

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, 株式会社愛知県不動産鑑定センター

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 113,000 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows 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)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域総合コンサルタント株式会社
西尾 (県) -2	愛知県	愛知第 8	氏名	不動産鑑定士 山本 晃
鑑定評価額	16,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	90,200 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 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率 72,000 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	西尾市鶴城町北二ノ沢 2 6 番 1 7				②地積 (m ²)	187	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	西尾口 950m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 110 m、南 10 m、北 40 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 18 m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形									
(3) 最有効使用の判定	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	西尾口駅 北西方 950m	法令規制	1 中専 (60, 150)		
	⑤地域要因の将来予測	市中心部に比較的近い一般住宅を中心とした住宅地域である。特に変動要因も認められず、当面は現状のまま推移すると予測する。需要があり、地価は堅調に推移している。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,200 円/m ²		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	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、西尾市内の鉄道駅周辺にひろがる居住環境が良好な住宅地域一帯である。需要者の中心は、市内在住者および周辺企業に勤める一次取得者である。最寄駅徒歩圏に位置し区画の整った住宅地域で、需要は堅調で地価は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 1, 5 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 3, 5 0 0 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	収益還元法は、基準地の画地規模が小さく経済合理性の観点から賃貸建物の想定は現実的ではないため、適用していない。比準価格は規範性の高い取引事例に基づいており、実証的で信頼性が高い。市場においては自用目的の取引が中心で、利便性及び快適性等を基に実際の取引価格を指標に価格が形成されている。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準に、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、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 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 +6.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [127.2]	[100.0] / 100	90,400	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 +6.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0	
(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/m ²)	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 +6.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[] / 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 0.0 交通 +6.0 環境 +20.0 行政 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] 不動産市況は堅調であるが、建築費の高騰が及ぼす影響には留意が必要である。宅地需要は住環境等により二極化が進んでいる。							
	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	③ 変動状況		[地域] 熟成した住宅地域で、地域において変動要因はみられない。居住環境は比較的良好であり、需要は強含みである。							
② 変動率	年間	+1.0 %	半年間	[個別的] 個別的要因に変動はない。							
	年間	+1.0 %	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 (西尾(県)-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第8), 業者名 (氏名: 不動産鑑定士 西尾 綾香), 鑑定評価額 (13,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,000 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8日), (6) 路線価又は倍率 (令和5年1月 1.1倍), (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

Main evaluation justification table with 10 rows. (1) 基準地 (Location: 西尾市吉良町富田荒井屋敷26番, Area: 433㎡, Regulations: 調区 60,200), (2) 近隣地域 (Boundary: 東50m, 西80m, 南20m, 北120m, Standard use: 低層住宅地), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential land), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method: 30,000 円/㎡), (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 and verification of estimated price), (8) 公示価格 (Public price: 31,800 円/㎡), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 対象基準地の検討 (Review of target standard land: 29,800 円/㎡, Change rate: +0.7% annually)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社名邦テクノ	
西尾(県)-4	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士	大橋 克也
鑑定評価額	18,400,000 円		1㎡当たりの価格	79,000 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] 60,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月26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	西尾市田貫1丁目43番			②地積 (㎡)	233 ()	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	(その他)				
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパートのほか農地も見られる区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道、下水	西尾 3.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 60 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 12 m、奥行約 20 m、規模 240 ㎡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	西尾駅 西方3.4km	法令規制	1中専 (60,150)		
