另	引記様式第 6			鑑	定	評 促	古書	‡	(令	和	7 £	丰地	1価調	查)			和 7年 7 (県)-1		日提出 宅地-1_
	基準地番	号		提	出先		所属分	}科会	名	業者	名	葵不重	加産株式会	会社					
	扶桑(県)	-1		愛	知県		愛知	『第6		氏名	名	不動	産鑑定∃	t	長名	訓恵	史		
	鑑定評価	額					21,30	00,000	円		1	m²当7	たりの価	格			7	75,500	円/m²
1 基	基本的事項																		
(1)	 価格時点	<b>\$</b>	和 7年	7月	1	(4)	鑑定評	平価日		令和	7年	- 7 <i>F</i>	1 4日	(6)			-	59,000	円/㎡
(2)	実地調査日	\$	和 7年	6月	15E	(5)	価格σ.	)種類		正常	価格			路線価		又は倍率 <sup>図</sup> 種別	<u> </u>		倍
(3)	鑑定評価の条件	更	地とし	ての錐	<b>注定評</b>	価				1				- 111111					
(1) 基準地	監定評価額の決定 所在及び地番 「住居表示」 形状 1:1.5	並びに 」等 敷地 住宅 W2	一月羽種	の現別	元 - 等 域		)土地の と E、アノ	の利用	接	面道5		犬況	供理状 処設 水ガ下 水が下、			82 ) i設との		,	等 ———
(2) 近	範囲 標準的画地の		0 m、		00 n 口約			m、北 奥行 <i>約</i>		m 15 m		集的 (g		雪住宅 <sup>は</sup>	也 呈度、形	(t) <b>E</b> -	方形		
近隣地域	地域的特性	特記事項	特にな		<u> </u>	12	往	基準	** **方位: . 5 m	 北			扶桑駅北東方	?	<u> </u>		クガシ 2 中専 : ( 60, 180	)	
(5)	地域要因の 将来予測	一般信		同住宅	言が混	在するか		- 1	5る。4	持段の		要因	はなく、		現状のま	.,,,,,	するものと	と予測す	される
(3)	最有効使用の判定	低層包		<u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	1.84-7	- 1.6-							)対象基 の個別	準地 的要	方位				+2.0
٠,	5)鑑定評価の手法	収益遠	写例比較  還元法		比準価 収益価					,500		_	因						
l		<b>—</b>										$\dashv$							

開発法 開発法による価格 / 円/m<sup>2</sup> (6)市場の特性 同一需給圏は扶桑町および隣接する周辺市町を含む住宅地域である。需要者は当該地域に地縁を有する一次取得者層が中心である。当該地域は駅徒歩圏内に位置する居住環境良好な住宅地であり、需要は底堅く、地価は安定的に推移している。土地は1,000万円から2,000万円程度、新築戸建物件は3,000万円から3,500万円程度である

(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由

原価法

積算価格

比準価格は同一需給圏内の取引事例を採用して試算されたもので当該地域の不動産市場を反映した実証的な試算価格である。他方、収益価格については、低層共同住宅の建築を想定し、その純収益を還元して試算された価格であるが、当該地域は収益目的の土地取引は少なく、賃貸市場の熟成度が低いため収益価格は低位に試算された。よって比準価格を採用し収益価格は参考に留め、標準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通りと決定した。

/ 円/㎡

(8)	代表標準地 標準地	時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地		標 街路	0.0	地	街路	0.0
	標準地番号	修正	補正	因の比	要因の	の規準価格	内	準 交通	0.0	域	交通	+8.5
公規価示準格	扶桑-4			較	比較	(円/㎡)	訳	化 環境	0.0	要因	環境	+9.0
公示価格 をした	公示価格	[ 100.0 ]	100	100	[ 402 0 ]		内訳	煙 画地	0.0	囜	行政	0.0
恰し	07 700 III / m²				[ 102.0 ]	75,600		<sup>业</sup> 行政	0.0		その他	0.0
e /c	87,700 円/㎡	100 [ '	100.0]	[ 118.3 ]	100			その他	0.0			
(9)	指定基準地番号	時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地		標街路		地	街路	
指か		修正	補正	因の比	要因の	の比準価格	内	標 街路 準 交通		域	交通	
指定基準地				較	比較	(円/㎡)	訳	化 環境		域要因	環境	
基の	前年指定基準地の価格	г 1	100	100	г 1			2 画地		囜	行政	
华快	III / m²	L	100		[J			<sup></sup> 行政			その他	
[ n n n	円/㎡	100 [	J	l J	100			その他				
(10)	-1 対象基準地の検討			_ 一般的	」 建築寶	貴の上昇から住	宅市	場の動きが	鈍化して	てき	ている。	未だ

