

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出  
江南(県)-1 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社芙蓉不動産鑑定事務所. Includes 13,900,000円 and 81,000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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種類.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1)所在地, (2)近隣地域, (3)最有効使用, (4)対象基準地, (5)鑑定評価の手法, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整, (8)公示価格, (9)指定基準地, (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	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
江南(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 眞下 弘
鑑定評価額	9,750,000 円	1㎡当たりの価格	65,900 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	51,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月20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	江南市前飛保町寺町109番				②地積 (㎡)	148	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	江南 2.5km	(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南0m、北140m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、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	当該地域は鉄道利便性が劣る旧来からの住宅地域である。特段の変動要因は見当たらず、現状のまま推移していくものと予測される。地価は当面横ばい乃至若干の上昇で推移するものと予測される。								
(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	+4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,900 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因				
	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、名鉄犬山線沿線の江南市及び隣接する市町の住宅地域である。主な需要者は地元地縁の個人であるが、名古屋等に勤務する一次取得者層等も想定される。駅からは距離を要する地域で利便性は劣るが、当該地域では地価の値頃感から住宅用地の取引は堅調に推移している。土地は150㎡で1000万円程度、新築の戸建物件は3000~3500万円程度を中心に取引が行われている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では戸建住宅を中心に形成されており、居住の快適性が重視される地域である。また、標準地は画地規模が小さく、事業収支の観点から共同住宅の想定は現実的ではないため、収益還元法を適用しなかった。したがって、同一需給圏内における規範性の高い取引事例に基づく比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、単価と総額の関連にも留意し、市場における価格動向にも注視して、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	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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +8.5 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	江南-1 公示価格 101,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [106.0]	100 [152.3]	[104.0] 100	65,700	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	[ ]	標準化補正			
(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 65,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因	[ 一般的 ] 住宅地の着工件数は横ばい乃至若干の上昇傾向で推移している。物価上昇による消費意欲の減退が懸念される。						
	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 ] 旧来からの既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見当たらない。						
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 江南(県)-3, 愛知県, 愛知第6, and 株式会社芙蓉不動産鑑定事務所.

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 like 令和5年7月1日 and 正常価格.

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) 対象基準地の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 桜木不動産コンサルタント
江南(県)-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 加藤 恭一
鑑定評価額	16,900,000 円		1㎡当たりの価格	102,000 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	76,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月30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	江南市尾崎町桐野31番				②地積 (㎡)	166 ( )	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	江南600m	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西100m、南100m、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10m、奥行約18m、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	江南駅南東方600m	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 +6.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 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	同一需給圏の範囲は、概ね江南駅、布袋駅まで徒歩圏内の住宅地域と判定する。主な需要者は、江南市在住又は江南市に地縁性を有する一次取得者層である。交通利便性に恵まれた住宅地域は総じて市場競争力が強く、住宅需要も堅調である。中心となる価格帯は、土地のみで1500万円から2000万円程度、新築戸建住宅で3000万円から4000万円程度が標準的と推測する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地に係る市場の特性等を勘案すると、対象基準地については自己使用目的でのエンドユーザーが需要の中心となることが見込まれることから、市場で代替競争関係にある他の不動産との比較の観点から価格を試算した比準価格は重視する必要がある。よって本件は、比準価格を標準に同一需給圏内の広域的な価格検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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 +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
	標準地番号 江南-1 公示価格 101,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [106.0]	100 [ / ]	[106.0] 100	102,000			
