

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	津金不動産鑑定事務所
春日井(県)-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 津金 啓一

鑑定評価額	21,000,000 円	1㎡当たりの価格	127,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	95,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月15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	春日井市稲口町4丁目11番26				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200) 準防		
	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	1:1.2 住宅LS2	一般住宅を中心に共同住宅等が見られる住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	勝川 1.9km
(2) 近隣地域	①範囲	東110m、西20m、南40m、北30m			②標準の使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約15m、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6m市道	交通施設	勝川駅 北方1.9km	法令規制	1住居 (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、特段の変動要因はなく、今後も現状を維持するものと予測する。									
(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 +6.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	127,000 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中央本線及び名鉄小牧線一帯の春日井市内の住宅地域である。需要者の中心は、春日井市内居住の一次取得者で、名古屋市等からの転入者も見受けられる。近隣地域及び周辺地域は、勝川駅の利便性により人気が高まりつつある住宅地で、需要は高いものの供給が追い付かず今後の不動産市場の高騰も懸念される。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な画地規模で2000万円程度、新築戸建住宅は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	対象基準地周辺の住環境等が類似する規範性の高い事例を中心に比準することに努めた。当該地域は、自用目的の取引が中心であり、不動産の収益性によって価格が形成されるに止っておらず、周辺の利用状況、画地規模等からも賃貸経営を想定することは非現実的なため、収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、代表標準地との比較検討、単価と総額との関連、市場の需給動向等を総合的に勘案して、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	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 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 +1.0 交通 +3.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0	
	① 公示価格	[101.3] 100	100 [104.0]	100 [123.8]	[106.0] 100	127,000					
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 124,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 名古屋市と春日井市では地価は全般的に上昇基調であるが、物価の上昇など経済の先行きに対する不安もあり、将来動向は不透明である。							
	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] 成熟した住宅地域であり、地域要因に変動はない。							
	② 変動率 年間 +2.4% 半年間 %			[個別的] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
春日井(県)-2 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社愛知不動産鑑定所. Includes 春日井(県)-2, 愛知県, 愛知第4, 氏名, 不動産鑑定士 磯貝 誠.

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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/m², 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 形状, 敷地の利用, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地, etc. (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, 収益還元法, etc. (6) 市場の特性: 同一需給圏, etc. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地は春日井市郊外の既成住宅地域に所在し, etc. (8) 公示価格: 代表標準地, 公示価格, etc. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, etc. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 継続/新規, 前年標準価格, etc.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (春日井(県)-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第4), 業者名 (柘本不動産コンサルタント), 氏名 (柘本 正樹), 鑑定評価額 (12,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (69,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月6日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年6月15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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (春日井市中央台6丁目9番8), (2) 地積 (174 ㎡), (3) 形状 (1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北東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 (高蔵寺 3.4km), (9) 法令上の規制等 (1低専 (50, 100)), (10) 地域要因の将来予測 (低層住宅地域として、熟成していくものと思われる。)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定中部支社
春日井(県)-4	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 雄彦
鑑定評価額	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	98,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月15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	春日井市小木田町60番2				②地積 (㎡)	137 ()	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 準防			
	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	春日井 500m	(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 150 m、南 200 m、北 110 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 8 m、奥行約 19 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			
	⑤地域要因の将来予測	J R春日井駅徒歩圏内の一般住宅や共同住宅等が混在する既存住宅地域である。地域要因に特段の変化は認められず、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	125,000 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、春日井市及び隣接市区のJ R中央本線を利用圏内とする住宅地域である。需要者の中心は、市内在住者及び名古屋等へ通勤する一次取得者である。当地域は春日井市のほぼ中央に位置する、一般住宅や共同住宅等が混在する住宅地域である。最寄駅徒歩圏内にあり利便性が高いことから、地価は上昇傾向にて推移している。土地価格は1,500~2,500万円程度、新築戸建住宅は3,000~4,000万円程度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	当該地域は快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的の取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的であり比準価格を採用した。比準価格の査定では、対象基準地と類似の取引事例を収集・選択しており信頼性は高く説得力がある。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、本評価においては収益想定に合理性が認められないため、収益還元法は適用しなかった。											
(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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 春日井-16	[103.1] 100	[100.0] 100	100 [111.1]	[100.0] 100	125,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	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	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	行政	その他
(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 121,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[要因] 人口は僅かに減少。住宅地価格はコロナ禍前をやや上回る水準にあり駅徒歩圏内の住宅地需要は堅調、勝川駅周辺は高値取引も見られる。								
	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] 最寄駅から徒歩圏内にある一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。								
② 変動率		年間 +3.3 %	半年間 %	[個別的] 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	城木不動産鑑定
春日井(県)-5	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 岡崎 智子
鑑定評価額	22,900,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月27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				

