

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, 氏名. Includes values like 東海(県)-1, 愛知県, 愛知第2, 株式会社谷澤総合鑑定所中部支社, 不動態鑑定士 寺本 啓二.

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. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月6日, 正常価格, 70,000 円/m², 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 東海市加木屋町小家ノ脇5番231. (2) ①範囲: 東20m, 西20m, 南50m, 北60m. (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 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 92,800 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、東海市を中心に隣接する各市の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当地域は、一般住宅を主体とする住宅地域のため賃貸市場が未成熟であり. (8) 公示価格とした: 代表標準地 東海-3, 公示価格 79,500 円/m². (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) 対象基準地からの検討: ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点. Includes a table for 変動率: 年間 +10.1%, 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, 氏名. Includes values like 東海(県)-2, 愛知県, 愛知第2, 名鉄都市開発株式会社, 不動産鑑定士 山口 貴徳.

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. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年7月5日, 正常価格, 69,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Valuation), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の検討 (Review of Target Standard Land).

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
東海(県)-3 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (東海(県)-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第2), 業者名 (つばさ不動産鑑定 株式会社), 氏名 (青山 幸憲), 鑑定評価額 (25,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (94,500 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7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)路線価又は倍率 (74,000 円/㎡), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), 倍率種別 (倍)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在及び地番並びに「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) 対象基準地の検討

| | | | | |
|---------|--------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 名鉄都市開発株式会社 |
| 東海(県)-4 | 愛知県 | 愛知第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 山口 貴徳 |
| 鑑定評価額 | 28,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 60,000 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 5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 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 | 東海市大田町前畑7番 | | | | ②地積 (㎡) | 482 | 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 | 高横須賀 1.2km | (その他) | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 250 m、西 40 m、南 20 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 18 m、奥行約 25 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ整形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特記事項 | 「調区」(60,200) | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | ④地域的要因の将来予測 | 農家住宅、一般住宅等が混在する市街化調整区域内の住宅地域である。公法上の規制から宅地開発の可能性は乏しく、当面は現状のまま推移するものと判断する。市街化区域の影響を受けて地価は上昇傾向と予測される。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 60,000 円/㎡ | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 | 0.0 | | | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は類似地域から規範性の高い取引事例を採用して試算することができた。取引は自用目的が中心である為、不動産の収益性よりも快適性が指向されている点を勘案して収益還元法は非適用とした。需要者は市場性を重視して意思決定を行うことが通常である。本件では比準価格を標準とし、さらに地価公示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。 | | | | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | (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 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 |
| (9) 指定基準地からの検討 | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | | 東海-20 | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 59,200 | 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 |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | 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 |
| (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 | 57,600 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の | [一般的] 東海市の既成住宅地や市街化調整区域内の宅地は割安感や周辺開発の影響を受け、地価は上昇傾向で推移している。 | | | | | | | | | | |
| | 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] | 市街化調整区域内に存し、昨年からの地域要因及び地域の状況に大きな変動は見られない。 | | | | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 | +4.2 % | 半年間 | % | | [個別的] | 個別的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
東海(県)-5 宅地-1

