

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	荻野不動産鑑定事務所
清須(県)-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 荻野 義行
鑑定評価額	14,700,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 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	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 4月 10日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	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	清須市西枇杷島町城並3丁目18番20					②地積 (㎡)	143	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	下小田井 1.1km	(その他)					
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅を中心に共同住宅、農地等も見られる区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道、ガス								
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 50 m、北 80 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 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 6m市道	交通施設	下小田井駅 北方1.1km	法令規制	1 中専 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	名古屋市内西區山田地区に近接する区画の整った住宅地域である。空き地等も見られるが、緩やかに良好な住宅地として熟成してゆくものと予測する。											
(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	103,000 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、名鉄犬山線及び名鉄名古屋本線沿線で概ね清須市内の住宅地域。需要者の中心は、圏内の一次取得者であるが、近接する名古屋市からの転入者も見られる。周辺地域では、業者による戸建分譲が多く、比較的好調な売れ行きを示している。市場での取引の中心となる価格帯は、土地で1500万円前後、新築戸建てで3000万円～3500万円である。												
(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、画地規模が小さく、事業収支の観点から賃貸住宅を想定することは現実的ではないため、収益価格は試算しなかった。地域は、居住の快適性及び利便性が重視される住宅地域で、市場では自己の居住を目的とした取引が大半を占める。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準に、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	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 +1.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 清須-3	[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[100.0] / 100	103,000	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
(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 円/㎡	[] / 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 101,000 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 +2.0 %	半年間 %	③ 変動状況要因の [一般的要因] 景気は、緩やかに持ち直している。住宅投資は弱い動きとなっているが、清須市の住宅地需要は概ね安定している。 [地域要因] 名古屋市西區に隣接し、最寄駅からは徒歩も可能であり、需要は引き続き堅調である。 [個別的要因] 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	川和不動産鑑定株式会社
清須(県)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 川地 秀和
鑑定評価額	24,200,000 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7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	83,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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	清須市西枇杷島町押花66番				②地積 (㎡)	226	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	(その他)					
	1:2	住宅 W2	一般住宅のほか、に駐車場等も見られる住宅地域	北東5.3m市道	水道、ガス、下水	下小田井 340m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 60 m、南 40 m、北 50 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 14 m、奥行約 15 m、規模 210 ㎡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 5.3m市道	交通施設	下小田井駅 南西方340m	法令規制	1住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心に駐車場等も見られる住宅地域である。特に目立った価格形成要因の変動は見られないが、下小田井駅徒歩圏内と交通接近性に優れるため、地価は上昇傾向で推移してゆくものと予測される。										
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 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	同一需給圏は名鉄名古屋本線・犬山線、JR東海道本線沿線で清須市及び名古屋市区西部等の一般住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は地元地縁者等の個人であるが、周辺市からの転入者もみられる。名古屋市中心部への接近性に優れているにも関わらず割安感があり、かつ住環境も良好で、住宅需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は、土地で15～25百万円前後、新築戸建住宅で35～50百万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は共同住宅等もみられるものの一般住宅を中心とする地域で、主たる取引目的は自己居住である。収益価格は、投資採算の見合う共同住宅等を想定することは困難であるため採用を断念した。収益性よりも居住の快適性・市場性を志向する地域であるため、取引の実態を反映した比準価格を採用し、再度単価と総額との関連を検証し、代表標準地との均衡を考慮して、鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(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	+1.0
	標準地番号						標準化補正	交通	0.0		交通	-4.0
	清須-3						環境	画地	0.0		環境	+2.0
	公示価格	[100.0]	100	100	[100.0]	107,000	行政	行政	0.0		行政	0.0
	106,000 円/㎡	100	[100.0]	[98.9]	100		その他	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	