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 春日井市若草通5丁目54番2	②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)						
(2) 近隣地域	③形状 台形 1:2	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅に共同住宅等が混在する住宅地域	⑥接面道路の状況 南東6m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水						
(2) 近隣地域	⑧主要な交通施設との接近の状況 勝川 1.8km	⑧標準的使用 低層住宅地									
(2) 近隣地域	③標準的画地の形状等 間口約 9 m、奥行約 18 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形	④地域的特性 特記 特にない	⑤地域要因の将来予測 戸建住宅を主として共同住宅等も見られる熟成した住宅地域である。近隣地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。地価動向は、やや上昇傾向と予測する。	⑥対象基準地の個別的要因 方位 +4.0	⑦内訳 1 中専 (70, 200) 準防						
(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	+4.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	139,000 円/㎡								
(5) 鑑定評価の手法の適用	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
(5) 鑑定評価の手法の適用	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
(5) 鑑定評価の手法の適用	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね春日井市中心市街地から近郊にかけての住宅地域である。特にJR勝川駅およびJR春日井駅の北側に位置する住宅地と価格牽連性が強い。需要者の中心は、市内または隣接市に居住する一次取得者層である。最寄駅からやや距離があるものの、良好な居住環境が選好され、宅地需要は比較的堅調である。土地は1,800万円~2,500万円程度、新築戸建は3,500万円~4,500万円程度が中心価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には賃貸マンション等が散見されるものの、対象基準地の画地規模・形状・公法規制等を考慮すると経済合理性に合う賃貸マンションの想定は困難であるため、収益価格は試算しなかった。本件においては比準価格のみを試算したが、当該価格は春日井市の類似地域から選択した実際の取引事例により求めており、市場の実態を反映し規範性を有する。したがって、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 春日井-7	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 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 +1.0 交通 +4.0 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	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 134,000 円/㎡	② 変動率	年間 +3.7 %	半年間 %	③ 価格変動要因の	一般的要因 直近1年間で市内人口は微減、世帯数は微増。土地取引件数は前年比で約12%減少。取引に慎重さが窺えるも、地価は上昇傾向で推移。 地域要因 地域要因に特段の変動はない。最寄駅からやや距離はあるが、市中心部や日用品店舗等に近く、安定した需要が認められる。 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	株式会社八達不動産鑑定事務所
春日井(県)-6	愛知県	愛知第 4	氏名	不動産鑑定士 前田 達男

