

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城木不動産鑑定
尾張旭(県)-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 岡崎 智子
鑑定評価額	21,300,000 円	1㎡当たりの価格	98,000 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] 78,000 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	尾張旭市新居町下切戸1263番54				②地積(㎡)	217	③法令上の規制等	1低専(60, 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	尾張旭1km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西50m、南30m、北100m			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	標準方位北6m市道	交通施設	尾張旭駅北東方1km	法令規制	1低専(60, 100)		
(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	98,000 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、尾張旭市を中心に隣接市を含む名鉄瀬戸線沿線の住宅地域である。需要者の中心は市内又は隣接市等に居住する一次取得者層である。日用品店舗に近く生活利便性が比較的良好な住宅地域であるため、これまで需給は均衡し取引価格は安定的に推移してきたが、供給物件の減少等により、やや高価格の取引も増えつつある。土地は総額1,500万円から2,300万円程度、新築戸建物件は3,200万円から4,000万円程度が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸マンション等の収益物件はほとんど見られず、また、対象基準地の規模・形状等を考慮し経済合理性に適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、類似する標準地との均衡を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +22.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号	尾張旭-16	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [126.9]	[100.0] 100	98,000	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正				
(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 変動状況	[一般的] 直近1年間で市内の人口及び世帯数は概ね横ばい。年間土地取引件数は前年比で約5%増加した。住宅の取引価格はやや上昇傾向で推移。							
	■ 継続 □ 新規			[地域] 日用品店舗等に近く比較的利便性の良好な住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。周辺の丘陵地で戸建分譲が見られる。							
	前年標準価格 96,000 円/㎡			[個別的] 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/㎡							
②変動率		年間	+2.1 %	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
尾張旭(県)-2 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (尾張旭(県)-2), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第4), 業者名 (株式会社谷澤総合鑑定所 中部支社), 氏名 (小椋 真一郎), 鑑定評価額 (16,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (120,000 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7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 (尾張旭市東山町1丁目1番15), (2) 範囲 (東70m, 西50m, 南20m, 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 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 120,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は名鉄瀬戸線各駅及び地下鉄藤が丘駅を最寄駅とする住宅地域), (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 (135,000 円/㎡), (9) 指定基準地の価格 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 116,000 円/㎡)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 城木不動産鑑定. Includes 鑑定評価額: 28,300,000 円 and 1㎡当たりの価格: 106,000 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, [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: 尾張旭市長坂町南山2874番187. (2) 範囲: 東100m, 西150m, 南100m, 北50m. (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 +7.0. (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、概ね尾張旭市内の住宅地域であり、特に市南部の地下鉄藤が丘駅勢圏の住宅地域と価格牽連性が認められる。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺には賃貸マンション等の収益物件はほとんど見られず、また、対象基準地の規模・形状等を考慮し経済合理性に適合する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。 (8) 規価格とした: 代表標準地 尾張旭-5, 公示価格 135,000 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) 前年標準価格等の前: ①-1 対象基準地の検討, 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.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
尾張旭(県)-4 宅地-1

基準地番号	尾張旭(県)-4	提出先	愛知県	所属分科会名	愛知第4	業者名	氏名	不動産鑑定士	中村 伸二	不動産鑑定士中村事務所
鑑定評価額	19,300,000 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]	86,000 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	尾張旭市瀬戸川町2丁目100番				②地積 (㎡)	180	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150)
	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	三郷 1km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 70 m、南 150 m、北 30 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 11 m、奥行 約 16 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
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅等が見られる住宅地域である。特段の地域的変動要因はなく、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	107,000 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	同一需給圏は尾張旭市内の名鉄瀬戸線沿線の住宅地域である。需要者は居住用物件を求める住宅取得者層又は建売住宅の分譲素地を取得する不動産業者等が中心である。三郷駅徒歩圏内の住宅地域に存し、周辺地域では分譲住宅等も散見される。当該地域の需給動向は安定的に推移している。中心となる価格帯は、土地は総額で2000万円程度、新築戸建住宅は3500万円から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	比準価格は尾張旭市内の類似性のある取引事例を採用したもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力は高い。一方、建築費の上昇等により経済合理性に見合う収益物件の想定は困難なため、収益価格は試算しなかった。対象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。したがって、実証的な比準価格を採用して、指定基準地との均衡にも留意して、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	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 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	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	尾張旭(県)-1	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 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	96,000 円/㎡	[102.1]	100	[92.0]	[100.0]	107,000	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対年の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		③ 変動状況	[要因]	[地域]	[個別]	[要因]	景気は緩やかな回復が期待されるが、物価上昇等の影響が懸念される。不動産市場では、利便性の良い住宅地域を中心に需要は根強い。
