

発行番号 名鑑第 07-051 号

発行年月日 令和 7 年 7 月 31 日

## 不動産鑑定評価書

長久手市長 佐藤 有美 様

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員  
愛知県知事登録 (13) 第 [REDACTED] 号

名古屋市 [REDACTED] 区池下一丁目 11 番 21 号

不動産鑑定業者

株式会社 [REDACTED] 名古屋不動産 [REDACTED]

代表取締役 原 田 克 [REDACTED]

ご依頼のありました不動産の鑑定評価につきましては、後記鑑定評価の条件により、本鑑定評価書  
をもってご報告いたします。

## I. 鑑定評価額

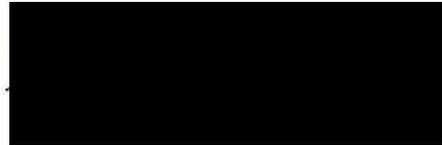
総 額 1,154,220,000 円

1 m<sup>2</sup> 当たり 113,000 円

当該鑑定評価額は、後記「Ⅲ.2.」鑑定評価の条件を前提とするものである。

本件鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由に関わらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

不動産鑑定士



## Ⅱ. 対象不動産の表示

所在及び地番	地目		地積
	現況	登記	道路幅員予定図による地積
長久手市上川原1番5の内 (道路幅員予定図による予定地番1番7)	宅地	宅地	10,214.34 m <sup>2</sup>

鑑定評価の対象となった権利

所有権

所有者名 (登記事項証明書上)

長久手市

### Ⅲ. 鑑定評価の基本的事項

#### 1. 対象不動産の利用及び権利関係の態様（評価上の不動産の種別及び類型）

- (1) 種別：宅地（住宅地）
- (2) 類型：更地

#### 2. 鑑定評価の条件

##### (1) 対象確定条件

- ・対象不動産に所有権以外の権利、又は建物その他の物件、立木等が存するときは、当該権利又は当該建物その他の物件、立木等が存しないものとしての評価である。

##### (2) 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件

- ・対象不動産が接面する市道中川原段ノ上1号線が、道路拡幅予定図のとおりに拡幅（幅員9m）されたものとしての評価である。
- ・対象不動産の地中に確認された産業廃棄物については、撤去されたもの（樹木下の2区画は除く）としての評価である。

##### (3) 調査範囲等条件

###### ① 対象となる価格形成要因

- ・土壌汚染の有無及びその状態。

###### ② 調査範囲

- ・対象不動産に係る実地調査(目視)並びに法令上の規制の有無及びその内容の調査。

###### ③ 評価上の取扱い

- ・価格形成要因から除外。

###### ④ 条件設定の合理的理由

- ・本鑑定評価においては、土壌汚染の有無及びその状態について調査範囲等条件を設定しているが、対象不動産の売買契約等において、土壌汚染に係る契約当事者間での取扱いが約定される場合に該当するため、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれはないものと判断した。

3. 価格時点（価格判定の基準日）

令和7年6月1日現在

4. 価格（または賃料）の種類

正常価格

IV. 鑑定評価の依頼目的

1. 依頼目的

売却価格の参考資料として。

2. 依頼者以外の提出先等

依頼者以外の者への提出の有無及び提出先：現状では特になし

依頼者以外の者への開示の有無及び開示先：現状では特になし

鑑定評価額の公表の有無：現状では特になし

後日、本鑑定評価書の依頼者以外の提出先若しくは開示先が広がる場合、又は公表する場合には、当該提出若しくは開示または公表の前に、当社あて文書を交付して当社および本鑑定評価の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

V. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格（または賃料）の種類との関連

上記依頼目的及び条件より、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求めるべき価格は正常価格である。

VI. 鑑定評価を行った日

令和7年7月29日

VII. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無

：いずれもない。

## 2. 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との利害関係等

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無

: いずれもない。

## 3. 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との利害関係等

本鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該開示先又は本鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無

: いずれもない。

## VIII. 対象不動産の確認

### 1. 物的確認

#### (1) 実査日及び案内者

- ① 実地調査日 : 令和7年6月2日 他
- ② 実地調査を行った不動産鑑定士 : XXXXXXXXXX
- ③ 立会人の氏名等 : 当社独自調査
- ④ 実地調査を行った範囲 : 現在解体工事等が施行中であるため、敷地内の調査はできず、周囲からの外観調査を行った。

#### (2) 物的確認に用いた資料

登記事項証明書、公図写、地積測量、道路拡幅予定図、位置図等

#### (3) 確認資料と照合事項及び照合結果

- ① 照合事項 : 位置・規模・形状等。
- ② 照合結果 : 現地踏査の結果、物的確認資料と対象不動産を照合したところ、概ね一致を確認した。

#### (4) 評価上採用する数量

道路拡幅予定図による地積 10,214.34 m<sup>2</sup>を採用する。

なお、1番5の登記事項証明書による地積は 10,786.77 m<sup>2</sup>である。

## 2. 権利の態様の確認

### (1) 所有権

① 所有者：長久手市

② 確認に用いた資料：登記（全部）事項証明書（2025.5.26 付け）、所有者事項証明書（2025.7.28 付け）にて確認。

③ 確認日：令和7年6月2日、7月28日。

### (2) 所有権以外の権利

なし。

## 3. 当事者間で事実の主張が異なる事項

特になし。

## IX. 鑑定評価額決定の理由の要旨

### 〔1〕 価格形成要因の分析

#### 1. 一般的要因の分析

##### (1) 内閣府月例経済報告

(令和7年6月)

##### ① 我が国経済の基調判断

景気は、緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感がみられる。

個人消費	消費者マインドが弱含んでいるものの、雇用・所得環境の改善の動きが続く中で、持ち直しの動きがみられる。
設備投資	持ち直しの動きがみられる。
輸出	このところ持ち直しの動きがみられる。
生産	横ばいとなっている。
企業収益	改善しているが、通商問題が及ぼす影響等に留意する必要がある。企業の業況判断は、このところおおむね横ばいとなっている。
雇病情勢	改善の動きがみられる。
消費者物価	上昇している。

先行きについては、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されるが、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクが高まっている。加えて、物価上昇の継続が消費者マインドの下振れ等を通じて個人消費に及ぼす影響なども、我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、金融資本市場の変動等の影響に一層注意する必要がある。

##### ② 政策の基本的態度

米国の関税措置について、政府を挙げて対応することを始め、経済財政運営に万全を期す。デフレ脱却を確かなものとするため、「経済あつての財政」との考え方に立ち、「賃上げと投資が牽引する成長型経済」を実現していく。このため、「国民の安心・安全と持続的な成長に向けた総合経済対策～全ての世代の現在・将来の賃金・所得を増やす～」及びその裏付けとなる令和6年度補正予算並びに令和7年度予算を迅速かつ着実に執行するとともに、4月25日に取りまとめた「米国関税措置を受けた緊急対応パッケージ」の施策を実施する。また、「経済財政運営と改革の基本方針2025（仮称）」等を取りまとめる

政府と日本銀行は、引き続き緊密に連携し、経済・物価動向に応じて機動的な政策運営を行っていく。日本銀行には、経済・物価・金融情勢に応じて適切な金融政策運営を行うことにより、賃金と物価の好循環を確認しつつ、2%の物価安定目標を持続的・安定的に実現することを期待する。

## (2) 東海管内経済情勢

(財務省東海財務局 令和7年4月)

**総括判断**：個人消費は、持ち直している。生産活動は、自動車関連を中心に緩やかに回復しつつある。雇用情勢は、緩やかに改善しているが、企業の人手不足感は続いている。

**先行き**：先行きについては、雇用・所得環境の改善や、各種政策効果が緩やかな回復を支えることが期待されるが、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクが高まっている。加えて、物価上昇の継続が消費者マインドの下振れ等を通じて個人消費に及ぼす影響なども、景気を下押しするリスクとなっている。また、金融資本市場の変動等の影響に一層注意する必要がある。

**個人消費**：スーパー販売は、持ち直している。コンビニエンスストア販売は、緩やかに持ち直しつつある。ドラッグストア販売は、緩やかに回復している。百貨店販売は、一進一退の状況にある。家電大型専門店販売は、持ち直している。ホームセンター販売は、一進一退の状況にある。乗用車販売は、持ち直している。旅行取扱高は、持ち直している。

**生産活動**：自動車関連は、緩やかに回復しつつある。航空機体部品は、緩やかに持ち直している。金属工作機械は、緩やかに持ち直しつつある。半導体集積回路は、緩やかに回復しつつある。液晶は、横ばいの状況にある。電気機械は、横ばいの状況にある。普通鋼は、足踏みの状況にある。特殊鋼は、足踏みの状況にある。

**雇用情勢**：有効求人倍率は、おおむね横ばいで推移している。完全失業率は、低水準である。法人企業景気予測調査の従業員数判断 BSI でみると、いずれの規模においても、また、製造業・非製造業いずれにおいても「不足気味」超となっている。

**設備投資**：製造業では、「輸送用機械」や「電気機械」などが増加となることから、増加見通しとなっている。非製造業では、「金融、保険」や「サービス」などが増加となることから、増加見通しとなっている。

**企業収益**：製造業では、「情報通信機器」や「輸送用機械」などが減益となることから、減益見通しとなっている。非製造業では、「不動産」や「情報通信」などが減益となることから、減益見通しとなっている。

**企業景況感**：景況判断 BSI でみると、全産業の現状判断は、「下降」超となっている。また、先行き（7年4-6月期）は「上昇」超に転じる見通しとなっている。

**住宅建設**：新設住宅着工戸数で見ると、持家、貸家、分譲住宅いずれも前年を下回っていることから、弱含んでいる。

**公共事業**：前払金保証請負金額で見ると、市町村、地方公社が増加していることから、前年を上回っている。

**輸出入**：輸出（円ベース）・輸入（円ベース）は、共に前年を上回っている。

**企業倒産**：企業倒産件数は、前年を上回っている。

### (3) 地価の動向

#### ① 令和7年地価公示結果の概要

**全国平均**：全用途平均・住宅地・商業地の何れも4年連続で上昇し上昇幅が拡大した。

**三大都市圏**：全用途平均・住宅地・商業地の何れも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小した。

**地方圏**：全用途平均・住宅地・商業地の何れも4年連続で上昇した。

地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では上昇幅がやや縮小したが、その他の地域では概ね拡大傾向が継続している。

#### **住宅地**

- ・ 低金利環境の継続などにより、引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。特に東京圏や大阪圏の中心部などにおいて高い上昇を示している。
- ・ 交通利便性や生活利便性に優れ、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、比較的高い上昇が継続している。
- ・ リゾート地・観光地では、外国人向けの別荘・コンドミニアム需要や地元の住宅需要などを背景に、引き続き高い上昇となった地点が見られる。

#### **商業地**

- ・ 主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから、地価上昇が継続している。

- ・ 駅周辺などマンション需要との競合が見られる地域では、高い上昇を示している。
- ・ 外国人を含めた観光客が増加した観光地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- ・ 再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感などから、地価上昇が継続している。

### その他

- ・ 大手半導体メーカーの工場が進出している地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要のほか、関連企業の工場用地や事務所・ホテル・店舗等の需要も旺盛となっており、引き続き住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。
- ・ 好調なeコマース市場による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好で労働力も確保しやすい工業地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- ・ 令和6年能登半島地震などにより、大きな被害を受けた地域では、地価が大きく下落している。

### ② 愛知県内の地域別平均変動率（住宅地・商業地）

用途・時期 地域	住宅地		商業地	
	令和7年公示	令和6年公示	令和7年公示	令和6年公示
	令和6年1月1日 ～ 令和7年1月1日	令和5年1月1日 ～ 令和6年1月1日	令和6年1月1日 ～ 令和7年1月1日	令和5年1月1日 ～ 令和6年1月1日
愛知県	2.3%	2.8%	3.7%	4.2%
名古屋圏に入る 本県地域	2.5%	3.1%	4.0%	4.5%
名古屋市	3.6%	4.5%	5.0%	6.0%
尾張地域	2.0%	2.1%	3.0%	2.7%
知多地域	1.8%	2.3%	2.0%	1.7%
西三河地域	2.2%	3.2%	3.1%	4.1%
東三河地域 (名古屋圏外)	0.0%	0.0%	0.9%	1.2%

## 2. 地域分析

### (1) 対象不動産が所在する長久手市の概要

長久手市は、尾張東部のなだらかな丘陵地域に位置し、東から西にかけて緩やかに傾斜する地勢で、面積は 21.55 km<sup>2</sup>。名古屋市近郊という利便性等から転入者が増加しており、人口に占める若年齢の割合が高く、今後とも名古屋市、豊田市等のベッドタウンとして発展して行くものと見込まれる。

主要な交通施設は、名古屋市営地下鉄「藤が丘」駅にて、東部丘陵線が接続している。宅地の大半は市西部の土地区画整理を行った地域に偏っているが、東部丘陵線沿いの東部方面で宅地開発が進んでいる。

市内を東西に走る愛知県道 6 号力石名古屋線（通称、猿投グリーンロード）沿いにおいては交通量も多く、飲食店や小売店、カーディーラー等のロードサイド型店舗の出店意欲は強い。土地区画整理事業完了済のエリア及び大規模住宅団地では更なる人口の増加が見込まれる。

**住宅地** 隣接する名古屋市名東区より価格の割安感があり、30 代前半の大企業正社員等を中心に需要が高い。特に藤が丘駅、リニモ各駅、大型商業施設の徒歩圏内、土地区画整理済の地域の人気が高く、地価は上昇傾向で推移している。

**商業地** 長久手市の商業地域はその多くが優良な住宅背後地を抱え、特に交通量の多い路線沿いの商業地の地価は上昇している。グリーンロード沿いに東京インテリアが令和 3 年移転開業し、令和 6 年 3 月にはジブリパークが全面開園され、長久手市の商業地の注目度が高まっている。また、愛知淑徳大学周辺のロードサイド店舗も引き続き増加している。

### 人口・世帯数の推移

区分	令和 5 年 6 月 1 日現在	令和 6 年 6 月 1 日現在	令和 7 年 6 月 1 日現在
人口	60,929 人	61,449 人	61,471 人
世帯数	25,550 世帯	25,939 世帯	26,314 世帯

### 地価公示・地価調査による用途別平均変動率

地域 \ 期間	令和 6 年地価公示 R5.1.1~R6.1.1	令和 6 年地価調査 R5.7.1~R6.7.1	令和 7 年地価公示 R6.1.1~R7.1.1
住宅地	+4.3%	+6.3%	+4.9%
商業地	+4.6%	+3.0%	+4.5%
工業地	-----	-----	-----

## (2) 対象不動産に係る市場の特性

### 同一需給圏の判定

同一需給圏は対象不動産と代替・競争関係が成立して、価格の形成について相互に影響を及ぼすと認められる他の不動産の存する圏域である。

同一需給圏は、長久手市内を中心に尾張東部地区、名古屋市守山区、名東区等のマンション適地が存する地域が同一需給圏と把握される。

### 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動

同一需給圏における典型的市場参加者としては、マンション素地取得を目的とするデベロッパー、開発業者が需要の中心である。

当該市場において重視される価格形成要因としては、日照、通風、街路の状況等の居住の快適性に影響する要因並びに通勤の難易、生活の利便性に影響する要因があげられる。

賃貸市場における典型的な市場参加者は、名古屋市及び周辺市等に通勤する若年・中堅サラリーマン世帯であると判定される。

### 同一需給圏における市場の需給動向

新型コロナウイルス感染症の不安感も通減し、土地区画整理事業等により形成された住環境良好な住宅地域を中心に需要は堅調で、地価は上昇傾向にて推移している。

また、マンション敷地になるような土地の供給については、企業のリストラに伴う社宅跡地、工場跡地等の売却が一巡したこともあって減少傾向であり、利便性の高い物件についてはデベロッパーによる競合から高値で取引されるケースも見られる。

需要の中心となる価格帯は、駅距離、画地規模、開発可能な建物規模等によって大きく異なるため、一定の傾向は見出せない。

なお、戸建住宅地の需要の中心となる価格帯は、総額的に土地 3,000 万円前後、土地建物一体で 4,500～5,500 万円程度であるが、建築コストの上昇等で標準的な建物総額が切り上がっている。

### (3) 近隣地域の分析

近隣地域の地価形成に影響をもつ地域要因の主なものは次のとおりである。

#### 近隣地域の位置・範囲

当該近隣地域は、長久手市の北西部、香流川の南側、地下鉄東山線「藤が丘」駅の北東方直線距離約 1.0 km 内外に位置する。

近隣地域の範囲は、長久手市上川原地内のうち、香流苑跡地（対象不動産）を中心とする市街化区域：準工業地域に指定された地域の範囲と判定した。

#### 街 路 条 件 （前記Ⅲ.2.鑑定評価の条件（2）記載のとおり）

幅員 9 m に拡幅されたアスファルト舗装の市道中川原段ノ上 1 号線が標準的。

#### 交 通 ・ 接 近 条 件

##### ① 都心との距離及び交通施設の状態

地下鉄東山線「藤が丘」駅まで 南西方 道路距離約 1.1 km。

当駅から同線「名古屋」駅までは乗車時間約 26 分、鉄道距離約 14 km。

##### ② 商店街・商業施設の配置の状態

商業施設「清水屋藤ヶ丘店」まで ほぼ西方 道路距離約 550 m。

##### ③ 公共・公益施設の配置の状態

北小学校まで 道路距離約 900 m。

北中学校まで 道路距離約 1.3 km。

長久手市役所まで 道路距離約 2.5 km。

#### 環 境 条 件

##### ① 近隣地域の概要

当該近隣地域（対象不動産）は、昭和 50 年からし尿処理施設として尾張旭市と共同処理されてきた香流苑の跡地である。供用開始から約 50 年が経過し、老朽化も進んでいることから、両市で協議した結果、施設としての利用を停止し、令和 7 年 9 月末を目途に解体工事等が行われている土地である。