鑑定評価額	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	85,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 14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 春日井市下市場町 5丁目 3番 1 4	②地積 (㎡)	147	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) (その他)										
(2) 近隣地域	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									
	1:2	住宅 W2	一般住宅のほかアパート等が見られる住宅地域	北6m市道	水道、ガス	神領 720m									
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 30 m、西 100 m、南 140 m、北 0 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 10 m、奥行約 15 m、規模 150 m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	神領駅 北西方720m 法令規制								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	107,000 円/㎡	(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0									
(6) 市場の特性	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡	同一需給圏は主として春日井市を中心とする JR 中央本線沿線に存する住宅地域である。需要者の中心は、春日井市在住者で、周辺市町からの転入も見られる。駅徒歩圏は良好な住環境と利便性を兼ね備えており、若年層に支持されている店舗の進出が著しい志段味地区にも近く、需要者の人気を集めている。中心価格帯は、規模によればらつきがあるが、土地のみで 1500~2000万円程度、新築戸建住宅が 3000~3500万円程度である。	0.0										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
	鑑定評価の理由	戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、わずかに見られる賃貸物件は遊休地の有効活用を主目的とした利用である。対象基準地の画地規模からも経済合理性に合致した賃貸物件の想定は困難であるため、収益還元法は非適用とした。一方、神領駅周辺の取引事例から求められた比準価格の信頼性は高い。よって、実証的な比準価格を採用し、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号 春日井-25	② 時点修正	[100.9] 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	[100.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	107,000	⑦ 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -4.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 -0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	[]	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	[]	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	[]	⑦ 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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 104,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因	[要因] 不動産市場を取り巻く環境は、物価上昇や金融資本市場の変動等のリスクが増加しており、需要者は慎重な姿勢に転換しつつある。		[地域] 神領駅徒歩圏に位置する利便性に加え、相対的な割安感もあるため、需要は堅調に推移している。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		② 変動率	年間 +2.9 % 半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定中部支社
春日井(県)-7	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 雄彦
鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	76,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	61,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月15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	春日井市岩成台2丁目7番3				②地積 (㎡)	198 ()	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100)
	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	高蔵寺 1.5km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 120 m、北 130 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 6 m市道	交通施設	高蔵寺駅 北方1.5km	法令規制	1 低専 (50, 100)
	⑤地域要因の将来予測	高蔵寺ニュータウンは高齢化問題が深刻化する一方、今後も良好な居住環境を維持すると思われる。地域要因に特段の変化は認められず、今後も現状のまま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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,000 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、高蔵寺ニュータウンを中心とする春日井市北東部の住宅地域である。需要者の中心は、市内及び小牧市等周辺市域へ通勤する一次取得者層である。高蔵寺ニュータウン内でも利便性が劣る地域や造成費用の高む丘陵地など需要の弱い地域もあるが、岩成台や中央台等利便性の高い地域の地価は概ね堅調に推移している。土地価格は1, 500~2, 000万円程度、新築戸建住宅は3, 000~3, 500万円程度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	当該地域は快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的の取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的であり比準価格を採用した。比準価格の査定では、対象基準地と類似の取引事例を収集・選択しており信頼性は高く説得力がある。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、本評価においては収益想定に合理性が認められないため、収益還元法は適用しなかった。								
(8) 公示価格とした	① □ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	春日井(県)-18	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	0.0 地域要因 0.0 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	60,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	[100.0] 100	75,600	標準化補正	0.0 街路 交通 環境 行政 その他
(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		③ 変動状況		[要因] 人口は僅かに減少。住宅地価格はコロナ禍前をやや上回る水準にあり駅徒歩圏内の住宅地需要は堅調、勝川駅周辺は高値取引も見られる。				
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 75,200 円/㎡				[地域] 最寄駅から距離のある戸建住宅が建ち並ぶ高蔵寺ニュータウン内である。地域要因に特段の変動は見られない。				
	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				[個別的] 個別的要因に変動はない。				
	□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡					
	②変動率	年間	+1.1 %	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白羽根不動産鑑定所
春日井(県)-8	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 牧野 敦
鑑定評価額	26,000,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	98,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月15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 春日井市朝宮町2丁目7番16		②地積 (㎡)	200	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												
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 90 m、南 50 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 10 m、奥行約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形																
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通	勝川駅 北方2.4km	法令	1 中専 (60, 200)									
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、今後とも現状の住環境のまま推移するものと予測される。不動産市場は全般的に堅調さを維持して、地価動向は上昇基調が続くと予測する。																
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	130,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+6.0											
	収益還元法	収益価格	47,900 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JR中央本線沿線の勝川駅・春日井駅を最寄り駅とする住宅地域である。需要者の中心は市内在住の居住者が中心で転入者は少ない。勝川駅・春日井駅の周辺地域に需要が集中していたが、地価割安感から居住環境良好な徒歩圏外の住宅地域にもその影響が波及している。人気の住宅地域のため需要者の選好性は高く、地価は上昇傾向で推移している。土地は総額で2500万円程度、新築戸建住宅は4000万円程度が需要の中心価格帯である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用目的での取引を主とする住宅地域に存する。収益価格は賃貸市場の動向及び建物の想定事項の如何によってその精度が左右されるという側面を反映し低位な価格となった。鑑定評価額の決定にあたっては対象基準地が収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域に存するので、取引市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を重視し収益価格は参考とし更に代表標準地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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 +6.0	環境 +13.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 春日井-7	[101.2] 100	100	100	[106.0] 100	130,000	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他										
(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										
	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										
(10) 対象基準地の前年の検査	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 127,000 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的] 春日井市の人口は僅かに減少。低金利環境の継続により最寄り駅周辺部のみならず郊外でも住宅地需要は堅調である。														
	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] 地域要因に特段の変化は見られない。 [個別的] 個別的要因に変動はない。														
② 変動率		年間 +2.4 %	半年間 %															

