# 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 大治(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央鑑定評価研	究所			
大治(県)-1	愛知県	愛知第 5	氏名	不動産鑑定士	十倉	幸		
鑑定評価額		14,600,000 円		I m <sup>3</sup> 当たりの価格			75,800	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)	[ 年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(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		10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1)		在及び地番 住居表示		海部郡大	治町カ	大字長牧字	向17都	E E					地程 (m²)	-	192	2	污	去令上	の規制	等
基準地	形			の利用の理	見況	周辺の	土地の利	用	接面证	道路の	犬況	供給 処理施 設状況	主要	,		<u>)</u> 殳との	1 中 ( 60	·····································	0 )	
	1.2:1	I	住宅 W2			一般住宅 のほかに れる住宅	共同住 農地も見 地域	宅しら	東5m町i	道		水道、ガス	中村2 3.2km	園			( <del>2</del> 0	か他)		
(2)	範		東 20	m、西	10			北				使用一戸建			#4.1.b		·			
近隣地		準的画地の 域的特性		 	間口系	約 12	m、奥行		] 15 <sup>[</sup> 方位北、	m、規	模	1 _:中村公	80 m <sup>2</sup> 1	怪伎、	形状	長	<u> </u>	亩		
地域	161	·郑印3441王	特記	付にない			街	季年 5 m	可じました。		交通	北西方	13.2km			法令	( 60		)	
			事項				路				施設					規制				
	地特	域要因の 来予測		竟に位置す と予測され		川沿いの信	宅地域	で農	地も見ら	れる。	新築	延戸建住宅 	の建設	も見	られ、	将来	的に	は居っ	宅が増え	えてい
(3)	最有效	使用の判定	戸建住宅	官地							(4	4)対象基	準地	方位						+2.0
		呼価の手法	取引事例	別比較法	比準	価格			75,80	0 円/i	'n	の個別 因	的要							
(	の適用	適用 収益還元法 原価法				価格			/	′ 円/।	'n									
		4XIII.8876/A				価格			/	′ 円/।	'n									
						法による値	<b>西格</b>		/	′ 円/।	'n									
,		場の特性 同一需給圏は大治 選好性が強い。一 多く行われている 万円台、新築戸廷				新川沿いに	おいて	は大	きな変化	は見ら	る。 。 萱 れず	主な需要 津用水北 ・地価は横	者の属 2方の地 ばい傾	性は !区で  向に	地元( は農 <sup>‡</sup> ある。	D個人 也をミ 土地	であ 二開 は 1	り、t 発し7 8 0 r	比較的均 た宅地分 ㎡で 1 3	也縁的 3 0 0
` <i>'</i>	・検証 評価額 理由	T格の調整 E及び鑑定 Mの決定の	対象基準 した自用 価格を排	≢地は画 <sup>は</sup> 月目的の耳 採用し、ホ	也規模 収引が 票準地	が小さいた 多い住宅 <sup>り</sup> との検討を	:め共同 <sup>を</sup> 対であ :経て、i	住宅 リ、 鑑定	の想定は 類似地域 評価額を	:困難て におい :上記の	ある (て多 )通り	ことから 数の信頼 決定した	・収益価 種性のあ こ。	i格は る取	試算し 引事(	列を得	5 <b>1</b> 7	た。し	適性を打 以上から	指標と 6比準
(8) 公示	現価格とした	代表 標準地都	標準地 番号 大治-	標準 1	地	時点 修正	標準 補正	化	地域要 因の比 較	個別 要因 比較	の	対象基準 の規準 (円/	準地 価格 m²)	標準化	街 交 環 環	甬	0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境	+2.0 +4.0 +9.0
価格しを力	ا ا	公示価材	各	5,000 円	/m²	[ 100.5 ]	100 [ 100.0	_ ] [	100 115.6 ]	[ 102.		,	,400	補正	画り 行道 その作	也 <b></b>	0.0 0.0 0.0		行政	0.0
(9) 指 定	ტ\ ე	指定基準	地番号			時点 修正	標準/補正		地域要 因の比 較	個別 要因 比較	<b></b> の	対象基準 の比準 (円/	価格	標準化	街道 交i 環境	甬		地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地		前年指定	基準地の		/m²	100	100 [	][	100	100	_]	,		補正	画 <sup>5</sup> 行道 その作	攺			行政	