当該地域の東側には一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域が所在し、南側には工場跡地等を開発した大規模なマンション群が見受けられる。

名古屋都心部への利便性、商業施設等との接近性は良好で、生活利便性に優れたポテンシャルを持つ地域である。

## ② 自然的条件

地勢は概ね平坦であり、眺望、景観、地盤の状態は普通である。

日照・通風・乾湿等その他自然的条件は普通である。

## ③ 供給処理施設の状態

現状未整備であるが、上水道、都市ガスの供給地域内及び公共下水道の処理区域内であるため引き込み可能である。

## ④ 公害・自然的災害、危険・嫌悪施設等の有無

調査時点において特に認められない。

ただし、対象地を含む香流川沿いを中心に、洪水浸水想定区域（最大0.5～3.0 mの区域）及び家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）に指定されていることから、集中降雨時等における災害発生の危険性は否定できない。

## 行政的 条件

区域区分：市街化区域

用途地域：準工業地域

建蔽率・容積率：指定建ぺい率 60%・指定容積率 200%

防火区分：なし（建築基準法第22条区域）

その他：宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域

## 標準的 使用

近隣地域の標準的使用は、現状の土地利用形態・用途混在の程度を勘案し、マンションの敷地としての使用と認められる。

## 標準的画地の形状・規模等

近隣地域内に想定される標準的な一画地は、下記のとおりである。

道路の状態：幅員9 mのアスファルト舗装の市道に接面

画地の状況：規模10,000 m<sup>2</sup>程度のほぼ長方形の中間画地

### 3. 個別分析

対象地の個別的要因の主なものは次のとおりである。

#### (1) 個別的要因

##### 利用状況等

香流苑跡地であり、現在解体工事等が施行中である。



## 近隣地域における位置

対象不動産は、近隣地域全体の上地である。

## 街 路 条 件 (前記Ⅲ.2.鑑定評価の条件(2)記載のとおり)

北側 幅員 9 m に拡幅されたアスファルト舗装の市道中川原段ノ上 1 号線(建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路)に接面。

## 交 通 ・ 接 近 条 件

最 寄 駅 : 地下鉄東山線「藤が丘」駅まで 道路距離約 1.1 km。

商 業 施 設 : 清水屋藤ヶ丘店まで 道路距離約 550 m。

公共施設等 : 北小学校まで 道路距離約 900 m。

その他施設を含み、交通・接近条件は近隣地域内において概ね標準的である。

## 環 境 条 件

自 然 的 環 境 等 : 近隣地域において概ね標準的である。

供給処理施設の状態 : 近隣地域において概ね標準的である。

隣接不動産の状況 : 東側緑地(予定)、西側及び南側にマンション・立体駐車場、北側道路を介し香流川。

危険・嫌悪施設等 : 特に認められない。

## 画 地 条 件

地 積 : 10,214.34 m<sup>2</sup>

形 状 : やや不整形だが、規模が大きいため有効利用度は高い

間 口 : 約 114.7 m

奥 行 : 約 106.5 m

奥行/間口 : 約 0.93

接 面 態 様 : 北側市道とほぼ等高に接面し、ほぼ平坦な中間画地。

## 行 政 的 条 件

区 域 区 分 : 市街化区域

用 途 地 域 : 準工業地域

建蔽率・容積率 : 基準建ぺい率 60%・基準容積率 200%

防火区分 : なし (建築基準法第 22 条区域)

その他 : 宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域

### 土壤汚染の有無及びその状態

対象不動産は、土壤汚染対策法第 3 条に規定する有害物質使用特定施設に係る工場・事業場に該当していないが、尾張旭市及び長久手市が自主的に、当該香流苑跡地 (長久手市上川原 1 番 1 及び 1 番 2 16,490.05 m<sup>2</sup>の各一部) において土壤汚染等調査を実施したところ、下記のとおり土壤汚染が判明した。なお、令和 4 年 8 月 19 日に愛知県へ報告済み。

### 調査結果

168 区画 (10m×10m のメッシュの範囲を 1 区画) で調査した結果、27 区画において、砒素及びその化合物並びにふっ素及びその化合物が、県民の生活環境の保全等に関する条例に規定する土壤溶出基準を超過した。

特定有害物質名	測定結果 最大値	土壤溶出 量基準	基準超過 土壤検出深度	超過区画数/ 調査区画数
砒素及び その化合物	0.51mg/L (51 倍)	0.01mg/L 以下	0~1.0m	27/168
ふっ素及び その化合物	1.9mg/L (2.4 倍)	0.8mg/L 以下	0~0.5m	1/168

- ・ 条例に規定する土壤含有量基準に全て適合していた。
- ・ 全ての調査地点で条例に規定する地下水基準に適合していた。

なお、任意調査のため、土壤汚染対策法第 6 条に規定する要措置区域又は同法第 11 条に規定する形質変更時要届出区域の指定は為されていない。

### 土壤汚染の原因

当該地において、汚染が判明した砒素及びその化合物並びにふっ素及びその化合物の使用履歴は無いことから、人為的汚染の可能性は低いと考えられるが、汚染原因の詳細は不明とのことである。

### 現在の状況

令和 6 年 4 月頃より、汚染土壤を掘削除去した上で、良質な土に埋め戻す作業が 27 区

画において施行され、令和6年11月頃に汚染土壌の撤去処理が全て完了している。

その後地下水への汚染がないかの調査を行い、異常は認められていない。

なお、令和7年7月15日に、汚染土壌の撤去処理完了の報告書を愛知県へ提出した旨を関係者より聴取した。

以上より、土壌汚染の状態が対象不動産の価格形成に大きな影響を与えることはないものと判断されるが、価格時点現在においては、汚染土壌の撤去処理完了の報告書の提出前であるため、前記Ⅲ.2.鑑定評価の条件(3)調査範囲等条件に記載のとおり、土壌汚染の有無及びその状態については価格形成要因から除外して鑑定評価を行う。

### 埋蔵文化財の有無等

対象不動産において、文化財保護法により規定される埋蔵文化財包蔵地は存在せず、また過去に埋蔵文化財が発見された事実もないことから、対象不動産の価格形成要因に埋蔵文化財は影響していないと判断した。

### 地下埋設物の存在等

建物があった場所と土壌汚染があった場所以外を、試掘調査(区画の概ね中心を縦80cm、横80cm、深さ最大2mの範囲で小型の重機で全箇所掘削)したところ、108区画中55区画で、地中からコンクリート・アスファルトのガラ、木片、地盤改良材、コンクリート土間といった産業廃棄物が確認された(又は可能性有)。

うち、53区画においては現在撤去作業が施行中であるものの、残り2区画(敷地の西端部)は、残置計画がある樹木下であるため、現状試掘調査等ができておらず、産業廃棄物が存在する可能性がある。

なお、前記Ⅲ.2.鑑定評価の条件(2)記載のとおり、地中に確認された産業廃棄物については、撤去されたもの(樹木下の2区画は除く)として鑑定評価を行う。

また、敷地内にあった構造物の基礎杭175本の撤去工事の際、杭の先端部分(別紙写真の先端円錐部分)が外れ、技術的に撤去が困難となり、現状34本の先端部分が地中に粉碎された状態等で残置されている。

従って、分譲マンション等の建物建築の際の阻害要因となる可能性が高い。

なお、その位置・深さ等詳細は、別添:残置杭位置図( )

のとおりである。

#### 標準的画地と比較した増減価要因

標準的画地と比較して、対象不動産は減価要因が認められる。

具体的には、〔Ⅱ〕鑑定評価方式の適用（評価）における各試算価格の査定過程（個別的要因格差修正率の判定）において記載する。

#### （２）対象不動産の市場分析

##### ① 対象不動産に係る典型的な需要者層

対象不動産の買手としての典型的市場参加者は、分割後の分譲住宅用地として利用するデベロッパー、不動産業者等と判断される。

##### ② 代替関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度

対象不動産が存する近隣地域は、名古屋中心部への接近性にも優れ、且つ周辺には生活利便施設もみられ、選好性は比較的強い地域である。

但し、対象不動産はやや不整形で、規模が相当に大きく、地中には34本の基礎杭の先端部分の残骸が残置され、一部に産業廃棄物が存在する可能性があることから、同一需給圏内における競争力はやや劣位にあるものと判断する。

#### （３）対象不動産の最有効使用の判定

対象不動産の最有効使用は、近隣地域の標準的使用の現状と将来の動向、公法上の制約規制及び対象不動産の個別的要因等を総合的に勘案し、地中に残置された杭先端部分の残骸等により、分譲マンション等の建物建築の際の阻害要因となる可能性が高いことから、分割後の分譲住宅用地と判定した。

## 〔Ⅱ〕 鑑定評価方式の適用（評価）

### （１） 鑑定評価の基本方針

本評価においては、取引事例比較法に基づく比準価格、開発法による価格を求めるとともに、公示価格等を規準とした価格との均衡に留意して、対象不動産の鑑定評価額を決定する。

なお、最有効使用を分割後の分譲住宅用地と判断したため、収益還元法は適用しなかった。また、当該地域は既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため、原価法の適用は断念した。

### （２） 取引事例比較法を適用して求めた比準価格

取引事例比較法の適用に際しては、取引事例との比準を明確かつ容易にするため、近隣地域内に対象不動産と類似の中間画地を標準的画地として設定し、これについて取引事例比較法を適用して当該標準的画地の比準価格を求め、次に個別的要因の比較を行って対象不動産の比準価格を試算する。

#### 標準的画地の設定

近隣地域の地域要因を念頭において、個別的要因が標準的であろうと判断され、かつ適正な鑑定評価に資する想定上の中間画地を標準的画地として次のとおり設定した。

#### 【 標準的画地 】

位 置	近隣地域のほぼ中央部
街 路 条 件	幅員 9 m アスファルト舗装の市道に接面。
交 通 接 近 条 件	地下鉄東山線「藤が丘」駅まで 道路距離約 1.1 km。 その他近隣地域の条件と同じ。
環 境 条 件	近隣地域の環境下
画 地 条 件	地積 10,000 m <sup>2</sup> 接面道路と等高に接面する長方形の平坦な中間画地
行 政 的 条 件	準工業地域（基準建ぺい率 60%・基準容積率 200%） その他近隣地域の条件と同じ。

### 標準的画地の比準価格の査定

多数の取引事例の中から、相対的に規範性が高いと認められる4事例を採用したうえで、必要に応じて事情補正及び時点修正を施し、各取引事例の標準化補正と価格形成要因の比較検討を行い、別表【3】のとおり、近隣地域に設定した標準的画地の比準価格を下記のとおり査定した。

標準的画地の比準価格 126,000 円/㎡

### 個別的要因格差修正率の判定

標準的画地と対象不動産の個別的要因の比較検討を慎重に行った結果、標準的画地の価格に増減価を生じさせる要因と格差修正率を次のとおり判定した。

#### 【個別的要因格差修正率表】

条件	個別的要因・格差率内訳	格差修正率
街路条件	・ほぼ標準的 ±0.0	$\frac{100.0}{100}$
交通接近条件	・ほぼ標準的 ±0.0	$\frac{100.0}{100}$
環境条件	・ほぼ標準的 ±0.0	$\frac{100.0}{100}$
画地条件	・やや不整形 0.98	$100 \times \frac{0.98}{100}$
行政的条件	・標準的 ±0.0	$\frac{100.0}{100}$
その他	・杭先端部及び産業廃棄物の一部が残置 ▲5.0	$\frac{95.0}{100}$
格差修正率の相乗積		$\frac{93.1}{100}$

### 対象不動産の比準価格の査定

対象不動産には、標準的画地の価格形成要因と比較して、上記のとおり価格修正を生ずる個別的要因が認められるので、上記価格に対し93.1% (▲6.9%) の格差修正率を乗じ、対象不動産の比準価格を下記のとおり査定した。

$126,000 \text{ 円/㎡} \times 93.1/100 \approx 117,000 \text{ 円/㎡}$

取引事例比較法を適用して求めた比準価格 117,000 円/㎡

### (3) 公示価格等を規準とした価格

同一需給圏において状況が類似する 地価公示 日進-2 を選定し、標準的画地との価格形成要因の比較検討を行い、**別表**【4】のとおり、地価公示等を規準とした標準的画地の価格を、120,000 円/m<sup>2</sup> と試算した。

対象不動産の個別格差修正率を 93.1% (▲6.9%) と判定していることから、対象不動産の公示価格等を規準とした価格を下記のとおり査定した。

$$120,000 \text{ 円/m}^2 \times 93.1/100 \approx 112,000 \text{ 円/m}^2$$

地価公示 日進-2 を規準とした価格 112,000 円/m<sup>2</sup>

### (4) 開発法を適用して求めた価格

対象不動産は規模が大きく、分割利用をすることが合理的と認められるため、価格時点において、当該更地を区画割りして、標準的規模の宅地とすることを想定し、販売総額から通常の造成費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して、**別表**【5】のとおり、開発法を適用して求めた価格を下記のとおり査定した。

開発法を適用して求めた価格 96,400 円/m<sup>2</sup>

### (5) 試算価格の調整と対象不動産の価格の査定

取引事例比較法を適用して求めた比準価格	・・・	117,000 円/m <sup>2</sup>
地価公示 日進-2 を規準とした価格	・・・	112,000 円/m <sup>2</sup>
開発法を適用して求めた価格	・・・	96,400 円/m <sup>2</sup>

#### ① 各試算価格の再吟味

上記各試算価格をそれぞれの資料等に基づいて再吟味すると、比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例に依拠し、規範性の高い資料を用いて算定した結果で、市場性を的確に反映しており、また、価格形成要因の比較・補修正共に妥当であり、不動産取引の需給関係に立脚した実証的で説得力のある価格と言い得る。

次に、対象地のような規模の大きい画地については、その需要者は開発を行うデベロッパー等の参入が想定されるため、開発法を採用して求めた価格を査定した。

当該価格は、対象地を宅地分譲することを想定するデベロッパーの投資採算性に着目し

た価格であり、対象地の需要者はデベロッパー等が中心となるため、規範性があるものと認識されるが、算出過程に想定要素が多く精度は劣る。

## ② 各試算価格が有する説得力に係る判断

本件では地域分析及び個別分析並びに上記の比準価格の特性、採用した資料の相対的信頼性等を踏まえた結果、比準価格は規範性が高く、説得力を有するものと判断してこれを重視し、開発法を適用して求めた価格を関連付け、対象不動産の価格を下記のとおり査定した。

1 m <sup>2</sup> 当 たり	113,000 円
総 額	1,154,220,000 円
(113,000 円/m <sup>2</sup> × 10,214.34 m <sup>2</sup> ≒ 1,154,220,000 円)	

なお、公示価格等を規準とした価格は、上記価格を僅かに下回っているが、両者の均衡は保たれているものと思料される。

## (6) 鑑定評価額の決定

以上により対象不動産の価格を求めたが、鑑定評価の手順の各段階を客観的・批判的に再吟味し、資料の選択・活用の適否、不動産の価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、価格形成要因の分析の適否、各手法の適用において行った各種補正・修正に係る判断の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連の適否等の事項、更には「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」等について、十分に検討・考慮し、評価条件に基づく対象不動産の鑑定評価額を下記のとおり決定した。

### 鑑 定 評 価 額

総 額	1,154,220,000 円
1 m <sup>2</sup> 当 たり	113,000 円

— 以 上 —

## X. 付 記 事 項

不動産鑑定士等の役割分担

業者 分類	業 者 名	不動産鑑定士 の 氏 名	署名 押印	業 務 内 容
受任 業者	株式会社 名古屋不動産鑑定所	■■■■■	○	・鑑定評価の基本的事項の確定から鑑定評価額の表示に至る鑑定評価の全ての段階
		■■■■■	○	・受任審査、鑑定評価報告書の審査
		■■■■■	---	・取引事例の収集と整理

## XI. 別 表 及 び 付 属 資 料

- 【1】 規準とすべき地価公示等について
- 【2】 土地の時点修正率(変動率)について
- 【3】 取引事例比較法による標準的画地の比準価格の査定
- 【4】 公示価格等を規準とした標準的画地の規準価格の査定
- 【5】 開発法を適用して求めた価格の査定

- ・案内図・位置図
- ・道路拡幅予定図
- ・開発概略図
- ・残置杭位置図等
- ・土地登記事項証明書
- ・現況写真
- ・地価公示(官報)資料
- ・地価動向資料
- ・適正取得証明書

別 表

【1】 規準とすべき地価公示等について

標準地等番号	地価公示 日進-2		価格	R7.1.1	197,000 円/m <sup>2</sup>	選定替
			対前年 変動率	R6.1.1	-----	---
			R5.1.1	-----	---	
所在地	日進市赤池町箕ノ手 2 番 581 (赤池箕ノ手土地区画整理事業 49 街区 1)					
周辺利用状況	高層マンション等が建つ区画整理中の住宅地域					
地積	1,740 m <sup>2</sup>	利用現況・構造	共同住宅 RC15	形状等	長方形 3:1	
前面道路等	北東 19 m 区画街路 三方路		最寄駅	赤池 700 m		
供給処理施設	水道・ガス・下水		用途地域等	1 住居 (60、200)		

本評価では上記標準地等を採用し、別紙によりその位置・官報（公報）等を添付した。

【2】 土地の時点修正率(変動率)について

時点修正率（変動率）については、「地価公示 長久手市・住宅地」、「地価公示 名古屋市守山区・住宅地」及び「地価公示 日進市・住宅地」の平均変動率を参考に、経済情勢下における最近の地価動向、各地域の特性等を総合的に勘案のうえ査定した。

地価公示 長久手市・住宅地の平均変動率

令和 5 年 1 月 1 日	～	令和 6 年 1 月 1 日	・・・	+4.3% (年間)
令和 6 年 1 月 1 日	～	令和 7 年 1 月 1 日	・・・	+4.9% (年間)
令和 7 年 1 月 1 日	～	令和 7 年 6 月 1 日	・・・	+2.0% (5ヶ月間・推定)