							標準化補正	交通			交通	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		環境	画地			環境	
	円/㎡	100	[]	[]	100		行政	行政			行政	
							その他	その他			その他	
(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		③ 変動状況		一般的 [要因] 名古屋中心部への接近性が優れているにも関わらず、相対的な割安感がある。交通利便性が良好な地域を中心に、地価は微増傾向にある。							
	■ 継続 □ 新規		価格形成要因		地域 [要因] 価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は認められない。							
	前年標準価格 103,000 円/㎡				個別的 [要因] 価格形成要因に影響を及ぼす個別的要因の変動は認められない。							
	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											
	□ 代表標準地 □ 標準地											
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
	② 変動率		%									
	年間 +3.9 %		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
清須(県)-3 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (清須(県)-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第5), 業者名 (プロパテック不動産鑑定士法人合同会社), 氏名 (杉本 岳晴), 鑑定評価額 (9,530,000 円), 1㎡当たりの価格 (90,800 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7月3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 report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (清須市一場屋舗1480番5), (2) 地積 (105㎡), (3) 形状 (台形1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (小規模一般住宅等), (6) 接面道路の状況 (北6m県道), (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 (清洲350m), (9) 法令上の規制等 (近商(80,200)準防), (10) 法令(地区計画等)(90,200)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	川和不動産鑑定株式会社
清須(県)-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 川地 秀和
鑑定評価額	22,500,000 円	1㎡当たりの価格	87,300 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] 70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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	清須市春日東出71番2外				②地積 (㎡)	258 ()	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	(その他)										
	1:1.5	住宅W2	一般住宅の中に小規模工場も見られる住宅地域	北西6.2m市道	水道、ガス	清洲 2.2km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 20 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 15 m、奥行約 16 m、規模 240 ㎡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 6.2 m市道	交通施設	清洲駅 北方2.2km	法令規制	1住居 (60,200)								
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅の中に小規模工場等も見られる旧春日町中心部の住宅地域である。将来の動向としては大きな価格形成要因の変動は見られないため、当分現況のまま推移してゆくものと予測される。															
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,300 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	25,100 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	同一需給圏はJR東海道本線、名鉄名古屋本線沿線で清須市北部及び稲沢市南部の一般住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は地元地縁者等の個人で、圏域外からの転入者は少ない。旧春日町の中心部に位置し、周辺では土地区画整理が進行し、春日地区は人口増加傾向にある。相対的な割安感も伴い、住宅需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は、土地で15~25百万円前後、新築戸建住宅で35~45百万円前後である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は一般住宅を中心とする地域で、主たる取引目的は自己居住である。住宅地内に存しているため収益性が熟成しておらず、収益価格は低めに試算されたものと分析される。収益性よりも居住の快適性・市場性を志向する地域であるため、取引の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、再度単価と総額との関連を検証し、代表標準地との均衡を考慮して、当該標準地の鑑定評価額を上記の如く決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	清須-3	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	[100.0]	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	87,700	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 +5.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	106,000 円/㎡	[100.0]	100	[100.0]	[120.8]	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	[]	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	86,400 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	□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡												
	②変動率	年間 +1.0 %	半年間	%													
	③ 価格形成要因の変動状況	<p>[一般的] 名古屋中心部への接近性が優れているにも関わらず、相対的な割安感がある。交通利便性が良好な地域を中心に、地価は微増傾向にある。</p> <p>[地域] 価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は認められない。</p> <p>[個別的] 価格形成要因に影響を及ぼす個別的要因の変動は認められない。</p>															

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
清須(県)-5	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 十倉 幸
