

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 17,700,000円 and 90,000円/m² values.

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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Contains detailed information on land characteristics, valuation methods, and market analysis.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	葵不動産株式会社
小牧(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 長谷川 恵史
鑑定評価額	18,400,000 円	1 m当たりの価格	103,000 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6日	(6) 路線価	[令和5年1月]	81,000 円/m ²
(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	小牧市掛割町66番				②地積 (m ²)	179	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	小牧口 900m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 110 m、南 130 m、北 90 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 18 m、規模 180 m ² 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		
	⑤地域要因の将来予測	居住環境の良好な住宅地域である。特段の変動要因はなく、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	103,000 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	同一需給圏は小牧市内の住宅地域と判定した。需要者は市内居住者及び市内に勤務地を有する一次取得者層が中心と考えられる。当該地域は周辺に生活利便施設も適切に配置されており、居住環境も良好なことから需要は堅調で、地価は緩やかな上昇基調にある。需要の中心となる価格帯は土地は1,500万円から2,000万円程度、新築戸建住宅は3,000万円から4,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の取引事例を採用して試算されたもので、当該地域の不動産市場を反映した実証的な試算価格である。収益価格は画地規模等から合理的な建物想定が出来なかったため試算を断念した。共同住宅もみられる地域であるが、収益目的で土地を取得するケースは少なく市場性を重視して意思決定がなされるのが通常である。よって比準価格を採用し、代表標準地価格との均衡に留意して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 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/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 +2.0 交通 -1.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.9] 100	100 [106.0]	100 [93.9]	[100.0] 100	103,000					
(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	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格	101,000 円/m ²		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気はウィズコロナの下で回復傾向にあり、不動産市場も正常化が見られる。但し、物価上昇、円安等により先行きには不透明感が残る。	[地域要因] 街区の整然とした居住環境の良好な住宅地域である。地域要因に特段の変動はみられない。	[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/m ²									
②変動率	年間	+2.0 %	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 (小牧(県)-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第 6), 業者名 (不動産株式会社), 氏名 (長谷川 恵史), 鑑定評価額 (9,060,000 円), 1 m²当たりの価格 (46,200 円/m²)

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), (6) 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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (小牧市高根 2 丁目 4 5 0 番), (2) 範囲 (東 80 m, 西 80 m, 南 90 m, 北 110 m), (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, 比準価格 46,200 円/m²), (6) 市場の特性 (同一需給圏は小牧市及び隣接市町の市街化調整区域内の住宅地域である), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は同一需給圏内の取引事例を採用して試算されたもので、当該地域の不動産市場を反映した実証的な試算価格である), (8) 公示価格 (代表標準地 47,000 円/m², 標準地 46,100 円/m²), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (継続 46,200 円/m², 変動率 0.0%)

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
小牧(県)-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 下村 茂樹
鑑定評価額	19,800,000 円	1㎡当たりの価格	93,100 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	72,000 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	小牧市大字小牧原新田字畔地745番54				②地積 (㎡)	213 ()	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	小牧原600m	(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南100m、北50m				②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約17m、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								
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域であり、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	93,100 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	38,000 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	同一需給圏の範囲は概ね名鉄小牧線沿線沿いで小牧市中心部から北部に広がる住宅地域。需要者は同一需給内に居住する30歳〜35歳位の一次取得者が中心であるが、圏外からの転入者も見られる。最寄駅から比較的近く、需要に対し供給が少ない。市場で需要の中心となる価格帯は、土地で1500万円〜2000万円程度、新築戸建住宅で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	同一需給圏内において居住を目的とした多数の信頼性の高い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。当該地域は居住の快適性及び利便性を重視する住宅地域であるため、自己の居住を目的とした取引が中心である。したがって、比準価格を標準として収益価格を参酌し代表標準地との検討を踏まえ上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	小牧-2	② 時点修正	[100.4] 100	③ 標準化補正	100 [106.0]	④ 地域要因の比較	100 [95.0]	⑤ 個別的要因の比較	[104.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	92,900	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 -4.0 環境 -1.0 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	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	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		92,500 円/㎡		③ 変動要因		[一般的] 人口は最近5年間で微減傾向にあるものの、小牧駅前広場等整備基本構想があり、積極的なまちづくりを展開している。						
	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		標準地番号		公示価格		円/㎡		[地域] 特別な変動要因はない。						
② 変動率		年間	+0.6 %	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
小牧(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社佐藤不動産鑑定事務所
小牧(県)-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐藤 和徳