(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	+5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	79,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	18,200 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	同一需給圏は西尾市郊外の区画整然とした住宅地域である。主な需要者の属性は日常生活の快適性や通勤利便性を重視する、あるいは近隣地域や周辺地域に地縁を有する一次取得者である。住宅地の需要は堅調であるが、建築費の高騰により予算と希望条件に見合った住宅の取得が困難になっており、模様眺めの雰囲気が強くなっている。土地は50坪程度で1,500万円前後、新築の戸建物件は3,000万円台前半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	共同住宅の想定が困難な画地条件のため収益還元法は適用しなかった。自用の建物が中心の住宅地域において、土地の価格は近隣地域及びこれと相互に代替、競争等の関係が成立する類似地域における多数の取引価格を基礎として形成される。実際の取引事例から査定した比準価格は取引当事者の属性や地域の特性を反映した実証的で合理的な試算価格であることから当該価格を妥当な結論と判断し、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 対象基準地の標準価格 (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 +12.0 交通 +37.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	西尾-1	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [153.4]	[105.0] 100	78,700					
(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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 78,000 円/㎡		③ 価格形成要因の [一般的] 部品不足の緩和から自動車関連産業を中心に景況感は持ち直しつつあるものの、物価の上昇が顕著で経済情勢は不安定な状況にある。 [地域] 地価水準は緩やかな上昇が続いているが、建築資材の高騰から住宅取得費が増加しており、買手の手控え傾向が強くなっている。 [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 +1.3% 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター
西尾(県)-5	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 神戸 康弘
鑑定評価額	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	90,100 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	71,000 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	西尾市道光寺町郷中41番8外				②地積 (㎡)	180	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	西尾口 600m	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東80m、西70m、南50m、北150m				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18m、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	基準方位北6m市道	交通施設	西尾口駅北西方600m	法令規制
(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			+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,100 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位			+1.0				
	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	同一需給圏は主に名鉄西尾線沿線の西尾市を中心とする隣接市町を含む住宅地域である。需要者の多くは西尾市在住の一次取得者層であるが、西三河地区に勤務する市外からの転入者も期待できる。市北部に位置する当該地域は安城市方面へのアクセスが良好で、更に、西尾口駅徒歩圏内で駅周辺にはスーパー等の利便施設もあることから需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で1500万円前後、新築の戸建住宅で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	対象基準地の規模等を考慮すると合理的な賃貸経営は困難であるため収益還元法の適用は断念した。比準価格は市内の類似地域から信頼性の高い取引事例を採用して算定したものであり取引市場の実態を反映している。当該地域における取引は自己利用目的が中心で、周辺取引相場を指標として価格形成が行われる傾向があるため比準価格の説得力は高い。よって、本件では比準価格を採用し、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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 西尾-1	[100.9] 100	100	100	[101.0] 100	90,100	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
(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	交通 0.0	環境 0.0	画地 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
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 88,300 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的] 物価高騰や長期金利の動向により先行不透明感があるなか、西尾市では製造業の業績を背景に不動産市場は堅調な動きを見せている。									
	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] 地域の土地利用状況に大きな変化は見られない。西尾口駅徒歩圏内の利便性が高い住宅地域であり、土地価格は回復傾向にある。									
	② 変動率 年間 +2.0 % 半年間 %	[個別的] 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	株式会社名邦テクノ	
西尾(県)-6	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士	大橋 克也
鑑定評価額	20,500,000 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6日	(6) 路線価	[令和5年1月]	91,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月26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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西尾市高島町6丁目51番2			②地積 (㎡)	178	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) 準防 (その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 60 m、南 50 m、北 140 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 14 m、規模			180 m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 市道	交通施設	西尾駅 南方550m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防			
