

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ベスト不動産鑑定センター	
常滑(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	齋藤 登
鑑定評価額	12,000,000 円		1㎡当たりの価格	66,500 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7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	53,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月16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		常滑市新開町2丁目142番			②地積 (㎡)	181	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	常滑 500m	1住居 (60,200) 準防	(その他) (70,200)
(2) 近隣地域	①範囲		東60m、西50m、南65m、北90m			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18m、規模180㎡程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特段の変化は見られず、今後も現状を維持して推移していくものと予測する。生活利便性の高い地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響も収まり、地価は堅調に推移するものと予測する。						
(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	66,500 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	同一需給圏は常滑市を中心に周辺市町に存する住宅地域である。主たる需要者は、常滑市内の居住者を中心に、周辺市町の居住者も含まれる。近隣地域は、鉄道駅、商業施設等への接近性が優れる生活利便性の高い住宅地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響も収まり住宅地需要は堅調である。市場の中心価格帯は土地1,200万円程度、新築戸建住宅で3,000万円～3,500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は駐車場等も見られるが一般住宅を中心とする住宅地域であり、居住の快適性が重視され自用目的の取引が中心である。対象基準地は画地条件により収益建物の想定が現実的ではないため収益価格を試算しない一方、類似性の高い複数の取引事例から規範性ある比準価格が求められた。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、単価と総額との関連、市場動向等を総合的に勘案して、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	⑧ 標準化補正	⑨ 地域要因
	標準地番号 常滑-1 公示価格 66,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	66,500	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 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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 65,500 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の影響は収まり、常滑市内の不動産市場は回復傾向にあるが、地域によって格差が見られる。					
	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 常滑-1 公示価格 66,000 円/㎡			[地域] 地域要因に特段の変化はなく、生活利便性の高い地域であり、地価は底堅い。 [個別的] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率		年間 +1.5%	半年間 +0.8%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	補償評価システム株式会社
常滑(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 藤嶋 洋一

