

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)-12	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 岡崎 智子
鑑定評価額	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	57,500 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率	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	倍率種別	1.1 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	春日井市坂下町5丁目1215番729				②地積 (㎡)	231 ()	③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	「その他」		
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西140m、南40m、北120m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約18m、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	標準方位北6m市道
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の丘陵地に所在する熟成した戸建住宅団地である。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。							
(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 +6.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,500 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、春日井市及び小牧市等の中心市街地外延部に存する住宅地域一円である。需要者の中心は圏内に地縁を持つ一次取得者層である。主に建物価格の上昇により、戸建住宅の総額はやや上昇傾向にある。市街化調整区域に指定され駅等への接近性に劣るものの、住環境が比較的良好な住宅団地であることから、価格設定が妥当な物件に対しては一定の需要が認められる。土地は総額1,000万円から1,600万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	市街化調整区域に所在し、周辺には収益物件がほとんど見られず賃貸市場が未成熟であるため、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、他の基準地等との広域的な価格バランス検討を踏まえ、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	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[] / 100	[] / 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	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	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の形成要因	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%減少した。市郊外の住宅地価は、概ね横ばい傾向にある。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 57,500 円/㎡			地域 [要因] 熟成した既存住宅団地であり地域要因に特段の変動は見られない。高蔵寺ニュータウンの建売総額がやや上昇し、影響が波及しつつある。					
	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			個別的 [要因] 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 0.0% 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)-13	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 牧野 敦
鑑定評価額	15,400,000 円	1㎡当たりの価格	116,000 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	92,000 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	春日井市二子町2丁目6番36			②地積 (㎡)	133 ()	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	(その他) (70, 200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 70 m、北 30 m			②標準の使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約 8 m、奥行約 20 m、規模 160 ㎡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	味鉢駅 北方800m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域であり、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。不動産市場は一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。											
(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	116,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
	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	同一需給圏は名鉄小牧線沿線の住宅地域である。需要者の中心は市内在住の居住者のほか転入者も見受けられる。勝川駅・春日井駅の周辺地域に需要が集中していたが、徒歩圏外の住宅地域にもその影響が波及している。JR中央本線沿線の地域に比べ選好性は劣るものの、総額の割安感や良好な利便性が需要を後押しして地価は上昇傾向で推移している。土地は総額で2000万円程度、新築戸建住宅は3500万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。画地条件及び賃貸市場の成熟の程度を勘案すると、経済合理性に沿う収益用建物を直接想定することは困難であるため収益価格は試算しない。鑑定評価額の決定に当たっては、快適性を重視する住宅地域であることから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採用し、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	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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
	公示価格 124,000 円/㎡	[100.6] / 100	100 [106.0]	100 [101.8]	[100.0] / 100	116,000	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
(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	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	交通 0.0	環境 0.0	画地 +6.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]	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
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 114,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +1.8 %	半年間 %	③ 変動状況 変動形成要因の [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。 [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。									

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)-14	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	前田 達男

鑑定評価額	30,000,000 円	1㎡当たりの価格	154,000 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]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月14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	春日井市八幡町45番12				②地積 (㎡)	195	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	勝川 1.2km	(その他) (70,200)													
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西20m、南70m、北50m				②標準的使用	戸建住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約12m、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、7m市道	交通施設	勝川駅 北方1.2km	法令規制	1住居 (70,200) 準防												
	⑤地域要因の将来予測	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ国道19号北側背後の地域で、住宅地として熟成している。地価水準については、通勤利便性等に優れるJR勝川駅周辺の人気の高さから上昇傾向で推移すると予測する。																			
(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	+4.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	154,000 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	36,000 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者も見られる。近隣地域周辺はJR勝川駅利用圏に位置し、名古屋市中心部へのアクセスの良さ等から非常に人気が高く、開発業者も積極的に素地を仕入れている地域である。中心価格帯は、規模によってはつきがあるが、土地のみで2500~3500万円程度、新築戸建住宅が4000~5000万円程度である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域には戸建住宅のほか賃貸物件も散見されるが、それらは遊休地の有効活用を主目的とした利用である。当地域の賃貸市場では土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は相対的に低位に求められた。一方で、実際の取引事例に基づく比準価格の信頼性は高い。よって、比準価格を重視し、収益価格を参考に止め、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 □ 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	100	⑤ 個別的要因の比較	[104.0]	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	154,000	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
	公示価格	152,000 円/㎡	[101.3]	100	[104.0]	[/]	[104.0]	100													
(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	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		
	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	148,000 円/㎡			③ 変動状況	[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。												
	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	春日井-7	公示価格	152,000 円/㎡		[要因]	依然として人気の高いJR勝川駅利用圏の住宅地域であり、利便性は良好である。その他特段の変動要因はない。												
	② 変動率	年間	+4.1%	半年間	+1.3%	[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	株式会社大島不動産鑑定中部支社
春日井(県)-15	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 雄彦
鑑定評価額	27,300,000 円	1㎡当たりの価格	122,000 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]	97,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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					