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 春日井(県)-9, 愛知県, 愛知第4, 松岡不動産鑑定士事務所.

1 基本的事項

Table with 4 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 values like 令和5年7月1日, 令和5年7月5日, 81,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等. (2) 近隣地域. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした. (9) 指定からの検討. (10) 対象基準地の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知不動産鑑定所	
春日井(県)-10	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	磯貝 誠
鑑定評価額	17,100,000 円		1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 5年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 4月 10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		春日井市ことぶき町49番			②地積 (㎡)	127 ()	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 (その他) (70, 200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 90 m、南 120 m、北 50 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 10 m、奥行約 13 m、規模 130 m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 9 m市道	交通施設	春日井駅 北西方1.3km	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防							
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ熟成した既成住宅地域であり、当面現状を維持しつつ推移するものと推測される。地価水準は、底堅い住宅需要が見込まれることから堅調に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	+4.0								
(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	/ 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	同一需給圏は春日井市中心市街地周辺の住宅地域で、需要者は市内に在住する1次取得者である。不動産市場は物価上昇、供給面での制約等による需給バランスの悪化が懸念されるが、利便性が高く安定した需要が見られる地域であることから地価は底堅く推移している。圏域内では民間の建売分譲が中心で、立地及び需要者に応じた価格設定がなされているが、土地で2500万円程度まで、新築の戸建住宅で4000万円前後までが需給の中心価格帯と把握される。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は一般住宅を主体とする住宅地域に所在し、需要者の多くは自用目的での取引を中心としている。収益還元法については対象基準地の画地条件の制約等により、経済合理性を有する賃貸住宅経営を想定することが非現実的であるため適用しない。従って、試算価格を再吟味し、代表標準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格の考え方は参考に留め、かつ、単価と総額との関係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 標準地番号	春日井-16	②時点修正	[101.5] 100	③標準化補正	100 [100.0]	④地域要因の比較	100 [105.5]	⑤個別的要因の比較	[104.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	135,000	⑦内訳	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 -5.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	135,000 円/㎡														
(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	100	④地域要因の比較	100	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							
(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 131,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的] 物価上昇、供給面での制約等も見られるが、良好な立地条件を有する地域の需要は維持され、地域選好性がより鮮明となっている。							
	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		標準地番号		公示価格 円/㎡		[地域] JR春日井駅徒歩圏の価格上昇に伴い、その周辺部へ需要が波及していることから地価は上昇傾向で推移している。							
	②変動率		年間	+3.1 %	半年間	%	[個別的] 個別的的要因に変動はない。									

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
春日井(県)-11 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士中村事務所. Includes 春日井(県)-11, 愛知県, 愛知第4, 氏名, 不動産鑑定士 中村 伸二. Also includes 鑑定評価額 24,900,000 円, 1㎡当たりの価格 129,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 5 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 97,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 形状, 敷地の利用, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地, etc. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格. (9) 指定基準地. (10) 対象基準地の前年の検査.