

別記様式第6

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 11日提出
あま(県)-1 宅地-1

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	1m ² 当たりの価格	68,000 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 4日	(6)	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率	55,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 5年 6月 9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					倍率種別

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 (m ²)	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, 200)											
	1.2:1	住宅 W1	中小規模の一般住宅 が建ち並ぶ住宅地域	北4m市道	水道、 ガス	蟹江 3.6km	(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 m ² 程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街 基準方位北 路 4 m市道	交通 蟹江駅 施設 北方3.6km		法令 1中専 規制 (60, 160)												
	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											
(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/m ²					0.0											
	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、地縁的連携性が強い。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っ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 規 示 価 格 と し た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 あま-14	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他									
	公示価格 69,200 円/m ²	[99.7] 100 [100.0] 100 [102.0]	100	100 [100.0] 100 [102.0]	[100.0] 100	67,600		+2.0 -1.0 +1.0 0.0 0.0 0.0										
(9) 指 定 か ら の 基 準 地 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他									
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 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 検 討 の 前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 68,600 円/m ²	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 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。															
	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/m ²		[地 域 要 因] 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。															
			[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。															
	②変動率 年間 -0.9 % 半年間 %																	

別記様式第6

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 12日提出
あま(県)-2 宅地-1

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 m ² 当たりの價格		43,600 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 7日	(6)路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率	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			1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最有効使用の判定	農家住宅地			(4) 対象基準地の個別的原因	ない
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,600 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、農家住宅を中心の既成住宅地である。また周辺地域では、あま市役所庁舎が移転っ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を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査して鑑定評価額を決定した。

(8) 公示標準価格としました	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 稲沢-16	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	地 域 要 因	街路	+5.0	
	公示価格	[100.0]	100	100	[100.0]	43,000		交通	0.0	環境	0.0	画地	0.0	+5.0
	48,400 円/m ²	100	[100.0]	[112.5]	100			行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	+2.0

(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/m ²)	⑦内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] 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) 対象標準価格等の検討	その他				
	①-1 対象基準地の検討	③ 価格形成要因の変動状況	② 変動率	年間	半年間
	<p>■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規</p> <p>前年標準価格 43,400 円/m²</p> <p>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</p> <p><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地</p> <p>標準地番号</p> <p>公示価格 円/m²</p>	<p>[一般的要因] 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。</p> <p>[地域要因] 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。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>			
	② 変動率	年間	+0.5 %	半年間	%

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月12日提出
あま(県)-3 宅地-1

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ィ		
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 m ² 当たりの価格	76,000 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7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	60,000 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		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	あま市木田加瀬9番6					②地積(m ²)	132 ()	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, 200)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅のほかに共同住宅等も見られる住宅地域	北5.4m市道	水道、ガス、下水	木田300m			(その他)	
(2)近隣地域	①範囲	東20m、西10m、南10m、北20m	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14m、規模	140 m ² 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	木田駅南方300m	法令規制	1中専(60, 200)	
	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。								
(3)最有效地の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別の要因	方位			
(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/m ²				0.0			
	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、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)公示価格としめた	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	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	-2.0 +1.0 +11.0 0.0 0.0 0.0	
	公示価格 82,900 円/m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [109.9]	[100.0] 100	75,400	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	+1.0 +11.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(9)指定からの基準地の検討	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(10)対象標準地の検討の前から	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 74,600 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²	[地域要因]	目立った地域要因の変化はなく、安定的に推移している。							
	②変動率 年間 +1.9 % 半年間 %	[個別的要因]	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
あま(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 十八鑑定		
あま(県)-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 中村 智信		
鑑定評価額	16,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	82,900 円/m ²			

