

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛一はらしな鑑定	
大口(県)-1	愛知県	愛知第 6	氏名	不動産鑑定士	原科 篤
鑑定評価額	9,440,000 円		1 m ² 当たりの価格		72,600 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率 58,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 28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	丹羽郡大口町下小口4丁目10番4				②地積 (m) ²	130	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)	
	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	1.6km	(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 150 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 13 m、規模 130 m ² 程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特になし。	街路 基準方位北 4m町道	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域である。地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状のまま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	72,600 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は大口町及び周辺市町の市街化区域に存する住宅地域である。需要者は大口町居住者又は周辺地域の居住者などの地縁性を有する個人であるが、周辺市町内の企業に勤務する第一次取得者層も見られる。需要の程度は、町内の人口増加を背景に底堅いものがある。需要の中心となる宅地の価格帯は総額 800万～2000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、主に一般住宅を中心とする住宅地域で、収益性より居住の快適性を指向する地域的特性を有している。また、画地規模が小さく経済合理性に合う賃貸建物の想定が困難であるため収益還元法は適用しなかった。したがって、最近の不動産市場での動向を反映して求められた実証的な価格である比準価格を採用し、標準地価格との検討を踏まえて、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	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/m ²)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	愛知大口-5	[100.5] 100	100	100	[100.0] 100	72,900	標準化補正	交通 0.0	環境 -12.0	交通 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/m ²)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100	100	[] 100		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0
(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 72,200 円/m ²		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 物価上昇等による先行き不透明感はあるものの、大口町の人口は微増傾向にあり、住宅地の需要は底堅い。						
	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/m ²			[地域] 住環境は安定しており地域要因に特段の変化はない。						
	②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %			[個別的] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 下村不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 9,460,000 円 and 1㎡当たりの価格: 61,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes dates and price types.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (丹羽郡大口町替地2丁目233番), area (155㎡), and price determination methods (取引事例比較法, etc.).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛一はらしな鑑定	
大口(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	原科 篤

鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	46,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月8日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.2倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28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	丹羽郡大口町上小口1丁目276番1				②地積 (㎡)	253	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200)	
	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	扶桑 1.7km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東140m、西60m、南60m、北60m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約17m、奥行約15m、規模250㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	「調区」(60,200)	
(3) 最有効使用の判定	①鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,100 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0		
		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	同一需給圏は大口町及び周辺市町に存する住宅地域である。需要者は大口町もしくは周辺地域の居住者などの地縁性有する個人であるが、周辺市町内の企業に勤務する第一次取得者層も見られる。市街化区域の宅地より割安感があり、広めの画地が可能なことから一定の需要が見込まれる。需要の中心となる価格帯は、土地は総額で800万円～1500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の一般住宅、農家住宅等混在の地域であり、自用目的での取引を中心として市場が形成されており、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。したがって、市場の動向を反映して求められる実証的な価格である比準価格を重視し、一般的要因の影響及び標準地価格との均衡に留意して、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	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	街路 0.0	地域要因	街路 +8.0
	愛知大口-7	[100.2] 100	100	100	[103.0] 100	46,100	標準化補正	交通 0.0	環境 +4.0	行政 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	街路 0.0	地域要因	街路 +8.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100	100	[] 100		標準化補正	交通 0.0	環境 +4.0	行政 0.0
(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	③ 変動状況		[一般的] 物価上昇等による先行き不透明感はあるものの、大口町の人口は微増傾向にあり、住宅地の需要は底堅い。						
	■継続 □新規 前年標準価格 45,900 円/㎡	④ 地域要因		[地域] 市街化調整区域の住宅地域である。地域要因に特段の変化はない。						
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	⑤ 個別的要因		[個別] 個別的要因に変動はない。							
□代表標準地 □標準地 標準地番号	②変動率		年間 +0.4% 半年間 %							
公示価格	%									