円/㎡

(対象基準地の前) 年標準価格等からの検討 継続 前年標準価格 75,200 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

+0.4 % 半年間

標準地番号

公示価格

変動率 年間

- | 五 | 土地価格への影響は顕在化していないものの、先行きは不透明である。
- 価格形成要因( 変動状況 地 域 ] 一般住宅が多くみられる住宅地域であり、地域要因に特段の 要 因 ] 変動はない。 [
  - [ 週別的 ] 個別的要因に変動はない。 要 因

# 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 扶桑(県)-2 宅地-1

						14 (711)	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社那須不動産			
扶桑(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	那須 明		
					_		
鑑定評価額		11 600 000 円	1	l ㎡当たりの価格		6	8 000 円/m²

#### 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 4日	8(9)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	53,000 円/㎡ 倍
(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	<u> </u>	10
(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

亚	定評価額の決定	の理由の	の要旨																
(1)	所在及び地番	並びに		L 2					<del></del>				地積	į	170	)	法	令上の規制	刂等
	「住居表示」	,等	光羽郡羽	天桑町フ	大子高雄	子貝	(土寺前	2 1	番197	<b>'</b>			( m²)		(	)			
基準地	形状		」 の利用の	租況	周辺	л±	地の利用	вΤ	接面道	i 路の』	大況	供給	, ,		<u>、</u> 交通施記	<del>ひとの</del>	1中草	<b>=====</b>	
地	71271	PX 20.	O (11) (1)	276776	の状		ンピックイツ	"	1X III /E	ルロマンイ	<i>////</i> L	処理施	接近			X C 07		<del>す</del> , 200 )	
					05/1/	76						設状況	18.0		1/1/16		( ,	,	
	1:1	住宅			山钼模	—— <b></b>	住宅が延	₽	東4m町道	i		水道、	扶桑				(その	他)	
	1.1	W2			ち並ぶ	区画	整然とし	-	A TIME I C			が足、	1.3km				1 '	160 )	
					た住宅	地域											( 00,	100 )	
(2)	範囲	東 50	m、西	100	m、南	30	) m,		150 m	大西3	隼的 個	 	 建住宅り	h					
近	 標準的画地の			間口約			, III、 、奥行			m、規			<u>まにてれ</u> 80 ㎡和		. IIシ小	· E	方形		
近隣地	地域的特性		 特にない		K) 12	_ 111			'5' 方位北、	11、 /3	[1大	 : 扶桑駅		土/又	. 1121/	. 12.	: 1 中草	<b>=</b>	
地域	7四73073441王	特記	付にない						ク似心、 町道		交通	放桑斯	1.3km			法令	( 60,	160 )	
埋		<b>=</b> -=					:		.~		<b>-</b> /⊓					+0 #1			
		事項					路				施設					規制			
	地域要因の	戸建住:	宅が建ち	並べ既	成の住宅	自地比	」 或で、特	E⊕ C	の変動要に	因はな	: < .	当面は現	       	ທ‡	也域環境	章を維	<u>.</u> 持しな	から推移・	するも
	将来予測		測する。	II. 3 - 10/0.	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	0.0.	W C \ 13	1 ~ -	· /	_,,00	• • • •	- Д Д 104-70	,,,,,,,		U-7/-4X	70 C MP	,,,,,,	-13 DIED	, 0 0
(3)	最有効使用の判定	戸建住:	宅地								(4	)対象基	進地	方位	$\dot{\sigma}$				+2.0
		取引車		H淮	価格				68,000	ш/г		の個別	的要	/ 」  -					12.0
(5)釒	監定評価の手法	ᄊᄓᆍ	プリレし	나	1四代日				00,000	[]/[	"	因							
	の適用	収益還:	元法	収益	価格				/	円/r	'n								