(10) 対象基			売 ∄ ҈準価格	新規		,800 円/r	価: n² 格!	変動状況	一般的 要 因	Ja	。新	役場周辺 川や庄内	川沿い	の地	域にも	ういて:	地価I	は弱さ	含みであ	5る。
準地の前		同一	地点)で 長標準地	地点(代 ある場合 標			要因	記	[ 地 域 要 因	」水	川沿準は	いの中心 :既に低位	部から である	ややi こと:	離れて から村	ている( 黄ばい	住宅はである	地域で る。	である。	地価
HU /	۸,	標準地 公示価 変動率	格	0.0 %	半年間	円/r 写	の <u>n²</u> %		個別的 要 因		別的	要因に変	動はな	il I。						

# 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 大治(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央鑑定評価研	究所			
大治(県)-2	愛知県	愛知第 5	氏名	不動産鑑定士	十倉	幸		
鑑定評価額		15,000,000 円	1	m <sup>3</sup> 当たりの価格			76,300 F	引/㎡

### 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)	[ 年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(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	<u> </u>	10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<u> </u>	正評価額の決定		女日							1.1.				15 *-	
(1)	所在及び地番	並びに 注	事部郡大治町 2	大字西條字	:松下142	番				地積		96	法令	上の規制	等
基	「住居表示」	」等	3 TIP HP 7 (7 H - 3 7	(1 11/1/11	141	ш				( 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	接面证	道路の状		供給 処理施 設状況		な交通施の状況	設との	1住居 (60,	200 )	
	1:2.5	住宅 L S 2		中小一般 事業所等 住宅地域	住宅の中に もみられる	北5.9mB	打道		水道、 ガス	中村公 5km	園		(その他	!)	
(2)	 範囲	東 100	m、西 70	L m、南	10 m、北	; 60 m	標準	 的使	用一戸道	L 建住宅地	<u></u>				
	 標準的画地の		間口:		m、奥行 約		m、規			00 m²₹	- 呈度、形	<b>伏 長</b> 方	形		
近隣地:	地域的特性	特記特	にない。		基準	声方位北、	. 7	<b>六</b> :不	中村公			:+^	1住居 (60,2	200 )	
域		事項			街 5	. 9 m町道		交通 施設	北西方	5km		規制	( 60, 2	200 )	
	地域要因の 将来予測	大治西小: 。	学校周辺を中	心に戸建信	 注宅の分譲則 	<b>気売が多く</b>	見られる	ა. <i>ქ</i>	: 今後は将	来的に	居宅が増	加してい	ハくもの	のと予測で	される
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅	地					<u></u> (4)	対象基	準地	方位				0.0
	監定評価の手法	取引事例	比較法 比準	価格		76,30	0 円/㎡		の個別 因	的要					
(	の適用	収益還元		価格			/ 円/㎡	-							
		原価法	積算	[価格 		,	/ 円/㎡								
(2)		開発法		法による位			/ 円/m²								
(6)	市場の特性	い。一部) が生じて	圏は大治町内 津島市やあま いるためミニ 0㎡で150	市からの流 開発などに	fi入も認めら こよる戸建分	られる。小 ト譲が多く	学校から なってき	う近し きたか	1ことや が需給は	大治町 安定し	東部地区 ており、	と比較で	すればフ	相対的に割	引安感
Ì	式算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 里由	した自用	地は画地規模 目的の取引が 用し、標準地	多い住宅地	也域であり、	類似地域	において	て多数	女の信頼	性のあ	格は試算 る取引事	「しなか 「例を得り	った。た	快適性を打 以上かり	指標と 6比準
(8)	代表	標準地	標準地	時点	標準化	地域要	個別的	的	対象基準	準地		路	0.0 地	街路	0.0
<b>公</b> 数	見価 標準地積			修正	補正	因の比	要因(	カ	の規準( 円/	価格 内	】 準 交	通 <sup></sup> 環境	0.0 域 0.0 域 0 0 因	交通	+1.0
価さ	三位 - 公示価格	<u>大治-1</u> 洛				較	比較		(円/	m) <sup>µ</sup>	補 <del></del>	<sup>現</sup> Ī地	0.0   茵	環境 行政	+11.0