鑑定評価額	22,800,000 円		1㎡当たりの価格	98,900 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 7日	(6) [令和 5年 1月] 路線価又は倍率	78,000 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		清須市西須ケロ78番2			②地積 (㎡)	231 ()	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 住居 (60, 200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 20 m、南 50 m、北 70 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 14 m、奥行約 15 m、規模 210 ㎡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	丸ノ内駅 南西方600m	法令	1 住居 (60, 200) 規制
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅や共同住宅が見られる住宅地域である。土地区画整理事業が完了した地域で既に熟成した住宅地域であることから現状を維持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 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	98,900 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因							
	収益還元法	収益価格	47,300 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JR東海道本線及び名鉄名古屋本線沿線の住宅地域。主な需要者の属性は地元個人等である。最寄駅から徒歩圏内に位置し、利便性が良好な地域である。既存の住宅地域であるが新築戸建住宅の販売事例も比較的多く見られ、需要は安定している。地価水準については土地は200㎡程度で2000万円程度、新築戸建住宅で3000万円程度となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己の居住用戸建住宅を建設する目的での取引が大半であり、アパート等も一部見られるが地主による節税目的で建設されたものであることから土地取得費を回収する賃料収入を得ていない。したがって収益価格は低位に求められた。不動産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、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を経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	地域要因	街路	0.0	
	公示価格	[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [110.0]	[102.0] / 100	98,300	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	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	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	交通		環境	交通		
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の	[一般的] 枇杷島駅や新清洲駅周辺、名古屋市西区隣接地域における住宅地を中心に需要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			[地域] 最寄駅徒歩圏内の住宅地であり利便性が良好なため地価は安定している。									
	②変動率			[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	株式会社エステート・ラボ
清須(県)-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安田 商基
鑑定評価額	22,800,000 円		1㎡当たりの価格	106,000 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	85,000 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 清須市鍋片3丁目80番2外		②地積 (㎡)	215 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅の外に農地、倉庫等が見られる住宅地域	⑥接面道路の状況 西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 丸ノ内 650m (その他) 高度最高15m
(2) 近隣地域	①範囲 東 70 m、西 50 m、南 50 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 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		⑤地域要因の将来予測 農地等の未利用地が見られるが、徐々に住宅地域として熟成度を高めていくものと予測する。地価は景気回復の影響を受けて、横這い～微増傾向で推移するものと予測する。	
	④地域的特性 特記事項 特にない		⑤地域要因の将来予測 農地等の未利用地が見られるが、徐々に住宅地域として熟成度を高めていくものと予測する。地価は景気回復の影響を受けて、横這い～微増傾向で推移するものと予測する。		⑥標準的使用 戸建住宅地	
(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	106,000 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、清須市及び隣接市の住宅地域である。需要者の中心は、圏域在住の一次取得者であるが、名古屋市に近いエリアは名古屋市通勤者の需要もみられる。市場における土地需要の中心は、面積は40～50坪程度、価格は1200～2000万円程度である。近隣地域は、未だ農地も残る住宅地域であるが、名古屋市には比較的近い立地にあることから、需要は安定的に推移している。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性に着目し、実際に市場で行われた取引事例に基づき試算した実証的な価格である。収益価格は、画地条件的に経営が成り立つ賃貸住宅を建てるのが困難であるため、試算することができなかった。近隣地域は、戸建住宅主体で、収益性よりも居住の快適性に基づき価格形成が行われる住宅地域であり、実証的である比準価格を中心に、代表標準地価格との均衡、市場の特性などを検討の上、本鑑定評価額を決定した。					
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 清須-3	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/㎡)
	公示価格 106,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	106,000
(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/㎡)
	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 106,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	④ 一般的要因 [] 海外景気の下振れや金融引締めリスクには留意する必要があるが、景気は緩やかな回復基調にあり、不動産市場も堅調に推移している。		
	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 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 清須-3 公示価格 106,000 円/㎡			④ 地域要因 [] 特に大きな地域的特性の変化は見られない。		
② 変動率 年間 0.0% 半年間 0.0%		④ 個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。				

基準地番号 清須(県)-7	提出先 愛知県	所属分科会名 愛知第5	業者名 氏名 プロパテック不動産鑑定士法人合同会社 不動産鑑定士 杉本 岳晴
