

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	足立総合鑑定事務所
あま(県)-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 足立 哲実
鑑定評価額	9,380,000 円	1㎡当たりの価格	68,000 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4日	(6) 路線価	[令和5年1月]	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月9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	あま市七宝町川部山王133番				②地積 (㎡)	138	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, 200)  (その他) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 100 m、南 80 m、北 30 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 13 m、奥行 約 11 m、規模 140 ㎡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	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主とするほぼ熟成した旧来からの住宅地域であり、現在特段の地域的変動要因はなく、当面は現状推移と予測する。								
(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	68,000 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	同一需給圏はあま市南部、旧七宝町南部の市街化区域の住宅地域一帯。需要者の中心は一次取得者の個人である。名古屋市に近接する立地にあるが外部からの転入は限定的であり、地縁的選好性が強い。最寄駅から離れた旧来からの住宅地域であり価格水準は市内にあつては概ね中位であるが需要の増加に結びついておらず、宅地需要の下支えに弱い事情から地価は下落傾向で推移している。中心となる価格帯は土地で900万円～1200万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅主体の地域性及び画地上の制約から収益還元法は非適用とした。取引事例比較法では周辺類似地域における規範性の高い取引事例から比準価格を算出した。周辺地域は自用目的の需要が中心のため収益性が市場参加者の価格判断に与える影響は限定的である。不動産市場での取引価格が強い指標性を有しており、比準価格の客観性、価格説得性は高いと判断して比準価格を採用し、標準地からの価格にも留意のう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	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 あま-14	[ 99.7 ]	100	100	[ 100.0 ]	67,600	標準化補正	交通 0.0	環境 +1.0	行政 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 0.0	地域要因	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	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 変動状況要因の	[ 一般的 ] 宅地需要の地域差が大きく、駅接近性や住環境良好な一部地域の需要は堅調であるが、周辺部は需要の下支えに乏しく需給動向は低調。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 68,600 円/㎡			[ 地域 ] 宅地需要及び地価変動を左右する特段の要因はない。宅地需要の停滞が継続しており、地価は下落傾向で推移。						
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 ] 個別的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	-0.9 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定中部支社
あま(県)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 和田 重樹
鑑定評価額	21,800,000 円	1㎡当たりの価格	43,600 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15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	あま市七宝町沖之島南屋敷14番				②地積 (㎡)	500	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	七宝1km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西50m、南120m、北90m			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25m、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	3.8m市道	交通施設	七宝駅南方1km	法令規制	「調区」(60, 200)	
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,600 円/㎡						(4) 対象基準地の個別的要因	ない
	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/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は名鉄津島線、名鉄尾西線沿線で、あま市及び隣接市町に位置する住宅地域が圏域である。主たる需要者層は、同一需給圏内の地縁者及び1次取得者層と考えられる。近隣地域は、農家住宅が中心の既成住宅地域である。また周辺地域では、あま市役所庁舎が移転してきており利便性が向上した。土地は1000万円程度まで、新築分譲住宅は2500万~3000万円程度が需給の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅が中心の既成住宅地域である。比準価格はあま市の調整区域内の住宅地の事例を採用して試算したものであり、不動産市場の実態を反映した実証的な価格である。他方、対象基準地は調整区域内に位置し、賃貸市場も未成熟なため収益価格の試算は断念した。よって、比準価格に基づき、類似の標準地との検討にも留意し、さらに単価と総額との関連も勘案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	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 +5.0
	標準地番号 稲沢-16	[ 100.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	43,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +2.0	行政 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 0.0	地域要因	街路 +5.0
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通 0.0	環境 +2.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の	[ 要因 ] あま市の住宅地市場は本郷地区など居住性が良好な地域の需要は高いが、七宝町等で街路条件の劣る地域は地価の下落傾向が続いている。						
	■ 継続 □ 新規			[ 地域 ] 調整区域内の既成住宅地域であるが、令和5年5月にあま市役所新庁舎が隣接地域へ移転してきた為、周辺の利便性が向上した。						
	前年標準価格 43,400 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 +0.5 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社クラヨシカンテイ
あま(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 倉橋 克弘
鑑定評価額	10,000,000 円	1㎡当たりの価格	76,000 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 60,000 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	あま市木田加瀬9番6				②地積 (㎡)	132	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	木田 300m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 10 m、南 10 m、北 20 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 14 m、規模 140㎡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	