格しをた	見価 標準地質 格 公示価格		000 円/㎡	[ 100.5 ] 100	100 [ 100.0 ]		100.0			,200	世 行 その	i政 )他	0.0	その他	0.0
(9) 指 定	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 の比準( 円/		漢 交	路 通 環境	地域要因		
指定基準地	前年指定	≦基準地の(	価格 円/㎡	[]		100	[	J	(101	,	補一一行	ī地 f政	占	行政その他	
(10) 対 包			規		価 変	 一般的 [ 要 因	1	 台町役 新川	最場周辺  や庄内	やバス 川沿い	停徒步圏	内を中心	 ンに需要 也価は	要は安定し 弱含みです	ラ フ で う る。
対象基準地の前の対象を	票の  前年標 基検 -2 基準: 面討 同一:		76 也点(代表標 <sup>達</sup> 5る場合の検言		形 状	[ 地 域 [ 要 因	」 小学 ] らせ	学校か 地価に	)ら近い t安定し	住宅地 ている	域で建売 。	分譲がま	多く見ら	られ、割る	安感か
前が		長標準地 :番号	標準地		.   '	個別的[要因	」 個別		要因に変						
	公示価 変動率		0.0 % 半年	<u>円/r</u> 間	<del>11</del> %	女囚									
		<u> </u>	- 1	-											

# 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 大治(県)-3 宅地-1

						, ,, <del>,</del> , , , , ,		
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	武藤不動産鑑定事務所				
大治(県)-3	愛知県	愛知第 5	氏名	不動産鑑定士	武藤	信吾		
鑑定評価額		9,790,000 円	,	 I ㎡当たりの価格			72,000	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	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	59,000	円/㎡ 倍
(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	日本種別		П
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑	监定評	価額の決定	の理由の	の要旨													
(1)	所	在及び地番	並びに	冷立777	-‰m⊤⊣	上字体活力	⇒## 4 2	· C · 포 · 1				地積	13	36	法令	上の規制	等
		「住居表示」	等	海部部人	、河町ノ	<b>人子</b> 娜須貝	字郷前 1 2	り留し				( m²)	(	)			
基準地	形	状	敷地	の利用のヨ	見況	周辺のの状況	土地の利用	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	1 住居 (60,2	00 )	
	1:1.	5	住宅 W2			一般住宅も残る住	の中に農地 宅地域	西6.7m	町道		水道、ガス	中村公 2.8km	袁		(その他)		
(2)	範	囲	東 70	m、西	100	m、南 ′	150 m、	t 100 r	n 標	準的係	東用 戸 建	建住宅地					
近隣地域		準的画地の 域的特性		特にない	間口 約	约 10	m、奥行 基 街 6	約 15 準方位北、 .7 m町i	m、i 首	規模 交通 施設	中村公 西方2.	園駅	度、形		方形 1住居 (60,20	00 )	
	地	域要因の	当該地:	域は名古	屋市中.	川区に隣接	する河川	こ挟まれた	- 中洲	犬の地	域で、街	路は一部	8未整備	となっ	ている。	防災意識	はの高
(2)		来予測 动使用の判定	<u>まりか</u> 戸建住:		内召の	じめるに0.	)、当面は3	児状のよる	推移し					と予測。	≥115 <u>.</u>		
, ,		平価の手法		七地 例比較法	比準	価格		72,00	00 円/	,	り対象基準 の個別 因	準地   万 的要	<b></b>				0.0
· '	の適用	ſ	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	法による化	西格		/ 円/	′ m²							
(6)	市場の	D特性	同一需でおり、 も見られた中	給圏は大済 、供給件数 れる。新額 洲状の住	台町及 数、分 築戸建 宅地域	び隣接市を 譲件数とも 住宅の中心 で、災害	中心とした に減少傾[ いとなる価格 ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( (	た住宅地域 句にある。 各帯は25 の地域とし	成である 主な記 うりの たべ需	る。建 需要者 ~ 3 0 合は弱	築コスト 層は地縁 00万円 く、市場	の上昇で 性を有で 程度で 流通期間	を受け、 する一次 ある。近 りも長く	新築戸 取得者( 隣地域) なりつ	建分譲価 の他、圏 は庄内川 つある。	格は高く 外からの と新川に	なっ )転入 !挟ま