(3) 最も有効使用の判定	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		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	同一需給圏は市内中心部に近い名鉄西尾線沿線の既成住宅地域である。主な需要者の属性は日常生活の快適性や通勤利便性を重視する、あるいは近隣地域や周辺地域に地縁を有する一次取得者である。住宅地の需要は堅調であるが、建築費の高騰により予算と希望条件に見合った住宅の取得が困難になっており、模様眺めの雰囲気が強くなっている。土地は500坪程度で2,000万円台前半、新築の戸建物件は3,500万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	共同住宅の想定が困難な画地条件のため収益還元法は適用しなかった。自用の建物が中心の住宅地域において、土地の価格は近隣地域及びこれと相互に代替、競争等の関係が成立する類似地域における多数の取引価格を基礎として形成される。実際の取引事例から査定した比準価格は取引当事者の属性や地域の特性を反映した実証的で合理的な試算価格であることから当該価格を妥当な結論と判断し、不動産市場の需給動向に留意の上、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	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
	西尾-1 公示価格 114,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	115,000	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	
(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 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
	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 0.0 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		113,000 円/㎡		③ 価格形成要因の [一般的] 部品不足の緩和から自動車関連産業を中心に景況感は持ち直しつつあるものの、物価の上昇が顕著で経済情勢は不安定な状況にある。 [地域] 地価水準は緩やかな上昇が続いているが、建築資材の高騰から住宅取得費が増加しており、買手の手控え傾向が強くなっている。 [個別的] 個別的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		西尾-1					
	公示価格		114,000 円/㎡		②変動率		年間 +1.8% 半年間 +0.9%					

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
西尾(県)-7 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (西尾(県)-7), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第8), 業者名 (株式会社名邦テクノ), 氏名 (大橋 克也), 鑑定評価額 (23,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (100,000 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6日), (6) 路線価 (令和5年1月), (75,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和5年6月26日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (倍率), (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (西尾市丁田町左65番2), (2) 地積 (231 ㎡), (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 (中規模一般住宅), (6) 接面道路の状況 (南東4m市道), (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 (西尾850m), (9) 法令上の規制等 (1中専 (60, 150)), (2) ①範囲 (東90m, 西80m, 南110m, 北70m), 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), ④地域的特性 (特記事項: 特にない), ⑤地域要因の将来予測 (景気動向は先行きが不透明な状況に置かれているが...), (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 +5.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 100,000 円/㎡, 収益還元法, 積算価格 / 円/㎡, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は市内中心部に近い名鉄西尾線沿線の既成住宅地域である...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (共同住宅の想定が困難な画地条件のため収益還元法は適用しなかった...), (8) 公示価格 (114,000 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 (98,000 円/㎡), 変動率 (年間 +2.0%, 半年間 %)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター
西尾(県)-8	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 神戸 康弘
鑑定評価額	9,530,000 円	1㎡当たりの価格	38,600 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	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	1.1 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	西尾市一色町味浜乾地 6 7 番				②地積 (㎡)	247 ()	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	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 20 m、北 60 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 11 m、奥行約 23 m、規模 250 ㎡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 5.5 m市道	交通施設	福地駅 南西方4km	法令規制	1 住居 (60, 200)	
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,600 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	同一需給圏は主に西尾市の旧幡豆郡を中心とする住宅地域である。需要者は地域と地縁性を有する個人が中心であるが、価格水準が低く割安感があるため市内他地域からの需要も見られる。近隣地域は合併前の旧一色町中心部に近く、津波災害の危険性も乏しいため価格は安定しつつある。需要の中心となる価格帯は土地で700万円前後、新築の戸建住宅で2000万円から2500万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧幡豆郡の人口は減少傾向にあり、賃貸市場の成熟の程度が低いいため収益還元法の適用は断念した。比準価格は旧幡豆郡一色町地区に属する住宅地域内の取引事例を採用して求めたものであり、取引市場の実態を反映した価格である。当該地域における取引は自己利用目的が中心であり、周辺の取引相場を指標として価格形成が行われる傾向がある。よって、比準価格の説得力は高く、本件では比準価格を採用し、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 西尾-21	[100.0] / 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] / 100	38,600	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	行政 0.0	環境 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		画地 1.0	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況要因の	[一般的] 旧幡豆郡地区の地価は全般的に下落傾向にあるが、上横須賀駅周辺や旧一色町中心部では下げ止まり傾向が見られ、二極化が進んでいる。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 38,800 円/㎡			[地域] 旧一色町地区では合併前の旧西尾地区と比較して地価水準が低いいため総額を抑えた建売分譲住宅を中心に需要は安定している。						
	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			[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 西尾-21		公示価格 38,600 円/㎡						