	前年標準価格	107,000 円/㎡							
前年標準価格等の前	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/㎡				
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	株式会社谷澤総合鑑定所 中部支社
尾張旭(県)-5	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小椋 真一郎
鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	88,500 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7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 70,000 円/㎡ 路線価又は倍率 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	倍率種別	
(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		尾張旭市西大道町六兵衛前3926番1外			②地積 (㎡)	170	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 中専 (60, 150) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 120 m、北 100 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 ㎡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 4 m 市道	交通施設	尾張旭駅 南西方1km	法令規制	1 中専 (60, 150)
	⑤地域要因の将来予測		尾張旭駅から徒歩圏内に存する既成住宅地域であるが、地域に影響を及ぼす変動要因は特段認められないことから、当面は現況を基調として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	88,500 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	同一需給圏は尾張旭市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は、住宅取得目的の尾張旭市及び隣接市町に在住する一次取得者層が中心である。旧来からの住宅地域に所在するものの、周辺では宅地分譲が比較的活発に行われているなど、住宅需要は強含みである。市場での中心価格帯は、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3,500万円程度と把握される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は尾張旭市内の住宅地の取引事例を採用して試算し、市場の実態を反映している。収益価格は基準地の画地条件等により収益物件の想定が非現実的であるため、その適用を断念した。近隣地域においては、居住の快適性、生活の利便性がより重視され、自用目的での取引が中心であることから、本件では、単価と総額との関連性及び指定基準地との検討を踏まえ、実証的かつ客観的な比準価格をもって、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	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	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	
	尾張旭(県)-1 前年指定基準地の価格 96,000 円/㎡	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [111.2]	[100.0] 100	88,100	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(10) 対象標準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 継続的な円安、燃料費の高騰等による物価高等、インフレの様相を呈しており、これらの要因が不動産市場に与える影響には注視を要する。									
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 87,500 円/㎡		変動状況		[地域要因] 旧来からの住宅地域で、周辺では宅地分譲が比較的活発に行われているが、地価に影響を与える地域要因の変動は特段認められない。									
	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		③ 価格形成要因の		[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 +1.1 % 半年間 %										

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
尾張旭(県)-6	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 中村 伸二
鑑定評価額	34,400,000 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5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	100,000 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 尾張旭市東東西町1丁目53番	②地積 (㎡)	251	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200)			
	③形状 台形 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中小規模一般住宅のほかにアパート等も混在する住宅地域	⑥接面道路の状況 南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 印場 650m	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 14 m、奥行約 18 m、規模 250 ㎡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 印場駅 南西方650m	法令規制 1住居 (60, 200)	⑤地域要因の将来予測 印場駅徒歩圏内の住宅地域である。特段の地域的変動要因はなく、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 +7.0			
(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	18,300 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	同一需給圏は尾張旭市内の名鉄瀬戸線沿線の住宅地域である。需要者は居住用物件を求める住宅取得者層又は建売住宅の分譲素地を取得する不動産業者等が中心である。周辺市町等からの転入者も見られる。最寄駅から徒歩圏内に位置し、居住環境の整った土地区画整理済の住宅地域である。当該地域の需要は比較的堅調に推移している。中心となる価格帯は、土地は2500万円程度、新築戸建住宅は3500万円から4500万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は尾張旭市内の類似性のある取引事例を採用したもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力は高い。一方、周辺地域には賃貸用建物も見られるため収益還元法を適用したが低位に求められた。近隣地域は住宅地域で、自用目的の取引が中心であり、居住の快適性等が重視されて価格が形成されるものと思料される。したがって、実証的な比準価格を標準として、収益価格を参考にして、代表標準地との均衡にも留意して、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 標準地番号 尾張旭-5	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 標準化補正 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 -1.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 135,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [106.9]	[107.0] 100	137,000		
(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 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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 133,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[要因] 景気は緩やかな回復が期待されるが、物価上昇等の影響が懸念される。不動産市場では、利便性の良い住宅地域を中心に需要は根強い。				
	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] 最寄駅徒歩圏内の戸建住宅、共同住宅等が見られる住宅地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。				
	② 変動率 年間 +3.0 % 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
尾張旭(県)-7	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 岡崎 智子