(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	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 100,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[ 要因 ] 円安や資源高による物価上昇に直面しているが、景気の回復基調は崩れていない。市内住宅地の需給動向に大きな変化は見られない。					
	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 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 江南-1 公示価格 101,000 円/㎡			[ 地域 ] 江南駅まで徒歩10分弱、交通利便性に恵まれた住宅地域として、地価は堅調に推移している。					
	② 変動率 年間 +2.0% 半年間 +1.0%			[ 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 桜木不動産コンサルタント
江南(県)-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 加藤 恭一
鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	61,000 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	江南市寄木町稲木215番			②地積 (㎡)	202 ( )	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	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西10m、南100m、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10m、奥行約20m、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5m市道	交通施設	布袋駅北東方900m	法令規制	「調区」(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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,000 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、江南市を中心に周辺市町を含む市街化調整区域の住宅地域一円と判定する。主たる需要者は、江南市在住又は江南市に地縁性を有する個人である。地域環境に大きな変化は見られないが、布袋駅周辺の整備に伴う波及効果は認められる。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1000万円から1500万円程度、新築戸建住宅で2500万円から3000万円程度が標準的と推測する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地に係る市場の特性等を勘案すると、対象基準地については自己使用目的でのエンドユーザーが需要の中心となることを見込まれることから、市場で代替競争関係にある他の不動産との比較の観点から価格を試算した比準価格は重視する必要がある。よって本件は、比準価格を標準に代表標準地との比較より得られた対象基準地の規準価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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 対象基準地の規準価格 (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 -4.5 環境 -13.5 行政 0.0 その他 0.0
	江南-9	[100.0] 100	100 [97.0]	100 [81.8]	[103.0] 100	61,000			
(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	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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 60,500 円/㎡		③ 価格変動要因	[ 一般的 ] 円安や資源高による物価上昇に直面しているが、景気の回復基調は崩れていない。市内住宅地の需給動向に大きな変化は見られない。					
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[ 地域 ] 価格に影響を与えるような地域要因の変動は見受けられないが、布袋駅まで徒歩圏内の住宅地域として、地価は堅調に推移している。					
② 変動率		年間 +0.8 %	半年間 %	[ 個別的 ] 個別的な要因による変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
江南(県)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 眞下 弘
鑑定評価額	40,400,000 円	1㎡当たりの価格	84,800 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	68,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月20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	江南市高屋町清水104番				②地積 (㎡)	476	⑨法令上の規制等	準住居 (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	江南 2.2km	(その他) (地区計画等)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 50 m、南 150 m、北 100 m				②標準的使用	低層店舗住宅併用地											
	③標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.6m 県道	交通 江南駅 北方2.2km	法令 準住居 (地区計画等) (60, 200)							
	⑤地域要因の将来予測	今後も物販・飲食店等の沿道サービス店舗が主体の路線商業地域として維持していくものと予測する。地価は若干の上昇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	85,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	44,600 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、主に江南市及びその周辺市町の幹線・準幹線道路の商業地域が圏域である。需要者の中心は、郊外型沿道サービス店舗を広域的に展開する法人のほか、地元企業、個人事業者等である。物価上昇が継続しているが、立地条件が整った商業地の不動産需要は回復傾向にある。需要の中心となる価格帯は、業種、規模、形状等により価格にバラツキがあり、現状では見出しにくい状況にある。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の商業地の事例を採用し試算を行っている。当該地域の賃貸市場は土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから収益価格は低位に求められた。標準地の周辺街路沿いには沿道型サービス店舗が存するが、土地所有者による有効活用目的を主としている。したがって、現実の取引による事例から求めた比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、市場における価格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 標準地番号	小牧5-7	② 時点修正	[100.8]	100	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	[146.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0]	100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	85,100	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 +13.0 環境 +25.0 行政 +4.0 その他 0.0
	公示価格	124,000 円/㎡	100	[100.0]	100	[100.0]	100											
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	[ ]	100	③ 標準化補正	[ ]	④ 地域要因の比較	[ ]	⑤ 個別的要因の比較	[ ]	100	⑥ 対象基準地の標準価格 (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	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	
(10) 対象基準地の前年の検討	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 84,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 円安、物価上昇等の影響により経済は不透明である。市内の良好な立地を有する商業地需要は維持される傾向にある。 [ 地域 ] 幹線道路沿いの商業地域にあり、地域要因に特段の変動は見当たらない。 [ 個別的 ] 個別的な要因に変動はない。												
