別記様式第６

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	１㎡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)路線価	[　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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	海部郡大治町大字長牧字向１７番			②地積(㎡)	192 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60, 200)
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅、共同住宅のほかに農地も見られる住宅地域	東5m町道	水道、ガス	中村公園 3.2km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　10　m、南　50　m、北　20　m			②標準的使用	戸建住宅地	
	③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					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、５m町道	交通施設	中村公園駅 北西方3.2km
		法令規制	１中専 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	あま市境に位置する新川沿いの住宅地域で農地も見られる。新築戸建住宅の建設も見られ、将来的には居宅が増えていくものと予測される。					

(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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　75,800 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	同一需給圏は大治町内及び周辺市の住宅地域の範囲に一致する。主な需要者の属性は地元の個人であり、比較的地縁的選好性が強い。一部津島市やあま市からの流入も認められる。萱津用水北方の地区では農地をミニ開発した宅地分譲が多く行われているが、新川沿いにおいては大きな変化は見られず地価は横ばい傾向にある。土地は１８０㎡で１３００万円台、新築戸建住宅で２５００万円前後となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は画地規模が小さいため共同住宅の想定は困難であることから収益価格は試算しなかった。快適性を指標とした自用目的の取引が多い住宅地域であり、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を得られた。以上から比準価格を採用し、標準地との検討を経て、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号　大治-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正
	公示価格　85,000 円/㎡	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [115.6]	[102.0] / 100	75,400		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 +2.0 交通 +4.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円/㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　75,800 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大治町役場周辺やバス停徒歩圏内を中心に需要は安定している。新川や庄内川沿いの地域において地価は弱含みである。 [地域要因] 新川沿いの中心部からやや離れている住宅地域である。地価水準は既に低位であることから横ばいである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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㎡当たりの価格	76,300 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　4日	(6)路線価	[　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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	海部郡大治町大字西條字松下１４２番			②地積(㎡)	196 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60, 200)
	1:2.5	住宅 ＬＳ2	中小一般住宅の中に事業所等もみられる住宅地域	北5.9m町道	水道、ガス	中村公園 5km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　100　m、西　70　m、南　10　m、北　60　m			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　10　m、奥行 約　20　m、規模　200　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、５．９m町道	交通施設	中村公園駅 北西方5km
		法令規制	１住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	大治西小学校周辺を中心に戸建住宅の分譲販売が多く見られる。今後は将来的に居宅が増加していくものと予測される。					

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　76,300 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	同一需給圏は大治町内の住宅地域の範囲に一致する。主な需要者の属性は地元の個人であり、比較的地縁的選好性が強い。一部津島市やあま市からの流入も認められる。小学校から近いことや大治町東部地区と比較すれば相対的に割安感が生じているためミニ開発などによる戸建分譲が多くなってきたが需給は安定しており、地価は横ばい傾向にある。土地は２００㎡で１５００万円台、新築戸建住宅で３０００万円前後となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は画地規模が小さいため共同住宅の想定は困難であることから収益価格は試算しなかった。快適性を指標とした自用目的の取引が多い住宅地域であり、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を得られた。以上から比準価格を採用し、標準地との検討を経て、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 大治-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 85,000 円/㎡	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [112.1]	[100.0] / 100	76,200	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	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 76,300 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率　年間 0.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大治町役場周辺やバス停徒歩圏内を中心に需要は安定している。新川や庄内川沿いの地域において地価は弱含みである。 [地域要因] 小学校から近い住宅地域で建売分譲が多く見られ、割安感から地価は安定している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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

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	１㎡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)路線価	[令和　7 年 1月]	59,000 円/㎡
					路線価又は倍率	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		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	海部郡大治町大字鎌須賀字郷前１２６番１			②地積(㎡)	136 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	一般住宅の中に農地も残る住宅地域	西6.7m町道	水道、ガス	中村公園 2.8km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　70　m、西　100　m、南　150　m、北　100　m				②標準的使用	戸建住宅地	
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、６．７m町道	交通施設	中村公園駅 西方2.8km	法令規制 １住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は名古屋市中川区に隣接する河川に挟まれた中洲状の地域で、街路は一部未整備となっている。防災意識の高まりから需給は弱含みであるため、当面は現状のまま推移し、地価は微落傾向で推移すると予測される。						