鑑定評価額	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	68,200 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7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	50,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月20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	常滑市明和町3丁目48番			②地積 (㎡)	249	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	1住居 (60, 200)	(その他)
	1:2	住宅 W2	一般住宅を中心として共同住宅も散見される区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	榎戸 650m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 120 m、南 170 m、北 30 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 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	街路	交通施設	榎戸駅 東方650m	法令規制	1住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	熟成しつつある区画整然とした住宅地域で、大きな変動要因もなく、当面は現状と大差なく推移していくものと予測される。						
(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 +9.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	23,600 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、名鉄常滑線沿線の常滑市を中心に隣接市町に存する住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者層が多く、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は、最寄駅への接近性等に優れ、区画整理済みの住宅地域のため、居住の快適性が認められる等、住宅地域としての競争力の程度は比較的高い。市場で中心となる価格帯は土地で1,500万円~2,000万円程度、新築戸建物件で3,500万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は類似地域において一長一短はあるものの信頼性のある事例である。また、近隣地域では一般住宅が大半を占める等、自用目的の取引が中心である。当該地域は収益性よりも居住の快適性が重視される住宅地域であることから、収益価格は低位に試算された。よって、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、市場動向を反映した比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 規 格 価 格 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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	⑧ 地域要因
	常滑-1	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	[109.0] 100	68,400	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 -1.0 交通 +2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指 定 基 準 地 前 年 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/㎡)	⑦ 内 訳	⑧ 地域要因
	前年指定基準地の価格	[] 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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 68,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症による景気の先行き不透明感も一部で残るものの、常滑市住宅地の地価は概ね横這いで推移している。				
	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/㎡			[地域要因] 住宅地として人気のある虹の丘地区に近いこと、生活利便性や居住環境が良好で、地価は若干強含みに推移している。				
	② 変動率 年間 +0.3 % 半年間 %			[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	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
常滑(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 西村 邦広
鑑定評価額	7,470,000 円	1㎡当たりの価格	23,200 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3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月22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	常滑市広目字前田面29番1				②地積 (㎡)	322	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	水道、下水	上野間 2.4km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東140m、西240m、南0m、北30m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約25m、規模350㎡程度、形状ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	3.2m市道		
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内に位置する既成住宅地域で、市場参加者も少なく公法上の規制により宅地開発も制約されていることから、今後も需要は弱含みで推移していくものと予測される。				交通施設	上野間駅 北東方2.4km	法令規制	「調区」(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	二方路 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,200 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	同一需給圏は常滑市及び周辺市町における市街化調整区域内の住宅地域である。主たる需要者は地縁的・血縁的結合性等を有する地元居住者であり、圏外からの需要者は乏しく取引も少ない。公法上の規制等により宅地開発も消極的で不動産市場は弱含みの状況が続いている。このような状況下、市場の中心価格帯は土地で7,000～10,000千円程度、土地建物一体で25,000千円前後が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域における取引事例から比準して求めたものであり、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は対象基準地の公法上の規制や最有効使用、経済合理性等を勘案した結果、求めることができなかった。近隣地域は個人需要者による住宅建設を目的とする取引が中心であることから、市場性を反映した比準価格を採用して、収益価格の考え方も参酌するとともに標準地との検討も踏まえ、上記のとお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	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 0.0 交通 -1.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 常滑-4 公示価格 26,200 円/㎡	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [113.9]	[102.0] 100	23,400	標準化補正				
(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	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) 対象標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 23,300 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[要 因]	一般的な [要 因] 新型コロナウイルス感染症が5類に移行して経済回復の中、用途、地域間で格差が認められるが、良好な住宅地を中心に回復傾向である。						
	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 公示価格 円/㎡			[地 域]	[地 域] 市街化調整区域内の不動産の相対的競争力は弱い、不動産市場は全般的に回復傾向にあり、その影響を受け安定傾向を示しつつある。						
	②変動率 年間 -0.4% 半年間 %			[個 別]	[個 別] 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	有限会社 木寺不動産鑑定所
常滑(県)-4	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 住井 雄一郎
鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	71,500 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4日	(6) 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月] 56,000 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		
(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	常滑市飛香台6丁目4番7				②地積 (㎡)	214 ()	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	常滑 2.4km	(その他) (地区計画等)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 100 m、南 30 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	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	常滑駅 北東方2.4km	法令規制	1低専 (地区計画等) (60, 100)		
(3) 最も有効使用の判定	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		71,500 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	同一需給圏は常滑市内の名鉄常滑線沿線の住宅地域である。主たる需要者は市内及び周辺市町に居住する自己利用目的の個人である。基準地が位置する飛香台は土地区画整理事業により丘陵地帯に整備された新興住宅地域で、質の高い居住環境及び各種生活利便性を兼ね備えた地域である。地価動向は、市内において特に選好性が高い地域の一つであることから上昇傾向が継続している。市場の中心価格帯は土地は1600万円程度、建売分譲で4000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は常滑市内の土地区画整理事業により整備された新興の住宅地域内の取引事例を採用して、適切な要因比較及び各々の規範性の程度に係る検討を行って求められた市場性を反映した価格である。一方収益価格は、第1種低層住居専用地域に指定されており戸建住宅を中心とする地域であることから非適用と判断した。以上より、市場の特性を反映した比準価格を標準として、代表標準地との検討も踏まえ、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	常滑-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	地域要因	街路 -1.0 交通 +8.0 環境 -14.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	66,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [93.8]	[100.0] 100	70,900	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	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正			
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 物価高騰、金利の先高感等、経済動向の不透明感はあるものの、不動産需要は底堅い状況にある。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 69,500 円/㎡		②変動率		[地域要因] 令和4年1月に市役所新庁舎が飛香台内に開庁した。新興住宅地域として質の高い居住環境が形成されるに至っている。						
	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		%		[個別的要因] 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/㎡		%									