鑑定評価額	18,900,000 円	1㎡当たりの価格	87,200 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6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月3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	清須市清洲4丁目5番8				②地積 (㎡)	217	⑨法令上の規制等	準工 (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	清洲600m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東80m、西80m、南50m、北80m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約10.5m、奥行約20.5m、規模217㎡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	街区は概ね整然としているが、新幹線とJR在来線の軌道敷には含まれた地域で、周辺地域との往来にもやや制約がみられるため、当分は現状のまま推移するものと予測しうる。										
(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 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	36,100 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	同一需給圏は清須市内の低層住宅地域と把握する。主な需要者の属性は当市内ないし名古屋市方面に勤務地のある勤労者層の世帯主等である。近隣地域とその周辺地域は、概ね街区の整ったJR東海道本線と東海道新幹線の軌道敷には含まれたエリアで、住宅のほか中小の事業所等が混在している。住宅の中心価格帯は、土地は130㎡程度で1200万円超、新築戸建住宅で2500万円超となっている。建築コスト上昇により総額は切り上がりつつある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	(5)の通り比準価格及び収益価格が試算された。前者は規範性のある事例地と標準地との価格形成要因を比較して試算された価格で実証性がある。後者は想定賃料収入に基づく純収益を還元して試算された価格であるが、一から土地を取得して建物を建築することを想定している。よって、既存自有地に建設する場合よりも収支は低くなるため、低位に試算される傾向がある。本件では市場実態を反映している比準価格を重視し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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [127.0]	[103.0] 100	86,500	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	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	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	街路	交通	環境	行政	その他
(10) 対年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 86,600 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 新型コロナウイルス感染症対策の諸制限も解除され、概ね通常の経済活動に戻ったが、円安が定着し物価上昇が継続している。						
	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] 価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は認められなかった。						
② 変動率				年間 +0.7 %	半年間 %	[個別的] 価格形成要因に影響を及ぼす個別的要因の変動は認められない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エステート・ラボ
清須(県)5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安田 商基
鑑定評価額	52,100,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 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	96,000 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	清須市西枇杷島町恵比須20番1外				②地積 (㎡)	417 ()	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防 (その他) (82,200)		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 100 m、北 70 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 15 m、奥行約 30 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	現在、前面道路及び枇杷島陸橋について、拡幅事業が施工中である。	街路 1.6m 県道	交通 枇杷島駅 東方400m	法令 近商 (82,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	車両通行量が多く、慢性的な渋滞もみられる商業地域であるが、現在、施工中の都市計画事業の進捗により、渋滞緩和が期待される。地価は景気回復の影響を受けて、上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	125,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	73,500 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、清須市及び隣接市における路線型の商業地域である。需要者の中心は、地縁を持つ企業及び個人事業者、ロードサイド型の飲食・物販企業等が考えられる。市場における土地需要の中心は、商業地の取引の絶対数が少なく、業種・業態によって需要する画地規模も異なるため、把握は困難である。近隣地域は、未だ住宅も一部介在する商業地域であるが、鉄道駅との接近性や背後住宅地の状況に恵まれた立地にあることから、需要は堅調に推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性に着目し、実際に市場で行われた取引事例に基づき試算した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、近隣地域における商業事業者向けの賃貸市場は成熟しておらず、自用目的での取引が支配的であることなどから、収益価格の相対的信頼性は低いと判断する。従って、実証的である比準価格を中心に、収益価格を参酌し、代表標準地価格との均衡、市場の特性などを検討の上、本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 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 +1.0 交通 -6.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [92.1]	[105.0] 100	124,000	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 +1.0 交通 -6.0 環境 -3.0 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 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 +1.0 交通 -6.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	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 +1.0 交通 -6.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 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 124,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的] 海外景気の下振れや金融引締めリスクには留意する必要があるが、景気は緩やかな回復基調にあり、不動産市場も堅調に推移している。							
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 特に大きな地域的特性の変化は見られない。							
