

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日提出
大府(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ベスト不動産鑑定センター
大府(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 齋藤 登
鑑定評価額	29,700,000 円	1㎡当たりの価格	135,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	99,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		大府市朝日町1丁目85番				②地積 (㎡)		220 ()	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) 準防			
	台形 1:1.5	住宅 W2		新旧の個人住宅が見られる旧来からの既成住宅地域		南西4.5m市道	水道、ガス、下水	大府 450m		(その他) (70, 180)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 40 m、南 90 m、北 40 m				②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 20 m、規模				220 ㎡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、4.5m市道	交通施設	大府駅 南東方450m		法令規制	1 住居 (70, 180) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特段の変化はなく、今後も現状維持で推移すると予測する。最寄り駅徒歩圏内の立地から、地価は上昇傾向と予測する。										
(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 形状		+4.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				135,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格				54,400 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	同一需給圏は大府市内一円の住宅地域である。主たる需要者は、大府市内の居住者を中心に、周辺市町の居住者も含まれる。近隣地域は、JR大府駅に徒歩圏内の利便性の高い住宅地域で、慢性的に宅地供給が不足する一方、住宅地需要は堅調であるため、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、土地で2,500万円～3,000万円程度、新築戸建住宅で4,500万円～5,000万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの既成住宅地域であり、元本価値に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。一方、居住の快適性を重視する住宅地域では、自用目的の取引が中心で、類似性の高い複数の取引事例から規範性ある比準価格が得られた。従って、市場実態を反映した比準価格を重視して、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡、市場動向等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示標準価格をとした	① 代表標準地 標準地番号	知多-13	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0		
	公示価格	87,000 円/㎡	$\frac{100.1}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{65.0}$	$\frac{104.0}{100}$	134,000		交通 0.0		交通 -8.0		
								環境 0.0	環境 -30.0				
								画地 +4.0	行政 -1.0				
								行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
(9) 指定からの検討	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格			100	100				交通		交通		
	円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		環境	環境				
								画地	行政				
								行政	その他				
								その他					
(10) 対象基準地の前年の検討	① -1 対象基準地の検討				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築費の高騰や金利上昇の懸念材料はあるものの、景気は回復傾向にあり、市内で地域間の格差はあるが、不動産市況は概ね堅調である。							
	■ 継続 □ 新規					[地域要因] 地域要因に特段の変化はないが、駅徒歩圏内の利便性から、宅地需要は底堅い。							
	前年標準価格 124,000 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	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	+8.9 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかり不動産鑑定合同会社
大府(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 加藤 典利
鑑定評価額	25,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	156,000 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]	125,000 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
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 大府市北山町3丁目291番						②地積 (㎡)	164 ()	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, 150)			
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅のほか、共同住宅も見られる住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	共和1.9km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 140 m、北 30 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 6m市道	交通施設	共和駅 南東方1.9km	法令規制	1 中専 (60, 150)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模に開発された住宅地域で、駅徒歩圏外であるが環境は良く住宅需要は堅調な地域である。当地域の南側で土地区画整理事業が行われており、今後更に居住環境の良好な住宅地として熟成してゆ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		156,000 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ＪＲ東海道本線沿線の大府市を中心として概ね名古屋市緑区南部から刈谷市までの住宅地域。需要者の中心は、市内に居住する一次取得者層であるが、名古屋市をはじめ隣接市町からの転入者も多く宅地の供給も継続的に行われており需要は堅調である。土地のみの場合で2,500万円～3,500万円程度、新築戸建住宅で4,000万円～5,000万円程度までの物件が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等も見られる住宅地域であるが、対象標準地の規模等から経済合理的な収益物件の想定は困難なため収益還元法の適用は行わなかった。比準価格は、採用した取引事例を十分吟味し試算しており市場価値を表した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、過去1年間の地域の地価動向及び今後の不動産市場の動向等を総合的に勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 大府-9		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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	公示価格 182,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [117.6]	[100.0] 100	156,000		交通 0.0		交通 +1.0