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　72,000 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	同一需給圏は大治町及び隣接市を中心とした住宅地域である。建築コストの上昇を受け、新築戸建分譲価格は高くなっており、供給件数、分譲件数ともに減少傾向にある。主な需要者層は地縁性を有する一次取得者の他、圏外からの転入も見られる。新築戸建住宅の中心となる価格帯は２５００～３０００万円程度である。近隣地域は庄内川と新川に挟まれた中洲状の住宅地域で、災害懸念から他の地域と比べ需給は弱く、市場流通期間も長くなりつつある。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、自己使用目的が中心である。このため売買にあたっては、収益性より市場性を重視して取引が行われることが一般的な地域である。また画地の規模等からも収益用建物を想定することは困難であるため、収益還元法は適用を断念した。以上より、本件では市場性を反映した比準価格を標準とし、公示価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 大治-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 85,000 円/㎡	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [118.3]	[100.0] / 100	72,000		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	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　72,600 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率　年間　-0.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金利上昇等の不確実性も増すが、名古屋市のベッドタウンとして中心部の需要は堅調である。外縁の一部では弱含み傾向が見られる。 [地域要因] 河川に挟まれた中洲状の住宅地域で、町内での相対的選好性は劣る。需給は弱含みで、地価は下落傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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)-4　　宅地-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/㎡

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]	71,000 円/㎡
					路線価又は倍率	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		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	海部郡大治町大字馬島字大道東１７番１			②地積(㎡)	198 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60, 200)
	1:1.2	住宅 W2	幹線道路背後の比較的環境の良い一般住宅地域	北5.5m町道	水道、ガス、下水	中村公園 3.4km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　60　m、西　130　m、南　100　m、北　0　m		②標準的使用	戸建住宅地	
	③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				
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、５．５m町道	交通施設 中村公園駅 西方3.4km
		法令規制	１住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅を中心として、周辺には農地、未利用地も見られる住宅地域である。住宅需要は安定的に推移しており、農地、未利用地のミニ開発が見込まれることから、緩やかに宅地化が進むものと思われる。				

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　89,000 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	同一需給圏は大治町及び隣接市を中心とした住宅地域である。建築コストの上昇を受け、新築戸建分譲価格は高くなっており、供給件数、分譲件数ともに減少傾向にある。主な需要者層は地縁性を有する一次取得者の他、圏外からの転入も見られる。新築戸建住宅の中心となる価格帯は２５００～３０００万円程度である。近隣地域はバス停、役場、スーパーマーケット等に近く、生活の利便性や居住の快適性に優れることから、住宅地の需要は安定している。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、主な需要者層は自己使用目的のエンドユーザー等である。このため売買に当たっては、収益性より市場性を重視して取引が行われることが一般的である。また画地の規模等からも収益用建物を想定することは困難であるため、収益還元法の適用は断念した。以上より、本件では市場性を反映した比準価格を標準とし、公示価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 大治-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 85,000 円/㎡	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.9]	[100.0] / 100	88,800		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	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　88,600 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率　年間　+0.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築コストの上昇を受け需給は弱い状況にある。利便性等の優れる地域では堅調であるが、利便性等の劣る地域では軟調の傾向にある。 [地域要因] バス停、商業施設、役場等に近く、町内でも人気の高い住宅地域であるため、地価は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。

別記様式第６

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

鑑定評価額	122,000,000 円	１㎡当たりの価格	98,500 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	[　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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	海部郡大治町大字三本木字柳原１１９番１外			②地積(㎡)	1,236 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80, 200)
	1.2:1	店舗兼事務所 S2	小売店舗等が見られる県道沿いの路線商業地域	南30m県道、三方路	水道、ガス、下水	中村公園 3.3km	(その他) (86, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　20　m、南　20　m、北　20　m	②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　30　m、奥行 約　30　m、規模　900　㎡程度、形状　正方形				
	④地域的特性	特記事項：特にない。	街路：３０m県道	交通施設：中村公園駅 西方3.3km	法令規制：近商 (80, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	接面する県道は西尾張中央道方面への延伸が予定されている。今後は徐々に交通量も増し、繁華性が増していくものと予測される。				