											_								
		原価法		積算	価格				/	円/r	'n								
		開発法		開発	法による	ス価が				円/r	n²								
(0)	F-18 - 0 4± 44													_					
(6)	市場の特性	同一需	給圏は扶	桑町及 涅耂属	び隣接す	するパ	問辺市町 マが タ	を記	含んだ名詞	鉄犬山の鉄道	線沿	線の住宅	地域の	圏は	或である	る。需要がか	要者は	t地縁を有る 入も見られ	する圏
		建築費	の一人取る	待日眉 響等に	か中心で	とある	るか、石 易には停	滞	室酬み (で	かぶた	いのの	るゲラビ、地価水	(本が民	ねっ	安定的に	当かか	してし	八つ兄られる。取引の	の中心
		となる	価格帯は、	、土地	は総額	ī Ó (	00万円	~ :	2000	万円、	新築	戸建住宅	は25	0	0万円	~ 3 5	0 0万	いる。取引の 可程度では	ある。
	式算価格の調整	比準価	格は規範	性の高	い取引事	事例1	こ基づく	実記	正的な価値	各が求	めら	れた。収	益還元	法Ⅰ	は画地規	見模等	から、	現実的か	つ合理
	・検証及び鑑定	的な賃	貸住宅等	の想定	が困難で	である	るため適	用し	しなかった	た。当	該地	域の取引	は自用	目的	りが中点	いであ	らぎか	は益性より:	も居住
	平価額の決定の 里由	砂伏週・	性・利便を	性が里 の検討	悦され、 を踏まえ	1川介 え、 見	<sup>合形成に</sup> 更に単価	のル	こつては	型連に	1恰か	里倪され 意の上	る。 仏 鑑定評	の価値	【、 巾」 頚を上記	ぁ性を 記の诵	以吹しり決定	ス益性より: ルた比準価 でした。	恰を里
(8)		標準地	標準		時点		標準化		地域要	個別		対象基準		標			0.0 t		+1.0
(c)  か #			120	J	修正		補正		因の比	要因				]   漳		孟	n n ti	ず なぼ	+11.5
	· 協	- <i>-</i> 扶桑	-4						較	比較		の規準( (円/	m²) 影	₹ (1	環境	一 竟	n n 3	要 理培	+17.0
煙 と	公示価格	各			[ 100.2	) 1	100		100 [	102.	0.1	,		補正	画		0.0	<sup>妇</sup> 行政	0.0
公示価格をした	-	8	7.700 円	1/m²	100.2		100.0 ]	-	•	102.		68	,000	1	· 行ī		0.0	その他	0.0
		_	.,	,,		1 -	-	-	- 1			<b>1</b> 14 ↔	M= 1.0-	_	その		0.0	. /4-55	
(9)	指定基準	≛地番号			時点		標準化		地域要	個別		対象基準 の比準(	準地 │	1.1	街		벍	也 街路	
指す	<u>`</u>				修正		補正		因の比	要因			四格   M 2、   新	1 学	i 交ì		拉马	或 交通 車 環境	
指定基準地	) 前年指定	7甘淮+44	の価格						較	比較	<u> </u>	(円/	m) <sup>µ</sup>	1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	環境		<b>3</b>	環境 日 行政	
準核	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	- 季午地			[	_] _	100	_	100 [		_]			IE	行			1J以 その他	
地部	1		円	]/m²	100	[	]	] [	]	100					その化			C 07 16	
(10)	-1 対象	基準地σ	)検討		1			-	一般的	T		口は微増	個向が	続し			建築費	の高騰や貧	金利の
対组	三	売	新規				価 変	L	要因	」上	昇に	より住宅	市場は	停剂	帯感が終	売いて	おり、	先行きに	不透明
象標	原の 前年標	準価格		67	,800 円	]/m²	価 変格 動			感	は強	l 1.							
基準	፟	地が共通	通地点(代	弋表標準	≢地等と		形状成況	-	地 域	,戸	建住:	宅を主体	とする	既反	t 住宅t	れで、	地域要	因に変動し	は見ら
170 /1	まっ 同一:		である場合				要の	] [	要因			が、需要	ば底堅	<b>(</b> †	也価水2	単は概	ね安定	因に変動   的に推移	してい
準 値  地 枠	.: 1			準地			要因			る	0								
準備の	代表	<b>長標準地</b>	<b>付</b>	十二と															
対象基準地の前の報準価格等が	デ 代表 <sup>N</sup> 標準地		行	<del>. —</del> ⊁Ľ			(O)	Г	個別的	,個	別的	要因に変	動はな	۱۱,					
準値を対して	で 代える でいます できます できます できます できます できます できます できます でき	潘号 i格	/	₹¥₽₽₽	F	]/m²		Г	個別的 要 因	] 個	別的	要因に変	動はな	ι۱.					