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
常滑(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
常滑(県)-5	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 西村 邦広
鑑定評価額	10,000,000 円	1㎡当たりの価格	43,500 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3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 32,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月22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	常滑市青海町8丁目71番外				②地積 (㎡)	231	⑨法令上の規制等	1中専 (60, 150)
	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, 150) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西40m、南50m、北40m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東40m、西40m、南50m、北40m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+6.0		
	収益還元法	収益価格	6,540 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	同一需給圏は名鉄常滑線沿線を中心とする常滑市内の住宅地域である。主たる需要者は常滑市及び周辺市町に居住する住宅建設を目的とする個人である。新型コロナウイルス感染症が落ち着き、経済が全般的に回復をみせる中、高台に位置する当該近隣地域においても不動産市場は回復傾向にあり、地価は微増傾向を示している。市場の中心価格帯は、土地は9,000~12,000千円程度、土地建物一体で30,000~35,000千円前後が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域における取引事例から比準して求めたものであり、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は対象基準地上に最有効使用の賃貸物件の建設を想定したが、土地の有効活用程度に留まることから低位に求められた。近隣地域は個人需要者による自用目的での取引が中心であることから、市場性を反映した比準価格を採用して、収益価格も参酌するとともに標準地との検討も踏まえ、上記のとお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	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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +9.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	常滑-2 公示価格 45,500 円/㎡	[100.6] 100	100 [106.0]	100 [105.7]	[106.0] 100	43,300			
(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 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) 対象標準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 43,000 円/㎡	③ 価格変動要因		[一般的] 新型コロナウイルス感染症が5類に移行して経済回復の中、用途、地域間で格差が認められるが、良好な住宅地を中心に回復傾向である。					
	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 公示価格 円/㎡	[地域] 地域要因に特段の変動は見られないが、経済全般が回復傾向にあることから、居住環境良好な住宅地を中心に需要は回復傾向である。		[個別的] 個別的的要因に変動はない。					
② 変動率	年間 +1.2 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	補償評価システム株式会社
常滑(県)-6	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 藤嶋 洋一
鑑定評価額	7,010,000 円	1㎡当たりの価格	36,700 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	29,000 円/㎡
(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 常滑市苅屋町6丁目15番13	②地積 (㎡)	191	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)		
	③形状 1:1	④敷地の利用の現況 住宅 LS2	⑤周辺の土地の利用の状況 中小規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 北東6m市道	⑦供給処理施設状況 水道	⑧主要な交通施設との接近の状況 常滑 5.4km	(その他)
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 30 m、南 100 m、北 30 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 13 m、奥行約 13 m、規模 180 ㎡程度、形状 正方形				
	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 常滑駅 南東方5.4km	法令規制 1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測 丘陵地に小規模開発された住宅地域で、徐々に熟成度を高めていくものと期待されるが、当分の間、現状で推移するものと予測する。地価は、いましばらく弱含み基調が続くものと予測する。						
(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	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,700 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	10,300 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、概ね名鉄沿線における常滑市内及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、常滑市在住の一次取得者層が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。当該地域は小規模開発された住宅地域であるが、市南部地域は鉄道駅等の利便性に劣ること等から人気が低く、需給は弱含み傾向が続いている。市場での中心価格帯は、土地総額で800万円前後、新築戸建物件で2,500万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は類似地域において一長一短はあるものの信頼性のある事例である。また、近隣地域では一般住宅が大半を占める等、自用目的の取引が中心である。当該地域は収益性よりも居住の快適性が重視される住宅地域であることから、収益価格は低位に試算された。よって、収益価格は参考に留め、標準地との検討を踏まえ、市場動向を反映した比準価格をもっ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 常滑-7	② 時点修正 [100.7] 100	③ 標準化補正 [100.0] 100	④ 地域要因の比較 [152.4] 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/㎡) 36,700	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
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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 [] 100	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
(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 36,900 円/㎡	③ 価格形成要因の		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症による景気の先行き不透明感も一部で残るものの、常滑市住宅地の地価は概ね横這いで推移している。			
	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/㎡			[地域要因] 常滑市南東部の海岸に近い高台の住宅地域で、不動産需要が低迷しており、この1年間での地価は若干下落している。			
	② 変動率 年間 -0.5 % 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
常滑(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	補償評価システム株式会社
常滑(県)-7	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 藤嶋 洋一
鑑定評価額	5,770,000 円	1㎡当たりの価格	45,800 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	37,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月20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	常滑市陶郷町2丁目106番8				②地積 (㎡)	126	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	常滑 800m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 60 m、北 50 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 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	特にない	街路	基準方位北、4.2m市道	交通施設	常滑駅 東方800m	法令規制	準工 (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	45,800 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、名鉄常滑線沿線で、概ね常滑市を中心に近隣市町内に存する住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は最寄駅への接近性に優れる等、一定の需要は認められる。一方、市内では区画整理地内の宅地供給が旺盛であること等を考慮するに、競争力の程度は中位程度である。中心となる価格帯は土地総額が500～1,000万円、新築戸建住宅で3,000万円前後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	採用した取引事例は類似地域において一長一短はあるものの信頼性のある事例である。また、近隣地域では一般住宅が大半を占める等、自用目的の取引が中心となる。したがって、比準価格を標準とし、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。尚、対象基準地は画地規模が小さく、間口が狭いので、経済合理性に見合った共同住宅の建設賃貸を想定することが困難であるため、収益価格は試算しなかった。									
(8) 規 則 価 格 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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 0.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 常滑-14	[100.9] 100	100 [106.0]	100 [125.8]	[100.0] 100	46,000	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	[]	標準化補正			
(10) 対 象 基 準 地 前 年 標 準 価 格 等 からの 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 45,800 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による景気の先行き不透明感も一部で残るものの、常滑市住宅地の地価は概ね横這いで推移している。						
	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] 常滑市中心部近くの住宅地域で、不動産需要は安定しており、この1年間での地価は横這いで推移している。						
②変動率 年間 0.0 % 半年間 %		[個別的] 個別的要因に変動はない。								