1 基本的事項

(1) 價格時点	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	66,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 價格の種類	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	あま市甚目寺山之浦135番2					(2)地積(m ²)	198 ()	(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						
	1:1	住宅W2	一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域	北4m市道	水道、ガス	甚目寺300m			1住居(60,200) (その他)(60,160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西0m、南50m、北50m	②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約15m、規模	180 m ² 程度、形状	長方形								
	④地域的特性	特記 特記 事項	特記 事項	基準方位北、 街4m市道 路	交通 施設	甚目寺駅 西方300m	法令 規制	1住居(60,160)				
	⑤地域要因の将来予測	甚目寺駅の徒歩圏内に位置する熟成した住宅地域であり、当面は現状のまま推移すると予測される。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	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	82,900 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	同一需給圏は名鉄津島線、尾西線沿線で、あま市及び隣接市町内の住宅地域。需要者の中心は市内居住者であるが、転入者も一部ある。甚目寺地区中心部の旧来からの住宅地域である。鉄道駅に近く、商業施設もあり、比較的利便性が良好であるが、市場での動きに乏しく硬直的な状況にある。津島線南側地区と比較して土地の供給が少なく、結果として地価動向は横ばいで推移している。土地は1500万円程度、新築住宅は3000万円程度までが需給の中心である。											
(7) 評価額の調整・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、賃貸用共同住宅がみられるが、土地の有効活用で建築コストの回収を主目的としていること、対象標準地は、画地規模等から、賃貸用共同住宅の想定は非合理的であることから、収益価格は試算しなかった。市場においては、投資目的取引と比較して、自用目的取引が中心となっている。したがって、市場性を反映した比準価格を採用し、最近の不動産市場の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格としました	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	⑤個別的原因の比較	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	地域要因 街路 0.0			
	公示価格 82,900 円/m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	82,900		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
(9) 指定からの基準地検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 0.0			
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
(10) 対象標準地の検討等の前年	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 82,900 円/m ²	(3)変動形成要因の 一般的要因	[地域要因]	あま市の住宅地市場は、地元の需要者が中心で概ね安定的に推移しているが、新規開発された一部のエリア等では地価の上昇が見られる。								
	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 あま-12			鉄道駅に近く、商業施設もあり、比較的利便性が良好な古くからの住宅地である。								
	公示価格 82,900 円/m ²			個別的原因	個別的要因に変動はない。							
	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 宅地-1

基準地番号 あま(県)-5	提出先 愛知県	所属分科会名 愛知第5	業者名 氏名	株式会社安達不動産鑑定調査 不動産鑑定士 塚本 謙太	
鑑定評価額	11,100,000 円			1 m³当たりの価格	67,000 円/m³

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) [令和5年1月]路線価又は倍率 倍	54,000円/m³
(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 あま市下萱津長者24番2	②地積 (m²) 165 ()	⑨法令上の規制等 1住居(60,200)						
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 農地も残る中に一般住宅、アパートが混在する住宅地域						
	⑥接面道路の状況 北6.2m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス	⑧主要な交通施設との接近の状況 甚目寺2.3km						
			(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲 東40m、西130m、南90m、北60m	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15m、規模 150m²程度、形状 長方形								
	④地域的特性 特記 事項	特記 街 路 基準方位北、 6.2m市道	甚目寺駅 南東方2.3km 法令 規制 1住居 (60,200)						
	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。								
(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 収益還元法 原価法 開発法	比準価格 67,000円/m³ /円/m³ /円/m³ /円/m³	(4) 対象基準地の個別的要因 方位 0.0						
(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、各事例の規範性に応じ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) 公示価格としました	① ■ 代表標準地 標準地番号 標準地番号 あま-12 公示価格 82,900円/m³	②時点修正 [100.0] 100 [100.0] 123.9	③標準化補正 100 [100.0] 100	④地域要因の比較 100 [100.0] 100	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の規準価格(円/m³) 66,900	⑦内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 -4.0 +8.0 +19.5 0.0 0.0 0.0
(9) 指定からの基準検討	①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/m³	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 []	⑥対象基準地の比準価格(円/m³)	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
(10) 対象標準価格の検討の前から	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 67,400円/m³ 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/m³ ②変動率 年間 -0.6% 半年間 %	③価格形成要因の変動状況 一般的要因 [] 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。 [] 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 [] 個別の要因の変動は認められない。							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 12日提出
あま(県)-6 宅地-1