	② 変動率	年間 -0.5 %	半年間 0.0 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	香久山不動産鑑定事務所
西尾(県)-9	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 安立 昌子
鑑定評価額	7,270,000 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) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 1.1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	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	西尾市一色町一色東前新田53番			②地積(㎡)	198	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	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西20m、南80m、北20m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約17m、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
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの既成住宅地域で、地域要因に特別な変動はなく、当面は現状のまま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 +2.0		
(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	/ 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、旧幡豆郡を中心に概ね西尾市の市街化区域内の住宅地域の圏域である。需要者は地縁関係者が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は国道247号以南の既成住宅地域であるが、従来より町内の住宅地の取引は国道以北がほとんどで、近隣地域の需要は低い。土地は50坪程度で600万円程度、新築戸建住宅は2000万円程度が需要の中心とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とする既成住宅地域で、収益性よりも居住の快適性及び利便性がより重視される地域である。また、自用の住宅用地としての取引が中心であるため、市場価格は指標として形成されている。よって取引事例より求めた実証的な比準価格を採用し、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。なお、近隣地域は賃貸需要が乏しく、賃貸住宅の想定に経済合理性を欠くため収益還元法は適用しない。							
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 西尾-21	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [106.5]	[102.0] 100	36,600	街路 0.0 交通 0.0 環境 +6.5 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 対象基準地の標準価格(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			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 37,700 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的]	建物価格高騰で住宅購入意欲は低下、地場産業衰退、人口減少、自然災害等の影響も強く、上横須賀地区等を除き旧幡豆郡の需要は弱い。			
	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/㎡			[地域]	大きな地域要因の変化はないが、国道247号以南は市街化区域でも、従来より宅地需要は弱い。			
② 変動率 年間 -2.7% 半年間 %				[個別的]	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	香久山不動産鑑定事務所
西尾(県)-10	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 安立 昌子
鑑定評価額	22,100,000 円		1㎡当たりの価格	49,900 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7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	西尾市吉良町下横須賀東下河原46番1外				②地積(㎡)	442	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	上横須賀870m	(その他)												
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西30m、南50m、北90m				②標準的使用	低層住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約24m、規模360㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路											
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域周辺では、ミニ開発が多く行われており、今後徐々に小規模戸建住宅が増えていくことが予測される。																		
(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 +2.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,900 円/㎡			標準化補正	100	[100.0]	100											
	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、旧幡豆郡を中心に概ね西尾市の市街化区域内の住宅地域の圏域である。需要者は地縁関係者が多いが、圏外からの転入者もみられる。近隣地域は上横須賀駅周辺の住宅地域で、西尾市中心部に対するアクセスも比較的良好であり、他の旧幡豆郡の住宅地と比較し、需要と地価は安定傾向にある。土地は50坪程度で800万円程度、新築戸建住宅は2500万円～3000万円程度が需要の中心とみられる。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とする既存住宅地域で、収益性よりも居住の快適性及び利便性がより重視される地域である。また、自用の住宅用地としての取引が中心であるため、市場価格は取引価格を指標として形成されている。よって取引事例より求めた実証的な比準価格を採用し、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。なお、近隣地域は賃貸需要が乏しく、賃貸住宅の想定に経済合理性を欠くため収益還元法は適用しない。																			
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	西尾-21	② 時点修正	[100.0]	100	③ 標準化補正	[101.0]	100	④ 地域要因の比較	[78.1]	100	⑤ 個別的要因の比較	[102.0]	100	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡)	49,900	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 1.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧ 地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -19.5 行政 0.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	100	[]	100	[]	100	[]	100	[]	100	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	⑧ 地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格	49,800 円/㎡			③ 変動状況	[一般的] 建物価格高騰で住宅購入意欲は低下、地場産業衰退、人口減少、自然災害等の影響も強く、上横須賀地区等を除き旧幡豆郡の需要は弱い。										
	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	円/㎡				[地域] 旧幡豆郡の中では、西尾市中心部に近く、利便性が比較的良好いため、一定の宅地需要を保っている。										