## 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 扶桑(県)-3 宅地-1

					1八 <del>木</del> (木 <i>)</i> 0	-ر-	י פוי
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	葵不動産株式会社			
扶桑(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	長谷川 恵史		
鑑定評価額		10,500,000 円	1	   ㎡当たりの価格		36,600 円	]/m²

#### 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 4日	(6)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			- 1 ни		

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

	定評価額の決定		女日										_					
(1)	所在及び地番	並びに	四羽那井	<b>委</b> 町→	宁山亚宁	屋敷地 6	a 2					地科	責	287	7	法	令上の規制	]等
基	「住居表示」	等	/ 1 22 TU	<del>/</del> E™]/	ᄾᆍᇤᇒᄀ		<i>J</i>	· 🖽 '				(m²	)	(	)			
基準地	形状	敷地の	D利用の現	況	周辺の の状況	土地の利用 	Ħ	接面道	路の状	況	供給 処理施 設状況			交通施記 )状況	ひとの	「調 ( 60	区」 ,200 )	
	1:1.5	住宅 W2				農家住宅、が建ち並ら地域		南3.2m町 西側道	道、		水道、ガス	扶桑 1.9km	l			(その	)他)	
(2)	 範囲	東 100	m、西	120	m、南	100 m、:	 Jł.	60 m	標準	的何	」 吏用   低原	」	地					
	標準的画地の			<b>雪口</b> 糸		m、奥行		18 r	n、規模				_	 度、形状	. 長7	<b>庁形</b>		
近隣地域	地域的特性	特記事項	持にない			街 3	準;	方位 北2 m町道							法令規制	「調[ (60,	<u>×</u> 」 , 200 )	
	地域要因の 将来予測	市街化訓	整区域に	存す	る住宅地域	 或である。	特戶	段の変動	要因はな	. > î	<u>:</u> 、当面は	<b>現状</b> ₫	つま	ま推移す	するも	: のと <sup>3</sup>	予測される。	,
(3)	<u> </u>	低層住宅	 官地							(1	)対象基	淮州	方	台				+3.0
(5)銷	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準	価格			36,600	円/㎡	(4	の個別 因 因		角					+1.0
	D適用	収益還元	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	万場の特性	いことも	合圏は扶桑 D転入者に らあり、需 P心となる	縁に	大きな変値	化はなく、	住 记记	宅地域でな 調整区域で 西は横這い	ある。需 内の農家 八傾向に	要素集	者の中心 落地域で る。なお	いは地線 であり、 S、 当記	像的 市 该地	選好性で 場選好性 域におい	を有す 生は劣 ハては、	る個 <i>/</i> るもの 、取引	人が主であ のの価格水 出事例は少れ	り、圏 準が低 なく、
) 言	式算価格の調整 ・検証及び鑑定 平価額の決定の 里由	である。 れる地域	市街化調 域である。	整区:	域に該当 <sup>っ</sup> 市場は未足	することか	ら、ため	自用の- め収益価	一般住宅	ミが	殆どで、	自用目	目的	の取引を	を中心	として	€証的な試算 て価格形成だ 標準地価値	がなさー
(8) 公 宏 準		愛知大口	標準 <sup>:</sup> コ-7	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	- 1	対象基 の規準 (円/	準地 価格 [ <sup>/</sup> ㎡)	为以	(番	<u>甬</u> 竟	0.0 0.0 0.0	域 交通 環境	+10.0 +2.5 +26.0
、公示価格をした	· 公示価格 ·		),000 円/	′m²	[ 100.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	-	142.1 ]	104.0	]	36	,600	<u> </u>	補 画 <sup>場</sup> 正 行』 その(	<b></b> 也	0.0 0.0 0.0	<sup>△</sup> 行政 その他	0.0
(9) 指定 ら	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 <i>0</i> 比較	- 1	対象基 の比準 (円/	準地「 価格「i ′㎡)	対訳	標 街道 準 交達 環境	通		世	
、指定基準地の検討	前年指定	基準地の	D価格 円/	′m²	100	<u>100</u>	[	100 [	100	]			1	畑 正 画 <sup>坑</sup> 行〕 その(	攺		<sup>ろ</sup> 行政 その他	
(10) 対 年 象 標		-	検討 新規	36	,600 円/	価 変 ㎡ 格 動	Г	一般的 要 因	] 建築 土地 明で	1価	格への影	ら住宅	市	場の動き	きが鈍1	化してものの	できている。 )、先行きI	未だは不透し
対象基準地の前の特別を	検 -2 基準   in	地が共通	地点(代 ある場合 標準	表標準	℡地等と	形 状成 況 要因	[	地 域要 因	] 駅が		離れた農	家集落	5地	域であり	)、地均	域要因	国に特段の変	変動は
前 が 	標準地 公示価 変動率	番号	0.0 %		円/	, O	[	個別的 要 因	]個別	的	要因に変	動はな	i l 1	0				
	文到平	구면	0.0 /0	1 715	-0	/ 0	1											