| | | | | |
|---------|--------------|----------|-------------|---------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社 |
| 東海(県)-5 | 愛知県 | 愛知第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 松原 孝文 |
| 鑑定評価額 | 22,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 131,000 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 | 95,000 円/㎡ 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 | 東海市高横須賀町5丁目56番 | | | | ②地積 (㎡) | 168 | 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) | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 110 m、西 40 m、南 0 m、北 100 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 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形 | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 太田川駅周辺土地区画整理事業地に隣接しており、高値での取引が目立ってきている。 | 街路 | 標準方位 北、6 m市道 | 交通施設 | 高横須賀駅 北方580m | 法令規制 | 1住居 (60, 200) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 太田川駅周辺土地区画整理事業地内ではかなり高い価格で取引されているため、その影響が隣接する当該地域に及んできており、区画整理事業地内の動向の影響を受けつつ、地価は上昇していくと予測する。 | | | | | | | | | | | |
| (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 +6.0 | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 131,000 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 / 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、東海市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、同圏域の居住者の他、名古屋市や西三河に通勤する勤労者等である。太田川駅周辺土地区画整理地に隣接するため、住宅需要は旺盛であり、地価は上昇傾向で推移している。市場で中心となる価格帯は、需要の中心となる価格帯は、土地だけでは2,000~3,000万円程度、新築戸建で3,500万円~5,000万円程度である。 | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自用目的の取引が中心で、周辺の類似地域を中心に、取引事例を採用して試算した比準価格は、直近の不動産市場の実態を反映した試算価格と言えよう。一方、画地条件等から経済合理性を有する賃貸用建物の想定ができなかったため、収益還元法は適用しなかった。実際に、市場性を重視して取引される地域と言え。したがって、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 | -4.0 | |
| | 標準地番号 東海-3 | | | | | 131,000 | 標準化補正 | 交通 | 0.0 | 環境 | 交通 | -2.5 | |
| (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 | 行政 | -1.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | その他 | 0.0 | |
| (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 変動状況 一般的 [要因] 低金利政策が継続しているため、住宅地の需要は依然として旺盛で、建売分譲業者が高値で用地を仕入れる動きが目立っている。 地域 [要因] 名古屋都心部や西三河にも通勤しやすい立地条件にあり、最寄駅も近いことから、住宅需要は旺盛であり、地価は上昇している。 個別的 [要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | | | |
| | ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 114,000 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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | | | | |
| ② 変動率 | 年間 +14.9 % | 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, 株式会社谷澤総合鑑定所中部支社. 東海(県)-6, 愛知県, 愛知第2, 氏名, 不動産鑑定士 寺本 啓二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 99,000 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 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 (1-10) and multiple columns. Includes details on location (東海市名和町汐田東2番4外), land area (185㎡), and various valuation methods and market characteristics.

| | | | | |
|---------|--------------|----------|-------------|--------------|
| 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 |
| 東海(県)-7 | 愛知県 | 愛知第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 青山 晃 |
| 鑑定評価額 | 22,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 115,000 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 | 82,000 円/㎡ 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和5年4月11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 | 東海市中ノ池5丁目12番14 | | | | ②地積 (㎡) | 199 () | 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 | 高横須賀 1.6km | | | |
| | 1:2 | 住宅 W2 | 一般住宅が多い区画 整然とした住宅地域 | 南6m市道 | 水道、ガス、下水 | | | (その他) | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 40 m、西 70 m、南 30 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 18 m、規模 180 ㎡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市道 | 交通施設 | 高横須賀駅 南方1.6km | 法令規制 | 1 低専 (60, 100) | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は一般住宅を中心とする区画整然とした地域である。周辺の鉄道新駅計画(令和5年度末開業予定)や大規模住宅団地の開発等の要因を織り込みつつ、熟成した低層住宅地として今後も推移すると予測する。 | | | | | | | | |
| (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 +9.0 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 115,000 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、名鉄常滑・河和線沿線の住宅地域である。需要者の中心は東海市及び隣接市町の一次取得者である。当地域は街区整備された地域特性等を反映し、住宅地としての需給関係は堅調に推移している。市内住宅地の需給関係は、依然として堅調に推移しており、需給関係が安定的であった本地域にも波及している。土地価額(更地)で2000万円前後、分譲住宅(新築)で4000万円前後が需要の中心と見込まれる。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 住宅利用の取引が中心で居住環境が重視され、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向が強いため、比準価格の規範性が高い。また、比準価格は複数の取引事例を採用し査定価格間の調整を経て決定されている。一方、収益価格は、対象地において経済合理性に見合った賃貸用建物を想定することが画地条件等から困難なため、試算しなかった。本件では、代表標準地との検討を踏まえ、市場の特性を適切に反映した比準価格を採用して、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 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 -4.0 |
| | 標準地番号 東海-3 | [103.0] | 100 | 100 | [109.0] | 115,000 | 標準化補正 | 交通 0.0 | 環境 -24.0 | 交通 +1.5 |
| 公示価格 | 79,500 円/㎡ | 100 | [104.0] | [74.8] | 100 | | 環境 0.0 | 行政 +1.0 | 行政 +1.0 | 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 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | 標準化補正 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 交通 0.0 |
| | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | 環境 0.0 | 行政 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| (10) 対象標準地の検討 | ①-1 対象基準地の検討 | ■ 継続 □ 新規 | | ③ 価格形成要因の | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 106,000 円/㎡ | | [要因] 市内人口は微減、世帯数は微増傾向が続いている。土地取引件数は堅調で高水準を維持し、需要を見込んだ宅地開発が見られる。 | | | | | | |
| | 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 | | [地域] 街区整備された住宅地域である。昨年からの地域要因に大きな変動は見られない。周辺に総合病院が配置し、鉄道新駅の計画がある。 | | | | | | |
| | 標準地番号 | 円/㎡ | | [個別] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 +8.5 % | 半年間 % | | | | | | | |