地価公示 名古屋市守山区・住宅地の平均変動率

令和 4 年 1 月 1 日	～	令和 5 年 1 月 1 日	・・・	+3.0% (年間)
令和 5 年 1 月 1 日	～	令和 6 年 1 月 1 日	・・・	+4.3% (年間)
令和 6 年 1 月 1 日	～	令和 7 年 1 月 1 日	・・・	+3.8% (年間)
令和 7 年 1 月 1 日	～	令和 7 年 6 月 1 日	・・・	+1.6% (5ヶ月間・推定)

地価公示 日進市・住宅地の平均変動率

令和 6 年 1 月 1 日	～	令和 7 年 1 月 1 日	・・・	+3.2% (年間)
令和 7 年 1 月 1 日	～	令和 7 年 6 月 1 日	・・・	+1.3% (5ヶ月間・推定)

取引事例符号A	地価公示 長久手市・住宅地の平均変動率を採用
修正期間	令和5年9月上旬 ～ 令和7年6月1日
計算式・変動率	$(1+4.3\% \times 4/12) \times (1+4.9\% \times 12/12) \times (1+2.0\% \times 5/5) \approx 108.5\% (+8.5\%)$

取引事例符号B	地価公示 長久手市・住宅地の平均変動率を採用
修正期間	令和5年2月下旬 ～ 令和7年6月1日
計算式・変動率	$(1+4.3\% \times 10/12) \times (1+4.9\% \times 12/12) \times (1+2.0\% \times 5/5) \approx 110.8\% (+10.8\%)$

取引事例符号C	地価公示 長久手市・住宅地の平均変動率を採用
修正期間	令和5年7月上旬 ～ 令和7年6月1日
計算式・変動率	$(1+4.3\% \times 6/12) \times (1+4.9\% \times 12/12) \times (1+2.0\% \times 5/5) \approx 109.3\% (+9.3\%)$

取引事例符号D	地価公示 名古屋市守山区・住宅地の平均変動率を採用
修正期間	令和4年11月下旬 ～ 令和7年6月1日
計算式・変動率	$(1+3.0\% \times 1/12) \times (1+4.3\% \times 12/12) \times (1+3.8\% \times 12/12) \times (1+1.6\% \times 5/5) \approx 110.3\% (+10.3\%)$

地価公示 日進-2	地価公示 日進市・住宅地の平均変動率を採用
修正期間	令和7年1月1日 ～ 令和7年6月1日
計算式・変動率	$1+1.3\% \times 5/5 \approx 101.3\% (+1.3\%)$

※ なお、起算時点については、15日まで(上旬)を当月とし、16日以降(下旬)は次月として査定した。

【3】 取引事例比較法による標準的画地の比準価格の査定

符号	取引事例	事情補正	時点修正	建付減価	標準化補正	地域格差	算出価格	
A	所在地	長久手市杖ヶ池 地内	100	108.5	100	100	100	129,198 円/㎡
	取引時点	令和5年9月上旬	100.0	100	100.0	106.0	135.0	
	取引価格	170,399 円/㎡						
	地目・地積	宅地 約 2,494 ㎡	事情なし	別表【2】参照	補正の要なし	標準化補正欄①参照	地域格差欄②参照	
	その他	取引事例地一覧表参照						
B	所在地	長久手市宮脇 地内	100	110.8	100	100	100	126,085 円/㎡
	取引時点	令和5年2月下旬	100.0	100	-----	104.0	127.8	
	取引価格	151,247 円/㎡						
	地目・地積	宅地 約 1,079 ㎡	事情なし	別表【2】参照	更地取引	標準化補正欄③参照	地域格差欄④参照	
	その他	取引事例地一覧表参照						
C	所在地	長久手市石場 地内	100	109.3	100	100	100	119,093 円/㎡
	取引時点	令和5年7月上旬	100.0	100	-----	96.0	106.5	
	取引価格	111,400 円/㎡						
	地目・地積	宅地 約 2,679 ㎡	事情なし	別表【2】参照	更地取引	標準化補正欄⑤参照	地域格差欄⑥参照	
	その他	取引事例地一覧表参照						
D	所在地	名古屋市守山区天子田1丁目 地内	100	110.3	100	100	100	129,453 円/㎡
	取引時点	令和4年11月下旬	100.0	100	100.0	102.9	88.7	
	取引価格	107,121 円/㎡						
	地目・地積	宅地 約 3,874 ㎡	事情なし	別表【2】参照	補正の要なし	標準化補正欄⑦参照	地域格差欄⑧参照	
	その他	取引事例地一覧表参照						
上記のとおり求められた試算値には開差が生じたが、各事例とも信頼できる資料を基に試算した結果であり、また補修正も適正と判断され、妥当な価格と認められるため、ほぼ中庸値である右記価格を以って比準価格と決定した。						標準的画地の比準価格 126,000 円/㎡		

【4】 公示価格等を規準とした標準的画地の規準価格の査定

標(基)準地番号 公示(標準)価格	事情補正	時点修正	建付減価	標準化補正	地域格差	標準的画地の規準価格
令和7年1月1日 地価公示日進-2 197,000 円/㎡	100 100.0 事情なし	101.3 100 別表【2】参照	100 ----- 更地として	100 105.0 標準化補正欄⑨参照	100 157.9 地域格差欄⑩参照	120,000 円/㎡

取引事例符号 A 地域格差及び標準化補正						
条件	要因項目	対象近隣地域の地域要因	事例地の地域要因	格差率	計	
地	街路条件	幅員	幅員 9 m	幅員約 8 m	△ 1.0	100.0
		舗装の状態	アスファルト舗装	アスファルト舗装	0.0	
		配置の状態	普通	優る	1.0	
		系統及び連続性	市道:普通	市道:普通	0.0	
域	交通接近条件	最寄駅	地下鉄東山線「藤が丘」駅:約 1.1 km	東部丘陵線「杖ヶ池公園」駅:約 360 m	4.0	102.0
		商業施設	清水屋藤ヶ丘店:約 550 m	アピタ長久手店:約 610 m	0.0	
		公共公益施設	北小学校:約 900 m	南小学校:約 730 m	0.0	
		その他	駅の性格:優る	駅の性格:普通	△ 2.0	
格	環境条件	自然的環境	普通	普通	0.0	124.0
		社会的環境の良否	普通	普通	0.0	
		居住環境・周辺利用状態等	周囲に一般住宅のほか、マンション、作業所等も見られる地域	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	20.0	
		供給処理施設	水道・ガス・下水:引込可能	水道:有 ガス:有 下水:有	3.0	
差	行政的条件	危険施設・災害	洪水浸水想定区域等	普通	1.0	100
		用途地域等	市街化区域:準工業地域	市街化区域:第1種低層住居専用地域	△ 3.0	
		建ぺい率	60 %	50 %		
		容積率	200 %	100 %		
その他	その他	特になし	特になし	0.0	100	
	その他	標準画地規模:10,000 m <sup>2</sup>	標準画地規模:2,000 m <sup>2</sup>	10.0	110.0	
格差率		格差率相乗積		135.0	②	
				100		

条件	要因項目	当該事例地地域の標準画地	事例地の個別的要因	格差率	計	
標準	街路条件	幅員	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
		舗装の状態	"	"	0.0	
		歩道の状態	"	"	0.0	
		系統及び連続性	"	"	0.0	
域	交通接近条件	最寄駅	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
		商業中心	"	"	0.0	
		その他	"	"	0.0	
化	環境条件	客足の流動性	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
		隣接不動産	"	"	0.0	
		自然的環境	"	"	0.0	
		その他	"	"	0.0	
補	地条件	地積	2,000 m <sup>2</sup>	約 2,494 m <sup>2</sup>	1.00	100×
		間口	40 m	約 37.0 m	1.00	
		奥行	50 m	約 62.0 m	1.00	
		形状	ほぼ長方形	ほぼ長方形	1.00	
		接面方位	方位北	方位南 大規模画地のため方位格差は認められない	1.00	
		高低差	ほぼ等高	ほぼ等高	1.00	
		接面街路との関係	中間画地	四方路(約 6 m、約 6 m、約 6 m)	1.06	
正	行政的条件	用途地域等	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
		建蔽率・容積率	"	"	0.0	
		その他	"	"	0.0	
格差率		格差率相乗積		106.0	①	
				100		

取引事例符号 B 地域格差及び標準化補正						
地	条件	要因項目	対象近隣地域の地域要因	事例地の地域要因	格差率	計
	域	街路条件	幅員	幅員 9 m	幅員約 16 m	2.0
舗装の状態			アスファルト舗装	アスファルト舗装	0.0	
配置の状態			普通	優る	1.0	
系統及び連続性			市道:普通	市道:やや優る	1.0	
域	交通接近条件	最寄駅	地下鉄東山線「藤が丘」駅:約 1.1 km	東部丘陵線「枳ヶ池公園」駅:約 1.0 km	0.0	98.0
		商業施設	清水屋藤ヶ丘店:約 550 m	アオキスーパー長久手店:約 730 m	0.0	
		公共公益施設	北小学校:約 900 m	長久手小学校:約 750 m	0.0	
		その他	駅の性格:優る	駅の性格:普通	△ 2.0	
域	環境条件	自然的環境	普通	普通	0.0	114.0
		社会的環境の良否	普通	普通	0.0	
		居住環境・周辺利用状態等	周囲に一般住宅のほか、マンション、作業所等も見られる地域	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	10.0	
		供給処理施設	水道・ガス・下水:引込可能	水道:有 ガス:有 下水:有	3.0	
域	行政的条件	危険施設・災害	洪水浸水想定区域等	普通	1.0	100
		用途地域等	市街化区域:準工業地域	市街化区域:第1種住居地域	0.0	
		建ぺい率	60 %	60 %		
		容積率	200 %	200 %		
差	その他	その他	特になし	特になし	0.0	100
		その他	標準画地規模:10,000 m <sup>2</sup>	標準画地規模:2,000 m <sup>2</sup>	10.0	
		その他				
		その他				
格差率		格差率相乗積 $\frac{127.8}{100}$ ④				

標準化補正	条件	要因項目	当該事例地地域の標準画地	事例地の個別的要因	格差率	計
	域	街路条件	幅員	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0
舗装の状態			〃	〃	0.0	
歩道の状態			〃	〃	0.0	
系統及び連続性			〃	〃	0.0	
域	交通接近条件	最寄駅	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
		商業中心	〃	〃	0.0	
		その他施設	〃	〃	0.0	
		その他				
域	環境条件	客足の流動性	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
		隣接不動産	〃	〃	0.0	
		自然的環境	〃	〃	0.0	
		その他	〃	〃	0.0	
域	画地条件	地積	2,000 m <sup>2</sup>	約 1,079 m <sup>2</sup>	1.00	100 × 1.040 = 104.0
		間口	40 m	約 39.0 m	1.00	
		奥行	50 m	約 35.0 m	1.00	
		形状	ほぼ長方形	ほぼ整形	1.00	
		接面方位	方位北	方位南東 大規模画地のため方位格差は認められない	1.00	
		高低差	ほぼ等高	ほぼ等高	1.00	
域	行政的条件	接面街路との関係	中間画地	角地(約 6 m)	1.04	100.0
		用途地域等	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	
		建蔽率・容積率	〃	〃	0.0	
		その他	〃	〃	0.0	
格差率		格差率相乗積 $\frac{104.0}{100}$ ③				

取引事例符号C 地域格差及び標準化補正						
地域	条件	要因項目	対象近隣地域の地域要因	事例地の地域要因	格差率	計
	街路条件	幅員	幅員9m	幅員9m	幅員約18m	2.0
舗装の状態		アスファルト舗装	アスファルト舗装	アスファルト舗装	0.0	
配置の状態		普通	普通	優る	1.0	
系統及び連続性		市道:普通	市道:やや優る		1.0	
交通接近条件	最寄駅	地下鉄東山線「藤が丘」駅:約1.1km	東部丘陵線「公園西」駅:約280m	4.0	99.0	
	商業施設	清水屋藤ヶ丘店:約550m	イオンモール長久手:約3.0km	△2.0		
	公共公益施設	北小学校:約900m	東小学校:約1.7km	△1.0		
	その他	駅の性格:優る	駅の性格:普通	△2.0		
環境条件	自然的環境	普通	普通	0.0	94.0	
	社会的環境の良否	普通	普通	0.0		
	居住環境・周辺利用状態等	周囲に一般住宅のほか、マンション、作業所等も見られる地域	空地が多く残る中に共同住宅、事業所等が建ちつつある地域	△10.0		
	供給処理施設	水道・ガス・下水:引込可能	水道:有 ガス:有 下水:有	3.0		
行政的条件	危険施設・災害	洪水浸水想定区域等	普通	1.0	100.0	
	用途地域等	市街化区域:準工業地域	市街化区域:第2種住居地域			
	建ぺい率	60%	60%	0.0		
	容積率	200%	200%	0.0		
その他	その他	特になし	特になし	0.0	100	
	その他	標準画地規模:10,000㎡	標準画地規模:2,000㎡	10.0		
格差率					格差率相乗積	106.5 ⑥
						100

標準化	条件	要因項目	当該事例地地域の標準画地	事例地の個別的要因	格差率	計
	街路条件	幅員	地域要因に同じ	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0
舗装の状態		"	"	"	0.0	
歩道の状態		"	"	"	0.0	
系統及び連続性		"	"	"	0.0	
交通接近条件	最寄駅	地域要因に同じ	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
	商業中心	"	"	"	0.0	
	その他施設	"	"	"	0.0	
環境条件	客足の流動性	地域要因に同じ	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
	隣接不動産	"	"	"	0.0	
	自然的環境	"	"	"	0.0	
	その他	"	"	"	0.0	
画地条件	積	2,000㎡	約2,679㎡	1.00	100×0.960	
	間	40m	約78.0m	1.00		
	奥行	50m	約53.0m	1.00		
	形状	ほぼ長方形	不整形	0.95		
	接面方位	方位北	方位北東	1.00		
	高低差	ほぼ等高	ほぼ等高	1.00		
	接面街路との関係	中間画地	角地(歩行者用通路)	1.01		
行政的条件	用途地域等	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0	
	建蔽率・容積率	"	"	0.0		
	その他	"	"	0.0		
格差率					格差率相乗積	96.0 ⑤
						100

取引事例符号 D 地域格差及び標準化補正						
地域	条件	要因項目	対象近隣地域の地域要因	事例地の地域要因	格差率	計
	地	街路条件	幅員	幅員 9 m	幅員約 6.4 m	△ 3.0
舗装の状態			アスファルト舗装	アスファルト舗装	0.0	
配置の状態			普通	普通	0.0	
系統及び連続性			市道:普通	市道:普通	0.0	
域	交通接近条件	最寄駅	地下鉄東山線「藤が丘」駅:約 1.1 km	名鉄「大森・金城学院前」駅:約 1.5 km	△ 1.0	99.0
		商業施設	清水屋藤ヶ丘店:約 550 m	イオン名古屋東店:約 500 m	0.0	
		公共公益施設	北小学校:約 900 m	天子田小学校:約 850 m	0.0	
		その他	駅の性格:優る	駅の性格:優る	0.0	
格	環境条件	自然的環境	普通	普通	0.0	88.0
		社会的環境の良否	普通	普通	0.0	
		居住環境・周辺利用状態等	周囲に一般住宅のほか、マンション、作業所等も見られる地域	一般住宅のほか、事業所、工場等が多く見られる地域	△ 15.0	
		供給処理施設	水道・ガス・下水:引込可能	水道:有 ガス:有 下水:有	3.0	
差	行政的条件	危険施設・災害	洪水浸水想定区域等	洪水浸水想定区域	0.0	100
		用途地域等	市街化区域:準工業地域	市街化区域:準工業地域		
		建ぺい率	60 %	60 %	0.0	
		容積率	200 %	200 %		
その他	その他	その他	特になし	準防火地域、31 m高度地区	0.0	100
		標準画地規模:10,000 m <sup>2</sup>		標準画地規模:4,000 m <sup>2</sup>	5.0	
格差率		格差率相乗積			88.7 ⑧	100

標準化補正	条件	要因項目	当該事例地地域の標準画地	事例地の個別的要因	格差率	計
	標準	街路条件	幅員	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0
舗装の状態			"	"	0.0	
歩道の状態			"	"	0.0	
系統及び連続性			"	"	0.0	
準	交通接近条件	最寄駅	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
		商業中心	"	"	0.0	
		その他施設	"	"	0.0	
化	環境条件	客足の流動性	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
		隣接不動産	"	"	0.0	
		自然的環境	"	"	0.0	
		その他	"	"	0.0	
補	画地条件	地積	4,000 m <sup>2</sup>	約 3,874 m <sup>2</sup>	1.00	100 × 1.029 = 102.9
		間口	80 m	約 69.5 m	1.00	
		奥行	50 m	約 55.7 m	1.00	
		形状	ほぼ長方形	台形	0.98	
		接面方位	方位北	方位南 大規模画地のため方位格差は認められない	1.00	
		高低差	ほぼ等高	ほぼ等高	1.00	
正	行政的条件	接面街路との関係	中間画地	三方路(約 7.9 m、約 6.5 m)	1.05	100
		用途地域等	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	
		建蔽率・容積率	"	"	0.0	
		その他	"	"	0.0	
格差率		格差率相乗積			102.9 ⑦	100