鑑定評価額	27,100,000 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6日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 110,000 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	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	尾張旭市東印場町3丁目11番2				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150)
	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	旭前 750m	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 160 m、西 100 m、南 30 m、北 40 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	標準方位 北 6 m 市道	交通施設	旭前駅 南方750m	法令規制	1 中専 (60, 150)
(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	137,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	31,400 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、尾張旭市を中心に隣接市を含む名鉄瀬戸線沿線の住宅地域である。需要者の中心は自己居住目的で土地を購入する、市内または隣接市在住の個人であり、一次取得者層のほか買替需要も見込まれる。最寄駅から徒歩圏内の生活利便性良好な住宅地域であるため、堅調な需要が認められ、取引価格は緩やかな上昇が継続している。土地は総額で1,800万円～2,500万円程度、新築戸建住宅は3,500万円～4,500万円程度が取引の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。採用した事例は類似地域内の住宅地に係る取引事例で適切に補修正を行っており客観性が高い。一方、収益価格は、投資採算性を反映した価格であるが、周辺地域は賃貸アパート等が見られるものの土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。以上から、比準価格を採用して、収益価格を参考に留め、代表標準地との検討を踏まえて、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 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	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	137,000	標準化補正	地域要因 0.0 行政 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 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	地域要因 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年間で市内の人口及び世帯数は概ね横ばい。年間土地取引件数は前年比で約5%増加した。住宅の取引価格はやや上昇傾向で推移。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 133,000 円/㎡			[地域] 生活利便性が良好で、市内でも購入希望者の多い住宅地域である。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 尾張旭-5 公示価格 135,000 円/㎡		② 変動率		年間 +3.0 % 半年間 +1.5 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 中部支社
尾張旭(県)-8	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小椋 真一郎
鑑定評価額	18,200,000 円	1㎡当たりの価格	73,300 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 1.1 倍	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		
(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	尾張旭市南栄町旭ヶ丘97番3				②地積 (㎡)	248	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	藤が丘 2.7km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西100m、南50m、北100m				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	基準方位北4.2m市道	交通施設	藤が丘駅北東方2.7km	法令規制
(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 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,300 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は尾張旭市及び周辺市の市街化調整区域に存する住宅地域である。需要者の中心は、地縁性を有する尾張旭市内及び周辺市内の居住者が大半である。周辺には、生活利便施設も多く立地し、相応の居住環境を備えているものの、需要者が限定的であることから需要は弱い。中心となる価格帯は200㎡程度で1,500万円程度、土地建物では3,000万円前後と把握される。取引当事者の属性等により取引価格に幅があるため一定の価格水準は把握し難い。						
	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/㎡									
(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である春日井市内の市街化調整区域に存する住宅地の取引事例を採用して試算した。同価格は市場の実態を反映した実証的かつ客観的な画である。収益価格については、市街化調整区域内に所在し、原則として賃貸借については制限されるため適用しなかった。したがって、本件では市場の実態を反映した客観的かつ実証的な比準価格をもって、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	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	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 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	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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地等の前年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動状況		[一般的要因] 継続的な円安、燃料費の高騰等による物価高等、インフレの様相を呈しており、これらの要因が不動産市場に与える影響には注視を要する。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 73,300 円/㎡				[地域要因] 生活利便施設が多く立地するなど一定の居住環境を備えているが、市街化調整区域に存することから地縁性が強く、需要は限定的である。							
	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				[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 %												

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, 不動産鑑定士中村事務所. Includes details for 尾張旭(県)5-1, 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 87,000 円/㎡, 倍率種別, 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, (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (尾張旭(県)5-2), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第4), 業者名 (株式会社谷澤総合鑑定所 中部支社), 氏名 (不動産鑑定士 小椋 真一郎), 鑑定評価額 (38,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (115,000 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7日), (6) 路線価 (91,000 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), (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 (尾張旭市三郷町栄42番), (2) 範囲 (東70m, 西30m, 南0m, 北50m), (3) 最有効使用の判定 (中高層店舗兼事務所地), (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 118,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、尾張旭市及び隣接市区の幹線及び準幹線道路沿いに形成される商業地域である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は尾張旭市内及び春日井市内の幹線又は準幹線道路沿いの商業地の取引事例を採用して試算しており、), (8) 公示価格 (114,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 111,000 円/㎡, 変動率 年間 +3.6%, 半年間 +0.9%)