i	・検討	西格の調整 正及び鑑定 頃の決定の	り市場の困難で	性を重視し あるため、	して取り 収益	引が行われ 還元法は過	:住宅地域 <sup>*</sup> 1ることが <sup>-</sup> 1角を断念 1額を上記	一般的な <sup></sup> した。以上	地域でる こより、	5る。; 本件∶	が中心で また画地 では市場	ある。 の規模領 性を反映	このため 等からも 央した比	売買に 収益用 準価格	あたって 建物を想 を標準と	は、収益 定するこ し、公示	性よ とは に価格
(8)	見価		標準地 番号 大治	標準	地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		別的因の	対象基準 の規準( (円/	準地 価格 内	準 交	诵	0.0 0.0 0.0 要	街路 交通 環境	0.0 +2.0 +16.0
、公示価格をした	〒 1㎡ ノ こ	公示価村	各		/ m²	[ 100.2 ] 100	100 [ 100.0 ]	100	[ 100	.0]	(1.2	,000	煙   画	ī地 f政	0.0 日	行政その他	0.0
(9) 指定	)\ 5	85,000 円/㎡ 指定基準地番号				時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	対象基準 の比準( 円/	価格 内	標準交化環	加 路 通 環境	b.0 地 域 要 因	街路 交通 環境	
、指定基準地	D 検 寸	前年指定		/ m²	[]	100		[10	0	,	,	1111	ī地 ī政 )他		行政 その他		
(10) 年標準地の前	手票集所	-1 対象基準地の検討 E ら 継続 新規 駅の 前年標準価格 72,600 F E 検 -2 基準地が共通地点(代表標準地等と					一	一般的 [ 要 因	国 」 ī 7 丈 ¬ 氵	って中か が見らさ 可川に	挟まれた	要は堅語 中洲状(	ら増すが 関である の住宅地	、名古/ 。外縁の 域で、F	の一部で 町内での	は弱含 <i>み</i> 相対的選	⊁傾向   
一地の前	公示価格					円/r	n <sup>*</sup>	[ 地 域 要 团 团 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图	5 <sub>1</sub> 1	は劣る。	要因に変	弱含みっ	で、地価	は下落	傾向にあ	<b>3</b> .	
		変動率	十旧	-0.8 %	+41	=)	%										

# 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 大治(<u>県)</u>-4\_\_\_\_\_\_ 宅地-1

						八四(朱)-4		15-1E-1
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	武藤不動産鑑定事務所				
大治(県)-4	愛知県	愛知第 5	氏名	不動産鑑定士	武藤	信吾		
鑑定評価額		17,600,000 円		 1 ㎡当たりの価格			89,000	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 6日	(6) [令和 7年1月] 路線価又は倍率	71,000 円/㎡ 倍
(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 路線価又は倍率 倍率種別	ID ID
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑	正評価額の決定	の理由の要旨													
(1)	所在及び地番	並びに	7_L '/\ mT -	上中年白亡	· _ ·					地積	198	3	法令。	上の規制	等
	「住居表示」	」等	5天治町	<b>大子馬島子</b>	大道東17	番1				( m²)	(	)			
基準地	形状	敷地の利用の	の現況	周辺の	土地の利用	接面	道路の状	況   伊	共給	` '	L \$交通施記	ひとの	1 住居		
ᄪ				の状況					里施		の状況	-	( 60, 20	00 )	
								設北	犬況						
													_		
1	:1.2	住宅 W2			背後の比較		町道	水道	首、「中	中村公園 5.4km	袁		(その他)		
		VVZ		的環境の   宅地域	良い一般住			ガラ	K 3	.4KIII					
								' -							
(=)							1								
(2)	範囲				100 m、 i				, ,	住宅地	ᅉᄱ	. =-	<del>-</del> π/		
近隣地域	標準的画地の		間口:	約 12	m、奥行 約		m、規				度、形状	( 長)	方形 1 住居		
地	地域的特性	∷特にな   特記 :	l I <sub>o</sub>		街 5	準方位北、 . 5 m町		医通 西	村公園	国場代 km		法令	(60, 20	0 )	
现						. 5	_		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			+日生1	:		