地価公示日進 - 2 地域格差及び標準化補正

地域格差	条件	要因項目	対象近隣地域の地域要因	公示地等の地域要因	格差率	計
		街路条件	幅員	幅員9m	幅員約19m	2.0
舗装の状態	アスファルト舗装	アスファルト舗装	優る	0.0		
配置の状態	普通	普通	優る	1.0		
系統及び連続性	市道:普通	市道:普通	区画街路:やや優る	1.0		
交通接近条件	最寄駅	地下鉄東山線「藤が丘」駅:約1.1km	地下鉄「赤池」駅:約700m	2.0	103.0	
	商業施設	清水屋藤ヶ丘店:約550m	プライムツリー 赤池:至近	1.0		
	公共公益施設	北小学校:約900m	赤池小学校:約750m	0.0		
	その他	駅の性格:優る	駅の性格:優る	0.0		
環境条件	自然的環境	普通	普通	0.0	134.0	
	社会的環境の良否	普通	普通	0.0		
	居住環境・周辺利用状態等	周囲に一般住宅のほか、マンション等も見られる地域	高層マンション等が建つ区画整理中の住宅地域	30.0		
	供給処理施設	水道・ガス・下水:引込可能	水道:有 ガス:有 下水:有	3.0		
	危険施設・災害	洪水浸水想定区域等	普通	1.0		
行政的条件	用途地域等	市街化区域:準工業地域	市街化区域:第1種住居地域		100.0	
	建ぺい率	60%	60%	0.0		
	容積率	200%	200%			
	その他	特になし	地区計画等	0.0		
その他	その他	標準画地規模:10,000㎡	標準画地規模:2,000㎡	10.0	110.0	
					100	
格差率		格差率相乗積			157.9 <sup>⑩</sup>	100

標準化補正	条件	要因項目	当該公示地等地域の標準画地	公示地等の個別的要因	格差率	計
		街路条件	幅員	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0
舗装の状態	"		"	0.0		
歩道の状態	"		"	0.0		
系統及び連続性	"		"	0.0		
交通接近条件	最寄駅	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0	
	商業中心	"	"	0.0		
	その他施設	"	"	0.0		
環境条件	客足の流動性	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0	
	隣接不動産	"	"	0.0		
	自然的環境	"	"	0.0		
画地条件	地積	2,000㎡	1,740㎡	1.00	100× 1.050	
	間口:奥行	3:1	3:1	1.00		
	形状	長方形	長方形	1.00		
	接面方位	方位北	方位北東	1.00		
	高低差	ほぼ等高	ほぼ等高	1.00		
	接面街路との関係	中間画地	三方路	1.05		
	その他			1.00		
行政的条件	用途地域等	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0	
	建蔽率・容積率	"	"	0.0		
	その他	"	"	0.0		
格差率		格差率相乗積			105.0 <sup>⑨</sup>	100

符号	取引事例地				取引事例地				
A	所在地	長久手市秋ヶ池		地内	取引時点	令和5年9月上旬	取引価格	170,399 円/㎡	
	種別	住宅地	類型	建付地	事情補正	事情なし			
	幅員	員：幅員約 8 m		行政的 条件	用途地域等	市街化区域：第1種低層住居専用地域			
	舗装の 状態	：アスファルト舗装			建ぺい率	：50%			
	配置の 状態	：優る			容積率	：200%			
	系統及び 連続性	：市道：普通		画地 条件	その他	：特になし			
	最寄駅	：東部丘陵線「秋ヶ池公園」駅：約 360 m			面積 条件	積	：約 2,494 ㎡		
	商業施設	：アビタ長久手店：約 610 m				間口	：約 37.0 m		
	公共公益施設	：南小学校：約 730 m		奥行		：約 62.0 m			
	その他	：駅の性格：普通		形状 条件	形状	：ほぼ長方形			
自然的環境	：普通		方位		：方位南				
社会的環境の良否	：普通		高低差		：ほぼ等高				
居住環境 周辺利用 状態等	：一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地		他	接面態様	：四方路(約 6 m、約 6 m、約 6 m)				
供給処理施設	：水道：有 ガス：有 下水：有			その他	：標準画地規模：2,000 ㎡				
危険施設・災害	：普通								
B	所在地	長久手市宮脇		地内	取引時点	令和5年2月下旬	取引価格	151,247 円/㎡	
	種別	住宅地	類型	更地	事情補正	事情なし			
	幅員	員：幅員約 16 m		行政的 条件	用途地域等	市街化区域：第1種住居地域			
	舗装の 状態	：アスファルト舗装			建ぺい率	：60%			
	配置の 状態	：優る			容積率	：200%			
	系統及び 連続性	：市道：やや優る		画地 条件	その他	：特になし			
	最寄駅	：東部丘陵線「秋ヶ池公園」駅：約 1.0 km			面積 条件	積	：約 1,079 ㎡		
	商業施設	：アオキスーパー長久手店：約 730 m				間口	：約 39.0 m		
	公共公益施設	：長久手小学校：約 750 m		奥行		：約 35.0 m			
	その他	：駅の性格：普通		形状 条件	形状	：ほぼ整形			
自然的環境	：普通		方位		：方位南東				
社会的環境の良否	：普通		高低差		：ほぼ等高				
居住環境 周辺利用 状態等	：一般住宅、アパート等が混在する住宅地		他	接面態様	：角地(約 6 m)				
供給処理施設	：水道：有 ガス：有 下水：有			その他	：標準画地規模：2,000 ㎡				
危険施設・災害	：普通								
C	所在地	長久手市石場		地内	取引時点	令和5年7月上旬	取引価格	111,400 円/㎡	
	種別	住宅地	類型	更地	事情補正	事情なし			
	幅員	員：幅員約 18 m		行政的 条件	用途地域等	市街化区域：第2種住居地域			
	舗装の 状態	：アスファルト舗装			建ぺい率	：60%			
	配置の 状態	：優る			容積率	：200%			
	系統及び 連続性	：市道：やや優る		画地 条件	その他	：特になし			
	最寄駅	：東部丘陵線「公園西」駅：約 280 m			面積 条件	積	：約 2,679 ㎡		
	商業施設	：イオンモール長久手：約 3.0 km				間口	：約 78.0 m		
	公共公益施設	：東小学校：約 1.7 km		奥行		：約 53.0 m			
	その他	：駅の性格：普通		形状 条件	形状	：不整形			
自然的環境	：普通		方位		：方位北東				
社会的環境の良否	：普通		高低差		：ほぼ等高				
居住環境 周辺利用 状態等	：空地が多く残る中に共同住宅、事業所等が建ちつつある地域		他	接面態様	：角地(歩行者用通路)				
供給処理施設	：水道：有 ガス：有 下水：有			その他	：標準画地規模：2,000 ㎡				
危険施設・災害	：普通								
D	所在地	名古屋市守山区天子田1丁目		地内	取引時点	令和4年11月下旬	取引価格	107,121 円/㎡	
	種別	住宅地	類型	建付地	事情補正	事情なし			
	幅員	員：幅員約 6.4 m		行政的 条件	用途地域等	市街化区域：準工業地域			
	舗装の 状態	：アスファルト舗装			建ぺい率	：30%			
	配置の 状態	：普通			容積率	：200%			
	系統及び 連続性	：市道：普通		画地 条件	その他	：準防火地域、31 m高度地区			
	最寄駅	：名鉄「大森・金城学院前」駅：約 1.5 km			面積 条件	積	：約 3,874 ㎡		
	商業施設	：イオン名古屋東店：約 500 m				間口	：約 69.5 m		
	公共公益施設	：天子田小学校：約 850 m		奥行		：約 55.7 m			
	その他	：駅の性格：優る		形状 条件	形状	：台形			
自然的環境	：普通		方位		：方位南				
社会的環境の良否	：普通		高低差		：ほぼ等高				
居住環境 周辺利用 状態等	：一般住宅のほか、事業所、工場等が多く見られる地域		他	接面態様	：三方路(約 7.9 m、約 6.5 m)				
供給処理施設	：水道：有 ガス：有 下水：有			その他	：標準画地規模：4,000 ㎡				
危険施設・災害	：洪水浸水想定区域								

【5】 開発法を適用して求めた価格の査定

1. 開発計画				② 事業収支計画				③ 開発区域内の標準的画地							
① 想定宅地分譲の開発計画				標準的画地の標準価格				位置							
総面積	10,214.34㎡	100%	用途地域	準工業地域	金額	186,000 円/㎡	算定の根拠	位置	開発区域内のほぼ中央部付近						
公共用地	3,091.34㎡	30%	建ぺい率	60%	収入	平均分譲単価	186,000 円/㎡	街路条件	幅員約 6 m、アスファルト舗装の道路に接面						
その他	0.00㎡	0%	指定容積率	200%	収入	販売総額	1,395,552,000 円	交通接近	地下鉄東山線 藤が丘駅:約 1.1 km その他近隣地域の標準とほぼ同じ。						
小計	3,091.34 m	30%	基準容積率	200%	支出	造成単価	15,000 円/㎡	環境条件	近隣地域の標準とほぼ同じ。						
分譲(有効)面積	7,123.00 ㎡	70%			支出	造成費総額	153,216,000 円	画地条件	地積 170 ㎡ 北側道路と等点に接面する長方形の平坦な中間画地として						
分譲画地数	41 画地				支出	近隣補償費等	-	行政的條件	準工業地域(基準建ぺい率60%・基準容積率200%) その他近隣地域の標準と同じ。						
区画道路	6.0 m、9.0 m				支出	造成関係費合計	153,216,000 円								
平均分譲面積	約 174 ㎡				支出	販売費及び一般管理費	111,644,160 円								
平均地上高	1.0 m														
⑥ 各画地の個別的要因及び補修正率				④ 開発法における標準とすべき地価公示等				⑤ 時点修正率(変動率)							
番号	幅員等	方位	形状等	接面	格差率	面積(㎡)	面積	価格(円)	標準地番号	地価公示	長久手-3	価格	R7.1.1	165,000 円/㎡	+5.1%
①	1.03	1.02	1.00	1.05	1.103	205,000	176㎡	34,850,000	対前年変動率	R6.1.1	157,000 円/㎡	-4.0%			
②	1.03	1.00	1.00	1.00	1.030	192,000	172㎡	33,024,000		R5.1.1	151,000 円/㎡	-1.2%			
③	1.03	1.00	1.00	1.00	1.030	192,000	189㎡	32,448,000	所在地	長久手市上川原1-8番7					
④	1.03	1.00	1.00	1.00	1.030	192,000	169㎡	32,448,000	周辺利用状況	一般住宅を主に共同住宅等も見られる住宅地域					
⑤	1.03	1.00	1.00	1.00	1.030	192,000	169㎡	32,448,000	地積	186㎡	利用規模・構造	住宅W2	形状等	長方形 1:2	
⑥	1.03	1.00	1.00	1.00	1.030	192,000	169㎡	32,448,000	前面道路	北 6 m 市道		最寄駅	藤が丘 1.3km		
⑦	1.03	1.00	1.00	1.00	1.030	192,000	169㎡	32,448,000	供給処理施設	水道・ガス・下水		用途地域等	1中専(60、150)		
⑧	1.03	1.03	1.00	1.05	1.114	207,000	165㎡	34,155,000	本評価では上記標準地等を採用し、別紙によりその位置・官署(公署)等を添付した。						
⑨	1.00	1.09	1.00	1.05	1.145	213,000	180㎡	38,340,000	⑤ 時点修正率(変動率)						
⑩	1.00	1.09	1.00	1.00	1.090	203,000	169㎡	34,307,000	時点修正率(変動率)については、地価動向を反映している「地価公示 長久手-3」の対前年変動率を採用し、経済情勢下における長足の地価動向、各地域の特性等を総合的に考察のうえ、下記のとおり査定した。						
⑪	1.00	1.09	1.00	1.00	1.090	203,000	199㎡	34,307,000	R4.1.1	～	R5.1.1	…	+2.7% (年間)		
⑫	1.00	1.09	1.00	1.00	1.090	203,000	189㎡	34,307,000	R5.1.1	～	R6.1.1	…	+4.0% (年間)		
⑬	1.00	1.09	1.00	1.00	1.090	203,000	169㎡	34,307,000	R6.1.1	～	R7.1.1	…	+5.1% (年間)		
⑭	1.00	1.06	1.00	1.00	1.090	203,000	169㎡	34,307,000	R7.1.1	～	R7.6.1	…	+2.1% (6ヶ月間)		
⑮	1.00	1.06	0.95	1.05	1.057	197,000	204㎡	40,188,000							
⑯	1.00	1.02	0.93	1.00	0.949	177,000	204㎡	36,108,000							
⑰	1.00	1.05	0.95	1.05	1.047	195,000	196㎡	37,050,000							
⑱	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	186,000	170㎡	31,620,000							
⑲	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	186,000	162㎡	30,132,000							
⑳	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	186,000	162㎡	30,132,000							
㉑	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	186,000	162㎡	30,132,000							
㉒	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	186,000	162㎡	30,132,000							
㉓	1.00	1.03	1.00	1.05	1.087	201,000	162㎡	32,562,000							
㉔	1.00	1.09	1.00	1.05	1.145	213,000	188㎡	40,044,000							
㉕	1.00	1.09	1.00	1.00	1.090	203,000	162㎡	32,886,000							
㉖	1.00	1.09	1.00	1.00	1.090	203,000	162㎡	32,886,000							
㉗	1.00	1.09	1.00	1.00	1.090	203,000	162㎡	32,886,000							
㉘	1.00	1.09	1.00	1.00	1.090	203,000	162㎡	32,886,000							
㉙	1.00	1.06	0.95	1.05	1.057	197,000	166㎡	32,702,000							
㉚	1.00	1.05	0.93	1.00	0.977	182,000	174㎡	31,668,000							
㉛	1.00	1.05	1.00	1.05	1.103	205,000	169㎡	34,645,000							
計							7,123㎡	1,395,552,000							

## 2. 事業収支計画

	項目	金額 (円)	配分	割引期間	複利現価率	複利現価 (円)
				(月)		
予想収入	販売収入	697,776,000	50%	14	0.894764	624,345,000
		697,776,000	50%	20	0.853124	595,289,000
	合計	1,395,552,000	100%		(a)	1,219,634,000
予想支出	造成費等	45,965,000	30%	8	0.938436	43,135,000
		107,251,000	70%	20	0.853124	91,498,000
	小計	153,215,000	100%			134,633,000
	販売費及び一般管理費	44,657,664	40%	8	0.938436	41,908,000
		33,493,248	30%	14	0.894764	29,969,000
		33,493,248	30%	20	0.853124	28,574,000
	小計	111,644,160	100%			100,451,000
合計	264,859,160			(b)	235,084,000	

投下資本収益率は、開発事業者の投資採算性に基礎をおいた収益率であり、借入金利率、開発利潤率、及び危険負担率（リスクプレミアム）により構成される投下資本に対する標準的な収益率と定義される。査定方法は下記のとおり。

〈構成要素〉	〈標準的構成率〉	〈投下資本収益率〉
借入金利	年3～6%	左記より 10% と査定した。
+	+	
開発利潤	年3～6%	
+	+	
危険負担率	年2～4%	

## 3. 開発スケジュール

月数	準備期間	建築期間 建築関係費	配分	販売期間 販売収入	配分	販売費及び 一般管理費	配分
1	(価格時点)						
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8			30%				40%
9							
10							
11							
12							
13							
14					50%		30%
15							
16							
17							
18							
19							
20		3ヶ月手形払	70%		50%		30%
21							
22							
23							

## 4. 開発法を適用して求めた価格

開発法による価格	(a) - (b)	≒ 984,550,000 円	96,400 円/m <sup>2</sup>
----------	-----------	-----------------	-------------------------

5. 取引事例比較法による開発区域内の標準的画地の比準価格の査定

符号	取引事例	事情補正	時点修正	建付減価	標準化補正	地域格差	算出価格
E	所在地 長久手市上川原 地内	100	109.1	100	100	100	161,926 円/㎡
	取引時点 令和5年7月下旬	100.0	100	-----	101.9	100.0	
	取引価格 151,240 円/㎡						
	地目・地積 宅地 約132㎡	事情なし	別表 【5】1⑥参照	更地取引	標準化補正欄 ①参照	地域格差欄 ②参照	
	その他 取引事例地一覧表参照						
F	所在地 長久手市上川原 地内	100	106.4	100	100	100	231,718 円/㎡
	取引時点 令和6年3月上旬	100.0	100	-----	101.0	100.0	
	取引価格 219,958 円/㎡						
	地目・地積 宅地 約150㎡	事情なし	別表 【5】1⑥参照	更地取引	標準化補正欄 ③参照	地域格差欄 ④参照	
	その他 取引事例地一覧表参照						
G	所在地 長久手市下川原 地内	100	107.7	100	100	100	174,904 円/㎡
	取引時点 令和5年12月上旬	100.0	100	100.0	106.0	91.2	
	取引価格 156,995 円/㎡						
	地目・地積 宅地 約101㎡	事情なし	別表 【5】1⑥参照	補正の要なし	標準化補正欄 ⑤参照	地域格差欄 ⑥参照	
	その他 取引事例地一覧表参照						
H	所在地 長久手市段の上 地内	100	111.2	100	100	100	174,099 円/㎡
	取引時点 令和5年1月下旬	100.0	100	100.0	102.0	98.5	
	取引価格 157,300 円/㎡						
	地目・地積 宅地 約126㎡	事情なし	別表 【5】1⑥参照	補正の要なし	標準化補正欄 ⑦参照	地域格差欄 ⑧参照	
	その他 取引事例地一覧表参照						
上記のとおり求められた試算値には開差が生じたが、各事例とも信頼できる資料を基に試算した結果であり、また補正も適正と判断され、妥当な価格と認められるため、ほぼ中庸値である右記価格を以って比準価格と決定した。					標準的画地の比準価格 186,000 円/㎡		

6. 公示価格等を規準とした開発区域内の標準的画地の規準価格の査定

標(基)準地番号 公示(標準)価格	事情補正	時点修正	建付減価	標準化補正	地域格差	標準的画地の規準価格
令和7年1月1日 地価公示 長久手-3 165,000 円/㎡	100 100.0 事情なし	102.1 100 別表 【5】1⑥参照	100 ----- 更地として	100 100.0 標準化補正欄 ⑨参照	100 100.0 地域格差欄 ⑩参照	168,000 円/㎡
上記のとおり求められた比準価格は規範性が高く、説得力を有するものと判断してこれを標準とし、公示価格等を規準とした価格との均衡に留意のうえ、開発区域内の標準価格を右記のとおり決定した。 なお、合理的な賃貸経営の実現可能性が低いと見込まれるため、収益還元法は適用しなかった。					標準的画地の標準価格 186,000 円/㎡	