② 変動率		年間	+0.2 %	半年間	%	[個別的] 個別的要因に変動はない。														

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域総合コンサルタント株式会社
西尾(県)-11	愛知県	愛知第 8	氏名	不動産鑑定士 山本 晃
鑑定評価額	8,690,000 円		1 m ² 当たりの価格	35,200 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 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率 1.1 倍	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		西尾市鳥羽町古新田 1 6 番 1 4				②地積 (m ²)	247	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)				
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅の中に共同住宅、作業所等も見られる住宅地域	西5.5m市道	水道、下水	三河鳥羽 130m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 80 m、南 20 m、北 70 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 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 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 5.5m市道	交通施設	三河鳥羽駅 北東方130m	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模の戸建住宅を中心とした地域であり、大きな変化は見られない。特に変動要因もなく当面は現状のまま推移するものと予測する。宅地需要は弱含みである。									
(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	+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		35,200 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	同一需給圏は旧幡豆郡の一色町、吉良町、幡豆町にある住宅地域一円である。需要者の中心は旧幡豆郡の居住者及び地縁性のある個人である。市中心部から遠く利便性が劣るうえに、地元での雇用の場が少ないため市中心部や周辺市への転出が多く、人口減少高齢化により宅地需要は弱含み傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 8 0 0 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	収益価格は、賃貸需要が乏しい地域であり、賃貸経営は経済合理性を欠くため試算をしていない。比準価格は規範性の高い取引事例に基づいており、実証的で信頼性が高い。市場においては自用目的の取引が中心で、利便性及び快適性等をもとに実際の取引価格を指標に価格が形成されている。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準に、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 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/m ²)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -7.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	西尾-21 公示価格 38,600 円/m ²	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [109.7]	[101.0] 100	35,200					
(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/m ²)	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/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象標準地の前	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 36,100 円/m ²		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 地域経済は比較的堅調で宅地需要は全般的に底堅いが、住環境等により地域間の格差がひろがっている。							
	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 <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] 利便性等が劣る郊外の住宅地域で、人口の減少が続く。宅地需要は乏しく、地価は弱含み傾向が続く。							
	②変動率 年間 -2.5 % 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)

Table with 4 columns: 基準地番号 (西尾(県)-12), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第 8), 業者名 (つくし不動産鑑定). Below it, 鑑定評価額 (9,080,000 円) and 1㎡当たりの価格 (30,900 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 8 日), (6) 路線価又は倍率 (令和 5 年 1 月), (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

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 (西尾市東幡豆町中柴 3 6 番), ②地積 (294 ㎡), ③形状 (1:1.5), ④敷地の利用の現況 (住宅 S2F1B), ⑤周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅のほか水産加工所等が見られる道路の狭い既成住宅地域), ⑥接面道路の状況 (南西3m市道), ⑦供給処理施設状況 (水道、下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (東幡豆 700m), ⑨法令上の規制等 (1 住居 (60, 200)). (2) 近隣地域: ①範囲 (東 60 m、西 40 m、南 100 m、北 60 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 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), ⑤地域要因の将来予測 (狭隘道路沿いに旧来からの住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。地域要因に特段の変更はなく、当面は現況と同様に推移していくものと考えられる。). (3) 最も有効使用の判定 (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, 収益還元法, 原価法, 開発法). (6) 市場の特性 (同一需給圏は旧幡豆郡を中心とする西尾市内の既存住宅地域である。...). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域においては共同住宅はほとんど見られず、取引は自用目的が中心であることから、賃貸物件を想定することは妥当性を欠くと判断し、...). (8) 公示価格 (標準地番号 西尾-33, 公示価格 30,000 円/㎡, 修正率 [99.0] 100, 補正率 100, 比較率 [102.0] 100, 標準価格 30,700 円/㎡). (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡, 修正率 [] 100, 補正率 [] 100, 比較率 [] 100). (10) 対象基準地の前年標準価格等 (①-1 対象基準地の検討 (継続 32,100 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, ②変動率 年間 -3.7%, 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, 地域総合コンサルタント株式会社. Includes 鑑定評価額 13,400,000 円 and 1㎡当たりの価格 81,200 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, (9) 価格.

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) 近隣地域の特性, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.