	140,000		0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0		+1.0 -4.0 +17.0 -11.0 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 交通 環境 画地 行政 その他	⑧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	[一般的要因] 圏域の経済情勢は原材料価格や人件費の上昇等から、全体的に先行きの懸念が強く、商業地の地価動向は弱含みでの推移が続いている。						
	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] 地価水準や市場の需給動向に影響を及ぼす地域要因の変動は特段見られない。						
	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
東海(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社名邦テクノ
東海(県)5-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 大橋 克也
鑑定評価額	105,000,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 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	105,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月18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		東海市富木島町伏見1丁目18番3外			②地積 (㎡)		749	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			
	2:1	店舗 S2		低層店舗等が建ち並び路線商業地域	東20m県道、背面道	水道、ガス、下水	太田川 2.1km		(その他) (100, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲			東 50 m、西 0 m、南 80 m、北 100 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 35 m、奥行 約 20 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	20m県道		交通施設	太田川駅 東方2.1km			
								法令規制	近商 (90, 200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測		商業地を取り巻く経済環境は不透明な状況が続くものの、背後住宅地の需給に支えられ、地価水準は当面現状を維持するものと予測する。									
(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 +4.0			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		140,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		66,000 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			同一需給圏は東海市内の幹線道路沿いに、小型店舗や事業所等が建ち並び商業地域である。需要者の中心は飲食や小売、サービス業等を展開する中小企業、あるいは市内又は周辺地域に拠点を置く個人事業者である。長引くインフレ圧力・物価高騰、及び不安定な中東情勢の影響から、景気の先行きに不透明感が増しており、郊外の商業地では、地価動向は弱含みで推移している。商業地で取引される土地の価格帯は個別性が強いいため、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			取引事例比較法と収益還元法を適用して試算した。比準価格は市場の実勢や取引当事者の属性を反映した実証的な結果で信頼できる価格と言える。一方、収益価格は地域の特性や建築コストの上昇、長引く物価高の影響から、土地の経済価値に見合った純収益が得られないため、低位に試算された。したがって、合理的に求められた比準価格を妥当と判断し、信頼性に劣る収益価格は参考程度にとどめ、不動産市場の需給動向に留意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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 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
	標準地番号 東海5-4 公示価格 140,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	140,000					
(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/㎡	[] 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 140,000 円/㎡			③価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 圏域の経済情勢は原材料価格や人件費の上昇等から、全体的に先行きの懸念が強く、商業地の地価動向は弱含みでの推移が続いている。							
	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 東海5-4 公示価格 140,000 円/㎡				[地域要因] 地価水準や市場の需給動向に影響を及ぼす地域要因の変動は特段見られない。							
					[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 0.0 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所	
東海(県)5-3	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士	秋田 文江
鑑定評価額		36,500,000 円		1㎡当たりの価格	126,000 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	100,000 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		東海市名和町3丁目90番				②地積 (㎡) (290)		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 1.2:1	店舗兼共同住宅 S4		幹線道路沿いに店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		南西25m県道	水道、ガス、下水	名和 350m		(その他) (90, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 60 m、南 130 m、北 120 m				②標準的使用		中層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 16 m、規模 300 ㎡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 2.5m県道		交通施設	名和駅 北東方350m		法令規制 近商 (90, 200) 準防				
	⑤地域要因の将来予測		低層店舗や共同住宅等が建ち並ぶ、県道沿いの路線商業地域である。特段の変動要因は認められないことから、当面は現状を維持するものと思われる。											
(3)	最有効使用の判定		中層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		126,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		53,300 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、東海市及び隣接市町における路線商業地域を中心とする商業地域である。主な需要者は物販・飲食等の店舗利用を企図する地元企業や個人事業者等のほか、最寄駅に近いことから併用共同住宅など住宅系需要も考えられる。東海市の主要な幹線道路沿いであるが、物価高や金利上昇等の懸念から需要は停滞しつつある。商業地の取引は少ない上、画地規模や用途等によりばらつきが大きいことから、需要の中心価格帯を把握することは困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は自用目的での取引が中心であり、市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格の規範性は高い。一方、収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、想定要素が多いことは否めない。また、賃貸市場が未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格が相当低位に試算された。よって、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表標準地との比較検討の上、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 東海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 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -2.5 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 140,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[107.3]}$	$\frac{[100.0]}{100}$		125,000						
(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/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$									
(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 価格変動状況 形成要因の	[一般的] 景気は緩やかに回復しているが、中東情勢による建築資材の不足や、金利上昇、物価高等の懸念から、先行きは不透明である。									
	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] 東海市北部の幹線道路沿いの路線商業地域である。地域要因について特段の変動は見受けられない。									
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的] 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
東海(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
東海(県)9-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 寺本 啓二
鑑定評価額	233,000,000 円	1㎡当たりの価格	75,000 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	58,000 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 東海市名和町中埋田2 2番3 外					②地積 (㎡)		3,106 ()		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		工専 (60, 200)							
	1:2		事務所、倉庫兼工場 S1		中規模の工場、物流 センター等が建ち並 ぶ東海インター近接 の工業地域		北東10m市道、 背面道		水道、 ガス		名和 1.8km		(その他)							
(2) 近隣 地域	①範囲 東 50 m、西 150 m、南 100 m、北 200 m					②標準的使用 工場地														
	③標準的画地の形状等					間口 約 40 m、奥行 約 80 m、規模		3,200 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		1 0 m市道		交通 施設		名和駅 南西方1.8km		法令 規制		工専 (60, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測		中規模工場、流通業務施設等を中心とした工業地域であり、周辺の土地利用に大きな変化はないことから、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		工場地					(4) 対象基準地 の個別的要 因		二方路		0.0									
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格					75,000 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、伊勢湾岸等を中心とする工業地域である。需要者の中心は、製造業者、倉庫・物流業者等が中心である。高速道路などへのアクセスが良好な地域で需要も堅調であることから、地価はやや上昇傾向で推移している。市場で中心となる価格帯は、立地条件、規模等によって異なるため一様ではないことから、把握は困難な状況にある。																		
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は自用取引が中心であるため、同一需給圏内の多数の取引事例から求められた比準価格の規範性は高い。一方、賃貸事例がほとんど見られず、賃料水準の把握が困難であることから、収益還元法は適用しなかった。よって、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との比較により得た価格との均衡も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公示 規 格 と した 価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		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		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他			
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100											
(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		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		+8.0 -4.0 -16.0 0.0 0.0
	飛鳥(県)9-1																			
	前年指定基準地の価格 64,700 円/㎡		[100.7] 100		100 [100.0]		100 [87.1]		[100.0] 100		74,800									
(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 71,000 円/㎡					③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 金利上昇、円安、インフレ懸念等により経済動向の先行きは見通しづらいが、都市部を中心に地価の上昇傾向は続いている。													
	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] 中規模工場・倉庫等を中心とする工業地域で、地域要因に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 +5.6 % 半年間 %																			