取引事例符号 E 地域格差及び標準化補正						
地	条件	要因項目	対象近隣地域の地域要因	事例地の地域要因	格差率	計
	域	街路条件	幅員	幅員約 6 m	幅員約 6 m	0.0
舗装の状態			アスファルト舗装	アスファルト舗装	0.0	
配置の状態			普通	普通	0.0	
系統及び連続性			市道:普通	市道:普通	0.0	
域	交通接近条件	最寄駅	地下鉄東山線「藤が丘」駅:約 1.1 km	地下鉄東山線「藤が丘」駅:約 1.3 km	△ 1.0	100.0
		商業施設	清水屋藤ヶ丘店:約 550 m	フレンドタウン長久手:約 200 m	0.0	
		公共施設	北小学校:約 900 m	北小学校:約 550 m	1.0	
		その他	駅の性格:優る	駅性格:優る	0.0	
域	環境条件	自然的環境	普通	普通	0.0	100.0
		社会的環境の良否	普通	普通	0.0	
		居住環境・周辺利用状態等	開発された住宅地域として	一般住宅を主に共同住宅等も見られる住宅地域	0.0	
		供給処理施設	水道:有 ガス:有 下水:有	水道:有 ガス:有 下水:有	0.0	
域	行政的条件	用途地域等	市街化区域:準工業地域	市街化区域:第1種中高層住居専用地域	0.0	100.0
		建ぺい率	60 %	60 %	0.0	
		容積率	200 %	150 %	0.0	
		その他	特になし	特になし	0.0	
差	その他	その他	特になし	特になし	0.0	100.0
						100
格差率		格差率相乗積			100.0	②
					100	

標準化補正	条件	要因項目	当該事例地地域の標準画地	事例地の個別的要因	格差率	計
	標準化	街路条件	幅員	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0
舗装の状態			〃	〃	0.0	
歩道の状態			〃	〃	0.0	
系統及び連続性			〃	〃	0.0	
標準化	交通接近条件	最寄駅	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
		商業中心	〃	〃	0.0	
		その他	〃	〃	0.0	
標準化	環境条件	客足の流動性	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
		隣接不動産	〃	〃	0.0	
		自然的環境	〃	〃	0.0	
		その他	〃	〃	0.0	
補正	画地条件	地積	180 m <sup>2</sup>	約 132 m <sup>2</sup>	1.00	100× 1.019
		間口	9 m	約 6.6 m	1.00	
		奥行	20 m	約 20.0 m	0.97	
		形状	ほぼ長方形	ほぼ長方形	1.00	
		接面方位	ほぼ等高	ほぼ等高	1.00	
		高低差	方位北	方位南西	1.05	
		接面街路との関係	中間画地	中間画地	1.00	
補正	行政的条件	用途地域等	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
		建蔽率・容積率	〃	〃	0.0	
		その他	〃	〃	0.0	
格差率		格差率相乗積			101.9	①
					100	

取引事例符号 F 地域格差及び標準化補正						
地	条件	要因項目	対象近隣地域の地域要因	事例地の地域要因	格差率	計
	域	街路条件	幅員	幅員約 6 m	幅員約 5.7 m	0.0
舗装の状態			アスファルト舗装	アスファルト舗装	0.0	
配置の状態			普通	普通	0.0	
系統及び連続性			市道:普通	市道:普通	0.0	
域	交通接近条件	最寄駅	地下鉄東山線「藤が丘」駅:約 1.1 km	地下鉄東山線「藤が丘」駅:約 1.4 km	△ 1.0	100.0
		商業施設	清水屋藤ヶ丘店:約 550 m	フェルナ段の上店:約 310 m	0.0	
		公共公益施設	北小学校:約 900 m	北小学校:約 770 m	1.0	
		その他	駅の性格:優る	駅性格:優る	0.0	
域	環境条件	自然的環境	普通	普通	0.0	100.0
		社会的環境の良否	普通	普通	0.0	
		居住環境・周辺利用状態等	開発された住宅地域として	一般住宅を主に共同住宅等も見られる住宅地域	0.0	
		供給処理施設 危険施設・災害	水道:有 ガス:有 下水:有 洪水浸水想定区域等	水道:有 ガス:有 下水:有 洪水浸水想定区域	0.0	
域	行政的条件	用途地域等	市街化区域:準工業地域	市街化区域:第1種中高層住居専用地域	0.0	100.0
		建ぺい率	60 %	60 %	0.0	
		容積率	200 %	150 %	0.0	
		その他	特になし	特になし	0.0	
差	その他	その他	特になし	特になし	0.0	100.0
						100
格差率		格差率相乗積			100.0	④
					100	

標準化	条件	要因項目	当該事例地地域の標準画地	事例地の個別的要因	格差率	計
	域	街路条件	幅員	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0
舗装の状態			〃	〃	0.0	
歩道の状態			〃	〃	0.0	
系統及び連続性			〃	〃	0.0	
域	交通接近条件	最寄駅	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
		商業中心	〃	〃	0.0	
		その他施設	〃	〃	0.0	
域	環境条件	客足の流動性	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
		隣接不動産	〃	〃	0.0	
		自然的環境	〃	〃	0.0	
		その他	〃	〃	0.0	
域	画地条件	地積	180 m <sup>2</sup>	約 150 m <sup>2</sup>	1.00	100× 1.010
		間口	9 m	約 8.0 m	1.00	
		奥行	20 m	約 18.5 m	1.00	
		形状	ほぼ長方形	ほぼ長方形	1.00	
		接面方位	ほぼ等高	ほぼ等高	1.00	
		高低差	方位北	方位北東	1.01	
域	行政的条件	用途地域等	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
		建蔽率・容積率	〃	〃	0.0	
		その他	〃	〃	0.0	
格差率		格差率相乗積			101.0	③
					100	

取引事例符号 G 地域格差及び標準化補正

地	条件	要因項目	対象近隣地域の地域要因	事例地の地域要因	格差率	計
	街路条件	幅員		幅員約 6 m	幅員約 4.3 m	△ 2.0
舗装の状態			アスファルト舗装	アスファルト舗装	0.0	
配置の状態			普通	普通	0.0	
系統及び連続性			市道:普通	市道:普通	0.0	
交通接近条件	最寄駅		地下鉄東山線「藤が丘」駅:約 1.1 km	地下鉄東山線「藤が丘」駅:約 1.1 km	0.0	98.0
	商業施設		清水屋藤ヶ丘店:約 550 m	清水屋藤ヶ丘店:約 650 m	0.0	
	公共公益施設		北小学校:約 900 m	北小学校:約 1.6 km	△ 2.0	
	その他		駅の性格:優る	駅の性格:優る	0.0	
環境条件	自然的環境		普通	普通	0.0	95.0
	社会的環境の良否		普通	普通	0.0	
	居住環境・周辺利用状態等		開発された住宅地域として	一般住宅を主に共同住宅等も見られる雑然とした住宅地域	△ 5.0	
	供給処理施設 危険施設・災害		水道:有 ガス:有 下水:有 洪水浸水想定区域等	水道:有 ガス:有 下水:有 洪水浸水想定区域	0.0	
行政的条件	用途地域等		市街化区域:準工業地域	市街化区域:第2種中高層住居専用地域	0.0	100.0
	建ぺい率		60 %	60 %	0.0	
	容積率		200 %	200 %	0.0	
	その他		特になし	特になし	0.0	
その他	その他		特になし	特になし	0.0	100.0
						100
格差率			格差率相乗積		91.2	⑥
					100	

標準化	条件	要因項目	当該事例地地域の標準画地	事例地の個別的要因	格差率	計
	街路条件	幅員		地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0
舗装の状態			〃	〃	0.0	
歩道の状態			〃	〃	0.0	
系統及び連続性			〃	〃	0.0	
交通接近条件	最寄駅		地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
	商業中心		〃	〃	0.0	
	その他施設		〃	〃	0.0	
環境条件	客足の流動性		地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
	隣接不動産		〃	〃	0.0	
	自然的環境		〃	〃	0.0	
	その他		〃	〃	0.0	
画地条件	地積		180 m <sup>2</sup>	約 101 m <sup>2</sup>	1.00	100× 1.060
	間口		9 m	約 7.2 m	1.00	
	奥行		20 m	約 12.5 m	1.00	
	形状		ほぼ長方形	ほぼ長方形	1.00	
	接面方位		ほぼ等高	ほぼ等高	1.00	
	高低差		方位北	方位南東	1.06	
	接面街路との関係		中間画地	中間画地	1.00	
行政的条件	用途地域等		地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
	建蔽率・容積率		〃	〃	0.0	
	その他		〃	〃	0.0	
格差率			格差率相乗積		106.0	⑤
					100	

取引事例符号 H 地域格差及び標準化補正						
地域格差	条件	要因項目	対象近隣地域の地域要因	事例地の地域要因	格差率	計
	地	街路条件	幅員	幅員約 6 m	幅員約 6 m	0.0
舗装の状態			アスファルト舗装	アスファルト舗装	0.0	
配置の状態			普通	普通	0.0	
系統及び連続性			市道:普通	市道:普通	0.0	
域	交通接近条件	最寄駅	地下鉄東山線「藤が丘」駅:約 1.1 km	東部丘陵線「はなみずき通」駅:約 1.3 km	1.0	100.0
		商業施設	清水屋藤ヶ丘店:約 550 m	フェルナ段の上店:約 320 m	0.0	
		公共公益施設	北小学校:約 900 m	北小学校:約 200 m	1.0	
		その他	駅の性格:優る	駅性格:普通	△ 2.0	
格	環境条件	自然的環境	普通	普通	0.0	100.0
		社会的環境の良否	普通	普通	0.0	
		居住環境・周辺利用状態等	開発された住宅地域として	一般住宅を主に共同住宅等も見られる住宅地域	0.0	
		供給処理施設	水道:有 ガス:有 下水:有	水道:有 ガス:有 下水:有	0.0	
差	行政的条件	危険施設・災害	洪水浸水想定区域等	洪水浸水想定区域	0.0	100
		用途地域等	市街化区域:準工業地域	市街化区域:第1種低層住居専用地域	△ 1.5	
		建ぺい率	60 %	60 %		
		容積率	200 %	100 %		
その他	その他	その他	特になし	特になし	0.0	100.0
						100
格差率		格差率相乗積		98.5	⑥	100

標準化補正	条件	要因項目	当該事例地地域の標準画地	事例地の個別的要因	格差率	計
	標準	街路条件	幅員	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0
舗装の状態			"	"	0.0	
歩道の状態			"	"	0.0	
系統及び連続性			"	"	0.0	
域	交通接近条件	最寄駅	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
		商業中心	"	"	0.0	
		その他施設	"	"	0.0	
化	環境条件	客足の流動性	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
		隣接不動産	"	"	0.0	
		自然的環境	"	"	0.0	
		その他	"	"	0.0	
補正	画地条件	地積	180 m <sup>2</sup>	約 126 m <sup>2</sup>	1.00	100× 1.020
		間口	9 m	約 11.0 m	1.00	
		奥行	20 m	約 12.0 m	1.00	
		形状	ほぼ長方形	ほぼ正方形	1.00	
		接面方位	ほぼ等高	ほぼ等高	1.00	
		高低差	方位北	方位西	1.02	
		接面街路との関係	中間画地	中間画地	1.00	
行政的条件	用途地域等	用途地域等	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
		建蔽率・容積率	"	"	0.0	
		その他	"	"	0.0	
格差率		格差率相乗積		102.0	⑦	100

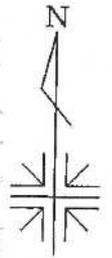
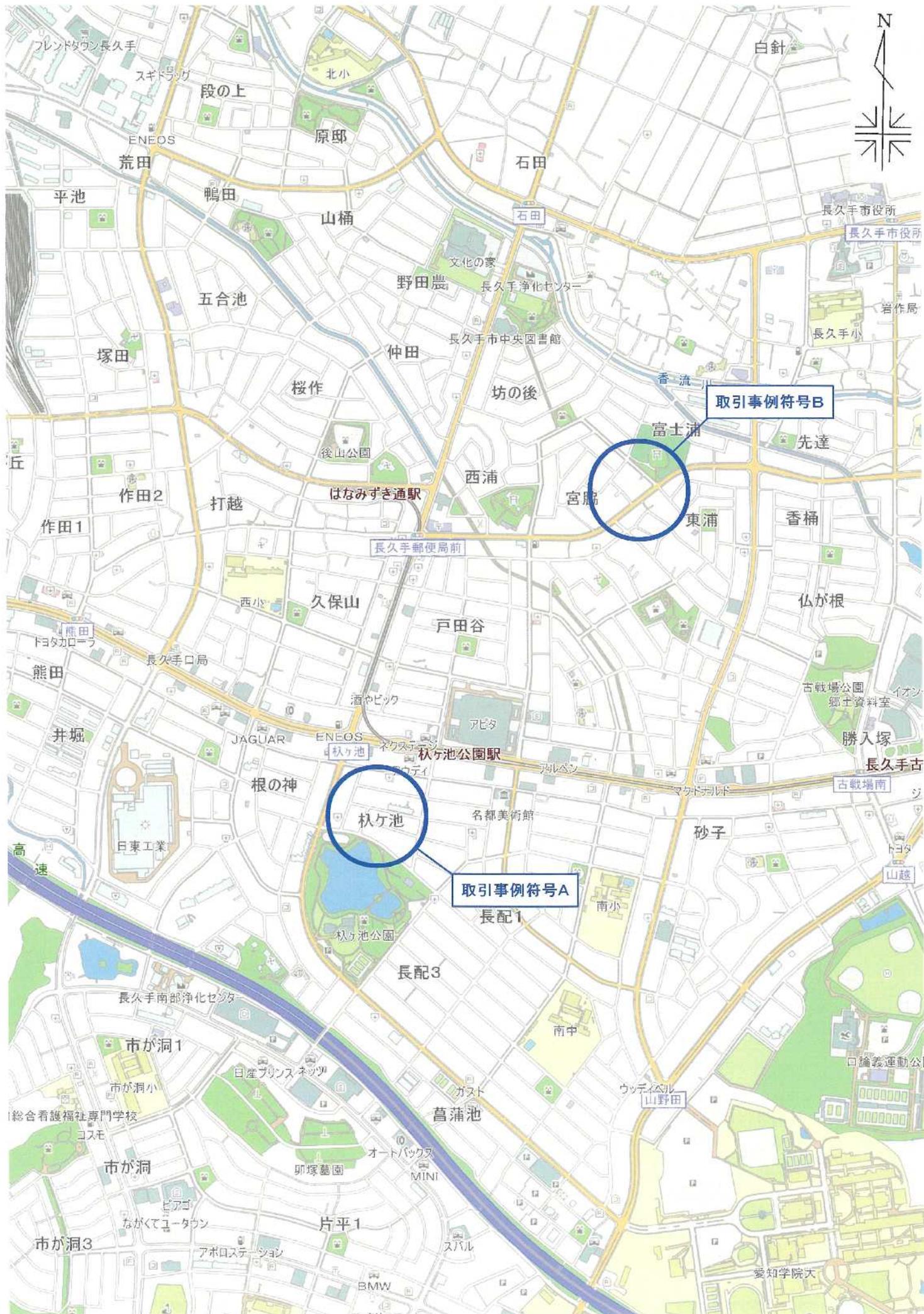
地価公示長久手-3 地域格差及び標準化補正

地	条件	要因項目	対象近隣地域の地域要因	公示地等の地域要因	格差率	計
		域	街路条件	幅員	幅員約6m	
舗装の状態	アスファルト舗装			アスファルト舗装	0.0	
配置の状態	普通			普通	0.0	
系統及び連続性	市道:普通			市道:普通	0.0	
域	交通接近条件	最寄駅	地下鉄東山線「藤が丘」駅:約1.1km	地下鉄東山線「藤が丘」駅:約1.3km	△1.0	100.0
		商業施設	清水屋藤ヶ丘店:約550m	フレンドタウン長久手:約200m	0.0	
		公共公益施設	北小学校:約900m	北小学校:約550m	1.0	
		その他	駅の性格:優る	駅性格:優る	0.0	
域	環境条件	自然的環境	普通	普通	0.0	100.0
		社会的環境の良否	普通	普通	0.0	
		居住環境・周辺利用状態等	開発された住宅地域として	一般住宅を主に共同住宅等も見られる住宅地域	0.0	
		供給処理施設	水道:有 ガス:有 下水:有	水道:有 ガス:有 下水:有	0.0	
域	行政的条件	危険施設・災害	洪水浸水想定区域等	洪水浸水想定区域	0.0	100.0
		用途地域等	市街化区域:準工業地域	市街化区域:第1種中高層住居専用地域	0.0	
		建ぺい率	60%	60%	0.0	
		容積率	200%	150%	0.0	
差	その他	その他	特になし	特になし	0.0	100.0
格差率		格差率相乗積		100.0	⑩	100

標	条件	要因項目	当該公示地等地域の標準画地	公示地等の個別的要因	格差率	計
		準	街路条件	幅員	地域要因に同じ	
舗装の状態	〃			〃	0.0	
歩道の状態	〃			〃	0.0	
系統及び連続性	〃			〃	0.0	
準	交通接近条件	最寄駅	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
		商業中心	〃	〃	0.0	
		その他施設	〃	〃	0.0	
準	環境条件	客足の流動性	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	100.0
		隣接不動産	〃	〃	0.0	
		自然的環境	d	〃	0.0	
		その他	〃	〃	0.0	
補	画地条件	地積	150㎡	186㎡	1.00	100×
		間口:奥行	1:1.5	1:2	1.00	
		形状	長方形	長方形	1.00	
		接面方位	方位北	方位北	1.00	
		高低差	ほぼ等高	ほぼ等高	1.00	
		接面街路との関係	中間画地	中間画地	1.00	
正	行政的条件	その他			1.00	100.0
		用途地域等	地域要因に同じ	地域要因に同じ	0.0	
		建蔽率・容積率	〃	〃	0.0	
		その他	〃	〃	0.0	
格差率		格差率相乗積		100.0	⑨	100