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	春日井市神領町3丁目7番11				②地積 (㎡)	224	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	神領 350m	(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 70 m、南 100 m、北 120 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																
	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	神領駅 東方駅 東方350m	法令規制	1住居 (60,200)									
(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	122,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	40,500 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、市内在住者及び名古屋市等へ通勤する一次取得者層で、周辺市町からの転入もある。当地域は駅徒歩圏内にある区画整理済みの居住環境良好な住宅地域であり、未利用地等で継続的に戸建分譲事業が行われるなど需要は堅調に推移している。土地価格は2,000万~3,000万円程度、新築戸建住宅は3,500万~4,500万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	比準価格は対象基準地と類似の取引事例を多数収集・選択し試算されたものであり、信頼性が高い。また、収益価格は賃貸市場が未成熟なため低位に求められ、信頼性は低い。当該地域の取引は自己使用目的が中心であり、収益性よりも居住の快適性・利便性が重視され、価格形成にあたっては市場価格が重視される。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、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。																	
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	春日井-25	② 時点修正	[102.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [106.0]	④ 地域要因の比較	100 / [89.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	122,000	⑦ 内訳	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 -8.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	① 指定基準地番号	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	100 / []	100 / []	100 / []	100 / []	⑥ 対象基準地の標準価格 (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 119,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的] 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] 神領駅に近い住宅地域である。建売分譲を中心として需要は底堅く地価も上昇傾向にある。		[個別的] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間	+2.5 %	半年間	%													

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)-16 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 春日井(県)-16, 愛知県, 愛知第4, 松岡不動産鑑定士事務所, 氏名, 不動産鑑定士 松岡 徹郎. Also includes 鑑定評価額: 33,400,000 円, 1㎡当たりの価格: 152,000 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 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月5日, 正常価格, [令和5年1月] 120,000 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: 春日井市勝川町5丁目83番. (2) ①範囲: 東210m, 西70m, 南110m, 北90m. (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 152,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は概ね春日井市内のJR中央本線勝川駅を最寄りとする住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自用の住宅地としての取引が主で、同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた. (8) 公示価格とした: 152,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地からの検討: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率 年間 +2.7%, 半年間 %.

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)-17 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 春日井(県)-17, 愛知県, 愛知第4, 株式会社 忝成不動産鑑定.

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 like 令和5年7月1日 and 令和5年7月6日.

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) 近隣地域の特性. (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) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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)-18	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 牧野 敦
鑑定評価額	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	60,500 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] 48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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				

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	春日井市藤山台7丁目8番2			②地積 (㎡)	239	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	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 70 m、北 60 m			②標準の使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	高蔵寺ニュータウン内の住宅地域	街路	基準方位 北 6 m 市道	
	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。高蔵寺ニュータウン内の土地需給動向は概ね安定基調が続いており、地価は横ばい傾向が続くと予測する。								
(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	60,500 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	同一需給圏は主として高蔵寺ニュータウン内の住宅地域である。需要者の中心は市内在住の地縁性を有する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、高蔵寺ニュータウン内については地価割安感が強く、若年層を中心に土地需要を後押ししている。需給動向は概ね安定して地価は横ばい傾向で推移している。土地は総額で1500万円程度、新築戸建住宅は3000万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。画地条件及び賃貸市場の成熟の程度を勘案すると、経済合理性に沿う収益用建物を直接想定することは困難であるため収益価格は試算しない。鑑定評価額の決定に当たっては、快適性を重視する住宅地域であることから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採用し、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	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 +2.0
	標準地番号 春日井-28	[100.0]	100	100	[100.0]	60,600	標準化補正	交通 0.0	環境 -10.0	環境 -5.0
(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	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	画地 -0.1	行政 0.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象標準地の前	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		一般的 [要因] 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。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 60,500 円/㎡	④ 価格形成要因		地域 [要因] 地域要因に特段の変化は見られない。						
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	⑤ 個別的要因		個別的 [要因] 個別的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 0.0 %	半年間 %							