		事項			路		, n	<b></b> 色設				規制			
	地域要因の	当該地域は戸	建住宅を	中心として		は農地、え	ト利用地も	見られ	る住宅	地域で	である。 信	主宅需要	要は安定に	的に推移	して
	将来予測	おり、農地、	未利用地	のミニ開発	₹が見込ま∤	いることだ	いら、緩や	かに宅	地化が	進むも	のと思わ	<u>つれる。</u>	)		
(3) 重	長有効使用の判定 しゅうかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい	戸建住宅地						(4)対象	象基準	地方	5位				0.0
		取引事例比較流	去 比準	■価格		89.0	00 円/㎡		固別的	要					
` '	定評価の手法						13,	_ 因							
の	適用	収益還元法	収益	5価格			/ 円/㎡								
		原価法	1主 24	 延価格			/ 円/㎡								
			(1) (1) (1)	41川竹台			/ []/[[]								
		開発法	開発	法による	価格		/ 円/㎡								
(6)市	場の特性	同一需給圏は	—└─── 大治町乃	7が隣接市る	キ中心とした	- 住宅地は	ずである。	建築コ	ストの	└ ) ト昇す		<b>新築戸</b> 3	建分譲価	格は高く	なっ
, ,		ており、供給(	牛数、分	譲件数とも	5に減少傾向	引にある。	主な需要	見者層は:	地縁性	を有す	「る一次国	7得者(	の他、圏	外からの	転入
		も見られる。	新染尸建 ト等に近	任毛の円/I く 生活の	うとなる個M D利便性やE	各帝は2: 呈住の快ii	り 0 0 ~ 2 新性に優≵	3 0 0 0 , 1.ること:	ク円柱 から	慢でめ 住宅₩	)る。近隣 かの雲栗は	舜地攻Ⅰ ま安定Ⅰ	はハス停、 している	、役场、	۸- I
(7)試	算価格の調整														t- M
•	検証及び鑑定	近隣地域は戸 売買に当たっ 建物を想定す	きば、収	益性より	1場性を重視	見して取る	川が行われ	ること	が一般	的であ	ラエフ うる。ま <i>†</i>	上画地の	の規模等	る。この からも収	益用
	価額の決定の	建物を想定す <sub>:</sub>  を標準とし、:	ることは 公霊価格	困難である	るため、収記 こも空音の	5還元法(  - 蠍定≒	D適用は関 亚価額を B	f念した。 - 記のと:	。以上おり油	:より、 :定した	_本件でに -	は市場性	性を反映	した比準	価格
	出		ユハIIII1日 準地	時点	標準化	地域要			象基準:			改	0.0 地	街路	+2.0
(8) 公相			( <del>+</del> >6	修正	補正	因の比		אַנאַ נוֹ			標  禁  交	诵	0.0 域	交通	-1.0
、公示価格を	格	大治-1		1,5.22	11022	較	比較		(円/m	格 内 訳	化環	· 境	0.0 域要因	環境	-5.0
個と	公示価	各		[ 100.2 ]	100	100	[ 100.0	1			補画	-65	0.0	行政	0.0
をた		85,000	円/㎡	100	[ 100.0 ]			_1	88,8	800	行			その他	0.0
	指定基準			時点	標準化	· 地域要		/a <del>3.1.5</del>	象基準:	+#1	その <sup>e</sup> 標 街		0.0	街路	
(9) にか	旧化至于	=地田 与		修正	補正	担切を			水金平 北準価	格内	準 交		地域	交通	
選ら				1211	11032	較	比較		(円/m		化 環		要因	環境	
基の	前年指定	≧基準地の価格		r 1	100	100	г	1	(		補画			行政	
、指定基準地からの検討			円/m²	100	[ ]		100	]			行		-   -	その他	
		<del>+ *                                     </del>	13/	100		404					その				
(10)	1 1 1 1 1 1	基準地の検討			/ <del>,</del>	一般自	1 :=::	シコスト	の上昇でけ取	を受け	大需給は 5 ろが 3	ほい状況	況にある。 等の劣る	。利便性₩は☆♪	等の
対年象標	ら 継糸の 前年標	売新規 準価格	QO	8,600 円/	価 を 格 動 形 成 況	」 要 2		傾向にあ		<u>-</u> n⁄9 ⊂ 0.	າ <sub></sub> ⊘ທ'∖ 1	ツズゴ	せいかる	プロンジャ ( 14	千人山川
対象基準地の前半標準価格等か	検 2 其淮	<sup>:午岡佰</sup> 地が共通地点(		-		r 地 ti	或っパス	7 停 帝	坐饰凯	YZ+E	2年による	/ штг	内でも人	気の喜い	(住宅
準備機械	討	地点)である場				[要 ]		であるだ	耒旭政 ため、	は、はは、地価に	まった近く	、、呵ァ こ推移し	りている。	<b>丸の向い</b> 。	性七
の等	代表	•	標準地	-	要因	~ -									
前か	標準地				の	_ 個別的	勺 ,個兒	刂的要因	に変動	はない	١.				