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 総合鑑定調査. Includes 常滑(県)5-1, 愛知県, 愛知第7, 氏名, 不動産鑑定士 山本 英次.

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, 47,000 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) 近隣地域, (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ベスト不動産鑑定センター	
常滑(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	齋藤 登
鑑定評価額	451,000,000 円		1㎡当たりの価格	123,000 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	88,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月16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	常滑市りんくう町3丁目2番1			②地積 (㎡)	3,666 ()	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火 (その他) (地区計画等) (100,500)	
	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	りんくう常滑駅前広場接面		
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西40m、南50m、北50m			②標準的使用	中高層店舗事務所地又は中高層共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約90m、奥行約40m、規模			3,600㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 (駅前広場) 市道	交通施設	りんくう常滑駅前広場接面	法令規制	商業 (地区計画等) (100,500) 防火	
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路	+10.0		
(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	69,000 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	同一需給圏は常滑市を中心に周辺市町を含む商業地域である。主たる需要者は、大型店舗やホテルを全国展開する資本力を有する大手法人である。近隣地域及びその周辺地域において、新型コロナウイルス感染症の影響により、近年は外国人訪問客、旅行者が大幅に減少していたが、現在は航空旅客数も回復傾向にあり、宅地需要も回復基調である。市場の中心価格帯は、取引規模が一樣ではないため把握が難しい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は空港対岸の商業地域であるが、賃貸市場の成熟度は低く、元本価値に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に試算された。一方、当該地域では自用目的の事業用地等としての取引が中心で、類似性の高い複数の取引事例から規範性ある比準価格が得られた。従って、市場実態を反映する比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、代表標準地との均衡、市場動向等を勘案して、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 <input checked="" type="checkbox"/> 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 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 -7.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	常滑5-2	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.2]	[110.0] 100	122,000			
(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/㎡)	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 121,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響は収まり、常滑市内の商業地地価は回復傾向にある。					
	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 <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] 中部国際空港の航空旅行客数は徐々に回復しており、空港周辺の商業地の地価は回復傾向にある。					
②変動率		年間 +1.7%	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 like 常滑(県)5-3, 愛知県, 愛知第7, 朝日航洋株式会社, 西日本空情支社, 名古屋支店, 氏名 不動産鑑定士 二村 茂樹.

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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和5年7月1日, 令和5年7月7日, and values like 93,000 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: 常滑市鯉江本町5丁目160番. (2) 近隣地域: 東60m, 西20m, 南60m, 北20m. (3) 最有効使用の判定: 中層店舗事務所地. (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 118,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、市内及び隣接市町の店舗、営業所等の適地となる商業地域全域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 市内及びその周辺では、特に自己の店舗利用の取得が中心のため. (8) 公示価格とした: 116,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 115,000 円/㎡.

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 常滑(県)9-1, 愛知県, 愛知第7, 有限会社 木寺不動産鑑定所, 氏名 不動産鑑定士 住井 雄一郎. Also includes 鑑定評価額 23,200,000 円 and 1㎡当たりの価格 49,400 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. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月4日, and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with multiple rows and columns. Includes (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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. Contains detailed descriptions of the site, surrounding area, and valuation methods.