② 変動率			年間	+0.8 %	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	荻野不動産鑑定事務所
清須(県)5-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 荻野 義行
鑑定評価額	25,300,000 円	1㎡当たりの価格	117,000 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	94,000 円/㎡
(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	清須市新清洲2丁目9番22外				②地積 (㎡)	216	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 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	新清洲 150m	(その他) (90,380)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 30 m、北 50 m ②標準的使用 中低層店舗、事務所兼住宅併用地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 22 m、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	16m市道	交通施設	新清洲駅 南西方150m	法令規制	商業 (90,380) 準防
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗、事務所兼住宅併用地								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	117,000 円/㎡					(4) 対象基準地の個別的要因	ない
	収益還元法	収益価格	62,100 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	同一需給圏は、清須市及び周辺市における幹線道路沿いを中心とした商業地域。需要者の中心は、地元で地縁性を持つ個人事業者等である。熟成した駅前商店街であるが、車社会であること等から、商業地需要やテナント需要は低迷傾向が続く。一方、駅に近いことから住宅地需要が下支えしている。市場での中心となる価格帯は、商業地の取引が少なく、また規模・用途等に応じて区々であり、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	近隣地域及び周辺地域では、貸店舗や貸事務所の需要は弱く、元本と果実との相関関係が希薄で収益価格は低位に試算された。また、旧来からの商業地域であり収益獲得を目的とした取引は少なく、地元個人事業者等による自用目的での取引が中心である。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、周辺の類似する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	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 地域要因 0.0	街路 -6.0 交通 -2.0
	標準地番号 清須5-3	[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [90.3]	[100.0] / 100	117,000	標準化補正	環境 0.0 行政 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	環境 -2.0 行政 0.0 其他 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 0.0 交通 0.0	街路 0.0 交通 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	環境 0.0 行政 0.0 其他 0.0
(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 116,000 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								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	川和不動産鑑定株式会社
清須(県)9-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 川地 秀和
鑑定評価額	25,200,000 円		1㎡当たりの価格	78,400 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	63,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 23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	清須市助七美里50番				②地積 (㎡)	321 ()	⑨法令上の規制等	準工 (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	丸ノ内 1.1km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	倉庫兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 20 m、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	8.4m市道	交通施設	丸ノ内駅 東方1.1km	法令規制	準工 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	中小工場、事務所、倉庫等が多い工業地域である。配送業、倉庫業、自動車関連企業等を中心に、需要は堅調であるため、地価は微増傾向で推移してゆくものと予測される。								
(3) 最も有効使用の判定	倉庫兼事務所地				(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	78,400 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	46,300 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	同一需給圏は清須市及び周辺市町に位置する工業地域である。需要者の中心は、清須市内及び周辺市町内に営業拠点を持つメーカー・倉庫業等の法人である。コロナ禍以降、業種によって取得需要の強弱は異なるが、その中でも倉庫業、配送業、自動車関連産業は特に強いものと思料される。当地域は名二環や名古屋高速道路へのアクセスを良好であり、工業地としての選好性は比較的強い。規模にばらつきが大きく中心となる価格帯は見出せない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は中小工場、事務所、倉庫等が多い工業地域で、主たる取引目的は自己利用である。工場・倉庫等の賃貸市場は未成熟であり、収益価格は低めに試算されたものと分析される。よって、市場の実態を現した比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、標準地との均衡を検討のうえ、当鑑定評価額を上記の如く決定した。									
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 清須9-1	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	[100.0] 100	78,400	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					
(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 77,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因	[一般的] 倉庫業、配送業、自動車関連産業を中心に需要は堅調である。特にICへの接近性が良好な地域は需要が強く、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 公示価格 円/㎡			[地域] 価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は認められない。 [個別的] 価格形成要因に影響を及ぼす個別的要因の変動は認められない。						
	②変動率	年間 +0.8 %	半年間 %							