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +20.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 -1.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 149,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 資源高、円安等による物価上昇等の懸念材料はあるが、現況の経済状況は概ね安定しており不動産市場は全般的に供給不足の状態にある。						
	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/㎡				[地域要因] 駅徒歩圏外であるが環境良好な住宅地域で住宅需要は堅調であり、地価は強含みに推移している。						
	②変動率 年間 +4.7 % 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	ヴァリューテックコンサルティング株式会社	
道府(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	二村 成彦
鑑定評価額		30,200,000 円		1㎡当たりの価格	183,000 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 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	145,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		大府市共栄町7丁目10番5				②地積 (㎡)	165 ()	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		一般住宅の中に共同住宅等も見られる住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	共和 670m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 60 m、南 50 m、北 30 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 6m市道	交通施設	共和駅 北東方670m	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		街区の整った住宅地として熟成しており、地域要因に特段の変化はなく、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	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 183,000 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	同一需給圏は大府市内における東海道線沿線の区画整理済み住宅地域である。需要者の中心は大手企業に勤務する給与所得者であり、外部からの需要も認められる。環境条件を重視する需要者が多く、周辺市町の住宅地の価格上昇に牽引されるように、地価は上昇基調で推移している。取引の中心は180㎡程度で、土地総額3000～3500万円程度となっている。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とした区画整然とした住宅地域であり、周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、面積が小さく賃貸経営には不向きのため収益価格は求めなかった。投資目的の収益物件はみられず、住宅建設等自用目的での取引が多く快適性や居住性を重視する住宅地域なので、比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえ、更に最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	大府-9	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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	公示価格 182,000 円/㎡		[100.5 / 100]	100 [100.0]	100 [99.7]	[100.0 / 100]	183,000	交通 0.0		交通 -4.0		
(9) 指定からの検討	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 0.0	地域要因	街路 -2.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]			交通 0.0		交通 -4.0	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 172,000 円/㎡				③価格変動要因	[一般的要因] 大府市の住宅地は、地元企業が好調でありかつ供給が限られていることもあって依然需要は堅調である。						
	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/㎡					[地域要因] 戸建住宅を中心とした地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +6.4 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
大府(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかり不動産鑑定合同会社
大府(県)-4	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 加藤 典利
鑑定評価額	18,500,000 円		1㎡当たりの価格	109,000 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3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	84,000 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		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		大府市吉川町2丁目238番外			②地積 (㎡)	170 ()	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	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	南加木屋2.9km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 70 m、南 100 m、北 50 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 14 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	基準方位 北 街 6m市道 路	交通施設	南加木屋駅 北東方2.9km	法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	郊外の既存住宅地域で住宅地域として熟成しており、特別の変動要因はなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれる。地価は強含み傾向で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 109,000 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ＪＲ東海道本線沿線の大府市を中心として概ね名古屋市緑区南部から刈谷市までの住宅地域。需要者の中心は、市内に居住する一次取得者層であるが、名古屋市をはじめ隣接市町からの転入者も多く宅地の供給も継続的に行われており需要は堅調である。土地のみの場合で２，５００万円～３，５００万円程度、新築戸建住宅で４，０００万円～５，０００万円程度までの物件が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、アパート等の収益物件は見られないため、収益還元法の適用は行わなかった。取引事例比較法を適用し試算された比準価格は、採用した取引事例を十分吟味し試算しており市場価値を表した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、過去１年間の地域の地価動向及び今後の不動産市場の動向等を総合的に勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 知多-13		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	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 0.0 交通 0.0 環境 -21.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 87,000 円/㎡		$\frac{100.1}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{77.4}$	$\frac{100.0}{100}$	108,000			
