

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛一はらしな鑑定
大口(県)-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 原科 篤
鑑定評価額	9,520,000 円		1㎡当たりの価格	73,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 6日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	58,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		丹羽郡大口町下小口4丁目10番4				地積 (㎡)	130 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	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	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	北4m町道	水道、 ガス、 下水	柏森 1.6km		(その他) (60, 160)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 150 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模		130 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない。	街 路	基準方位 北 4 m町道	交通 施設	柏森駅 南東方1.6km		法令 規制	1 中専 (60, 160)		
	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る。地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状のまま推移するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地の 個別的 要因	方位 0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 73,200 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	同一需給圏は大口町及び周辺市町の市街化区域に存する住宅地域である。需要者は大口町居住者又は周辺地域の居住者などの地縁性を有する個人であるが、周辺市内内の企業に勤務する第一次取得者層も見られる。需要の程度は、町内の人口増加を背景に底堅いものがある。需要の中心となる宅地の価格帯は総額800万～2000万円程度である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は、主に一般住宅を中心とする住宅地域で、収益性より居住の快適性を指向する地域的特性を有している。また、画地規模が小さく経済合理性に適合賃賃建物の想定が困難であるため収益還元法は適用しなかった。したがって、最近の不動産市場での動向を反映して求められた実証的な価格である比準価格を採用し、標準地価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 愛知大口-5		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 66,600 円/㎡		[100.5] 100	100 [101.0]	100 [90.8]	[100.0] 100	73,000					
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 72,600 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 成 果	[一般的 要因] 物価上昇等による先行き不透明感はあるものの、大口町の人口は微増傾向にあり、住宅地の需要は底堅い。						
	-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] 住環境は安定しており地域要因に特段の変化はない。						
	変動率 年間 +0.8 % 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	下村不動産鑑定事務所
大口(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 下村 茂樹
鑑定評価額	9,490,000 円		1㎡当たりの価格	61,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	49,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		丹羽郡大口町替地 2丁目 2 3 3 番				地積 (㎡)	155 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)				
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅が建ち並び 既成住宅地域		北西5m町道	水道、 ガス、 下水	布袋 3km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 80 m、北 20 m				標準的使用	戸建住宅地							
	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							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 5 m町道	交通 施設	布袋駅 東方3km		法令 規制	1 住居 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測		既成住宅地域であり、現状維持と予測する。											
(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		61,200 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	同一需給圏は尾張北部における住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏内に居住する30歳～35歳位の一次取得者であり、圏外からの転入者も見られる。当該地域は最寄駅からやや距離があるものの、需要に比べ供給が少ない。市場で需要の中心となる価格帯は、土地で900万円～1200万円程度、建売住宅で3000万円程度である。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	同一需給圏内において居住を目的とした多数の信頼性の高い取引事例を収集できた。これに対して、収益価格は規模が小さく効率的な賃貸建物を想定することができないため試算しなかった。当該地域は居住の快適性及び利便性を重視する住宅地域であるため、自己の居住を目的とした取引が中心である。したがって、比準価格を標準として標準地との検討を踏まえ上記のとおり決定した。													
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 愛知大口-6		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +3.5 +14.0 0.0 0.0
	公示価格 72,300 円/㎡		[100.0] 100	100 [103.0]	100 [115.6]	[100.0] 100	60,700		画地 行政 その他	0.0				
(9) 指定 からの 標準 地	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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			画地 行政 その他					
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 61,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 人口は最近5年間で微減傾向にあるものの、豊富な財政力を背景に活力ある産業づくり等積極的なまちづくり戦略を展開している。									
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域] 特別な変動要因はない。									
	変動率 年間 +0.3 % 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	株式会社愛一はらしな鑑定
大口(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 原科 篤
鑑定評価額	11,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	46,100 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 6日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.2 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		丹羽郡大口町上小口1丁目276番1				地積 (㎡)	253 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (60, 200)				
	1.2:1	住宅 L S2	一般住宅と農家住宅 が混在する住宅地域	南3.3m町道	水道、 ガス、 下水	扶桑 1.7km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 140 m、西 60 m、南 60 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 15 m、規模		250 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない。	街 路	基準方位 北 3.3m町道	交通 施設	扶桑駅 南方1.7km		法令 規制	「調区」 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	市街化区域に比較的近い市街化調整区域内の住宅地域である。地域要因に特段の変化は見られず、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		戸建住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 +3.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		46,100 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	同一需給圏は大口町及び周辺市町に存する住宅地域である。需要者は大口町もしくは周辺地域の居住者などの地縁性を有する個人であるが、周辺市町内の企業に勤務する第一次取得者層も見られる。市街化区域の宅地より割安感があり、広めの画地が可能なことから一定の需要が見込まれる。需要の中心となる価格帯は、土地は総額で800万円～1500万円程度である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は市街化調整区域内の一般住宅、農家住宅等混在の地域であり、自用目的での取引を中心として市場が形成されており、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。したがって、市場の動向を反映して求められる実証的な価格である比準価格を重視し、一般的要因の影響及び標準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格 とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 愛知大口-7		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 +8.0 交通 +1.5 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 50,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{111.8}$	$\frac{100}{103.0}$	46,100					