鑑定評価額	24,100,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 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	88,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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	小牧市中央6丁目182番外			②地積 (㎡)	215 ()	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 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			
	1:1.2	住宅 W2	中小規模の一般住宅が見られる住宅地域	西5.4m市道	水道、ガス、下水	小牧 700m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 180 m、南 80 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 12 m、奥行約 17 m、規模 200 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 5.4m市道	交通施設	小牧駅 南東方700m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が主として建ち並ぶ住宅地域。将来動向については、特に価格形成に影響を与える地域の変動要因も無く、今後暫くは現状維持で推移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	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	112,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	46,200 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、概ね名鉄小牧線沿線沿いで小牧市中心部及びその周辺に広がる住宅地域。需要者は市内居住者を中心に周辺市町からの転入者も想定される。市中心部から比較的に近い熟成した住宅地であり、既存の宅地供給が相対的に少ないことから、住宅需要は安定的に推移している。市場での需要の中心となる価格帯は土地が2,000~2,500万円程度、新築の戸建住宅が3,000~4,000万円程度である。				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件も見られるが、主として自用の戸建住宅を中心とした住宅地域である。従って、物件の収益性よりも利便性及び快適性を重視した取引が主である。以上より、実際の取引市場を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、更に代表標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。				

(8) 公示価格を	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	小牧-9					112,000	標準化補正	交通	0.0		交通	-4.0
	公示価格	115,000 円/㎡	[100.9] / 100	100 [99.9]	100 [104.8]	[101.0] / 100			環境	0.0		環境	+7.0
									画地	-0.1		行政	0.0
									行政	0.0		その他	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	交通			交通	
									環境			環境	
									画地			行政	
									行政			その他	
									その他				

(10) 前年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規	③ 変動状況	一般的要因	自家車の利用が主であり郊外でも需要は堅調。既存の住宅地の供給が少なく、利便性の高い地域を中心として地価は安定的に推移。
	前年標準価格	110,000 円/㎡		地域要因	市内中心部に近く利便性の高い住宅地域であり、特に価格形成に影響を与える変動要因はない。
	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 +1.8 %	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
小牧(県)-6 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 for 小牧(県)-6, 愛知県, 愛知第6, 日本工営都市空間株式会社, and 村井 克彦.

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 evaluation conditions.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Contains detailed information on site location, area, usage, market characteristics, and price determination factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社フタバ補償コンサルタント
小牧(県)-7	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 太田 佳宏
鑑定評価額	20,600,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 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	62,000 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		小牧市大字久保一色字山新田216番147			②地積 (㎡)	258	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	田県神社前 600m	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 70 m、北 80 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 16 m、規模 240 ㎡程度、形状 正方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 8m市道	交通施設	田県神社前駅 南東方600m	法令規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		当地域は、一般住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、住宅地として熟成しているため、当面現状のまま推移するものと思われる。駅から徒歩圏に位置する利便性から地価は微増傾向にて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 +3.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,000 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	同一需給圏は概ね小牧市における名鉄小牧線沿線に位置する一般住宅を中心とする住宅地域。需要者の中心は市内に居住する30～40代の取得者層であるが、市外からの流入も散見される。旧来からの住宅団地であるが、居住環境が良好であり、駅から徒歩圏に位置する利便性から、需要が高く、近年は画地を分割し、総額を抑えた建売分譲の事例も散見される。土地は1,500～2,000万円、新築戸建物件は3,000万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	戸建住宅を中心とする住宅団地であり、収益目的での取引は少なく、諸条件を勘案すると、経済合理性に見合う賃貸借建物の想定が困難なため、収益価格の試算は断念した。よって、比準価格のみの試算となったが、市場の実態を十分に反映した客観的説得性を有する価格であると思われる。以上より、代表標準地との検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、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-2	② 時点修正	[100.4] / 100	③ 標準化補正	100 / [106.0]	④ 地域要因の比較	100 / [109.9]	⑤ 個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	79,500	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 -2.0 交通 -2.5 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	89,600 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	[] / 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	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/㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 79,700 円/㎡		③ 変動状況	一般的要因] 小牧市では、近年人口は減少傾向にあるが、物価高騰等経済情勢の動向、及び各種政策の市場に与える影響を注視する必要がある。								
	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			地域要因] 駅から徒歩圏に位置する、居住環境良好な住宅地であり、地価は微増傾向にて推移している。								
				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	+0.4 %	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
小牧(県)-8 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 小牧(県)-8, 愛知県, 愛知第6, 日本工営都市空間株式会社, 氏名 不動産鑑定士 村井 克彦.