(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	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 102,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	一般的要因 資源高、円安等による物価上昇等の懸念材料はあるが、現況の経済状況は概ね安定しており不動産市場は全般的に供給不足の状態にある。					
	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 円/㎡				地域要因 郊外の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で住宅需要も相応にあり、地価は上昇傾向にある。					
	公示価格 円/㎡				個別的要因 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +6.9 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
大府(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
大府(県)-5	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 吉田 治子
鑑定評価額	48,100,000 円		1㎡当たりの価格	183,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	145,000 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			
(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		大府市桃山町4丁目221番			②地積 (㎡)		263 ()	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 低専 (60, 100)			
	1:1.2	住宅 R C2		一般住宅が建ち並ぶ環境の良い丘陵地の住宅地域	西4.3m市道	水道、ガス、下水	大府 1.2km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 90 m、北 30 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 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡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、4.3m市道		交通施設	大府駅 北方1.2km		法令規制	1 低専 (60, 100)
	⑤地域要因の将来予測	住環境の良好な住宅地域であり、住宅地域として熟成しており、特別の変動要因はなく、現状維持で推移するものと見込まれる。地価は上昇傾向で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 183,000 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ＪＲ東海道本線沿線を中心とする大府市内の住宅地域と把握される。需要者は大府市及びその周辺市町在住者で自動車関連産業に勤務する層が中心である。住環境の良好な住宅地域であり、また大府市内の住宅地への需要が強く、住宅地の供給不足が続いているため、地価は上昇傾向となっている。土地は２５００万円～３５００万円程度、新築の戸建住宅は４５００万円～５５００万円程度が需要の中心となっている。									
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		本件では鑑定評価方式の適用は取引事例比較法のみとなった。対象基準地は共同住宅を想定するには行政的要因が厳しく、経済合理性を有する共同住宅の想定が困難であったため、収益還元法が適用できなかった。求められた比準価格は不動産の市場性を反映した実証の数値である。したがって本件ではこの比準価格を中心に、他の基準地との均衡を考慮して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8)	公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地	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	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
		標準地番号 大府-9										
(9)	指定からの検討	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	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)	対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 181,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	景気は緩やかに回復し、企業収益は改善し、設備投資は増加傾向にある。個人消費は緩やかな増加基調で、住宅投資は弱めの動きである。					
		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 大府-9 公示価格 182,000 円/㎡				[地域要因]	当該地域は住宅地域として既に熟成しており、特記すべき地域要因の変動はない。					
		②変動率 年間 +1.1 % 半年間 +0.5 %				[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
大府(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ベスト不動産鑑定センター
大府(県)-6	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 齋藤 登
鑑定評価額	43,900,000 円	1㎡当たりの価格	205,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	160,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月13日	(5)価格の種類	正常価格			
(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 大府市江端町3丁目43番	②地積(㎡) 214	⑨法令上の規制等 1低専(60,100) (その他)
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅LS2	⑤周辺の土地の利用の状況 戸建住宅と共同住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
		⑥接面道路の状況 北6m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水
		⑧主要な交通施設との接近の状況 大府850m	
(2)近隣地域	①範囲 東80m、西60m、南70m、北70m	②標準的使用 戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等 間口約13m、奥行約17m、規模220㎡程度、形状長方形		
	④地域的特性 特記事項 特にない	⑤基準方位北、6m市道	⑥交通施設 大府駅北西方850m
	⑦法令 1低専(60,100)	⑧規制	
	⑨地域要因の将来予測 地域要因に特段の変化はなく、今後も現状維持で推移すると予測する。最寄り駅徒歩圏内の立地から、地価は上昇傾向と予測する。		
(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 205,000 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	同一需給圏は大府市内の住宅地域である。主たる需要者は、大府市内の居住者を中心に、周辺市町の居住者も含まれる。当該地域は、JR大府駅徒歩圏内の利便性の高い区画整然とした住宅地域で、良好な住環境を背景に宅地需要は堅調で、慢性的な宅地供給不足もあり、地価は上昇傾向である。市場の中心価格帯は、土地で4,000万円程度、新築戸建住宅で6,500万円程度である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅と共同住宅を中心とする住宅地域であり、居住の快適性が重視され自用目的の取引が中心である。対象基準地は行政的条件により経済合理性に見合う収益建物の想定が困難であるため収益価格を試算しない一方、類似性の高い複数の取引事例から規範性ある比準価格が求められた。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡、単価と総額との関連、市場動向等を総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		