	⑤地域要因の将来予測	整備された木田駅南側至近の住宅地域である。大きな変化は見られず、当面は現状での推移と予測する。地価は弱含みで推移している。				交通施設	木田駅 南方300m	法令 1中専 (60, 200)	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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,000 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、あま市を中心とする周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、自己居住を目的に取得を図る地縁性を有する一次取得者層である。整備された木田駅南側徒歩圏にあり、緩やかな景気の回復等から地価は上昇傾向となっている。取引の中心となる価格帯は土地は1,000万円前後、新築戸建住宅では2,500~3,000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益の想定は現実性を欠くと判断されるため収益価格の試算は行わなかったが、取引事例に基づく比準価格は、市場実勢を反映するものとして十分に信頼性を有すると判断する。したがって、比準価格を標準として、最近の地価動向及び同一需給圏内の広域的な価格バランスに留意するととも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 あま-12	[ 100.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	75,400	標準化補正	交通 0.0	環境 +11.0	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 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(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		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 物価上昇等の懸念はあるものの、雇用・所得環境の改善を受けて、景気は緩やかな回復傾向にある。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 74,600 円/㎡			[ 地域 ] 目立った地域要因の変化はなく、安定的に推移している。						
	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			[ 個別的 ] 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 +1.9 %	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 (あま(県)-4), 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 (16,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (82,900 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15日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 倍率 (66,000 円/㎡), (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 (あま市甚目寺山之浦135番2), (2) 標準的画地の形状等 (間口約12m, 奥行約15m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は名鉄津島線, 尾西線沿線), (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には、賃貸用共同住宅のみみられるが), (8) 公示価格 (あま-12, 82,900 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 (継続, 前年標準価格 82,900 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社安達不動産鑑定調査
あま(県)-5	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 塚本 譲太
鑑定評価額	11,100,000 円		1㎡当たりの価格	67,000 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9日	(6) 路線価	[令和5年1月]	54,000 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
(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		あま市下萱津長者24番2			②地積 (㎡)	165	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)	
	1:1.5	住宅 W2	農地も残る中に一般住宅、アパートが混在する住宅地域	北6.2m市道	水道、ガス	甚目寺 2.3km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 130 m、南 90 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 15 m、規模 150㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、共同住宅、農地等が混在する住宅地域である。地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。			④地域的特性		特記事項	
(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		67,000 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、あま市及び隣接市町の一般住宅を中心とした住宅地域である。需要者は地元地縁者等の一次取得者が中心となるが、周辺市町からの転入者もみられる。最寄鉄道駅から距離があり、また、新川流域に存するために浸水リスクも認められる。そのため同一需給圏内の需要は弱含み傾向が続いている。市場での中心となる価格帯は、土地で1000万円～1500万円前後、新築戸建住宅で3000万円～3500万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の住宅地域に存する取引事例を採用し、各事例の規範性に於いて試算した実証的な価格である。収益価格は、画地規模が小さく、経済合理性に見合う収益物件の想定が困難であるため、その適用を断念した。本件においては、自用目的での取引が一般的であることから、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との均衡にも留意し、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	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	⑧ 標準化補正	⑨ 地域要因
	標準地番号 あま-12	[ 100.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 123.9 ]	[ 100.0 ] 100	66,900	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	街路 -4.0 交通 +8.0 環境 +19.5 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	⑧ 標準化補正	⑨ 地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の		[ 一般的要因 ] あま市の住宅地は全体的には横ばいであるが、利便性、居住環境等により住宅需要が比較的堅調な地域と依然弱含みな地域に分かれる。				
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 67,400 円/㎡		[ ] 100		[ 地域要因 ] 地域要因に特段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		[ ] 100		[ 個別的要因 ] 個別的要因の変動は認められない。					
□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[ ] 100							
② 変動率		年間	-0.6 %	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, 内容. Values include あま(県)-6, 愛知県, 愛知第5, 氏名, 不動産鑑定士 児玉 和久.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,000 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20日, 更地としての鑑定評価, 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 60,000 円/㎡ 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: あま市小路3丁目6番2. (2) 範囲: 東50m, 西80m, 南30m, 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 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 76,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は名鉄津島線沿線... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 一般住宅のほか、農地や空地も多く見られる住宅地域... (8) 公示価格とした: 82,900 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: 継続 前年標準価格 75,300 円/㎡. 変動率: 年間 +0.9%, 半年間 %.