符号	取引事例地								
E	所在地	長久手市上川原		地内	取引時点	令和5年7月下旬	取引価格	151,240 円/㎡	
	種別	住宅地	類型	更地	事情補正	事情なし			
	街幅	員：幅員約6m				行政的 条件	用途地域等	市街化区域：第1種中高層住居専用地域	
	舗装の 状態	：アスファルト舗装					建ぺい率	：60%	
	配置の 状態	：普通					容積率	：150%	
	系統及び 連続性	：市道：普通					その他	：特になし	
	交通	最寄駅	：地下鉄東山線「藤が丘」駅：約1.3km				画地 条件	地積	：約132㎡
	商業施設	：フレンドタウン長久手：約200m				間口		：約6.6m	
	公共公益 施設	：北小学校：約550m				地形 条件	奥行	：約20.0m	
	その他	：駅性格：優る					形状	：ほぼ長方形	
環境 条件	自然的環境	：普通				方位 条件	位置	：ほぼ等高	
	社会的環境の良否	：普通					高低差	：方位南西	
居住環境 周辺利用 状態等	：一般住宅を主に共同住宅等も見られる住宅地域				接面 条件	接面態様	：中間画地		
	供給処理 施設	：水道：有 ガス：有 下水：有				その他	：特になし		
危険施設・ 災害	：洪水浸水想定区域				他				
F	所在地	長久手市上川原		地内	取引時点	令和6年3月上旬	取引価格	219,958 円/㎡	
	種別	住宅地	類型	更地	事情補正	事情なし			
	街幅	員：幅員約5.7m				行政的 条件	用途地域等	市街化区域：第1種中高層住居専用地域	
	舗装の 状態	：アスファルト舗装					建ぺい率	：60%	
	配置の 状態	：普通					容積率	：150%	
	系統及び 連続性	：市道：普通					その他	：特になし	
	交通	最寄駅	：地下鉄東山線「藤が丘」駅：約1.4km				画地 条件	地積	：約150㎡
	商業施設	：フェルナ段の1号店：約310m				間口		：約8.0m	
	公共公益 施設	：北小学校：約770m				地形 条件	奥行	：約18.5m	
	その他	：駅性格：優る					形状	：ほぼ長方形	
環境 条件	自然的環境	：普通				方位 条件	位置	：ほぼ等高	
	社会的環境の良否	：普通					高低差	：方位北東	
居住環境 周辺利用 状態等	：一般住宅を主に共同住宅等も見られる住宅地域				接面 条件	接面態様	：中間画地		
	供給処理 施設	：水道：有 ガス：有 下水：有				その他	：特になし		
危険施設・ 災害	：洪水浸水想定区域				他				
G	所在地	長久手市下川原		地内	取引時点	令和5年12月上旬	取引価格	156,995 円/㎡	
	種別	住宅地	類型	建付地	事情補正	事情なし			
	街幅	員：幅員約4.3m				行政的 条件	用途地域等	市街化区域：第2種中高層住居専用地域	
	舗装の 状態	：アスファルト舗装					建ぺい率	：60%	
	配置の 状態	：普通					容積率	：200%	
	系統及び 連続性	：市道：普通					その他	：特になし	
	交通	最寄駅	：地下鉄東山線「藤が丘」駅：約1.1km				画地 条件	地積	：約101㎡
	商業施設	：清水屋藤ヶ丘店：約650m				間口		：約7.2m	
	公共公益 施設	：北小学校：約1.6km				地形 条件	奥行	：約12.5m	
	その他	：駅性格：優る					形状	：ほぼ長方形	
環境 条件	自然的環境	：普通				方位 条件	位置	：ほぼ等高	
	社会的環境の良否	：普通					高低差	：方位南東	
居住環境 周辺利用 状態等	：一般住宅を主に共同住宅等も見られる雑然とした住宅地域				接面 条件	接面態様	：中間画地		
	供給処理 施設	：水道：有 ガス：有 下水：有				その他	：特になし		
危険施設・ 災害	：洪水浸水想定区域				他				
II	所在地	長久手市段の上		地内	取引時点	令和5年1月下旬	取引価格	157,300 円/㎡	
	種別	住宅地	類型	建付地	事情補正	事情なし			
	街幅	員：幅員約6m				行政的 条件	用途地域等	市街化区域：第1種低層住居専用地域	
	舗装の 状態	：アスファルト舗装					建ぺい率	：30%	
	配置の 状態	：普通					容積率	：100%	
	系統及び 連続性	：市道：普通					その他	：特になし	
	交通	最寄駅	：東部丘陵線「はなみずき通」駅：約1.3km				画地 条件	地積	：約126㎡
	商業施設	：フェルナ段の1号店：約320m				間口		：約11.0m	
	公共公益 施設	：北小学校：約200m				地形 条件	奥行	：約12.0m	
	その他	：駅性格：普通					形状	：ほぼ正方形	
環境 条件	自然的環境	：普通				方位 条件	位置	：ほぼ等高	
	社会的環境の良否	：普通					高低差	：方位西	
居住環境 周辺利用 状態等	：一般住宅を主に共同住宅等も見られる住宅地域				接面 条件	接面態様	：中間画地		
	供給処理 施設	：水道：有 ガス：有 下水：有				その他	：特になし		
危険施設・ 災害	：洪水浸水想定区域				他				