(9) 指定 基準 地	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 46,100 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	[一般的要因] 物価上昇等による先行き不透明感はあるものの、大口町の人口は微増傾向にあり、住宅地の需要は底堅い。							
	-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] 市街化調整区域の住宅地域である。地域要因に特段の変化はない。							
	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 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 8日提出
大口(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	下村不動産鑑定事務所
大口(県)5-1	愛知県	愛知第 6	氏名	不動産鑑定士 下村 茂樹
鑑定評価額	57,700,000 円		1 m ² 当たりの価格	72,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	58,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		丹羽郡大口町中小口 2 丁目 3 6 8 番				地積 (㎡)		802 ()		法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			1 住居 (60, 200)	
	不整形 1.5:1	店舗 W1		低層店舗を主体に一般住宅等が見られる路線商業地域		東18m県道、背面道	水道、下水	柏森 1.9km			(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 100 m、北 50 m					標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 32 m、奥行 約 25 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 8 m県道	交通施設	柏森駅 東方1.9km		法令規制	1 住居 (60, 200)	
	地域要因の将来予測		既成の商業地域であり、現状維持と予測する。									
(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	二方路形状		+2.0 -2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 73,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 37,800 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	同一需給圏は概ね大口町及び尾張北部の商業地域の圏域。需要者は地元へ地縁関係のある法人が中心である。当該地域は繁華性には欠けるものの供給は少ない。市場で需要の中心となる価格帯は、規模、形状等により個性が強く多様性がある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を収集できた。これに対して、収益価格は土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。当該地域は収益性を重視する商業地域であるが、市場では個性性を勘案して取引される傾向にある。したがって、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、標準地との検討を踏まえ上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	☐ 代表標準地 ☒ 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +9.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 犬山5-4											
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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/㎡											
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 人口は最近 5 年間で微減傾向にあるものの、豊富な財政力を背景に活力ある産業づくり等積極的なまちづくり戦略を展開している。						
	■ 継続 ☐ 新規					[地域要因] 特別な変動要因はない。						
	前年標準価格 72,000 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	-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/㎡									
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
大口(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛一はらしな鑑定
大口(県)5-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 原科 篤
鑑定評価額	574,000,000 円		1㎡当たりの価格	57,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月6日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	66,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月25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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		丹羽郡大口町余野 5 丁目 3 1 2 番				地積 (㎡)	10,010 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)		
	不整形 1.5:1	店舗 S 2		店舗のほか事業所、 住宅等が混在する路 線商業地域		南19m県道、 西側道	水道、 ガス、 下水	柏森 1.1km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 250 m、南 0 m、北 0 m				標準的使用	沿道型低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 122 m、奥行 約 82 m、規模				10,000 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	1 9 m県道	交通 施設	柏森駅 南東方1.1km		法令 規制	1 住居 (70, 200)	
	地域要因の 将来予測		店舗のほか住宅等が混在する県道沿いの路線商業地域である。地域要因に特段の変化は見られず、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	沿道型低層店舗地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	四方路 形状	+3.0 -1.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				57,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				33,500 円/㎡						
	原価法	積算価格				/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格				/ 円/㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は大口町及び周辺市町を中心とする尾張地方の商業地域である。需要者の中心は、スーパーや量販店等を広域的に展開する法人事業者等である。商業地の需要の程度は、町内の人口増加等を背景に底堅く推移している。なお、取引価格は用途性や画地規模等により異なり価格帯は様々である。										
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は幹線道路に面した商業地域であるが、大口町内において店舗等の賃貸市場の成熟の程度はやや低く地価に見合う賃料水準が形成されていないため、収益性は低位に求められた。したがって、市場の取引実態を反映する取引事例による比準価格を重視し、収益価格を参考に、標準地価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示標準価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 犬山5-4		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 -1.0 交通 +7.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 71,800 円/㎡		[100.2] 100	100 [103.0]	100 [123.9]	[102.0] 100	57,500					
(9) 指定からの 検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象標準 価格等 の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 56,900 円/㎡ -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/㎡				価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 物価上昇等による先行き不透明感はあるものの、大口町の人口は微増傾向にあり、不動産に対する需要は底堅い。						
						[地域要因] 県道沿いの商業地域であり周辺の環境は安定しており地域要因に特段の変化はない。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
変動率			年間	+0.7 %	半年間	%						