(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	三方路　+6.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　98,500 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　35,000 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	同一需給圏は愛知県西部の郊外に位置する商業地域の範囲に一致する。主な需要者は地元を中心に活動する事業法人や全国的に展開するフランチャイズの飲食業者等である。未利用地が徐々になくなりつつあり、接面する県道名古屋津島線の延伸事業も進みつつある。幹線道路沿いのまとまった敷地は稀少性を有しており上昇傾向にある。商業地の地価水準は規模、形状、取引形態によって様々であり、一様ではないため把握は困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一部貸店舗も見られるが自用目的の取引が主流であり収益物件は地主による有効活用がほとんどである。また一部居宅も見られることから指標となる還元利回りの把握が困難である。不動産市場においては取引価格の水準によって価格が形成されていることから比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、代表標準地との検討を経て上記の通り鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 あま5-1 公示価格 98,500 円/㎡	②時点修正 [100.0] / 100	③標準化補正 100 / [104.0]	④地域要因の比較 100 / [102.6]	⑤個別的要因の比較 [106.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 97,900	⑦内訳 標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +4.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 -4.0、交通 +8.0、環境 -1.0、行政 0.0、その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	②時点修正 [　] / 100	③標準化補正 100 / [　]	④地域要因の比較 100 / [　]	⑤個別的要因の比較 [　] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 97,500 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率　年間 +1.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大治町内の主要な商業地は県道あま愛西線、バス通り、県道名古屋津島線の沿道に見られる。小売業者等の出店意欲は比較的強い。 [地域要因] 中規模店舗用地は稀少性があり、高めの取引も見られる。一方、商業地内と言えども小規模画地は住宅地水準に近づく。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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

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㎡当たりの価格	96,000 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　4日	(6)路線価	[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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	海部郡大治町大字堀之内字大堀２１２番２			②地積(㎡)	135 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80, 200)
	1:1.5	店舗、事務所兼住宅 S3	店舗、店舗併用住宅、戸建住宅等が混在する商業地域	南8.4m町道、背面道	水道、ガス、下水	中村公園 3.4km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　60　m、西　30　m、南　50　m、北　10　m			②標準的使用	低層店舗地	
	③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					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	８．４m町道	交通施設	中村公園駅 西方3.4km
		法令規制	近商 (80, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域はバス路線沿いに店舗、店舗併用住宅、戸建住宅等が混在する近隣商業地域で、町内中心部やバス停から近いため、住宅用途の需要が増えており、今後は用途の混在化傾向を強めていくものと予測される。					

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　97,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　69,400 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	同一需給圏は大治町及び隣接市町を中心とする西尾張地域の商業地域及び住商混在地域。主な需要者は地元法人、個人事業者、不動産業者、住宅用地を探している個人等である。近隣地域はバス路線沿いの近隣商業地域で、繁華性はあまり高くないが、立地条件から店舗需要のほか、住宅需要も見込めるため、土地需要は安定している。なお、商業地の取引は少なく、取引価格も規模や業種により幅があり、需要の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	バス路線沿いの近隣商業地域で、自用目的の取引需要が中心である。店舗、事務所等の賃貸物件は見られるものの、賃貸市場の成熟の程度が高いとは言い難く、実際の不動産市場で取引された事例に比べ、収益資料の信頼性は相対的に低い。よって、不動産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、代表標準地との検討及び単価と総額との関係等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 あま5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 98,500 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [104.0]	100 / [98.7]	[100.0] / 100	96,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +5.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　95,300 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率　年間　+0.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 物価高や建築費高騰の影響もあり、既存店舗の入れ替えが多く、新規店舗の出店は少ないが、大治町の店舗需要は安定している。 [地域要因] バス路線沿いの近隣商業地域で、繁華性はあまり高くないが、店舗需要のほかに住宅需要も見込めるため、地価は安定している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。