変動率 年間 +0.6 % 半年間

円/㎡

標準地番号 公示価格

## 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出

												扶桑(!	杲)5-1		宅地-1
	基準地番		提出统		所属分科会:	名	業者名	+	動産株式会						
	扶桑(県)	5-1	愛知場	른 	愛知第6		氏名	不動	助産鑑定Ⅎ		長谷	訓 恵	史		
	鑑定評価	i額			15,700,000	円		1 ㎡当	たりの価	格				90,900	円/㎡
1 基本的	<b>与事</b> 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 4日	(6)	[令和	7 年 1月 又は倍率		72,000	) 円/㎡ 倍
(2)実地	調査日	令和 7年	6月 15	5日 (5)1	価格の種類		正常価権	各		線一個		メロ <u>ロー</u> 種別			16
(3)鑑定	評価の条件	更地として	ての鑑定	評価		·							·		
2 鑑定詞	 平価額の決定	€の理由の要旨													
(')	f在及び地番		『扶桑町:	大字柏森字	ヹ゚゚゚゙゙゙゙゙ヹ゚゚゙゙゙゙゙゙ヹ゚゚゙゙゙゙゙ヹ゚゚゙゙゙゙゙゙゙゙ヹ゚゚゙゙゙゙゙ヹ゚゚゙゙゙゙゙ヹ゚゚゚゙゙゙゙゙゙	番				地積	17	73	法令	上の規制	訓等
基準 形	「住居表示 <sub>。</sub> 5状	」等 / / / / / / / / / / / / / / / / / / /			土地の利用		面道路の	7井:江	供給	(㎡) 士亜:	│( な交通施	<u>)</u> 論との	`C #		
地	<b>/1</b> /		<b>バルス</b> がし	の状況		121	山戸四い	71/1/16	処理施設状況		の状況	inx C U)	近商  ( 80, 2  準防	200 )	
1:1		事務所兼住宅		店舗、事	務所、共同	北西2			水道、	柏森			(その他)	)	
		S3		住宅等が前の商業	務所、共同 混在する駅 地域				ガス、下水	100m			約20 <sup>0</sup> (86,2	% 1住居	
													( 00, 2	.00 )	
` '	囲	東 20 m、				100			使用 低層						
₹	標準的画地の 地域的特性	形状等 特にな	間口名	約 13	m、奥行 約	<u>り 1</u> 2 m町道	3 m、:	規模_ 	1 _ 柏森駅		度、形	伏 正7 │	5形 近商		
地   <sup>1</sup> 域	外线口划行计上	特記	VI		街	Z 111W] JS	₫	交通	直南方10	Om		法令	: ( 90, 20 : 準防	00 )	
		事項			路			施設	<b>7</b>			規制			
址	域要因の	当該地域は柏	森駅南口	の駅前商業	 業地域であり	)、周辺	2の利用	」 状況等	まに変化は	なく、	持段の変	動要因	: はみられ	ない。	当面は
	子来予測 効使用の判定	現状のまま推り低層店舗住宅		のと予測で	⊇1ເວ.				4)対象基	淮州					
		取引事例比較	法比準	———— ≣価格		90.	900 円		の個別	的要	411				
(5)鑑定 の適	評価の手法 用	収益還元法		····· 插格			900 円		因						
				[価格		40,									
		原価法			/T-15		/ 円/	_							
(6)市場		開発法		法による		> <del>각 개</del> 개	/ 円/		亜老の中			1 44 CC 55	<u>+</u> ₩+\/		± 77.7 °
(0)11129	<b>少付圧</b>	同一需給圏は 地元法人事業 込まれる地域 心価格帯を見	者等であ で、供給	る。柏森駅 が少ないる	訳に近く交通 こともあり、	<b>動利便性</b>	Eに優れ	るが商	<b>δ業集積度</b>	は低い。	,商業系	に限ら	ず、住居	『系の需	要も見