| | | | | |
|---------|--------------|----------|-------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社玄同鑑定事務所 |
| 東海(県)-8 | 愛知県 | 愛知第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 藤井 圓一 |
| 鑑定評価額 | 30,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 119,000 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6日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 84,000 円/㎡ 倍率種類 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 | | 東海市名和町蛇骨山1番98 | | | ②地積 (㎡) | 255 | 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, 150) (その他) | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | | 東 150 m、西 100 m、南 180 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 14 m、奥行約 18.5 m、規模 260 ㎡程度、形状 長方形 | | | ④地域的特性 | | 特記事項 特にない | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | | 既存の住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移していくものと予測される。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 +6.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 119,000 円/㎡ | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 43,200 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、名鉄常滑線沿線で東海市北部の住宅地域と判定した。需要者の中心は、同一需給圏を含む東海市在住者及び名古屋等へ通勤する一次取得者である。周辺の新興住宅地と比較すると需要はやや低いものの、住宅地域として成熟しており底堅い需要が推測される。需要の中心となる価格帯は、土地で2,000～2,500万円程度、新築の戸建物件で3,500万円～4,000万円程度である。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域においては自己利用目的の取引が中心であり、取引の際は周辺取引価格水準(市場性)が指標になる。比準価格は、規範性が高い取引事例から求められており、市場の実勢を反映した実証的な価格であると言える。一方、近隣地域における賃貸経営においては、投下資本に対する収益性は低く、収益価格は低位に求められた。本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意の上、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 | 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 | 地域要因 | 街路 -4.0 交通 +2.5 環境 -28.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | [103.0] 100 | 100 [104.0] | 100 [70.8] | [106.0] 100 | 118,000 | | | | |
| (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 | 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) 対象基準地からの検討 | ①-1 対象基準地の検討 | | ③ 価格変動要因の形成要因 | [一般的] 物価上昇・金融引締め等による先行きに対する不透明感が認められるものの、住宅需要は安定的であり、価格は総じて上昇基調にある。 | | | | | | |
| | ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 110,000 円/㎡ | | | [地域] 成熟した住宅団地であり、地域要因に特段の変動は見受けられない。 | | | | | | |
| | 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 | | | [個別的] 個別的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 +8.2 % | 半年間 % | | | | | | | |

| | | | | |
|---------|-------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 名鉄都市開発株式会社 |
| 東海(県)-9 | 愛知県 | 愛知第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 山口 貴徳 |
| 鑑定評価額 | 8,190,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 81,900 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5日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 | 61,000 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 | (6) 路線価 | 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 | | 東海市名和町東垣内64番21 | | | ②地積 (㎡) | 100 () | 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) (その他) (60, 160) | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | | 東 70 m、西 60 m、南 20 m、北 150 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 特にない | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | | 当地域は、一般住宅を中心とする旧来からの住宅地域である。系統連続性にやや難があるものの、需要は旺盛で地価水準は上昇傾向と予測する。 | | | | | | | |
| (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 +4.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | | 比準価格 | | 81,900 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、名鉄河和線及び常滑線沿線の住宅地域である。当該地域は既存住宅地域であり、主な需要者は、東海市内の居住者及びその周辺市町からの転入者と思料する。近年市内では宅地の供給量が少なく、その一方で需要は旺盛である。こうした流れの中で既存の住宅地域の地価水準は上昇傾向となった。土地価額で1000万円前後、分譲住宅(新築)で3000万円前後が需要の中心と見込まれる。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当地域は、一般住宅を主体とする住宅地域のため賃貸市場が未成熟であり、また、対象不動産の画地規模から共同住宅の想定は現実的ではないことから収益還元法は適用しなかった。当市場における価格形成においては、市場で発生した取引価格が重視されるものと思料される。したがって、不動産市場の実態を反映した比準価格を採用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 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 |
| | 標準地番号 東海-3 | [103.0] 100 | 100 [104.0] | 100 [/] | [104.0] 100 | 81,900 | 標準化補正 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 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 [] | 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 77,000 円/㎡ | | ③ 変動状況 変動形成要因の | [一般的要因] 景気は緩やかに持ち直している。旧来の市街地はその割安感から需要が認められ、地価は上昇傾向で推移している。 | | | | | | |
| | 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 東海-3 公示価格 79,500 円/㎡ | | | [地域要因] 既成の住宅地域であり、価格形成に影響を与える地域要因の変動は認められない。供給は少なく需要は強い。 | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 +6.4 % | 半年間 +3.0 % | [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)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Includes values like 東海(県)-10, 愛知県, 愛知第2, 名鉄都市開発株式会社, 不動産鑑定士 山口 貴徳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 94,500 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, 72,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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
東海(県)5-1 宅地-1

| | | | | |
|----------|---------------|----------|-------------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | つばさ不動産鑑定 株式会社 |
| 東海(県)5-1 | 愛知県 | 愛知第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 青山 幸憲 |
| 鑑定評価額 | 122,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 135,000 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 100,000 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 | (6) 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