(8)公示価格	①代表標準地 標準地番号 大府-9	②時点修正	③標準化補正
	公示価格 182,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]
			④地域要因の比較 100 [89.3]
			⑤個別的要因の比較 [100.0] 100
			⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) 205,000
			⑦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 0.0 0.0 0.0
			地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
			-2.0 -2.0 -7.0 0.0 0.0 0.0
(9)指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	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
			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10)対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 196,000 円/㎡	③価格変動要因	一般的要因 [] 地域要因 [] 個別的要因 []
	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/㎡		建築費の高騰や金利上昇の懸念材料はあるものの、景気は回復傾向にあり、市内で地域間の格差はあるが、不動産市況は概ね堅調である。 地域要因に特段の変化はないが、駅徒歩圏内の利便性から、宅地需要は底堅い。 個別的要因の変動はない。
	②変動率 年間 +4.6 % 半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリューテックコンサルティング株式会社
大府(県)-7	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 二村 成彦
鑑定評価額	21,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	65,000 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	[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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 大府市横根町名高山1 3 1 番 4					②地積 (㎡)	325 ()	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		「調区」 (60, 200)			
	1:2	住宅 W1	農地、農家、一般住 宅が混在する住宅地 域	北3.2m市道	水道	大府 2.7km		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 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 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 ㎡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 4m市道	交通 施設	大府駅 北東方2.7km	法令 規制	「調区」 (60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測	市街化調整区域に位置する旧来からの住宅地であり、地域要因に特段の変化はなく、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	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			65,000 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	同一需給圏は大府市内の市街化調整区域内の既存の住宅地域である。従来は需要者は地縁関係者が中心であり、外部から の需要は少ないと考えられていたが、近年では集落的な住宅地にもミニ開発などが散見されるようになってきている。 街路が未整備の地域も多く、環境面などから相対的に地価に割安感が認められるため、一定の需要が認められること から、地価は上昇基調で推移している。取引の中心は300㎡程度で、土地総額2000万円程度となっている。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	戸建住宅を中心とした市街化調整区域内の住宅地域であり、需要も乏しく賃貸経営には不向きのため収益価格は求めな かった。投資目的の収益物件はみられず、住宅建設等自用目的での取引が多く快適性や居住性を重視する住宅地域なの で、比準価格を重視し、標準地との検討を踏まえ、更に最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記の とおり決定した。										
(8) 公示 価格 とし た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 大府-15	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 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 +4.0 交通 0.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 59,000 円/㎡	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [93.6]	[100.0] 100	64,500					
(9) 指定 基準 地 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 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	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 62,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 大府市の住宅地は、地元企業が好調でありかつ供給が限られ ていることもあって需要は堅調である。						
	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/㎡				[地 域 要 因] 地域要因に特段の変化は見られない。						
	②変動率 年間 +4.8 % 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
大府(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリューテックコンサルティング株式会社
大府(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 二村 成彦
鑑定評価額	23,800,000 円		1㎡当たりの価格	197,000 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 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	150,000 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		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		大府市共和町2丁目2番3			②地積 (㎡)	121 ()	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		商業 (80, 400) 準防														
	1:2	店舗兼住宅 R C 4	店舗、店舗兼住宅を中心に駐車場も見られる駅に近い商業地域	北18m市道	水道、ガス、下水	共和 140m		(その他) (90, 400)														
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 40 m、南 30 m、北 50 m		②標準的使用		中低層店舗住宅併用地															
	③標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 17 m、規模		120 ㎡程度、形状		長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 8 m市道	交通施設	共和駅 西方140m	法令規制	商業 (90, 400) 準防													