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年 7月 9日提出
大口(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	下村不動産鑑定事務所
大口(県)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 下村 茂樹
鑑定評価額	57,700,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和6年 7月 3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年 6月 26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	丹羽郡大口町中小口2丁目368番			②地積 (㎡)	802	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200)			
	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	(その他)				
	不整形 1.5:1	店舗 W1	低層店舗を主体に一般住宅等が見られる路線商業地域	東18m県道、背面道	水道、下水	柏森 1.9km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 100 m、北 50 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 32 m、奥行約 25 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路 18m県道			
	⑤地域要因の将来予測	既成の商業地域であり、現状維持と予測する。									
(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	二方路形状		+2.0 -2.0			
	(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,000 円/㎡		標準化補正	街路	0.0	街路	-1.0	
		収益還元法	収益価格	37,000 円/㎡			交通	0.0	交通	+9.0	
		原価法	積算価格	/ 円/㎡			環境	0.0	環境	-10.0	
開発法	開発法による価格	/ 円/㎡	画地	+3.0	行政	0.0	行政	0.0			
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね大口町及び尾張北部の商業地域の圏域。需要者は地元へ地縁関係のある法人が中心である。当該地域は繁華性には欠けるものの供給は少ない。市場で需要の中心となる価格帯は、規模、形状等により個別性が強く多様性がある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を収集できた。これに対して、収益価格は土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。当該地域は収益性を重視する商業地域であるが、市場では個別性を勘案して取引される傾向にある。したがって、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、標準地との検討を踏まえ上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 ■標準地	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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	標準地番号 犬山5-4	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [97.1]	[100.0] 100	71,800	標準化補正	交通 0.0	交通	+9.0	
(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	環境 0.0	環境	-10.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	画地 +3.0	行政 0.0	行政	0.0	
(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		③ 変動状況 価格形成要因の	[要因] 人口は最近5年間で増加傾向にあり、豊富な財政力を背景に活力ある産業づくり等積極的なまちづくり戦略を展開している。				⑦ 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	前年標準価格 72,000 円/㎡			[地域] 特別な変動要因はない。							
	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			[個別的] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		②変動率 年間 0.0 % 半年間 %		公示価格 円/㎡							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛一はらしな鑑定
大口(県)5-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 原科 篤
鑑定評価額	570,000,000 円		1㎡当たりの価格	56,900 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率 66,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 28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	丹羽郡大口町余野5丁目312番				②地積 (㎡)	10,010	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)	(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 250 m、南 0 m、北 0 m				②標準的使用	沿道型低層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 122 m、奥行 約 82 m、規模 10,000 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 19m県道	交通 柏森駅 南東方1.1km
(3) 最有効使用の判定	沿道型低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	四方路 形状 +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	56,900 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	23,300 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	同一需給圏は大口町及び周辺市町を中心とする尾張地方の商業地域である。需要者の中心は、スーパーや量販店等を広域的に展開する法人事業者等である。商業地の需要の程度は、町内の人口増加等を背景に底堅く推移している。なお、取引価格は用途性や画地規模等により異なり価格帯は様々である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は幹線道路に面した商業地域であるが、大口町内において店舗等の賃貸市場の成熟の程度はやや低く地価に見合う賃料水準が形成されていないため、収益性は低位に求められた。したがって、市場の取引実態を反映する取引事例による比準価格を重視し、収益価格を参考に、標準地価格との検討を踏まえて、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	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +7.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 犬山5-4 公示価格 71,800 円/㎡	[100.2] 100	100 [103.0]	100 [126.1]	[102.0] 100	56,500	標準化補正			
(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	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 56,600 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[要因] 物価上昇等による先行き不透明感はあるものの、大口町の人口は微増傾向にあり、不動産に対する需要は底堅い。						
	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/㎡			[地域] 県道沿いの商業地域であり周辺の環境は安定しており地域要因に特段の変化はない。 [個別的] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +0.5 %	半年間 %							