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7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. (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) 対象基準地の検討.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュートックコンサルティング株式会社	
小牧(県)-9	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	佐野 達也
鑑定評価額	11,300,000 円		1㎡当たりの価格	69,200 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) 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	55,000 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
(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		小牧市光ヶ丘3丁目38番7			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低専 (60, 100) (その他)					
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした環境の良い住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	小牧原 6km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 70 m、南 40 m、北 60 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 16 m、規模			160 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	桃花台ニュータウン内住宅地域	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	小牧原駅 東方6km	法令規制	1低専 (地区計画等) (60, 100)			
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地である。周辺において特段の地域要因の変化はみられず、地価は安定的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	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		69,200 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	同一需給圏は小牧市及び隣接市町の市街化区域に存する住宅地域である。需要者は、小牧市内のほか春日井市等隣接市町に勤務する個人が中心である。平成初期に完成したニュータウンにあって、小牧市郊外ではあるが商業施設やバス、学校等があり居住環境は比較的良好である。地価は下落基調であったが近年は下げ止まり感がある。中心となる価格帯は、土地のみで1000～1500万円程度である。新築戸建住宅は供給があまりない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模等から収益不動産の想定は現実的ではないため、収益価格の試算は行わなかったが、自用目的の取引が中心の地域であり、取引事例比較法による比準価格は市場実勢を反映しており、十分な信頼性を有すると判断する。従って、比準価格を標準として、地価公示地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	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	0.0
	標準地番号 小牧-2					68,900	標準化補正	交通	0.0		交通	+3.5
	公示価格	[100.4] 100	100 [106.0]	100 [123.2]	[100.0] 100		環境	0.0		環境	+19.0	
	89,600 円/㎡						画地	+6.0		行政	0.0	
							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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通			交通	
	円/㎡						環境			環境		
							画地			行政		
							行政			その他		
							その他					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因	[一般的] 物価上昇が相次ぐ中、今のところ不動産市況は堅調であるものの、建築費の高騰や金利上昇懸念により不透明感がある。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 69,200 円/㎡			[地域] 小牧市郊外の大規模住宅団地である。地域要因に影響を及ぼす特段の変動はない。								
	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			[個別的] 個別的要因に変動はない。								
	<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 0.0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
小牧(県)-10	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 森本 達也
鑑定評価額	41,800,000 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7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 92,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月22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 小牧市中央4丁目67番	②地積 (㎡)	360	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)					
(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				
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	小牧 900m				
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 12 m、奥行約 23 m、規模 280 ㎡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	小牧駅 東方900m	法令規制	1住居 (70, 200)	
(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	規模	-3.0			
収益還元法	収益価格	43,300 円/㎡		方位		+3.0				
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	同一需給圏は小牧市中心部及びその周辺の各鉄小牧線沿線の住宅地域の圏域である。需要者の中心は小牧市居住者のほか周辺市町からの転入者等である。建築費等の高騰や金利の先高感等不安定要素はあるものの今のところ需給は比較的安定している。規模による価格差が大きい、土地は2000~4000万円程度、新築戸建物件は3500~5500万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	近隣地域は自用目的の取引が中心であり、同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を採用して求めた比準価格は、市場の実態を反映し規範性は高い。一方、収益価格は周辺には共同住宅等も見られる地域であるが、地価に見合った賃料水準が期待できない上に、共同住宅の敷地としては規模も小さいことから低位に試算され、信頼性は低い。従って、比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、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 -0.1 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 小牧-9	[100.9] 100	100	100	[99.9] 100	116,000				
(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) 対象標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 114,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 小牧市の住宅地は利便性、居住の快適性の高い地域を中心に需要は比較的安定している。						
	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 標準地番号 小牧-9 公示価格 115,000 円/㎡			[地域] 特段の変動要因はない。						
② 変動率		年間 +1.8 %	半年間 +0.9 %	[個別的] 特段の変動要因はない。						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (小牧(県)-11), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第6), 業者名 (下村不動産鑑定事務所), 氏名 (下村 茂樹), 鑑定評価額 (30,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (103,000 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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地 (小牧市外堀1丁目56番), (2) 範囲 (東100m, 西100m, 南200m, 北50m), (3) 最有効使用 (低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (+6.0), (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/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏), (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 (102,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格の検討 (変動率: 年間 +2.0%, 半年間 +1.0%)

鑑定評価書 (令和5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, 氏名. Includes 鑑定評価額 11,400,000 円 and 1㎡当たりの価格 60,600 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)路線価又は倍率. Includes 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 令和5年7月7日, 正常価格, 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) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 小牧市大字河内屋新田字文戸135番30. (2) 範囲: 東60m, 西80m, 南90m, 北40m. (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 +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 60,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、小牧市及び隣接市町の市街化調整区域内の住宅地域と判定する。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 市街化調整区域であり画地規模も小さいことから収益不動産の想定は現実的ではないため。 (8) 公示価格: 小牧-1, 41,300 円/㎡. (9) 指定基準地の検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格: 60,600 円/㎡. Includes 変動率 and 変動状況.