	価格の調整 証及び鑑定	比準価格は同・	一需給圏	内の取引	事例を採用し	て試算	された	もので	で、当該地 で、当該地	域の不	動産市場	を反映	した実証	 E的な試	算価格
評価	額の決定の	である。収益 本に見合った 視し、収益価	画情は対 賃料水準 ぬた糸老	が形成され	こ位品来共同 れていないこ 数定評価額を	ことから	収益価	、何と 格は個 油宝」	は位に把握	された。	、本件で	は規範	性の高い	い比準価	投下員格を重
<u>理由</u> (8)			標準地	時点	標準化	地域		別的	対象基準	準地	標 街		0.0 地	街路	-3.0
公規価	標準地	番号 犬山5-1		修正	補正	因の  較	比要比比	因の	の規準( (円/	価格内	準 交	通	0.0 域要因	交通 環境	-3.0 +17.0
、公示価格を 規準とした	公示価格			[ 100.0 ]	100	100	[ 100		,		補画	地	0.0	行政	+4.0
をた		104,000	円/m²	100	[ 100.0 ]				90	,800	行 その		0.0	その他	0.0
(9)	指定基準	≛地番号		時点	標準化	地域		別的	対象基準の比集	準地 (西北) 中		路	地	街路	
、 指定基準地 がらの検討				修正	補正	因の  較	比 安 比	因の 較	の比準f (円/	㎡)訳		S通 景境	地域要因	交通 環境	
基の準検	前年指定	E基準地の価格			100	100	_ [	]			置画	ī地 ī政		行政 その他	
			円/㎡	100	[ ]		] 10				その	他			
(10) 対 在 ら		基準地の検討 売 新規			<b>"</b> 一一"	一般 [ 要		止まら がみら	ない建築れ始めて	費高騰、いる。	物価高 世界情勢	等によれて安	り、市場 定感を増	の勢い もし、先	に衰え 行きは
スクラス 大標の 大標準 はんしょう かんしょう かんしょう しょうしん しょく しょうしん しょうしん しょうしん しょうしん しょく	前年標	準価格		,400 円/1	m 格動 形狀		_ ;	不透明	である。						
準価討機格	-2 基準   同一	地が共通地点( 地点)である場			成況	[ 地 要	域 ] <sup>t</sup>	柏森駅	(前の商業	地域でる	あり、地	域要因	こ特段の	)変動は	ない。
対象基準地の前の年標準価格等が	代表	<b>表標準地</b>	標準地		価格 形成要因の	_ 個別		(표 미리 &스	東田に本	まわり ナン・	,				
	1 개교 프 기가				1 1	_ 114171	1	uou HIIH's		murit / l'l	. 1				

[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。 [ 要 因 ]

# 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 扶桑(県)5-2 宅地-1

					37 (714 ) -	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社那須不動産		
扶桑(県)5-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	那須 明	
<b>鑑定評価額</b>		47.600.000 円		I ㎡当たりの価格		83.700 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 4日	(6)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡ 倍
(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	西級個人は日平 倍率種別	10
(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