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
あま(県)-7	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 倉橋 克弘
鑑定評価額	23,700,000 円	1㎡当たりの価格	56,900 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) 路線価	[令和5年1月] 44,000 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
(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	あま市方領屋敷94番				②地積 (㎡)	416	⑨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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 150 m、南 50 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 16.5 m、奥行約 24 m、規模 400 ㎡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、3.9m市道	交通施設	甚目寺駅北西方1.8km	法令規制	1 低専 (60, 100)			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,900 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、名鉄津島線及び市バス・名鉄バス路線沿線で、概ねあま市内の住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内の一次取得者層である。地縁性の強い地域であり、圏外からの転入者は少ない。圏内では、宅地分譲、ミニ開発等により宅地供給は行われているが、需要は弱含みで推移している。土地は50坪程度で1,000万円前後、新築戸建物件は3,000万円程度までが需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農家住宅を主とする既成の住宅地域であり、更に鉄道駅から遠く収益物件の需要を想定することは現実的ではない。従って収益価格は試算しない。近隣地域は自己使用目的が中心であることから、本件では、市場性を反映した比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえて、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	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	+5.0
	標準地番号 あま-12	[ 100.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 152.8 ]	[ 105.0 ] 100	57,000	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	+7.0
(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	画地	環境	+36.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		行政	0.0	行政	0.0	行政	0.0
(10) 対象標準地等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										
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 57,100 円/㎡	[ 一般的要因 ] 物価上昇等の懸念はあるものの、雇用・所得環境の改善を受けて、景気は緩やかな回復傾向にある。										
	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	[ 地域要因 ] 鉄道駅からの距離も遠く更に、街路が未整備な既成住宅地域のため、需要は弱く、地価は弱含み傾向で推移している。										
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	[ 個別的要因 ] 特にない。										
	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10日提出  
あま(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社安達不動産鑑定調査	
あま(県)-8	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	塚本 謙太
鑑定評価額		14,400,000 円	1㎡当たりの価格		82,000 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9日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月]	65,000 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		あま市甚目寺乾出120番3			②地積 (㎡)	175	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		2中専 (60, 200)  (その他) (60, 160)										
	1:2	住宅 W2	一般住宅の中に農地が見られる住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	甚目寺 650m												
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 30 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 9.8 m、奥行約 18.0 m、規模			175 ㎡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 4.0 m市道	交通施設	甚目寺650m	法令規制	2中専 (60, 160)									
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、農地等が見られる住宅地域である。今後は農地の住宅地への転換に伴い熟成度も漸次高まっていくものと予測しうる。																
(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	0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		82,000 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、あま市及び隣接市町の一般住宅を中心とした住宅地域である。需要者は地元地縁者等の一次取得者が中心となるが、周辺市町からの転入者も認められる。最寄駅から徒歩圏に位置し、小学校等の公共施設にも接近しているために住宅需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、土地で1500万円～2000万円、新築戸建物件で3000万円から～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	比準価格は、同一需給圏内の住宅地域に存する取引事例を採用し、各事例の規範性に於いて試算した実証的かつ説得力を有する価格である。収益価格については画地規模が小さく、経済合理性に見合う収益物件の想定が困難であるため、その適用を断念した。本件においては、自用目的での取引が一般的であることから、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 規価格を公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	あま-12	② 時点修正		③ 標準化補正		④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	82,100	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 +2.0 交通 -1.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	82,900 円/㎡		[100.0] 100	[100.0]	100	[101.0]	[100.0] 100										
(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	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			③ 価格変動要因の		[ 一般的要因 ] あま市の住宅地は全体的には横ばいであるが、利便性、居住環境等により住宅需要が比較的堅調な地域と依然弱含みな地域に分かれる。												
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 81,600 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/㎡			[ 地域要因 ] 地域要因に特段の変動は認められない。		[ 個別的要因 ] 個別的要因の変動は認められない。												
② 変動率		年間	+0.5 %	半年間	%													



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プロパテック不動産鑑定士法人合同会社
あま(県)5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 杉本 岳晴
鑑定評価額	45,100,000 円	1㎡当たりの価格	98,500 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6日	(6) 路線価	[令和5年1月]	76,000 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		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		あま市甚目寺五位田155番2外			②地積 (㎡)	458	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) (100, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 50 m、南 25 m、北 0 m			②標準的使用		中層店舗併用住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口約 18.0 m、奥行約 26.0 m、規模			458 ㎡程度、形状		長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9.7m市道	交通施設	甚目寺駅 東方250m	法令規制	近商 (100, 200) 準防		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	99,100 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法	収益価格	44,700 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、名鉄津島線沿線等の、あま市及び周辺市町の駅前ないし路線商業地域であると把握しうる。需要者の中心は地元の資本家若しくは中小法人等と判定しうる。新型コロナ対策の制限解除も定着し、名駅や栄のような中心商業地では、人流やにぎわいは回復しているが、郊外駅前の商業地は空き店舗の解消も進まず、商業地需要は決して強くない。したがって、今後も商業地の需要は軟調に推移するものと予測され中心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	(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。よって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	[ ]	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	
(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	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	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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因			[ 一般的 ] 津島線沿線の商業地需要は、概ね幹線道路沿いに傾斜している。コロナ制限解除緩和後も物価高騰等で郊外の商勢は弱いままである。 [ 地域 ] 商業地としてはやや繁華性に乏しく、台数を収容できる顧客駐車場の確保も難しい地域である。要因に特に変動はなかった。 [ 個別的 ] 個別的要因に特段の変動はない。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 98,500 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 あま5-1 公示価格 98,500 円/㎡		②変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %								

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出  
あま(県)5-2 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (あま(県)5-2), 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 (57,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (87,200 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15日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (70,000 円/㎡), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (6) 路線価 (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) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (あま市七宝町柱親田2016番1外), (2) 範囲 (東50m, 西100m, 南40m, 北40m), (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 (同一需給圏はあま市及び隣接市町内の商業地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は、店舗や事務所を中心とする商業地域であるが...), (8) 公示価格 (代表標準地 あま5-1, 公示価格 98,500 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点...)