

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出  
豊山(県)-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, 合同会社千早不動産コンサルティング

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 97,700 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

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 detailing land characteristics, usage, and pricing factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社千早不動産コンサルティング
豊山(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 井上 徹
鑑定評価額	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	91,700 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	73,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 27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	西春日井郡豊山町大字豊場字栄23番5				②地積 (㎡)	119	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	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 70 m、南 50 m、北 120 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	特にない
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅と小工場や倉庫等の混在する地域で、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。							
	(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	91,700 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	同一需給圏は豊山町及び周辺市の住宅地域である。需要者の中心は地元へ地縁関係を有する一次取得者層である。町内に鉄道駅はないが、バス利用により名古屋市中心部へのアクセスが可能であるなど、生活の利便性は良好な地域であり、名古屋市内と比較して割安感もあることから、地価は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地が1500万円～2000万円、新築の戸建分譲が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	比準価格は対象基準地と価格牽連性の高い豊山町内の住宅地の取引事例を採用して比準したものであり、当地域の不動産市場の現実的な動向を反映した実証的で説得力の高いものである。一方、対象基準地の画地条件から経済合理性を有する賃貸用建物の建築を想定することが困難であったため、収益還元法は適用しなかった。以上のことから、本件では比準価格を標準とし、周辺の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	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊山-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 -1.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 90,200 円/㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	[100.0] 100	91,700	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 0.0 環境 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 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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 90,900 円/㎡	③ 変動状況 要因 [一般的] 消費者物価指数がこのところ上昇傾向にある。豊山町の人口は微増傾向が続いたが、横ばいに転じつつある。 [地域] 地域要因に特段の変動はない。 [個別] 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 +0.9 %	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 (豊山(県)-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第6), 業者名 (株式会社リアルアシスト). Below it, 鑑定評価額 (20,500,000 円) and 1 m 当たりの価格 (94,000 円/m²).

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) 路線価又は倍率 (令和 5 年 1 月 74,000 円/m²), (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).

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所在地及び地番並びに「住居表示」等 (西春日井郡豊山町大字豊場字流川55番), ②地積 (218 m²), ⑨法令上の規制等 (準工 (60.200)). (2) 近隣地域: ①範囲 (東0m, 西100m, 南60m, 北100m), ②標準の使用 (戸建住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口約12m, 奥行約20m, 規模240m²程度), ④地域的特性 (特記事項: 特にない), ⑤地域要因の将来予測 (一般住宅、工場等が混在する住宅地域). (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 +2.0). (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、豊山町及びその隣接市区において、住宅地域が存在する圏域である). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地は画地規模が小さい住宅地であるため). (8) 公示価格 (豊山-3, 90,200 円/m²). (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の検討 (継続, 前年標準価格 93,200 円/m², 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	合同会社千早不動産コンサルティング
豊山(県)5-1	愛知県	愛知第 6	氏名	不動産鑑定士 井上 徹

鑑定評価額	257,000,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 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	91,000 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		西春日井郡豊山町大字豊場字高前 1 8 番			②地積 (㎡)	2,122	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 70 m、南 70 m、北 120 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 30.0 m、奥行約 56.0 m、規模 2,122 ㎡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		国道 4 1 号 (名古屋高速 1 号高架) 東側沿い			街路		4 0 m 国道				
(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		三方路		+6.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		126,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		67,000 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	同一需給圏は豊山町及び周辺市区の商業地域である。需要者の中心は店舗・事務所としての利用を前提とする地元企業及び個人事業主である。当地域においてはこのところ新規出店は見られないが、名古屋市中心部からも比較的近く、交通量も多いことから、地価は堅調である。取引総額については規模・用途等に応じて多様性が認められ、中心となる価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と価格牽連性の高い地域の商業地の取引事例を採用して比準したものであり、当地域の不動産市場の現実的な動向を反映した実証的で説得力の高いものである。一方、当地域では土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格はやや低位に求められた。以上のことから、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、周辺の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	0.0
	標準地番号 名古屋北5-2	[ 100.9 ] 100	100 [ 107.0 ]	100 [ 118.2 ]	[ 106.0 ] 100	121,000	標準化補正	交通	0.0	環境	+1.0	
(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	環境	0.0	行政	0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0
(10) 対年の標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 120,000 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の	[ 一般的 ] 消費者物価指数がこのところ上昇傾向にある。豊山町の人口は微増傾向が続いたが、横ばいに転じつつある。								
	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 ] 地域要因に特段の変動はない。		[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。						
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 4 columns: 基準地番号 (豊山(県)5-2), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第6), 業者名 (株式会社リアルアシスト), 氏名 (不動産鑑定士 藪亀 邦恭), 鑑定評価額 (172,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (122,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 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), (7) 路線価又は倍率 (92,000 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), (8) 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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (西春日井郡豊山町大字豊場字神戸6番1外), (2) 範囲 (東35m, 西0m, 南90m, 北70m), (3) 最有効使用の判定 (低層店舗事務所併用地), (4) 対象基準地の個別的要因 (角地 +6.0), (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、豊山町及び周辺市区における幹線道路及び準幹線道路沿いの路線商業地域が存する圏域である。), (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、事例適格要件を具備する取引事例に基づく、実証的な価格が求められた。), (8) 公示価格 (113,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (変動率 年間 +0.8%)