取引事例符号B

取引事例符号A  
長配1

杵ヶ池

長配3

市が洞1

市が洞

市が洞3

片平1

葛蒲池

砂子

仏が根

香桶

先達

白針

石田

石田

坊の後

西浦

戸田谷

アビタ

南小

南中

スバル

BMW

段の上

原邸

山桶

野田農

仲田

桜作

後山公園

はなみずき通駅

久保山

根の神

杵ヶ池公園

長久手南部浄化センター

卵塚墓園

オートバックス

MINI

アポロステーション

荒田

平池

鴨田

五合池

塚田

作田2

打越

作田1

西小

熊田

井堀

白東工業

長久手口局

市が洞小

総合看護福祉専門学校

コスモ

市が洞

市が洞小

日産プリンスネット

ながてユータウン

ピアゴ

アポロステーション

アポロステーション

アポロステーション

北小

文化の家

長久手浄化センター

長久手市中央図書館

長久手郵便局前

酒やピック

秋ヶ池公園駅

ネクスティ

コティ

名都美術館

マクドナルド

名都美術館

文化の家

長久手浄化センター

長久手市中央図書館

長久手郵便局前

酒やピック

秋ヶ池公園駅

ネクスティ

コティ

名都美術館

マクドナルド

名都美術館

石田

石田

坊の後

西浦

戸田谷

アビタ

南小

南中

スバル

BMW

段の上

原邸

山桶

野田農

仲田

桜作

後山公園

はなみずき通駅

久保山

根の神

杵ヶ池公園

長久手南部浄化センター

卵塚墓園

オートバックス

MINI

アポロステーション

荒田

平池

鴨田

五合池

塚田

作田2

打越

作田1

西小

熊田

井堀

白東工業

長久手口局

市が洞小

総合看護福祉専門学校

コスモ

市が洞

市が洞小

日産プリンスネット

ながてユータウン

ピアゴ

アポロステーション

アポロステーション

アポロステーション

北小

文化の家

長久手浄化センター

長久手市中央図書館

長久手郵便局前

酒やピック

秋ヶ池公園駅

ネクスティ

コティ

名都美術館

マクドナルド

名都美術館

石田

石田

坊の後

西浦

戸田谷

アビタ

南小

南中

スバル

BMW

段の上

原邸

山桶

野田農

仲田

桜作

後山公園

はなみずき通駅

久保山

根の神

杵ヶ池公園

長久手南部浄化センター

卵塚墓園

オートバックス

MINI

アポロステーション

荒田

平池

鴨田

五合池

塚田

作田2

打越

作田1

西小

熊田

井堀

白東工業

長久手口局

市が洞小

総合看護福祉専門学校

コスモ

市が洞

市が洞小

日産プリンスネット

ながてユータウン

ピアゴ

アポロステーション

アポロステーション

アポロステーション

北小

文化の家

長久手浄化センター

長久手市中央図書館

長久手郵便局前

酒やピック

秋ヶ池公園駅

ネクスティ

コティ

名都美術館

マクドナルド

名都美術館

石田

石田

坊の後

西浦

戸田谷

アビタ

南小

南中

スバル

BMW

段の上

原邸

山桶

野田農

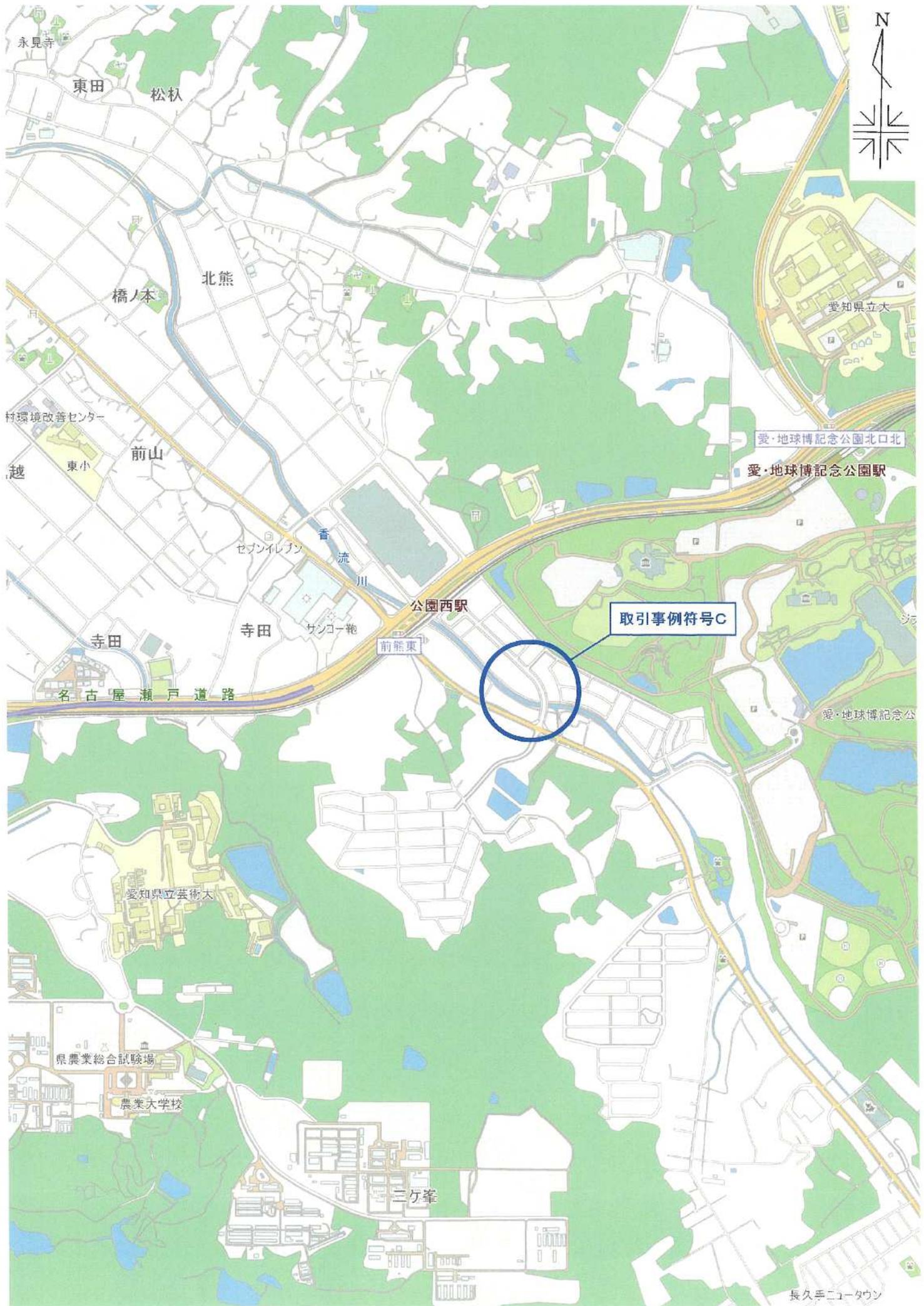
仲田

桜作

後山公園

はなみずき通駅

久保山



永見寺

東田

松杣

橋ノ本

北熊

愛知県立大

村環境改善センター

前山

愛・地球博記念公園北口北

越

東小

愛・地球博記念公園駅

セブンイレブン

香流川

公園西駅

取引事例符号C

寺田

寺田

サンコー靴

前熊東

愛・地球博記念公

名古屋瀬戸道路

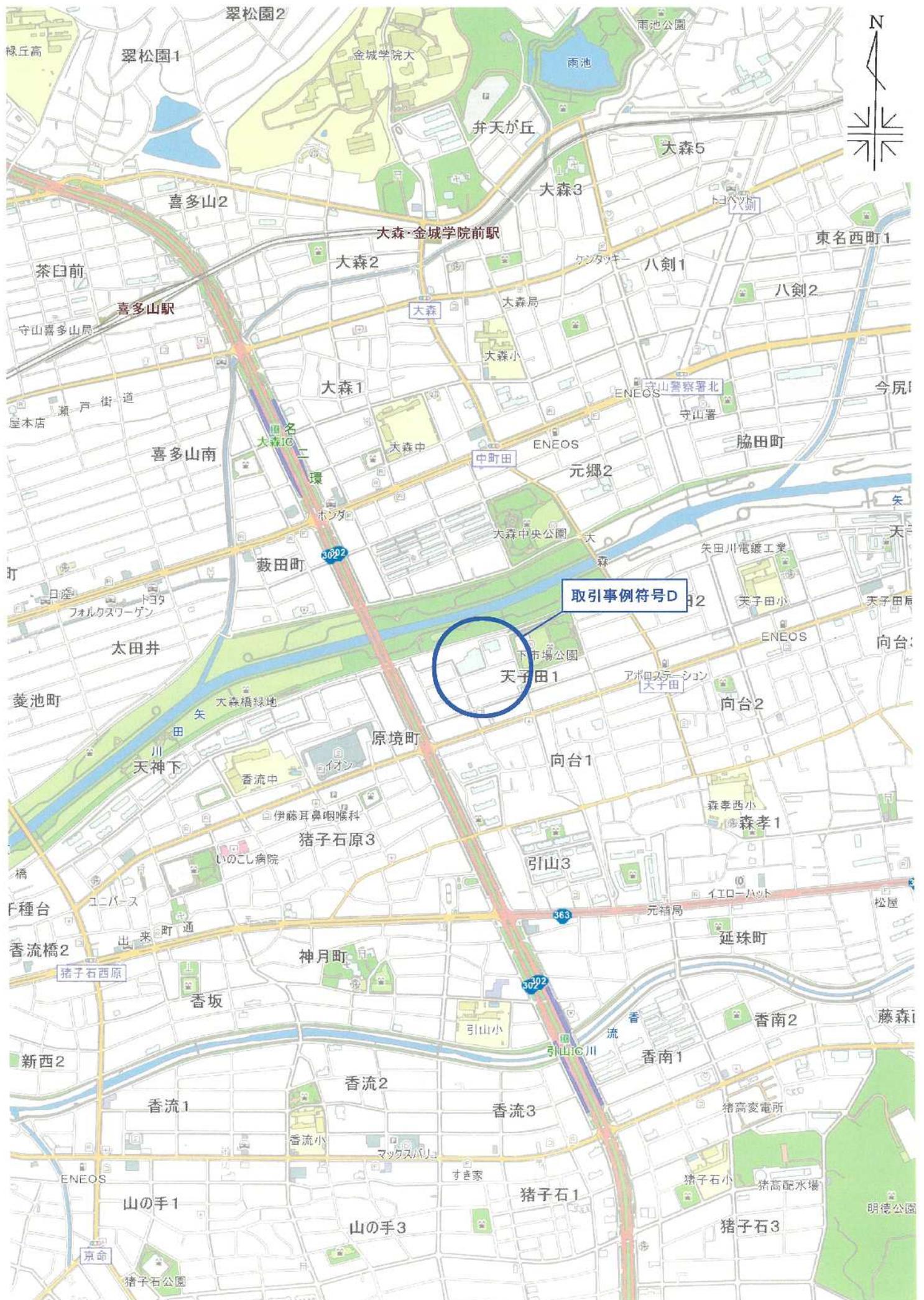
愛知県立芸術大

県農業総合試験場

農業大学校

三ヶ峯

長久手ニュータウン



取引事例符号D

天子田1

翠松園2

翠松園1

金城学院大

弁天が丘

大森5

喜多山2

大森・金城学院前駅

大森2

大森3

八剣1

東名西町1

茶臼前

喜多山駅

守山喜多山局

大森

大森局

ケンタッキー

八剣2

瀬戸街道

喜多山南

大森1

大森中

中町田

元郷2

脇田町

今尻

屋本店

日産

フォルクスワーゲン

藪田町

大森中央公園

大森

取引事例符号D

矢田川電鍍工業

矢

天

天子田小

天子田局

太田井

大森橋緑地

菱池町

矢

香流中

原境町

向台1

向台2

向台

伊藤耳鼻咽喉科

いのこし病院

猪子石原3

引山3

森孝西小

森孝1

橋

ユニバス

出来町通

香流橋2

神月町

元補局

延珠町

松屋

香流橋2

猪子石西原

香坂

引山小

363

302

引山IC川

香南2

藤森

新西2

香流1

香流2

香流3

香南1

猪高変電所

明德公園

ENEOS

山の手1

山の手3

猪子石1

猪子石小

猪高配水場

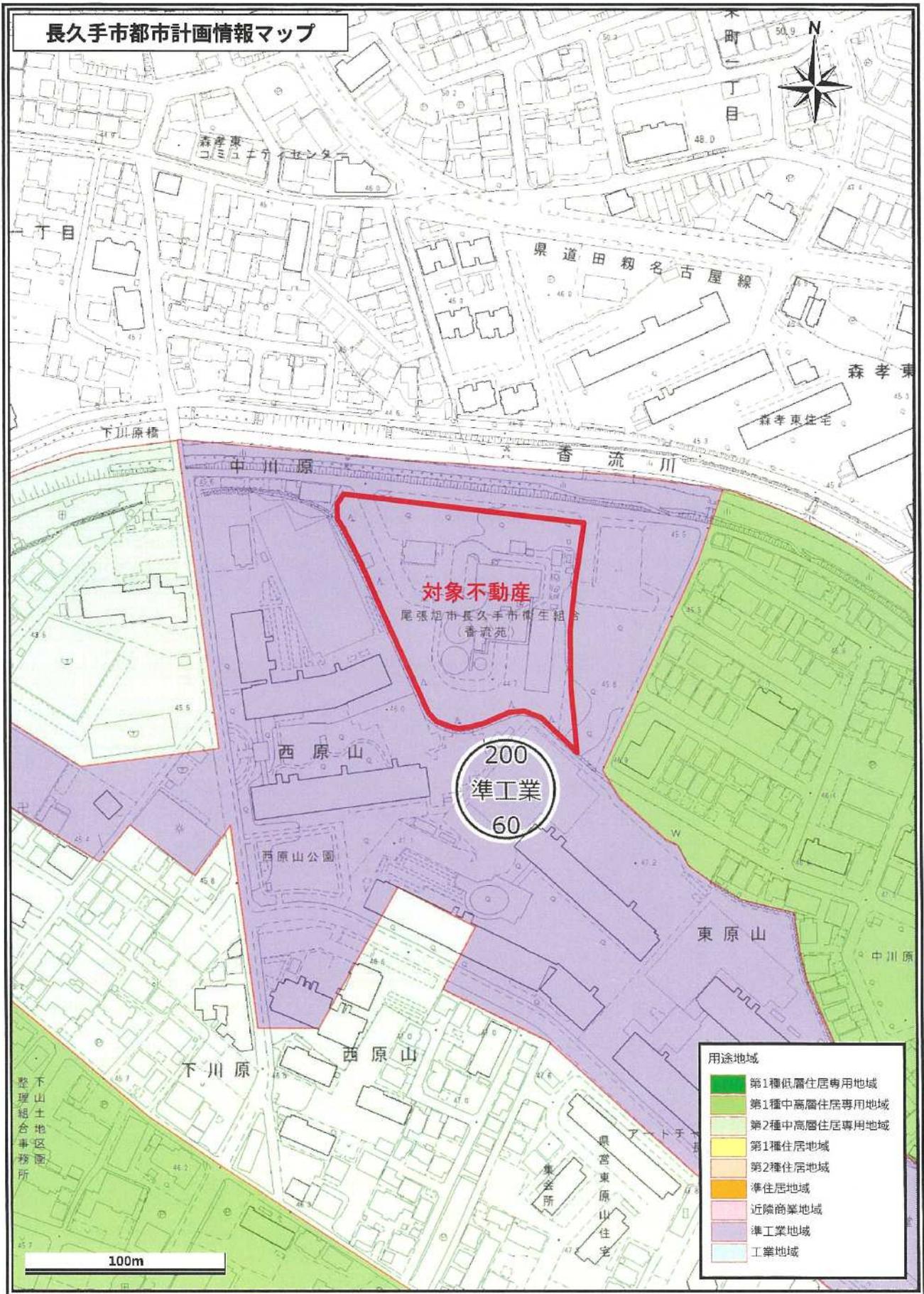
猪子石3

京命

猪子石公園



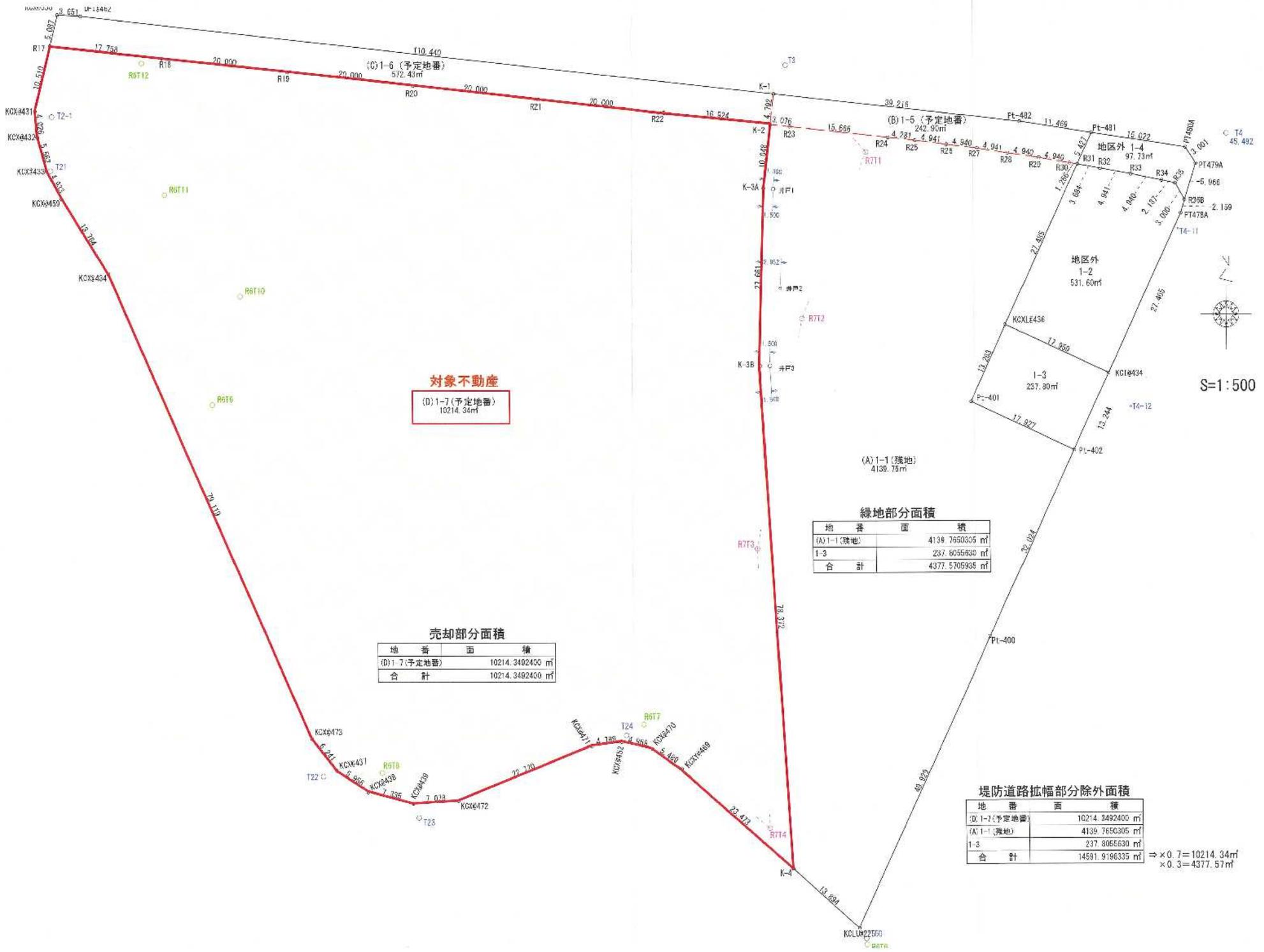
長久手市都市計画情報マップ



1/2,500

長久手市都市計画課

- 用途地域
- 第1種低層住居専用地域
  - 第1種中高層住居専用地域
  - 第2種中高層住居専用地域
  - 第1種住居地域
  - 第2種住居地域
  - 準住居地域
  - 近隣商業地域
  - 準工業地域
  - 工業地域



**対象不動産**  
 (D)1-7(予定地番)  
 10214.34㎡

**売却部分面積**

地番	面積
(D)1-7(予定地番)	10214.3492400 ㎡
合計	10214.3492400 ㎡

**緑地部分面積**

地番	面積
(A)1-1(残地)	4139.7650305 ㎡
1-3	237.6055630 ㎡
合計	4377.5705935 ㎡

**堤防道路幅部分除外面積**

地番	面積
(D)1-7(予定地番)	10214.3492400 ㎡
(A)1-1(残地)	4139.7650305 ㎡
1-3	237.6055630 ㎡
合計	14591.9198335 ㎡

⇒ × 0.7 = 10214.34㎡  
 × 0.3 = 4377.57㎡



S=1:500



緑地部分面積

地番	面積	積
(A)-1(緑地)	4139.760005 m <sup>2</sup>	
1-3	237.905630 m <sup>2</sup>	
合計	4377.665635 m <sup>2</sup>	

堤防道路拡幅部分除外面積

地番	面積	積
(B)-1(予定地番)	10214.349240 m <sup>2</sup>	
(A)-1(緑地)	4139.760005 m <sup>2</sup>	
1-3	237.905630 m <sup>2</sup>	
合計	14581.914875 m <sup>2</sup>	

$\Rightarrow \times 0.7 = 10214.34m^2$   
 $\times 0.3 = 4377.67m^2$

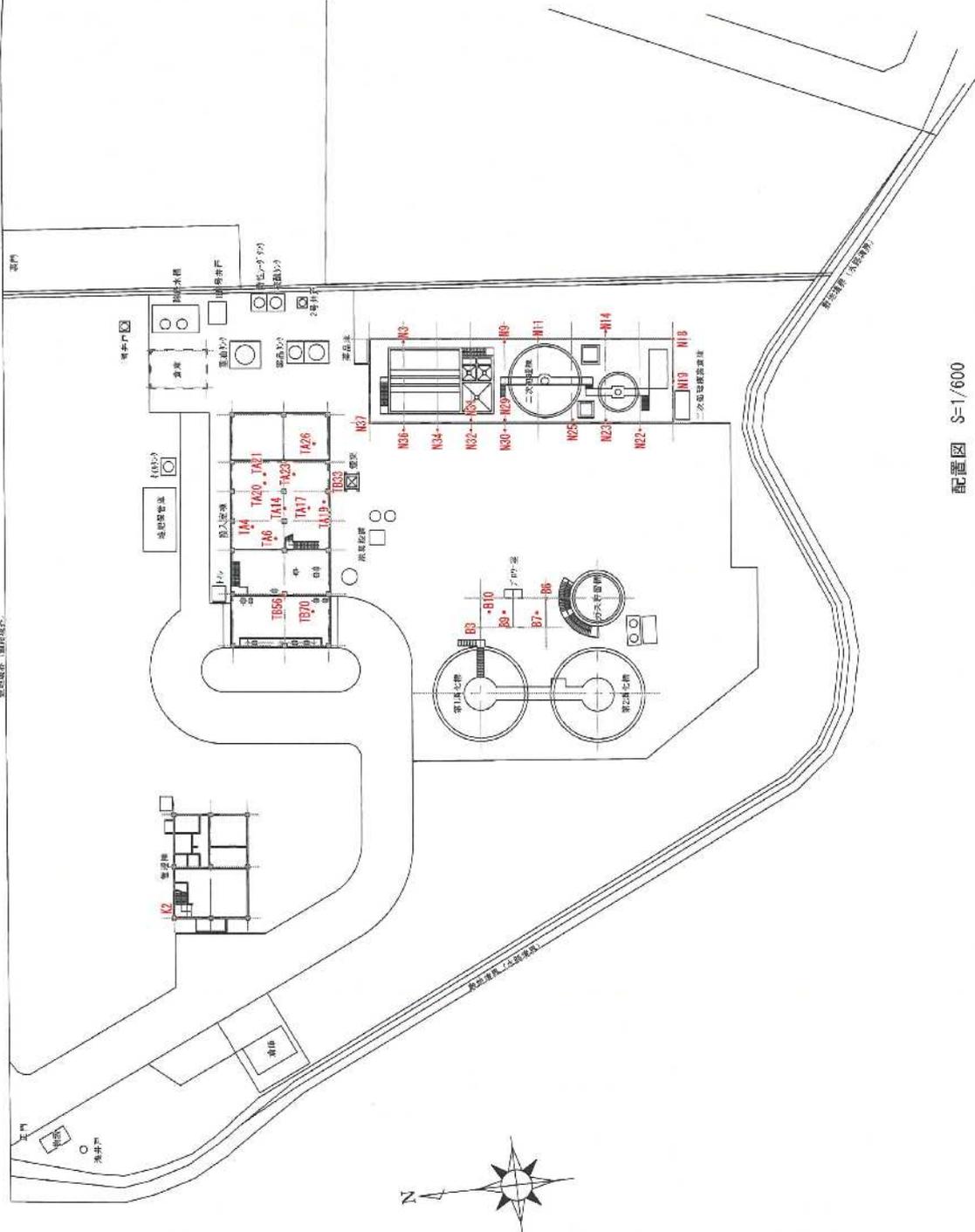
開発参考図

S=1:500

香取川

道路

敷地範囲(境界線)



配置図 S=1/600

棟	桁名	基礎杭深さ	備 考
投入型機	TA4	GL-5.230	杭構造設計数量 TA: φ250 L=6.0m 27本 TB: φ300 L=8.0m 81本
	TA6	GL-5.020	
	TA14	GL-4.130	
	TA17	GL-5.090	
	TA19	GL-4.460	
	TA20	GL-4.450	
	TA21	GL-5.040	
	TA23	GL-4.470	
	TA26	GL-5.520	
	TA33	GL-5.970	
二次処理機	TB56	GL-3.300	杭構造設計数量 NA: φ250 L=6.0m 38本
	TB70	GL-7.870	
	NA2	GL-4.810	
	NA9	GL-5.510	
	NA11	GL-3.830	
	NA14	GL-3.830	
	NA18	GL-4.240	
	NA19	GL-3.830	
	NA22	GL-4.160	
	NA23	GL-5.050	
プロワ ン	NA25	GL-3.830	杭構造設計数量 EB: φ250 L=6.0m 10本
	NA28	GL-5.040	
	NA30	GL-3.830	
	NA31	GL-3.830	
	NA32	GL-4.720	
	NA34	GL-3.830	
	NA36	GL-4.560	
	NA37	GL-4.300	
	EB3	GL-4.390	
	管 埋 機	KB2	
EB6		GL-4.150	
	EB7	GL-4.450	
	EB8	GL-4.370	
	EB10	GL-3.770	

既存の地下構造物の撤去が技術的に困難な為残置します

設置杭位置図

香取市上川原地区内

図面番号

S=1/600

図面番号

K-01

上巻図面

管線口

管線

敷設位置 (埋設管)



配置図 S=1/600

標	標名	設置位置	備 考
按入管線	TA4	φ-5, 230	根拠去設計数量 IA: φ250 L=6.0m 27本 IB: φ300 L=6.0m 81本
	TA6	φ-5, 020	
	TA14	φ-4, 130	
	TA17	φ-5, 060	
	TA19	φ-4, 460	
	TA20	φ-4, 450	
	TA21	φ-5, 040	
	TA23	φ-4, 470	
	TA26	φ-5, 520	
	TB33	φ-5, 970	
二次処理管線	TB64	φ-9, 300	根拠去設計数量 N: φ250 L=9.0m 38本
	TB70	φ-7, 870	
	N3	φ-4, 810	
	N9	φ-5, 510	
	N11	φ-3, 830	
	N14	φ-3, 830	
	N18	φ-4, 240	
	N19	φ-3, 830	
	N22	φ-4, 160	
	N23	φ-5, 050	
アロウ管	N25	φ-3, 830	根拠去設計数量 B: φ250 L=9.0m 10本
	N26	φ-4, 720	
	N27	φ-3, 830	
	N28	φ-4, 720	
	N29	φ-4, 560	
	N30	φ-4, 300	
	N31	φ-4, 380	
	N32	φ-4, 150	
	N33	φ-4, 450	
	N34	φ-4, 370	
管線	N37	φ-8, 700	根拠去設計数量 K: φ300 L=3.0m 19本
	N42	φ-8, 700	

図面名

残留杭位置図

管線系統撤去工事

備考

1. 現場状況と工事状況により計画位置と異なる場合は、現場実況に基づき変更する。

縮尺

S=1/600

図面番号

K-01

長久手市上川原地内



工事件名 香流苑解体撤去工事  
工事場所 愛知県長久手市上川原1番地  
構造物解体工事  
管理棟 杭先端  
L300  
株式会社新田建設 名古屋支店 令和7年1月15日(水)

2025/01/15

香流苑解体撤去工事

構造物解体工事

管理棟 杭先端

L300

R7.1.15



工事件名 香流苑解体撤去工事  
工事場所 愛知県長久手市上川原1番地  
構造物解体工事  
投入室棟 Φ200杭先端  
L300  
株式会社新田建設 名古屋支店 令和7年1月15日(水)

2025/01/15

香流苑解体撤去工事

構造物解体工事

投入室棟 Φ200杭先端

L300

R7.1.15



工事件名 香流苑解体撤去工事  
工事場所 愛知県長久手市上川原1番地  
構造物解体工事  
二次処理棟 杭先端  
L300  
株式会社新田建設 名古屋支店 令和7年1月15日(水)

2025/01/15

香流苑解体撤去工事

構造物解体工事

二次処理棟 杭先端

L300

R7.1.15



香流苑解体撤去工事

構造物解体工事

プロワー室 杭先端

L300

R7.1.15



香流苑解体撤去工事

構造物解体工事

投入室棟 杭撤去

No.TA5

杭引先端確認

R6.12.25



香流苑解体撤去工事

構造物解体工事

投入室棟 杭撤去

No.TA21

杭先端確認

R6.12.26



表 題 部 (土地の表示)		調製 1/金三	不動産番号 1844001226767
地図番号	金三	単界特定	金三
所 在	長久手市上川原		金三
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕
1番5	宅地	10786.77	1番1から分筆 〔令和7年5月12日〕