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		
あま(県)-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 児玉 和久		
鑑定評価額	15,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	76,000 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 7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	60,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年 6月 20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	あま市小路3丁目6番2				②地積 (m ²)	200 ()	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中專 (60, 200) (その他)										
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅のはかに農地、空地が多い区画整理後の新興住宅地域	北6m市道	水道、ガス	七宝 1.4km											
(2) 近隣地域	①範囲 東50m、西80m、南30m、北50m	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 m ² 程度、形状 長方形																
	④地域的特性 特記 特にない 事項	基準方位北、 街6m市道 路	交通	七宝駅 北東方1.4km	法令	1中專 (60, 200) 規制												
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅のはか、農地や空地も多く残る土地区画整理済みの住宅地域で、今後、農地や空地等の宅地化が進み、住宅地域として熟成していくものと予測される。																
(3) 最有效使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別の要因	方位												
(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/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	同一需給圏は名鉄津島線沿線で、概ねあま市の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する個人のエンドユーザーが大半を占める。名鉄津島線沿線の住宅地の人気が高く、建売住宅やミニ開発等が増えている。近隣地域はあま市北東部の土地区画整理済みの住宅地域で、駅からやや離れているが、需要は安定している。土地は1,000万円~1,500万円程度、新築戸建住宅は2,500万円~3,000万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	一般住宅のはか、農地や空地も多く見られる住宅地域で、周辺にアパート等の賃貸物件は見られるが、標準地は画地規模が小さく、共同住宅を想定することは経済合理性に欠けるため、収益価格は試算しなかった。自用目的の取引需要が大半のため、居住の快適性、市場性を重視して価格形成が行われる蓋然性が高い。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表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) 公示標準価格としめた	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	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	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 82,900 円/m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [109.9]	[100.0] 100	75,400	標準化補正	街路 -4.0 交通 +8.0 環境 +6.0 画地 行政 0.0 行政 その他 0.0										
(9) 指定からの基準地検討	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他										
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他										
(10) 対象年らの標準地検討の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 75,300 円/m ²	③価格変動形成要因の	一般的要因	名鉄津島線沿線の住宅地の需要は安定しているが、利便性が劣る南部の住宅地の需要には弱さも見られる。														
	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/m ²		地域要因	農地や空地も多く残る土地区画整理済みの住宅地域で、駅からやや距離はあるが、居住環境は概ね良好であり、需要は安定している。														
	②変動率 年間 +0.9% 半年間 %		個別的要因	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12日提出
あま(県)-7 宅地-1

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ィ		
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	23,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	56,900 円/m ²		

1 基本的事項

(1) 價格時点	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	44,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 價格の種類	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	あま市方領屋敷94番					②地積(m ²)	416	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)									
	2:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存の住宅地域	南3.9m市道	水道、ガス	甚目寺1.8km												
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西150m、南50m、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16.5m、奥行約24m、規模					400 m ² 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)									
	⑤地域要因の将来予測	既成集落地域内に位置しており、地域の変動要因は特段認められないことから、当分の間、現状維持で推移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原因	方位		+5.0									
(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/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、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1,000万円台前後、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、更に鉄道駅からも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) 公示価格としめた	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	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政	地域要因 行政 その他	+5.0 +7.0 +36.0 0.0 0.0 0.0								
	公示価格 82,900 円/m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [152.8]	[105.0] 100	57,000	標準化補正											
(9) 指定からの基準地の検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政	地域要因 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他								
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	100 []		標準化補正											
(10) 対象年から現在の標準地価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 57,100 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²	[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。															
	②変動率 年間 -0.4 % 半年間 %	[個別的原因]	特にない。															