	公示価	i格		円/	m²	要		_ ,			-				
	変動率	年間 +0.5	% 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 大治(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央鑑定評価研	T究所			
大治(県)5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	十倉	幸		
<b>郵</b> 完 証 価 類		122 000 000 円		L m <sup>2</sup> 当たりの価格			98 500	四/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)	[ 年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(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		10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	た 計価額の決定	-077 <u>EM 0</u> 7	<b>女</b> 日															
(1)	所在及び地番並びに 海部郡大治町大字三本木字柳原119番1外										地積	1,2	36	法令上の規制等				
基	「住居表示」	,等 📑	/マロロロレンへ/	(U H) /	人于二本小子例以 1 1 9 亩 1 77						$(m^2)$	(	)					
基準地	形状	敷地の	利用の現	況	周辺の土地の利用 接面道路の状況 の状況					供給 心理施 设状況		な交通施 の状況	設との	) 近商 (80, 200)				
,	I.2:1 店舗兼事務所 S 2				小売店舗 る県道沿 業地域	等が見られ いの路線商	,南30m県 三方路	南30m県道、 三方路			中村公 3.3km	<b></b>		(その他) (86,2				
(2)	 範囲	東 40	m、西	20	l m、南	20 m、 i	ኒ 20 m	標準的	 的使用	月 低層	<b>雪店舗地</b>							
近	標準的画地の	形状等	1	引口 糸	約 30	m、奥行 約	約 30	m、規模	ŧ	9	00 ㎡程	度、形物	<b>大</b> 正	方形				
近隣地域	地域的特性 特記 事項					街 路	0 m県道		<ul><li>通</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i<li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><li>i</li><l< td=""><td>中村公 西方3.</td><td colspan="3">公園駅 3.3km 法 規</td><td colspan="4">近商 (80,200)</td></l<></li></ul>	中村公 西方3.	公園駅 3.3km 法 規			近商 (80,200)				
	地域要因の 接面する県道は西尾張 将来予測 予測される。				中央道方面	: 面への延伸7	が予定され	ている。	; 今後l	は徐々	に交通	量も増し	、繁華	: 性が増し	ていくも	きのと		
(3) i	最有効使用の判定	低層店舗	地							付象基準		三方路				+6.0		
' '	鑑定評価の手法	取引事例	比較法	比準	価格		98,500	0 円/㎡	の個別的要している。因の個別的要している。									
σ.	)適用	収益還元	法		5価格 35,000 円/													
		原価法		積算	.価格 ————		/	′ 円/㎡										
		開発法	開発法 開発法による価格					′ 円/㎡										
(6)市	5場の特性	全国的に  線の延伸	ニ展開する ⋾事業も進	フラ	ンチャイス つある。草	こ位置する ズの飲食業 幹線道路沿し って様々でる	者等である ハのまとま	。未利用 った敷地	地が	徐々に 少性を	なくな! 有してa	りつつあ おり上昇	を中心 り、接 傾向に	に活動す 面する県 ある。 <sup>商</sup>	る事業活 連名古屋 第業地の地	法人や 屋津島 地価水		
· 答	式算価格の調整 検証及び鑑定 評価額の決定の 関由	も見られ	iることか iているこ	ら指	標となる過	りの取引が∃ 還元利回りで 各を採用し、	の把握が困	難である	。不	動産市	場におし	ハては取	引価格	の水準に	よって信	冊格が ┃		
(8)	代表	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	<b>対</b> の <i>の</i>	対象基準 D規準( (円/	価格 内	標準交環	诵	0.0 0.0 域 0.0 要用	街路 交通 環境	-4.0 +8.0 -1.0		
