

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)-1 宅地-1

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)-1	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		21,300,000 円		1㎡当たりの価格	75,500 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)路線価	[令和 7年 1月]	59,000 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		丹羽郡扶桑町大字高雄字中海道 3 1 番				地積 (㎡)	282 ()		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		2 中専 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅、アパート 等が建ち並ぶ住宅地 域		東4.5m町道	水道、 ガス、 下水	扶桑 650m		(その他) (60, 180)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模		180 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 4.5 m町道		交通 施設	扶桑駅 北東方650m		法令 規制	2 中専 (60, 180)
	地域要因の 将来予測		一般住宅と共同住宅が混在する住宅地域である。特段の変動要因はなく、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 				

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 m ² 当たりの価格	68,000 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 4日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	53,000 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		丹羽郡扶桑町大字高雄字覚王寺前 2 1 番 1 9 7				地積 (㎡)	170 ()	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	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		東4m町道	水道、 ガス	扶桑 1.3km		(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 150 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模		180 ㎡程度、形状 長方形							
	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	扶桑駅 南東方1.3km		法令 規制	1 中専 (60, 160)	
	地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域で、特段の変動要因はなく、当面は現状程度の地域環境を維持しながら推移するものと予測する。									
(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 +2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 68,000 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	同一需給圏は扶桑町及び隣接する周辺市町を含んだ名鉄犬山線沿線の住宅地域の圏域である。需要者は地縁を有する圏内在住の一次取得者層が中心であるが、名古屋駅までの鉄道によるアクセスが良好なため圏外からの転入も見られる。建築費高騰の影響等により住宅市場には停滞感が見られるものの、地価水準は概ね安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地は総額1000万円～2000万円、新築戸建住宅は2500万円～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	比準価格は規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格が求められた。収益還元法は画地規模等から、現実的かつ合理的な賃貸住宅等の想定が困難であるため適用しなかった。当該地域の取引は自用目的が中心であり、収益性よりも居住の快適性・利便性が重視され、価格形成にあたっては市場価格が重視される。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、標準地との検討を踏まえ、更に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)公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 扶桑-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 +1.0 交通 +11.5 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 87,700 円/㎡		$\frac{100.2}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{131.8}$	$\frac{102.0}{100}$	68,000					
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(10)対象基準地の前年の標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 67,800 円/㎡				変動状況 変動要因の形成要因	[一般的要因] 町の人口は微増傾向が続いているが、建築費の高騰や金利の上昇により住宅市場は停滞感が続いており、先行きに不透明感強い。						
	-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 円/㎡					[地域要因] 戸建住宅を主体とする既成住宅地で、地域要因に変動は見られないが、需要は底堅く地価水準は概ね安定的に推移している。						
	公示価格					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +0.3 % 半年間 %											

1 基本的事項

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		丹羽郡扶桑町大字山那字屋敷地 6 9 2 番 1				地積 (㎡)	287 ()	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)		
	1:1.5	住宅 W2		中規模の農家住宅、 一般住宅が建ち並ぶ 農家集落地域		南3.2m町道、 西側道	水道、 ガス	扶桑 1.9km	(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 120 m、南 100 m、北 60 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 ㎡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 . 2 m町道	交通 施設	扶桑駅 北西方1.9km	法令 規制	「調区」 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	市街化調整区域に存する住宅地域である。特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移するものと予測される。										
(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 要因	方位 角地	+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 36,600 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	同一需給圏は扶桑町および周辺市町を含む住宅地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する個人が主であり、圏外からの転入者は少ない。当該地域は市街化調整区域内の農家集落地域であり、市場選好性は劣るものの価格水準が低いこともあり、需給に大きな変化はなく、地価は横這い傾向にある。なお、当該地域においては、取引事例は少なく、市場の中心となる価格帯は見出し難い。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は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。市街化調整区域に該当することから、自用の一般住宅が殆どで、自用目的の取引を中心として価格形成がなされる地域である。賃貸市場は未成熟であるため収益価格は適用しなかった。よって比準価格を採用し、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決定した。											
(8) 公 規 価 示 準 と し た 価 格 を	□ 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 +10.0 交通 +2.5 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 50,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [142.1]	[104.0] 100	36,600					
(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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 地 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 36,600 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	建築費の上昇から住宅市場の動きが鈍化してきている。未だ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。						
	-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]	駅から離れた農家集落地域であり、地域要因に特段の変動はない。						
					[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	0.0 %		半年間	%						