	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	<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 +1.0 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 桜木不動産コンサルタント	
江南(県)5-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	加藤 恭一
鑑定評価額	25,100,000 円		1㎡当たりの価格	95,000 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	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30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		江南市古知野町桃源75番			②地積 (㎡)	264	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	江南900m	近商 (80, 200) 準防	(その他) (90, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西50m、南10m、北70m			②標準的使用	店舗							
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、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	15m県道				
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗、飲食店舗が混在する商業地域として、当面は現在の地域環境にて推移、地価は概ね現在の価格水準にて推移していくものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅				(4) 対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係 -2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	98,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	38,300 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	同一需給圏の範囲は、江南市を中心に周辺市町を含む商業地域と判定する。主な需要者は、飲食店、物品販売事業者のほか、住宅用地として土地を求める不動産業者である。交通量、背後地の状態等に変化はなく、旧来からの繁華性は維持されているが、市場を活性化する要因は見受けられない。中心となる価格帯は、事業者の規模、業種等によって、求める画地規模が異なることから見出しにくい。												
(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、市場で代替競争関係にある他の不動産との比較の観点から価格を試算した実証的価格である。一方、収益価格は、理論的価格ではあるが、投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に求められた。本件は、市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を関連付け、更に、代表標準地との比較より得られた対象基準地の規準価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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
	公示価格	[100.0] 100	100	100	[98.0] 100	95,000	標準化補正	0.0	+6.0	+16.0	+4.0	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	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100	100	[ ] 100	[ ]	標準化補正						
(10) 対象基準地等の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の	一般的要因 [ ] 円安や資源高による物価上昇に直面しているが、景気の回復基調は崩れていない。市内商業地の需給動向に大きな変化は見られない。									
	■ 継続 □ 新規			地域要因 [ ] 交通量の比較的多い商業地域であるが、顧客を誘因する店舗、施設に乏しく、繁華性を活性化するような地域要因の変動は見られない。									
	前年標準価格 94,500 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		② 変動率											
□ 代表標準地 □ 標準地		年間	+0.5 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 桜木不動産コンサルタント	
江南(県)5-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	加藤 恭一
鑑定評価額	10,700,000 円		1㎡当たりの価格	100,000 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	79,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月30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		江南市布袋町中183番			②地積 (㎡)	107	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) 準防 (その他) (90,200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東100m、西100m、南0m、北0m		②標準的使用	店舗					
	③標準的画地の形状等		間口約10m、奥行約15m		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	20m県道	交通施設	布袋駅北西方330m	法令規制	近商 (90,200) 準防		
⑤地域要因の将来予測		繁華性の低い商業地域ではあるが、布袋駅まで徒歩約5分、住宅用地としての利用も期待される。地価は上昇基調を保ちながら安定的に推移していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		103,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		44,100 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	同一需給圏の範囲は、江南市を中心に周辺市町を含む商業地域と判定する。主たる需要者は、飲食店、物品販売事業者のほか、住宅用地として土地を求める不動産業者、個人である。用途の多様性を有する布袋駅近隣の商業地域で、布袋駅周辺の整備に伴う波及効果もあり、比較的高い競争力を有していると思われる。中心となる価格帯は、事業者の規模、業種等によって、求める画地規模が異なることから見出しにくい。										
(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、市場で代替競争関係にある他の不動産との比較の観点から価格を試算した実証的価格である。一方、収益価格は、理論的価格ではあるが、投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に求められた。本件は、市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を関連付け、更に、代表標準地との比較より得られた対象基準地の規準価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 -1.0 交通 +2.0 環境 +18.0 行政 +4.0 その他 0.0
	小牧5-7 124,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [123.9]	[100.0] 100	100,000	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	[ ]	標準化補正			
(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 97,000 円/㎡			③ 価格形成要因の	一般的要因 円安や資源高による物価上昇に直面しているが、景気の回復基調は崩れていない。市内商業地の需給動向に大きな変化は見られない。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因 布袋駅東口複合公共施設 (施設内にマックスバリュ出店) の完成並びに県道布袋停車場線の整備に伴う地域要因の向上が認められる。						
	② 変動率 年間 +3.1 % 半年間 %				個別的要因 個別的要因に変動はない。						