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)-19 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 details for 春日井(県)-19, 愛知県, 愛知第4, 氏名, 不動産鑑定士 中村 伸二.

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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別, (9)87,000 円/㎡, (10)倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 春日井市高山町3丁目21番18. (2) ①範囲: 東40m, 西30m, 南100m, 北100m. (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 +6.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 116,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は春日井市内に位置するJR中央本線沿線の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は春日井市内の類似性のある取引事例を採用したものである. (8) 公示価格とした: 代表標準地 春日井-5, 公示価格 124,000 円/㎡. (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. (10) 対象基準地の検討: ①-1 対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格 113,000 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. ②変動率: 年間 +2.7%, 半年間 %.

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)-20	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 津金 啓一
鑑定評価額	23,600,000 円	1㎡当たりの価格	137,000 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	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	春日井市八田町2丁目3番14				②地積 (㎡)	172	⑨法令上の規制等	1中専 (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 2.3km	(その他) (70, 200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 m、南 90 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 8 m市道	交通施設	春日井駅 北西方2.3km	法令規制	1中専 (70, 200) 準防								
(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	137,000 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内に位置するJR中央本線沿線の住宅地域である。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。交通利便性はやや劣るものの閑静な環境が人気の住宅地で、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2500万円程度、新築戸建住宅は4000万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域を含む周辺地域にはアパート等の収益物件も見られるが、土地所有者の有効活用目的の物件が殆どであり、対象基準地の画地条件を考慮すると投資効率が劣る土地のため収益目的で土地を購入する需要者は少ない。よって収益物件の想定は現実的でないため収益還元法は適用しなかった。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、単価と総額との関連にも留意して鑑定評価額を決定した。																
(8) 規価公示価格とした	① 代表標準地 □ 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 / [/]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	137,000	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	前年指定基準地の価格	円/㎡	[/] / 100	100 / [/]	100 / [/]	[/] / 100	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				
(10) 前年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討			③ 変動状況		[要因] 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			③ 変動状況		[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	+1.5 %	半年間	+1.5 %	[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	株式会社愛知不動産鑑定所	
春日井 (県) -21	愛知県	愛知第 4	氏名	不動産鑑定士	磯貝 誠
鑑定評価額	18,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	113,000 円/m ²	

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	85,000 円/m ²
(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	春日井市白山町 2 丁目 6 番 1 2				②地積 (m ²)	165	⑨法令上の規制等	1 中専 (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	高蔵寺 1.3km	(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 100 m、南 100 m、北 80 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 18 m、規模 180 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	高蔵寺駅 北西方 1.3km	法令規制	1 中専 (70, 200) 準防
(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	+6.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	113,000 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	同一需給圏は高蔵寺駅を最寄駅とする住宅地域で、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、住環境が良好で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 2000 万円程度まで、新築の戸建住宅で 3500 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) 公示価格をとした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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/m ²)	⑦内訳 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.9] / 100	100 [106.0]	100 [100.0]	[106.0] / 100	113,000			
(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/m ²)	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	[] / 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		③ 変動状況 価格形成要因の	[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。					
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 111,000 円/m ²			[地域] 居住環境と生活利便性が確保された住宅地で、安定した需要が見込まれることから地価は底堅く推移している。					
	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			[個別的] 個別的要因に変動はない。					
	■ 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	春日井-25	公示価格	112,000 円/m ²				
	②変動率	年間	+1.8 %	半年間	+0.9 %				

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)-22 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 春日井(県)-22, 愛知県, 愛知第4, 株式会社 老成不動産鑑定.

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.

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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等の前年標準価格等.