公示価格を	公示価格	格	,500 円/	m²	[ 100.0 ] 100		100 [ 102.6 ]	[ 106.0 ] 100	]	97	,900	補正行の	地 + 政	-4.0   <sup>스</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>の</i> 比較		対象基準 D比準( 円/	準地 価格 内 ㎡) 訳	125	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境			
指定基準地の検討	前年指定	定基準地の価格 円/㎡			100	100		100	]			開 画行 その	政		行政 その他			
(10) 年標準価格等か		準価格	検討 ff規 地点 ( 代 )		,500 円/i 連地等と	一	一般的 E 要 因	名古較的	屋津!  強い。	島線の	沿道に見	也は県道	あま愛	業者等の	ス通り、 出店意欲	なは比し		
単地の前が	125.1	地点)で 長標準地 !番号	ある場合( 標 <sup>達</sup>	の検討	4	. 0	」要 因 「個別的	」方、	商業均	地内と	言えども動はない	<b>ら小規模</b> i	画地は	住宅地水	準に近つ	σ̈́ζ。 		
	公示価 変動率		+1.0 %	半年間	<u>円/</u> 野	m %	世 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 大治(県)5-2 宅地-1

					7 1111 (7117)	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	児玉不動産鑑定調査		
大治(県)5-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	児玉 和久	
鑑定評価額		13,000,000 円	1	l ㎡当たりの価格		96,000 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	(6)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(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	<u> </u>	10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1)	所在	所在及び地番並びに												地積	積 135				法令上の規制等			
\'!/	г	住居表示	. 笙	海部郡大	治町ス	大字堀之内字大堀212番2								(m²) (			١	1				
淮				N TIL M A T	利用の現況 周辺の土地の利用 接面道路の状況 供給							. ,	,	/マ+/	)	1						
基準地	形制	Χ	製地0	リ利用のま	兑沉			他の利用	3	接面道路の状況 供給								設との	D 近商 ( 80, 200 )			
						の状況	兄							処理施	接近	の状	況		( 8	0, 20	00 )	
														設状況								
	1:1.5	;	店舗、	<b>F務所兼信</b>	主宅	店舗、	店舗	併用住宅	3	南8.4mm	「道、			水道、	中村公	袁			(そ)	の他)		
			S 3			、戸建	住宅	等が混石 域	Ε	背面道				ガス、	3.4km							
						9 6 問	<b>美</b> 地	<b>ツ</b>						下水								
(2)	範囲	<b>H</b>	± 00	I	20	±				10 m	+=	6 × ± 1/			<b>雪店舗</b> 地							
(2) if:		四 隼的画地の	東 60	m、西	30 間口 約	m、南	50 m.				∣ մշ m、∄	準的			ョルロ		Πζ.\-	± ≡	<del>-</del> πν			
近隣地域					1914年	או עיג	) 111					兄(民				E反、	πειλ	\ tx	方形			
地	地均	或的特性	: 1  特記:	持にない				街:8		4 m町道		交	谣	皇村公				法令	· 近商 : ( 80	j 1 200	) )	
域			1980					121					,,,,,	西方3.	4KIII			14 4		,	,	
			事項					路				施	設					規制				
														1					1			
		或要因の		域はバス															心部	やバ	ス停から	5近い
		来予測		主宅用途の	ル需安	か増えて	ר, שי	、ツ俊	Ιď	サ速の混	1±1七1	识回	æ59	虫の(い	くもの	ヘブ	測る	11る。				
(3)	最有効	使用の判定	低層店舗	甫地									(4)	対象基準	準地 .	二方	路					0.0
			取引事例	训比較注	H淮	価格				97 000	п		` '	の個別的	的要							
(5)	鑑定評	価の手法	4X JI <del>37</del> IZ	リレレキスノム	νυ <del>1</del>	'年1川'位 				97,000 円/㎡ 因			因									
	の適用		収益還え	元法	収益	益価格				69,400 円/㎡												
