

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひびき不動産鑑定株式会社 名古屋オフィス
稲沢(県)-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 平井 真希
鑑定評価額	24,100,000 円	1㎡当たりの価格	114,000 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 86,000 円/㎡ 倍率種別 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	稲沢市稲葉5丁目107番「稲葉五丁目17番6号」			②地積 (㎡)	211 ()	⑨法令上の規制等	2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	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西50m、南30m、北30m			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、6.4m市道	交通	国府宮駅 西方1.7km	法令	2中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	農地や空地等も見受けられるが、戸建住宅を主体とする住宅地域として熟成が進むものと予測する。市中心部外縁に位置する市街化区域内の住宅地域であり、今後とも需要は安定的であると見られる。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	114,000 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/㎡												
(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、稲沢市を中心として周辺市を含む住宅地域である。需要者は、稲沢市及び周辺市に在住の1次取得者層が中心となる。近隣地域は最寄駅からやや距離があるものの、中心部の供給が相対的に少ないため、居住環境が良好な外延部においても需給は堅調な状況にある。需要の中心価格帯は、土地で2000万円前後、新築戸建物件で3500万円前後と把握される。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、場所的同一性等を考慮した事例を採用し、各事例の規範性に応じて試算した実証的な価格である。収益価格は、対象基準地の画地条件により収益物件の想定は非現実であるため、適用を断念した。本件では、近隣地域は居住の快適性が重視される住宅地域であり、自用目的での取引が一般的であることから、単価と総額との関連性及び指定基準地との均衡性を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格をもって、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	円/㎡	[]	100	[]	[]	[]	100	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	
	稲沢(県)-4 前年指定基準地の価格 123,000 円/㎡	[105.7] 100	100 [100.0]	100 [119.5]	[105.0] 100	114,000	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他		
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[要因] 一般的 ⅡR東海道本線や名鉄名古屋本線沿線については住宅需要は堅調であるが、旧祖父江町・旧平和町に対する需要は弱い状況が続いている。										
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 112,000 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		[地域] 国府宮駅からやや距離はあるが、区画整然として居住環境が良好な市街化区域内の住宅地域であり、需要は堅調である。										
□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡		[個別的] 個別的要因に変動はない。											
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10日提出
稲沢(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, 氏名. Values include 稲沢(県)-2, 愛知県, 愛知第5, 川和不動産鑑定株式会社, 川地 秀和.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,970,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,300 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. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月23日, 更地としての鑑定評価, 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: 稲沢市平和町西光坊大門北96番. (2) 範囲: 東80m, 西60m, 南60m, 北80m. (3) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 49,300 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は名鉄尾西線・津島線沿線... (8) 公示価格とした: 48,600 円/㎡. (9) 指定基準地の検計: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検計: 前年標準価格 49,800 円/㎡. Includes detailed analysis of market characteristics and price determination factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社現代不動産研究所
稲沢(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 國島 章民
鑑定評価額	23,600,000 円	1㎡当たりの価格	37,900 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	円/㎡ 1.1 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	稲沢市祖父江町山崎柳野19番				②地積 (㎡)	624	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		「調区」 (60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西30m、南60m、北30m				②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約24m、規模480㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅が多い地域であるが、土地取引や宅地分譲が活発ではないことから、当面、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	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,900 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	同一需給圏は稲沢市及び隣接市の市街化調整区域内の住宅地域。需要者は、圏内の居住者を中心とし、地縁を有しない圏外からの転入者は少ない。近隣地域は集落的性格が強い地域であることに加え、駅徒歩圏ではあるものの市中心部や都心へのアクセスが悪いことから需要は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、600万円～800万円程度である。											
(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類似地域に存する取引事例から求めており実証的な価格といえる。標準地は賃貸市場が未成熟であり共同住宅等の建設が非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。近隣地域では自用目的での取引が中心であり、取引水準を指標に価格を決定することが一般的と認められるので、実証的な比準価格を標準とし、公示地との均衡に留意し、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	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	-4.0
	標準地番号 稲沢-18	公示価格 35,100 円/㎡	[99.9] 100	100	[100.0] 100	[101.0] 100	38,100	交通	0.0	環境	交通	-5.0
(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	行政	環境	+2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100	100	[] 100	[]	画地	0.0	行政	行政	行政	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 38,100 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的] 稲沢市の人口は微減傾向である。市中心部では需給は堅調に推移しているが、外縁部は集落性が強く需要は弱い。							
	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] 旧来からの農家集落地域であり、地域要因に特段の変化はみられない。							
	②変動率 年間 -0.5 % 半年間 %				[個別的] 個別的的要因に変動はない。							

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社中央鑑定評価研究所. Includes 鑑定評価額: 23,700,000 円, 1㎡当たりの価格: 130,000 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, 令和5年7月7日, 正常価格, [令和5年1月] 路線価又は倍率 100,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (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) 対年標準価格等の前年標準価格等. Includes details on location (稲沢市駅前2丁目38番16外), area (182㎡), and price (130,000 円/㎡).