<u> </u>	ルドロー連続のか	ででは田の毎日										
(1)	所在及び地	番並びに 中羽郡は	<b>夫桑町大字高木字</b>	2白山前43	∩悉			地積	569	)	法令上の規制	等
基	「住居表	子 ] 等   // 33 和2	人来叫八丁问小丁	. П Ш ні 4 2	ΟЩ			( m²)	(	)		
基準地	形状	敷地の利用の	現況 周辺の の状況	土地の利用	接面道	<b>활路の状況</b>	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	ひとの	2 住居 ( 60, 200 )	
	台形 1:1	店舗 S1	低層の店 、共同住 並ぶ県道 商業地域	舗、営業所 宅等が建ち 沿いの路線	北西16m	県道	水道、下水	扶桑 900m			(その他)	
(2)	範囲	東 60 m、西	100 m、南			標準的	使用【低质	_ 鬙店舗地				
近隣地	標準的画地			m、奥行 約		m、規模	-		度、形状	長方		
地	地域的特性	・ 特記 特にない 特記	l	街 16	m県道	交i	··扶桑駅 ··南西方			法令	2 住居 ( 60,200 )	
域		事項		路		施記		, 000m		規制		
	地域要因 <i>0</i> 将来予測	町内の主要な幹 するものと予測		主混在地域で	、特段の	変動要因に	はなく、当	値は現る	伏程度の均	也域環境	竟を維持しながら	推移
(3)	最有効使用の判	定 低層店舗地				(	(4)対象基	準地 开	<b>杉</b> 状			0.0
	監定評価の手	去 取引事例比較法	比準価格		83,700	) 円/m²	の個別 因	的要				
0	D適用	収益還元法	収益価格			) 円/m²						
		原価法	積算価格			円/m²						
(=)		開発法	開発法による			円/㎡						
(6) r	市場の特性	│ 舗を展開する法 │ 路沿いに位置す	桑町及び隣接市町人、クリニック、 る商住混在の地域 は規模等により	営業所等を 或であり、大	目的とする きな変化	る法人及び は見られた	び個人事業 よいものの	(者等でで )需要は/	ある。当i 茋堅く、ナ	亥地域は 也価水≥	等のロードサイト は町内の主要な幹 隼は概ね安定的に 雑である。	*型店 詳線道 上推移
i i	式算価格の調: ・検証及び鑑: 平価額の決定: 里由	定 格は収益性を反 の 欠ける。したが	映した理論的な信	西格で、商業 目した取引も	地においる 含め、取	ては重視す	すべき価格 実態を反映	であるが	が、想定す	要素が多	められた。一方収 多い点でやや信頼 収益価格を比較	性に
(8) 公規 示準		表標準地 標準 地番号 犬山5-2	善時点 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 の規準 (円/	価格 内	標 変 ・ 変 ・ で ・ で ・ で ・ で ・ で ・ で ・ で ・ で ・	路 ( 通 ( 意 (	0.0 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境	-1.0 +0.5 -5.0
、公示価格をした	公示		[ 100.2 ] 3/m² 100	100 [ 100.0 ]		[ 100.0 ]	,	,800	神画・行列・その作	也 ( 改 (	0.0 0.0 0.0 その他 0.0	0.0
(9) 指定ら		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 の比準 (円/	価格 内	標 街道準 交证 環境	甬	地 街路 英语 環境	
、指定基準地の検討	前年排	旨定基準地の価格 P	[] ]/m² 100	100	100	100	•		補一一一行	<b>汝</b>	<sup> 凶</sup> 行政 その他	
(10) 対 年 象 標 基 準		象基準地の検討 継続 新規 標準価格	83,400 円/	価変 M 格動 形状	一般的	」 昇局面 滞気吸	面入り等先 ҟである。	行きにろ	売いている 下透明感は	る。建第 は強く、	楽費の高騰、金利 不動産市況はや	や停
対象基準地の前の特別を	fi 討 -2 基 fi 同			価格形成要因の 変動状況	[ 坡 域 要 因	」変動は		い。大き			D地域で、地域要 地価水準は概ね安	
ואין ניפּן (	公元	:地番号 :価格 ☑   年間 +0.4 %	円/1	.   "	[ 個別的 要 因	」個別的	的要因に変	動はない	l <sub>o</sub>			
			1									