			//m/~=/	0/4	IX III	<u>ішти</u>					, 13,											
			原価法		積算	<b>算価格</b>				/ 円/m²												
			開発法		開発	法による価格				/ 円/m <sup>2</sup>												
(6)	市場の	)特性	同一重約		ᆂᄪᄁ	7 以及	加工方	由心と	<del>d</del> 2	スボマほ	t扣t武/	の話:	₩₩	ht武乃75	(住商涅	左抽	計	士か重	亜耂	1++#1	균注↓	個人
(-)			車業者	不動産業	EPIX とと	住字田出	りをお	をしてい	タイ	日代派因人等で	ある	が影	未れば出	はなない	て路線	法に	っ のifi	本/3 m 勝商業	地域	でで	ルムへ、 繁華性に	量点
			一り高くな	よいが、で	か地条	件から店舗需要のほ も規模や業種により				住宅需	要も見込める		るため、	十地需	要は	安定	してい	る。	なお	、商業地	也の取	
			引は少な	よく、取ら	引価格	も規模や	P業種	<b>[により</b>	幅力	があり、	需要(	の中	心と	こなる価	格帯の	把握	は困	難であ	る。			
		格の調整	バス路約	泉沿いの記	丘隣商	業地域で	ī, É	用目的	のE	取引需要	が中が	ひで	ある	3。店舗	、事務	所等	の賃	貸物件	は見	られ	るものの	D、賃
			貸市場の	の成熟の種	呈度が	高いとは	這し	)難く、	実際	『際の不動産市場で取引され』					された事例に比べ、収益資料					料の信頼性は相対的に低		
		の決定の	い。よう	って、小野 との関係等	即産市	場の実態	をためてい	ひいした	比型	単価格を	里倪	ا پ	収益 *-	益価格を	比較考	量し	τ,	代表標準地との検討及び			り 単価	
	理由_	/\: <u>+</u>					上						_	ᆚᄼᆂ	## 11L	1	/+-	ПР			/+- n <i>b</i>	0.0
(8)			標準地	標準	地	時点		標準化		地域要		別的		対象基準	学地	標準化	街		0.0	地	街路	0.0
盆ま	見価	標準地				修止	修正 補正			因の比		因の		の規準化		华	交		0.0	型	交通	+5.0
流 ź	芦 作	л — / <del>ш</del> і	あま5-1 				-			較	比	蚥		(円/	m) w	補	環		0.0	要因	環境	-6.0
格	_	公示価格	合			[ 100.0	1	100		100	100	.01		00	000	正	画		+4.0		行政	0.0
をか	現価 格 しっこ		98	8,500 円	/m²	100			٦]	98.7 ]	10	0		96	,000		行って		0.0	-	その他	0.0
		北宁甘油	F114-72-12-1			n±	٠,			14L1-H THE	/==	미네슈슈		<b>₩</b> 4 # \$	¥ <del>+</del> ⊥⊪	_	その		0.0		/+= D/z	
(9)	.	指定基準	地留亏			時点		標準化		地域要		別的		対象基準		標	街			地	街路	
担 /	j,					修正		補正		因の比		因の		の比準化	川伯   ハ …²、 新	準化	交煙			域要	交通	
其	ק ה	<u> </u>	¬ 世 迷 」L ~	N /∓±b						較	比	蚥	-	(円/	m) #	補	環			要因	環境	
準権	<b></b>	削牛指亚	E基準地の	り価格		[	]	100		100	[	1				正	画				行政	
()指定基準地	4			円	/m²	100	_   [_	]	٦]	1	10	0					行			-	その他	
		4 3445	甘淮州の	+⇔÷-+			1-		<u> </u>	<del>-</del> фл. 64-			<u> </u>				その			A D =		
(10)			基準地の -						[	一般的											入れ替え	
対 :	<b>基ら</b>	継紙	-	新規		。 (煙 変				要因		Ci 1.		ではいっと	山冶は	ソル	ינ/ו ט	. 人口	<b>四」(ノ)</b>	白部	需要は多	
多 f	景の世		準価格			,300 円	/m̄	竹野					۰,									
進行	一計	-2 基準:	地が共通	地点(代	表標準	≛地等と		形状成況	[	地 域	7 /	バス	路約	混沿いの	近隣商	業地	域で、	繁華	性は	あま	り高くな	いが
地材	各	同一:	地点)で	ある場合	の検討	र्ग		要因		要因	, ,			言要のほ	かに住	七需	要も	見込め	るた	め、	地価は多	定し
တ္ကြ	<b>丰票集画各等からの検討</b>	代表	<b>長標準地</b>	標	準地							C 6 1 -	ට ං	0								
月 7	۱,	標準地	!番号					の	Г	個別的	<sub>1</sub> 1	固別的	的要	医因に変	動はな	۱.						
		公示価	i格			円	/m²		L	要 因	٦.											
l		変動率		+0.7 %	坐在局		%	$\Box$														