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 10日提出
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 譲太
鑑定評価額	14,400,000 円	1m ² 当たりの価格	82,000 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 9日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	65,000 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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プロパティ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	1m ² 当たりの価格			98,500 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〕 路線価又は倍率	76,000 円/m ² 倍
(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
(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 (m ²)	458	⑨法令上の規制等
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 店舗、共同住宅兼倉庫 RC4F1B	⑤周辺の土地の利用 の状況 店舗併用住宅、マンション等が見られる 商業地域	⑥接面道路の状況 北9.7m市道、 東側道	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 甚目寺 250m	近商 (80, 200) 準防	(その他) (100, 200)	
(2) 近 隣 地 域	①範囲 ③標準的画地の形状等	東0m、西50m、南25m、北0m 間口約18.0m、奥行約26.0m、規模	②標準的使用 458 m ² 程度、形状 長方形	中層店舗併用住宅地					
	④地域的特性 ⑤地域要因の 将来予測	特記 事項 特にない 特記 事項	街 路 9.7m市道 東方250m	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								+4.0
(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/m ²				④対象基準地 の個別的要 因	角地		
	収益還元法	収益価格 44,700 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、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るが、住宅地への移行圧が加速する可能性もある。								
(7) 試 算 価 格 の 調 整 ・ 検 証 及 び 鑑 定 評 価 額 の 決 定 の 理 由	(5)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 る 規 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/m ²)	⑦標 準 化 内 訳 補 正	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	100 []				
(9) 指 定 基 準 地 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標 準 化 内 訳 補 正	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	100 []				
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討 の 等 前 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 98,500 円/m ²	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要 因]	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。					
	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 あま5-1 公示価格 98,500 円/m ²		[地 域 要 因]	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つた。					
	②変動率 年間 0.0 %	半 年 間 0.0 %	[個 別 的 要 因]	個別的要因に特段の変動はない。					

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
あま(県)5-2 宅地-1

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 氏名	株式会社 十八鑑定 不動産鑑定士 中村 智信		
鑑定評価額	57,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	87,200 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) 路線価又は倍率 [令和5年1月]路線価 倍率種別	70,000 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		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 あま市七宝町桂親田2016番1外	②地積 (m ²) 664 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 店舗 S2	⑤周辺の土地の利用の状況 低層店舗のほかに一般住宅等が見られる路線商業地域	
		⑥接面道路の状況 北12.4m県道	⑦供給処理施設状況 水道、下水	
		七宝 3.2km	⑧主要な交通施設との接近の状況	
(2) 近隣地域			近商 (80,200) (その他)	
(3) 最有効使用的判定	①範囲 東50m、西100m、南40m、北40m	②標準的使用 低層店舗地		
	③標準的画地の形状等 間口約17.5m、奥行約40.0m、規模 700m程度、形状 長方形			
(4) 地域的特性	④地域的特性 特記 特記 事項	特記 街 路 12.4m県道 交通 施設 七宝駅 南方3.2km	近商 (80,200) 法令 規制	
	⑤地域要因の将来予測	名古屋津島線バイパス線の整備が行なわれているが、いまのところ先行きは見通せない状況にある。将来的には、店舗等の進出によって当該地域への波及が期待される。		
(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/m ²	(4) 対象基準地の個別的要因 ない	
	収益還元法	収益価格 50,900 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	同一需給圏はあま市及び隣接市町内の商業地域、商住混在地域。需要者の中心は個人事業者、地元法人等である。名古屋津島線バイパス整備で、近隣地域の周辺ではドラッグストア等の新規出店が見られることから画地規模が大きい店舗用地には一定の需要がある。市場での土地取引は多くは見られず、実態が把握し難く、定期借地による需要が中心と推定される。また規模等に応じて価格水準も様々で、個別的に形成される傾向があり、中心価格帯は一概には言えない。			
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、不動産の収益性によって価格が形成されるに至っておらず、賃貸市場は未成熟である。また、近隣地域では、売買の取引の場合は、自用目的を中心としている。よって、市場性を反映し、実証的な比準価格を標準とし、市場価格と乖離して、低位に試算された収益価格を参考し、さらに、代表標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			
(8) 公示価格としめた	① ■ 代表標準地 標準地番号 標準地番号 あま5-1	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対象基準地の規準価格(円/m ²) ⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 地域 -4.0 交通 +8.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 98,500 円/m ²	[100.0] 100 100 [104.0] [108.9] 100	87,000	
(9) 指定からの基準地検討	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0 地域 -4.0 交通 +8.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100 100 [] [] 100		
(10) 対象標準地の検討 基準価格の等の前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 87,200 円/m ²	③価格変動形成要因の 一般的 要 因 しいが、概ね横ばいで推移していると推察される。		
	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/m ²	[地域] 周辺では名古屋津島線バイパス整備が進捗中であるが、先行きは見通せない状況にある。		
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。		