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. Values include 稲沢(県)-5, 愛知県, 愛知第5, 株式会社安達不動産鑑定調査, 氏名, 不動産鑑定士 塚本 謙太.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,000 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. Values include 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9日, 正常価格, [令和5年1月] 路線価又は倍率 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 稲沢市平和町中三宅中屋敷21番. (2) ①範囲: 東20m, 西50m, 南50m, 北20m. (3) ⑤鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 36,000 円/㎡. (4) ③標準化補正: 100. (5) ④地域要因の比較: 100. (6) ⑤個別的要因の比較: 100. (7) ⑥対象基準地の規準価格: 36,100 円/㎡. (8) ⑦内訳: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 5.0, 行政 0.0, その他 0.0. (9) ⑧前年指定基準地の価格: 36,100 円/㎡. (10) ①-1 対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格 36,100 円/㎡. ②変動率: 年間 -0.3%, 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 (稲沢(県)-6), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第5), 業者名 (株式会社 十八鑑定), 氏名 (中村 智信), 鑑定評価額 (21,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (55,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (2) 実地調査日 (令和5年6月15日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月6日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和5年1月路線価又は倍率 1.1倍)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on location (稲沢市日下部中町3丁目5番), area (393㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月12日提出
稲沢(県)5-1 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社クラヨシカンテイ. Includes 鑑定評価額 60,600,000 円 and 1㎡当たりの価格 124,000 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) 倍率種別.

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: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地利用の状況, ⑥路面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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	ひびき不動産鑑定株式会社 名古屋オフィス
稲沢(県)5-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 平井 真希
鑑定評価額	62,500,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 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	84,000 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	稲沢市桜木2丁目75番1外 「桜木二丁目7番18号」				②地積 (㎡)	595 ()	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	準住居 (60, 200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 100 m、北 150 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 30 m、奥行約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 2.5m 県道	交通 国府宮駅 西方2.4km	法令 準住居 (60, 200)		
(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	角地 +3.0 セットバック -3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	105,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	79,200 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、稲沢市及び周辺市の路線商業地域である。需要者の中心は、郊外型路面店等を展開する全国規模の企業のほか、地元法人や個人事業者である。路面店の運営形態として、近年、事業用定期借地契約を設定しての出店ニーズが増えつつあり、路線商業地の取引は限定的である。但し、近隣地域は、店舗集積度が高い地域であるため、一定の潜在的な需要は存するものと見られる。中心価格帯は、属性や規模等に応じて相違が認められる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、幹線・準幹線沿いの事例を採用し、各事例の規範性に依拠して試算した実証的な価格である。収益価格は、最有効使用に即した路面店を想定したが、駐車場の充足等のため有効容積率は低く、また、運営形態としては、所有のほか定期借地権の設定等様々であり、賃貸前提での収益性は必ずしも重視されない。本件では、実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、周辺標準地との均衡性にも留意して、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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 稲沢5-4	[100.4]	100 [100.0]	100 [119.3]	[99.9]	105,000	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	
(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 []	[]		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 105,000 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 0.0 %	半年間 %	③ 価格形成要因の [一般的] コロナ禍の影響が薄まる中、客足は感染前の状況に戻りつつあるが、人件費や資源高の影響等により、先行きには不透明感が認められる。 [地域] 飲食店を中心に店舗集積が認められる路線商業地域であり、客足は回復傾向にあるが、借地のニーズが強く取得需要は限定的である。 [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10日提出
稲沢(県)5-3 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (稲沢(県)5-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第5), 業者名 (株式会社安達不動産鑑定調査), 氏名 (塚本 譲太), 鑑定評価額 (120,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (130,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (2) 実地調査日 (令和5年6月15日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月9日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和5年1月) [100,000 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 (稲沢市松下2丁目2番22外), (2) 範囲 (東170m, 西80m, 南40m, 北30m), (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 (ない), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は稲沢市及び隣接市内に位置する商業地域の圏域である), (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、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を採用し), (8) 公示価格 (125,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (128,000 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	児玉不動産鑑定調査
稲沢(県)5-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 児玉 和久
鑑定評価額	362,000,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 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) [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6月20日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	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	稲沢市陸田宮前1丁目16番1外				②地積 (㎡)	2,704	⑨法令上の規制等	近商 (80, 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	稲沢 1.3km	(その他) (地区計画等) (100, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 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 30 m、奥行約 80 m、規模 2,400 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は県道沿いに飲食店舗、小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域で、地域要因に特別な変動はなく、当面は現状のまま推移していくものと推測される。									
(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	四方路形状	+8.0	-2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	140,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	86,300 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	同一需給圏は概ね稲沢市、一宮市の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域。主な需要者は飲食業、物販業等を広域的に展開している法人、地縁性を有する個人事業者等である。近隣地域は集客力の高い大型商業施設に隣接した稲沢市北東部の路線商業地域で、通行車輻は多く、店舗の集積度や繁華性も高いため、需要は安定している。なお、商業地の取引は少なく、取引価格も規模や業種により幅があり、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	県道沿いに飲食店舗、小売店舗等が建ち並ぶ稲沢市北東部の路線商業地域で、自用目的の取引需要が中心である。店舗、事務所等の賃貸物件は見られるものの、賃貸市場の成熟の程度が高いとは言えず、実際の不動産市場で取引された事例に比べ、収益資料の信頼性は相対的に低い。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、類似の標準地との検討及び単価と総額との関係等を踏まえ、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	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 稲沢5-2	[100.8] 100	100 [106.0]	100 [98.0]	[105.8] 100	133,000	標準化補正	交通 0.0	環境 -1.0	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 -2.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正	交通 0.0	環境 -1.0	行政 0.0	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		③ 変動状況要因の	[一般的] 稲沢市中心部の店舗需要は安定しているが、旧祖父江町、旧平和町の店舗需要には依然として弱さが見られる。						
	前年標準価格	133,000 円/㎡									[地域] 稲沢市北東部の路線商業地域で、店舗の集積度や繁華性は高く、需要は安定しており、地価は上昇傾向にある。
	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								
②変動率	年間 +0.8 %	半年間 %									

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, 鑑定評価額. Values include 稲沢(県)9-1, 愛知県, 愛知第5, 氏名, 不動産鑑定士, 足立 哲実, 56,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,900 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. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月9日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月4日, 正常価格, [令和5年1月], 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows and multiple columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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の前年標準価格等か.