権 利 部 ( 申 区 ) ( 所 有 権 に 関 す る 事 項 )			
順位番号	登 記 の 日 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	令和4年4月1日 第12062号	原因 令和4年4月1日地方自治法第289条の規定による承継 共有者 持分10万分の5万8314 長久手市 10万分の4万1686 尾張旭市 順位2番の登記を転写 令和7年5月9日受付 第16332号
2	尾張旭市持分全部移転	令和6年1月11日 第635号	原因 令和5年12月26日売買 所有者 持分10万分の4万1686 長久手市 順位3番の登記を転写 令和7年5月9日受付 第16332号

- \* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。
- \* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

対象不動産の現況写真



長久手 1	長久手市塚田904番	204,000	194	1:2	住宅	W2	一般住宅を主に共同住宅等も見られる住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	藤が丘 1km	2中専 (60、200)
2	長配1丁目606番	190,000	199	1:2.5	住宅	W2	一般住宅を主に共同住宅等も見られる住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	秋ヶ池公園 600m	1低専 (50、100)
3	上川原18番7	165,000	186	1:2	住宅	W2	一般住宅を主に共同住宅等も見られる住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	藤が丘 1.3km	1中専 (60、150)
4	井堀603番	163,000	163	1:2.5	住宅	LS2	一般住宅の中に事業所等も見られる住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	藤が丘 1.5km	1中専 (60、150)
※	5 作田1丁目1009番外	220,000	141	1:1.2	住宅	W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道、ガス、下水	藤が丘 1.1km	1中専 (60、200)
6	仏が根507番外	173,000	207	1:1.5	住宅	W2	一般住宅を中心とした高台の住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	長久手古戦場 750m	1低専 (60、100)
7	野田農1212番	170,000	216	1:2	住宅	W3	一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	はなみずき通 950m	1低専 (60、100)
8	岩作平地17番3外	117,000	158	台形 1.2:1	住宅	W2	低層の一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	はなみずき通 1.3km	1住居 (60、200)
9	久保山1112番	200,000	193	1:2.5	住宅	W2	一般住宅の中に共同住宅等も見られる住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	はなみずき通 400m	1低専 (60、100)
10	岩作欠花39番1外	77,500	304	台形 1:1.2	住宅	RC2	一般住宅のほか農家住宅が混在する住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	はなみずき通 1.2km	調区 (60、200)
11	根の神414番	196,000	212	1:2	住宅	W2	一般住宅と共同住宅が多く見られる住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	秋ヶ池公園 550m	2中専 (60、200)
12	東狭間402番	197,000	191	1.2:1	住宅	W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	秋ヶ池公園 550m	1低専 (60、100)
13	市が洞3丁目304番	173,000	172	台形 1:2	住宅	LS2	中規模一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	秋ヶ池公園 2.1km	1低専 (50、100)
5-1	熊田210番外	230,000	1,360	不整形 1:2	店舗	S2	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域	北30m県道、 背面道	水道、ガス、下水	藤が丘 1.1km	準住居 (60、200)
5-2	片平2丁目502番	182,000	434	1.2:1	学習塾	S2	低層店舗、マンション等が建ち並ぶ路線商業地域	北18m市道	水道、ガス、下水	秋ヶ池公園 1.8km	1住居 (60、200)

日進 1	日進市塚塚6丁目50番	143,000	232	1:1	住宅	LS2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	赤池 1.8km	1低専 (60、100)
2	赤池町箕ノ手2番581(赤池箕ノ手土地画整理事業49街区1)	197,000	1,740	3:1	共同住宅	RC15	高層マンション等が建つ区画整理中の住宅地域	北東19m区画 街路、三方路	水道、ガス、下水	赤池 700m	1住居 (60、200)
※	3 南ヶ丘1丁目11番6	145,000	200	1:1.2	住宅	W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西5m市道	水道、ガス、下水	日進 1.1km	1低専 (60、100)
4	赤池南2丁目1604番	170,000	195	1:2	住宅	W2	中小規模一般住宅が多い整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	赤池 940m	1中専 (60、150)
5	梅森台2丁目79番3	130,000	200	1:2	住宅	W2	一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	平針 1.7km	1低専 (60、100)
6	岩崎町石兼33番10	118,000	167	1:1.5	住宅	LS2	中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	星ヶ丘 4.9km	1低専 (60、100)
7	岩崎台2丁目1617番外	161,000	231	1:2	住宅	W2	一般住宅と共同住宅が建つ整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	星ヶ丘 4.1km	1低専 (60、100)
8	香久山2丁目2118番	164,000	203	1:1.5	住宅	W2	戸建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	星ヶ丘 4.7km	1低専 (60、100)
9	赤池5丁目1314番	200,000	167	1:2.5	住宅	W2	一般住宅に共同住宅等も混在する住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	赤池 500m	1住居 (60、200)
10	米野木台2丁目2003番	164,000	205	1:1.5	住宅	LS2	戸建住宅のほか共同住宅も混在する住宅地域	東6m市道	水道、ガス、下水	米野木 500m	1中専 (60、150)
11	藤島町前田58番4	64,400	287	台形 1:1	住宅	W1	農家住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	南西4.2m市 道	水道、ガス	米野木 2.2km	調区 (60、200)
12	赤池町箕ノ手2番2410(16街区2-2)	182,000	160	台形 1:3	住宅	LS2	区画整理地内の戸建住宅が建ち始めた住宅地域	北西6m区画 街路	水道、ガス、下水	赤池 1km	1低専 (60、100)
13	浅田町上ノ山60番40外	117,000	265	1:2.5	住宅、車庫 兼作業所	W2	一般住宅の中に工場、空地等が混在する住宅地域	北6.4m市道	水道、ガス、下水	赤池 1.2km	準工 (60、200)
14	栄1丁目604番	159,000	185	1:1.2	住宅	W3	一般住宅に空地もある区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	日進 500m	1住居 (60、200)
5-1	栄2丁目1603番	176,000	704	台形 1.2:1	店舗兼共同 住宅	S4	店舗兼共同住宅を主とした駅前商業地域	南(駅前広場) 市道、背面道	水道、ガス、下水	日進駅前 広場接面	近商(80、 300) 準防
5-2	竹の山2丁目2110番	188,000	706	1:2.5	診療所	S2	店舗、事務所、共同住宅が見られる商業地域	北西16m市 道、背面道	水道、ガス、下水	星ヶ丘 5.2km	1住居 (60、200)
9-1	浅田平子1丁目366番	83,500	814	2:1	工場		大、中小工場を中心とした工業地域	北5m市道、 東側道	水道、ガス、下水	赤池 1.3km	準工 (60、200)

地価公示における市区町村別・用途別平均変動率

(単位:%)

市区町村名	住 宅 地		商 業 地		工 業 地		宅地見込地	
	R6年公示	R5年公示	R6年公示	R5年公示	R6年公示	R5年公示	R6年公示	R5年公示
愛 知 県	2.8	2.3	4.2	3.4	4.1	3.3	0.5	0.4
名 古 県 市	4.5	3.7	6.0	5.0	6.2	5.8	-	-
千 種 区	6.0	3.5	8.9	6.2	-	-	-	-
東 区	8.1	6.5	8.8	6.4	-	-	-	-
北 区	2.0	3.0	3.8	4.7	-	-	-	-
西 区	3.1	2.9	4.4	4.8	2.6	1.0	-	-
中 村 区	6.1	2.6	6.8	5.5	-	-	-	-
中 区	9.9	11.1	6.9	5.8	7.0	3.4	-	-
昭 和 区	4.1	3.0	4.8	4.8	-	-	-	-
瑞 穂 区	3.7	4.0	4.9	4.0	-	-	-	-
熱 田 区	9.1	5.7	7.8	5.0	8.8	5.8	-	-
中 川 区	3.7	3.6	4.1	5.0	6.7	4.1	-	-
港 区	2.8	3.5	1.9	2.9	8.1	7.7	-	-
南 守 山 区	5.8	5.8	4.8	5.1	7.5	8.5	-	-
緑 区	4.4	3.3	3.3	2.7	3.2	2.9	-	-
名 東 区	4.0	3.4	4.8	3.9	-	-	-	-
大 白 区	3.0	2.4	3.3	2.7	2.6	2.7	-	-
豊 橋 市	0.6	0.4	2.1	1.4	1.5	0.9	-	-
岡 崎 市	3.5	2.5	4.0	2.4	3.8	2.2	-	-
一 宮 市	3.3	1.7	4.5	2.3	3.3	1.1	-	-
瀬 戸 市	1.2	1.1	1.0	0.7	3.2	2.0	0.0	0.0
半 田 市	1.9	0.8	0.4	△ 0.3	3.4	0.5	-	-
春 日 井 市	3.2	2.6	3.0	1.9	2.1	1.8	-	-
豊 川 市	0.2	0.1	0.1	0.0	1.8	1.4	-	-
津 島 市	0.1	△ 0.3	△ 0.2	△ 0.2	-	-	-	-
碧 南 市	0.8	2.0	0.8	1.5	1.2	1.3	-	-
刈 谷 市	5.7	6.3	8.0	7.0	-	-	-	-
豊 田 市	2.8	2.7	3.8	3.2	3.9	3.3	1.1	1.1
安 城 市	5.2	6.2	7.7	7.4	8.0	5.0	-	-
西 尾 市	0.3	△ 0.1	△ 0.3	△ 0.5	2.0	0.6	-	-
蒲 郡 市	△ 0.3	△ 0.4	0.4	0.2	0.6	0.2	-	-
犬 山 市	0.4	0.5	1.4	1.1	0.6	1.2	-	-
常 滑 市	0.6	0.0	0.7	△ 0.2	-	-	-	-

地価公示における市区町村別・用途別平均変動率

(単位:%)

市区町村名	住宅地		商業地		工業地		宅地見込地	
	R7年公示	R6年公示	R7年公示	R6年公示	R7年公示	R6年公示	R7年公示	R6年公示
愛知県	2.3	2.8	3.7	4.2	3.9	4.1	0.0	0.5
名古屋市	3.6	4.5	5.0	6.0	6.0	6.2	-	-
千種区	4.8	6.0	8.9	8.9	-	-	-	-
東区	4.2	8.1	4.6	8.8	-	-	-	-
北区	1.5	2.0	2.8	3.8	-	-	-	-
西区	2.7	3.1	4.6	4.4	5.6	2.6	-	-
中村区	5.2	6.1	5.7	6.8	-	-	-	-
中区	3.1	9.9	4.7	6.9	7.0	7.0	-	-
昭和区	3.6	4.1	4.6	4.8	-	-	-	-
瑞穂区	3.6	3.7	5.0	4.9	-	-	-	-
熱田区	8.4	9.1	7.0	7.8	9.6	8.8	-	-
中川区	2.3	3.7	3.4	4.1	5.4	5.7	-	-
港区	1.8	2.8	1.9	1.9	7.0	8.1	-	-
南区	3.9	5.8	3.7	4.8	5.4	7.5	-	-
守山区	3.8	4.3	4.1	4.5	2.5	1.5	-	-
緑区	3.5	4.4	2.7	3.3	5.7	3.2	-	-
名東区	4.1	4.0	4.6	4.8	-	-	-	-
天白区	3.5	3.0	3.9	3.3	3.8	2.6	-	-
豊橋市	0.5	0.6	1.7	2.1	2.0	1.5	-	-
岡崎市	2.2	3.5	3.1	4.0	3.6	3.6	-	-
一宮市	2.9	3.3	4.7	4.5	2.2	3.3	-	-
瀬戸市	1.2	1.2	1.2	1.0	4.0	3.2	0.0	0.0
半田市	1.9	1.9	1.8	0.4	3.5	3.4	-	-
春日井市	3.5	3.2	3.8	3.0	3.1	2.1	-	-
豊川市	0.2	0.2	0.1	0.1	1.4	1.8	-	-
津島市	0.0	0.1	△0.2	△0.2	-	-	-	-
碧南市	0.6	0.8	0.3	0.8	1.3	1.2	-	-
刈谷市	3.6	5.7	6.2	8.0	8.5	-	-	-
豊田市	2.4	2.8	3.3	3.8	5.8	3.9	0.0	1.1
安城市	3.0	5.2	5.7	7.7	7.8	8.0	-	-
西尾市	0.3	0.3	△0.3	△0.3	2.4	2.0	-	-
蒲郡市	△0.2	△0.3	0.1	0.4	0.6	0.6	-	-
犬山市	0.0	0.4	0.8	1.4	0.4	0.6	-	-
常滑市	0.8	0.6	0.6	0.7	-	-	-	-

地価公示における市区町村別・用途別平均変動率

(単位:%)

市区町村名	住 宅 地		商 業 地		工 業 地		宅地見込地	
	R7年公示	R6年公示	R7年公示	R6年公示	R7年公示	R6年公示	R7年公示	R6年公示
江 南 市	1.7	1.7	2.2	1.7	-	-	-	-
小 牧 市	1.8	1.8	1.9	1.3	2.7	2.8	-	-
稲 沢 市	2.4	2.5	5.6	3.7	-	-	-	-
新 城 市	△ 1.2	△ 1.0	△ 0.1	△ 0.1	-	-	-	-
東 海 市	1.9	5.7	2.0	4.2	4.5	6.2	-	-
大 府 市	6.4	7.6	9.1	8.3	7.3	4.7	-	-
知 多 市	0.9	1.3	0.9	1.5	2.5	3.3	-	0.5
知 立 市	4.4	7.2	6.2	9.1	-	-	-	-
尾 張 旭 市	2.5	2.6	3.0	3.3	-	-	-	-
高 浜 市	2.6	3.5	1.4	2.8	-	-	-	-
岩 倉 市	1.1	1.2	0.9	1.1	0.8	0.8	-	-
豊 明 市	4.1	4.0	3.0	3.4	-	-	-	-
日 進 市	3.2	3.8	3.4	3.2	3.9	2.4	-	-
田 原 市	△ 0.9	△ 0.9	0.0	0.0	3.5	1.8	-	-
愛 西 市	△ 0.3	0.0	-	-	-	-	-	-
清 須 市	2.4	2.0	3.7	2.9	4.5	6.8	-	-
北 名 古 屋 市	1.4	2.5	1.4	1.8	0.9	0.9	-	-
弥 富 市	0.6	1.3	△ 1.4	△ 1.6	-	-	-	-
み よ し 市	2.8	3.4	2.4	2.0	2.8	5.8	-	-
あ ま 市	0.9	0.2	0.7	0.5	-	-	-	-
長 久 手 市	4.9	4.3	4.5	4.6	-	-	-	-
東 郷 町	2.7	3.9	3.2	3.3	-	-	-	-
豊 山 町	1.2	2.0	0.9	1.8	2.7	3.5	-	-
大 口 町	1.4	1.1	-	-	-	-	-	-
扶 桑 町	0.8	0.8	-	-	-	-	-	-
大 治 町	0.2	0.2	-	-	-	-	-	-
蟹 江 町	0.7	1.4	0.9	1.3	-	-	-	-
飛 島 村	0.0	△ 1.1	-	-	1.7	9.1	-	-
阿 久 比 町	3.8	2.2	-	-	6.0	3.3	-	-
東 浦 町	3.6	3.8	4.5	3.4	-	-	-	-
南 知 多 町	△ 3.7	△ 5.7	△ 4.2	△ 4.7	-	-	-	-
美 浜 町	△ 1.8	△ 2.2	△ 3.1	△ 4.2	-	-	-	-
武 豊 町	0.6	0.6	0.3	0.2	1.1	1.3	-	-
幸 田 町	1.6	2.7	0.3	0.6	1.2	1.2	-	-

## 適正取得証明書

閲覧データを取得した会員  
(株)名古屋不動産鑑定所  
原田 克己 様

この証明書は、上記会員が業務の遂行にあたり利用した閲覧データ（個人データ）について、個人情報保護法に定める個人データの共同利用者として、適正に取得した事を証する（※）ものであり、当連合会の規程によって、成果物等に添付することを定められたものであります。個人情報保護法における公表事項等については、当連合会ホームページまたは受任者にお尋ねください。

なお、閲覧データは個人情報保護法における個人データであり、個人情報保護法を遵守するために依頼者を含む第三者への開示・譲渡・公開は行っておりませんのでご了承ください。

※取得時点において共同利用者であることを証するものです。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会  
情報安全活用委員会

- ① 案件を特定する番号・業務名  
名鑑第07-051号
- ② 利用目的  
価格等調査である(価格等調査ガイドラインの適用範囲)
- ③ 業務提携  
無
- ④ この案件等において利用した情報の管理

08809-23-000003107	08809-23-000003108	08809-23-000003109
08809-23-000003110	08809-23-000003111	08809-23-000003117
08809-23-000003118	08809-23-000003119	

以下余白

## 特記仕様書

### 1 委託業務名

旧香流苑不動産鑑定評価業務委託

### 2 路線等の名称

—

### 3 委託場所

長久手市上川原地内

### 4 業務内容

下記対象不動産を1画地とした不動産を不動産鑑定評価基準に則り鑑定評価を実施する。

### 5 対象不動産

#### (1) 土地の所在

長久手市上川原1-1の一部

#### (2) 現況地目

宅地

#### (3) 面積

10,786.77 m<sup>2</sup>

#### (4) 計画されている北側の道路拡幅部分は境界確定後、対象地部分から不動産鑑定額の平米単価を面積に乗じて差引き、不動産鑑定の確定額とする。

【参考】10214.34 m<sup>2</sup>（暫定値で道路拡幅部分を除いた予定面積）

### 6 成果報告書

上記の対象不動産1画地とした不動産鑑定評価書正本及び副本を提出。