	⑤地域要因の将来予測		駅に近い商業地域であり、商業地域として熟成しており、今後も地域的特性は現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は強含みで推移するものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定	中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							197,000 円/㎡												
	収益還元法		収益価格							134,000 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	同一需給圏は大府市及び隣接市町に存する駅前及び幹線道路沿線等の商業地域である。需要者は同一需給圏内に事業拠点を有する中小法人及び個人事業主等が中心である。近年は駅徒歩圏に分譲マンションが複数新築されるなど従来のシャッター商店街から変化がみられ、地価は上昇傾向で推移している。取引規模によるばらつきが大きく、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	共和駅にも近く至便な商業地域であり、需要者は投資採算性も考慮し価値判断を行うことから、収益性は無視できないが、投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低く試算された。一方、同一需給圏内の類似地域から信頼性のある取引事例を収集できたため、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	大府5-2	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	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	⑧地域要因	街路 +1.0	交通 -4.0	環境 +3.0	行政 -7.0	その他 0.0
	公示価格 175,000 円/㎡			[104.2] 100	100 [100.0]	100 [92.9]	[100.0] 100	196,000	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	⑧地域要因	街路 +1.0	交通 -4.0	環境 +3.0	行政 -7.0	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	⑧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		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	⑧地域要因	街路	交通	環境	行政	その他	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大府市の駅徒歩圏の商業地は、背後住宅地の地価上昇の影響もあって、需要は堅調である。																
	前年標準価格 180,000 円/㎡					[地域要因] 共和駅前の中層店舗・事務所等が建ち並ぶ商業地域であるが、背後の住宅地に対する堅調な需要の影響から地価は上昇している。																
	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					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																
	標準地番号 公示価格 円/㎡			②変動率	年間 +9.4 %	半年間 %																

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
大府(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
大府(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 吉田 治子
鑑定評価額	160,000,000 円		1㎡当たりの価格	141,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 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			
(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		大府市森岡町2丁目311番外				②地積 (㎡) ()		1,136		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		準住居 (60, 200)			
	台形 1.5:1	店舗兼工場 S2		国道沿いに中規模店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		南22m国道、背面道	水道、ガス、下水	大府 1.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 0 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 40 m、奥行 約 30 m、規模		1,200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	2 2 m国道		交通施設	大府駅 南西方1.8km		法令規制	準住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域であり、特別の変動要因はなく、現状維持で推移するものと見込まれる。背後の住宅地の価格上昇の影響を受けて、地価は上昇傾向で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	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 141,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 62,300 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	同一需給圏は大府市及びその周辺市町の商業地域がその範囲となる。需要者は飲食、物販、サービス業等の沿道型店舗用地を求める法人及び個人事業主等が中心であるが、事業用借地が多く、土地の取引は少ない。近隣地域は幹線道路沿いの商業地域であるが、背後の住宅地の価格上昇の影響を受けて、当該地域の地価も上昇傾向となっている。大府市内の商業地については取引規模、形状等が様々であり、需要の中心となる価格帯については把握できなかった。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鑑定評価方式適用により比準価格、収益価格の2価格を得た。比準価格は不動産の市場性を反映した実証の数値である。収益価格は不動産の収益性に着目した理論の数値である。但し近隣地域は賃貸市場が未成熟であり、十分な収益を期待できるほどの賃料水準を有していないため、比準価格に比較して収益価格は低めに試算された。本件では比準価格を中心に、代表標準地との均衡に留意し、収益価格をも参酌して上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号 半田5-6							交通	0.0	交通		+20.0	
	公示価格	[101.8]	100	100	[100.0]	141,000	環境	0.0	環境	-40.0	行政	+8.0	
	112,000 円/㎡	100	[105.0]	[77.0]	100		画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	
							行政	0.0					
							その他	0.0					
(9) 指定からの検討	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			交通		交通			
	円/㎡	100	[]	[]	100		環境		環境		行政		
							画地		画地		行政		
							行政		行政		その他		
							その他		その他				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の	[一般的要因] 景気は緩やかに回復し、企業収益は改善し、設備投資は増加傾向にある。個人消費は緩やかな増加基調で、住宅投資は弱めの動きである。								
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 当該地域は国道沿いの路線商業地域であり、特記すべき地域要因の変動はない。								
	前年標準価格 133,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	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	+6.0 %	半年間	%								