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)5-1	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	15,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	90,900 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	72,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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		丹羽郡扶桑町大字柏森字天神 1 3 4 番					地積 (㎡)	173 ()		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		近商 (80, 200) 準防		
	1:1	事務所兼住宅 S3		店舗、事務所、共同 住宅等が混在する駅前 の商業地域		北西22m町道		水道、 ガス、 下水	柏森 100m		(その他) 約 2 0 % 1 住居 (86, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 50 m、北 100 m					標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模		170 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 2 m町道		交通 施設	柏森駅 南方100m		法令 規制	近商 (80, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測		当該地域は柏森駅南口の駅前商業地域であり、周辺の利用状況等に変化はなく、特段の変動要因はみられない。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		低層店舗住宅併用地					(4)対象基準地の 個別的要 因	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			90,900 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			46,900 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		同一需給圏は扶桑町を中心とする尾張北部の商業地域である。需要者の中心は、店舗、事業所等を営む個人事業者及び地元法人事業者等である。柏森駅に近く交通利便性に優れるが商業集積度は低い。商業系に限らず、住居系の需要も見込まれる地域で、供給が少ないこともあり、地価は底堅く推移している。なお、取引価格は画地規模等により異なり中心価格帯を見出すのは困難である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		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。収益価格は対象標準地に店舗兼共同住宅を想定し、周辺賃料相場に基づいて試算された価格であるが、投下資本に見合った賃料水準が形成されていないことから収益価格は低位に把握された。本件では規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記の通りと決定した。											
(8) 規 格 公 示 価 格 と した	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 犬山5-1		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 -3.0 交通 -3.0 環境 +17.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	公示価格 104,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [114.5]	[100.0] 100	90,800						
(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 90,400 円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的 要 因]	止まらない建築費高騰、物価高等により、市場の勢いに衰えがみられ始めている。世界情勢は不安定感を増し、先行きは不透明である。						
	-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 要 因]	柏森駅前の商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。						
	変動率 年間 +0.6 % 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7日提出
扶桑(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
鑑定評価額	47,600,000 円		1㎡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)路線価	[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		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		丹羽郡扶桑町大字高木字白山前4 3 0 番				地積 (㎡)	569 ()	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		2 住居 (60, 200)			
	台形 1:1	店舗 S1		低層の店舗、営業所、共同住宅等が建ち並び県道沿いの路線商業地域		北西16m県道	水道、下水	扶桑 900m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 100 m、北 70 m				標準的使用	低層店舗地						
	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 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 6 m県道		交通施設	扶桑駅 南西方900m		法令規制	2 住居 (60, 200)	
	地域要因の将来予測		町内の主要な幹線道路沿いの商住混在地域で、特段の変動要因はなく、当面は現状程度の地域環境を維持しながら推移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	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 83,700 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 43,100 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は扶桑町及び隣接市町の商業地域一円の圏域である。需要者は物販、飲食、サービス等のロードサイド型店舗を展開する法人、クリニック、営業所等を目的とする法人及び個人事業者等である。当該地域は町内の主要な幹線道路沿いに位置する商住混在の地域であり、大きな変化は見られないものの需要は底堅く、地価水準は概ね安定的に推移している。価格は規模等により多様であり、取引も少ないことから中心となる価格帯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		比準価格は対象基準地と同様の商業地の事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方収益価格は収益性を反映した理論的な価格で、商業地においては重視すべき価格であるが、想定要素が多い点でやや信頼性に欠ける。したがって収益性に着目した取引も含め、取引市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 犬山5-2		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	地域要因	街路 -1.0	
	公示価格 79,000 円/㎡		[100.2] 100	100 [100.0]	100 [94.5]	[100.0] 100	83,800		街路 0.0	交通 0.0		交通 +0.5	
(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	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 0.0	交通 0.0		交通 0.0	
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 83,400 円/㎡				価格変動要因の形成要因	一般的要因		町の人口は微増傾向が続いている。建築費の高騰、金利の上昇局面入り等先行きに不透明感は強く、不動産市況はやや停滞気味である。					
	-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/㎡					地域要因		町内の主要な幹線道路沿いの商住混在の地域で、地域要因に変動は見られない。大きな変化はなく地価水準は概ね安定的に推移している。					
						個別的要因		個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +0.4 % 半年間 %												