

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 三輪不動産研究所
蟹江(県)-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 三輪 勝年
鑑定評価額	18,800,000 円	1㎡当たりの価格	93,300 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6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 74,000 円/㎡ 倍率種別
(2) 実地調査日	令和5年4月10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 海部郡蟹江町今西2丁目213番		②地積 (㎡)	202	⑨法令上の規制等				
	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅や共同住宅等が見られる区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 北6m町道	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 蟹江 1.2km 1住居 (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 30 m、南 80 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 10.0 m、奥行約 20.0 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	街路 基準方位北、6m町道	交通施設 蟹江駅 南西方1.2km	法令規制 1住居 (60,200)			
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,300 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JR関西本線及び近鉄名古屋線沿線の隣接市町村を含む住宅地域である。需要者の中心層は当該圏域の居住者である。住宅供給は建売住宅や中古戸建住宅が主で、宅地供給は不動産業者による戸建住宅用地販売やスポット売買が中心である。駅徒歩圏の限界に位置し地価相場はほぼ横ばい。標準的画地は約200㎡で、土地のみの場合1700~2100万円程度、新築戸建住宅は2900~3700万円程度が取引の中心価格帯である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	「蟹江」駅から徒歩15分の住宅地域に存する。比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する多数の取引事例により試算したものであり説得力は高い。一方、土地の投資額回収を目的とする賃貸事業が未成熟で、かつ対象標準地は規模が小さく賃貸共同住宅の想定は困難であるため収益還元法の適用を見送った。居住快適性等を重視する住宅地域で自目的売買が価格を主導するため、比準価格を採用し他の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 標準地番号 蟹江-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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 93,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	93,300			
(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 93,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的] 諸物価高騰が家計を圧迫し住宅資材価格が上昇しているが、戸建住宅市場はいまのところ堅調である。					
	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 蟹江-5 公示価格 93,000 円/㎡			[地域] 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、地域状況に格別の変化はない。地価はほぼ横ばいである。		[個別的] 個別的的要因に変動はない。			
②変動率		年間 +0.3 %	半年間 +0.3 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本プロバティマネジメント株式会社
蟹江(県)-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 服部 寿治

鑑定評価額	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	87,000 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] 70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月4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		海部郡蟹江町八幡2丁目34番2			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) 津波災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 80 m、南 50 m、北 0 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 7.5 m、奥行約 20 m、規模			150㎡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町道	交通施設	近鉄蟹江駅 西方1.6km	法令規制	1 住居 (60, 200)				
(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	87,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因							
	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	同一需給圏は蟹江町、弥富市及び愛西市等のJR関西本線及び近鉄名古屋線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内居住の一次取得者で、地縁的選考性が高い。対象基準地周辺での取引は散発的で、需給関係はやや停滞気味に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は1, 500万円程度、新築戸建住宅は3, 000万円程度であるが、画地を細分化して総額を抑える建売住宅も多い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺は、自用目的の取引が中心であり、住環境等が類似する多数の取引事例を収集、選択の上、試算された比準価格は、説得力の高い価格である。一方、収益価格は、周辺の利用状況、対象基準地の画地規模等から賃貸経営を想定することは非現実的のため、試算しなかった。従って、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、代表標準地との比較検討、単価と総額との関連、市場の需給動向等を総合的に勘案して、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 対象基準地の標準価格 (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
	標準地番号 蟹江-5	[100.3] / 100	100 [100.0]	100 [107.1]	[100.0] / 100	87,100	標準化補正	街路 0.0	交通 +1.0	環境 +6.0	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 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	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的] 令和4年の蟹江町の取引件数は、前年比で約2割増加した。本年も順調に推移し、不動産市場は概ね良好である。									
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 87,000 円/㎡			[地域] 当該地域の周辺では目立った開発等は見受けられず、地域要因に特段の変動はない。									
	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			[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	0.0%	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, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 蟹江(県)-3, 愛知県, 愛知第2, つばさ不動産鑑定 株式会社. Also includes 鑑定評価額: 11,800,000 円 and 1㎡当たりの価格: 90,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 4 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7月7日, 正常価格, 70,000 円/㎡.

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: 海部郡蟹江町桜3丁目538番. (2) 範囲: 東50m, 西80m, 南50m, 北30m. (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 90,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 対象不動産の同一需給圏は、J R関西本線、近鉄名古屋線沿線を中心とする住宅地域が主な圏域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は、共同住宅等の収益物件は散見されるが、対象不動産は間口・地積等画地条件等の劣る住宅地である。 (8) 公示価格とした: 代表標準地 蟹江-5, 公示価格 93,000 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) 対象基準地の検討: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率 年間 +5.9%, 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, 日本プロバティマネジメント株式会社

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 28,100,000 円, 1 mあたりの価格, 51,000 円/m²

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, market conditions, and price determination factors.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 蟹江(県)5-1, 愛知県, 愛知第2, 株式会社 中部第一鑑定所, and 鑑定評価額 29,500,000 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. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月7日.

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所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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) 対象基準地等の前年の標準価格等の検討.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
蟹江(県)5-2 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 中部第一鑑定所. 蟹江(県)5-2, 愛知県, 愛知第2, 氏名, 不動産鑑定士 青山 晃

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 41,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 112,000 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, 84,000 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, (2) 範囲, (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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and valuation methods.