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|--|-------------------|--|-----------------|--------------------|------------|---|-------------------|---|
| 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 東海市養父町2丁目16番 | | | | ②地積 (㎡) | 904 | ⑨法令上の規制等 | 商業 (80,400) 防火 | |
| | 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 | 尾張横須賀 180m | (その他) | | |
| 近隣地域 | ①範囲 | 東 50 m、西 40 m、南 70 m、北 50 m | | | | ②標準的使用 | 店舗兼共同住宅地 | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口約 15 m、奥行約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 2.5m市道 | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は、低層店舗、共同住宅等が見られる駅前の商業地域であり、当面は現状にて推移すると予測される。 | | | | | | | 交通 尾張横須賀駅 南東方180m | 法令 商業防火 (100,400) 規制 |
| (3) 最有効使用の判定 | 店舗兼共同住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 二方路 +5.0 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 135,000 円/㎡ | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 94,400 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 | 対象不動産の同一需給圏は、東海市及び隣接市町の近隣商業地域が圏域であり、主な需要者は物販・飲食等の地場の事業者である。周辺地域の大型商業施設等との競合等により商業地としての需要は弱い、交通利便性や公法規制(容積率40%)等を反映して、マンション等住宅地の需要も認められる。通常商業地は、画地規模等個別性により価格帯にバラツキが見られ、需要の中心となる価格帯は8,000~15,000万円程度である。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象不動産は、東海市南西部の名鉄常滑線「尾張横須賀駅」の近隣に位置し、資産保有等を目的とする貸店舗等の収益物件は限定的に認められるが、投資目的とする賃貸市場の成熟度は低く、自用目的の事業用地等としての売買が中心である。従って、比準価格を採用しつつ、代表標準地との検討を踏まえ、収益価格を比較考量して、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 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | ⑦ 標準化補正 | 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 | 地域要因 | 街路 +1.0 交通 -4.0 環境 +18.0 行政 -11.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | [102.3] 100 | 100 | 100 | [105.0] 100 | 135,000 | | | | |
| (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 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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 122,000 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リスクの低下に伴い経済活動は活発化の兆しが見られる。不動産市場は感染症前の地価水準に戻りつつある。 | | | | | | |
| | 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] 市南西部の商業地域であり、地域要因に大きな変化はないが、マンション適地等需要の多様性を反映して、地価は上昇基調に推移する。 [個別的] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| ② 変動率 | | 年間 +10.7 % | 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
東海(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, 株式会社谷澤総合鑑定所中部支社. Includes 鑑定評価額: 102,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 136,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 5 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, (7) 令和5年1月路線価又は倍率, (8) 100,000 円/㎡倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. Includes details on location (東海市富木島町伏見1丁目18番3外), area (749㎡), and various valuation methods and market characteristics.

| | | | | |
|----------|--------------|----------|-------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 名鉄都市開発株式会社 |
| 東海(県)5-3 | 愛知県 | 愛知第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 山口 貴徳 |
| 鑑定評価額 | 35,700,000 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5日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 | 94,000 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 東海市名和町3丁目90番 | ②地積 (㎡) | 290 | ⑨法令上の規制等 | 近商(80,200)準防 (その他)(90,200) | | |
| (2) 近隣地域 | ③形状 台形 1.2:1 | ④敷地の利用の現況 店舗兼共同住宅 S4 | ⑤周辺の土地の利用の状況 幹線道路沿いに店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域 | ⑥接面道路の状況 南西25m県道 | 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 名和350m | |
| (3) 最有効使用の判定 | ①範囲 東40m、西60m、南130m、北120m | | ②標準的使用 中層店舗住宅併用地 | | ③標準的画地の形状等 間口約18m、奥行約16m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形 | | |
| (4) 対象基準地の個別的要因 | ④地域的特性 特記事項 特にない | 街路 2.5m県道 | 交通施設 名和駅北東方350m | 法令規制 近商(80,200)準防 | ⑤地域要因の将来予測 当該地域は低層店舗や店舗併用住宅等が混在する県道沿いの路線商業地域である。店舗の建て替えや入れ替わりも見られ、地価は上昇傾向で推移している。 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 124,000 円/㎡ | 形状 | 0.0 | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 60,900 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、東海市及び名古屋市南部の路線商業地域である。需要者の中心は、当圏域に店舗や事業所の展開を指向する地元の中小事業者若しくは不動産業者と推測される。沿道型店舗については一定の画地規模が必要とされるため、画地規模の大小によって需要は限定されるものと予想する。需要の中心となる価格帯は、規模によってばらつきがあるものの、単価としては1.2万円/㎡～1.5万円/㎡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 | 比準価格は東海市やその周辺で取引された商業地の取引事例から試算したものであり、市場実態を反映した実証的な価格である。収益価格は対象基準地に最有効使用の建物を想定して試算したものであるが、賃貸市場の成熟度が低くやや低位に求められた。鑑定評価額の決定に際しては、市場での取引価格が価格形成の指標となっていると判断の上、比準価格を重視し、収益価格も参酌の上、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 東海5-4 | ②時点修正 [102.3] 100 | ③標準化補正 100 [104.0] | ④地域要因の比較 100 [107.3] | ⑤個別的要因の比較 [100.0] 100 | ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡) 122,000 | ⑦内訳 標準化補正 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 |
| (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 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 117,000 円/㎡ | ③ 価格形成要因の変動状況 | | [一般的要因] 景気は持ち直しの動きもみられる。市内の商業地は建て替え羽陽もり、実需を中心に回復してきている。 | | | |
| | 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] 県道沿いの路線商業地域として安定しており、価格形成に影響を与える地域要因の変動は認められない。 | | | |
| | ②変動率 年間 +5.1 % 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 | 北村不動産鑑定事務所 |
| 東海(県)9-1 | 愛知県 | 愛知第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 北村 日出雄 |
| 鑑定評価額 | 200,000,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 64,500 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) 路線価又は倍率 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 51,000 円/㎡ 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 | 東海市名和町中埋田2番3外 | | | | ②地積 (㎡) | 3,106 () | 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 | 工専 (60, 200) (その他) | | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50 m、西 150 m、南 100 m、北 200 m | | | | ②標準的使用 | 工場地 | | | | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口約 40 m、奥行約 80 m、規模 3,200 ㎡程度、形状 長方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 10 m市道 | 交通施設 | 名和駅 南西方1.8km | 法令規制 | 工専 (60, 200) | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中規模工場、流通業務施設等を中心とした工業地域であり、周辺の土地利用に大きな変化はないことから、当面は現状のまま推移するものと予測される。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 工場地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 二方路 0.0 | | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 64,500 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、伊勢湾岸等を中心とする工業地域である。需要者の中心は、製造業者、倉庫・物流業者等が中心である。高速道路などへのアクセスが良好な地域で需要も堅調であることから、地価はやや上昇傾向で推移している。市場で中心となる価格帯は、立地条件、規模等によって異なるため一様ではないことから、把握は困難な状況にある。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は自用取引が中心であるため、同一需給圏内の多数の取引事例から求められた比準価格の規範性は高い。一方、賃貸事例がほとんど見られず、賃料水準の把握が困難であることから、収益還元法は適用しなかった。よって、本件では、比準価格を採用し、指定基準地との比較により得た価格との均衡も踏まえ、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 | 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 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 | 地域要因 | 街路 | 環境 | 行政 | その他 | |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] / 100 | | 標準化補正 | 街路 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 | 地域要因 | 街路 | 環境 | 行政 | その他 | |
| (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 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 | 地域要因 | 街路 | 交通 | 環境 | 行政 | その他 |
| | 飛鳥(県)9-1 前年指定基準地の価格 56,900 円/㎡ | [110.5] / 100 | 100 [102.0] | 100 [96.4] | [100.0] / 100 | 63,900 | 標準化補正 | 街路 | 交通 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| (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 61,500 円/㎡ | | ③ 価格変動要因の | | [一般的] 日本経済は徐々に持ち直しの動きが見られ回復傾向にあるものの、国際情勢不安、物価高等により、先行きはやや不透明である。 [地域] 中規模工場・倉庫等を中心とする工業地域で、地域要因に特段の変動要因は認められない。 [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 | +4.9 % | 半年間 | % | | | | | | | | | | | | | |