

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
西尾(県)-14 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (西尾(県)-14), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第8), 業者名 (香久山不動産鑑定事務所), 氏名 (安立 昌子), 鑑定評価額 (6,770,000 円), 1㎡当たりの価格 (35,800 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 (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

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (西尾市吉良町富好新田井戸東3番1外), (2) ①範囲 (東80m, 西30m, 南100m, 北40m), (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 (方位角地 +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 35,800 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。), (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主体とする住宅地域で、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。), (8) 公示価格 (標準地番号 西尾-21, 公示価格 38,600 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対年標準価格の検討 (対年標準価格の増減率 年間 -2.7%, 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, つくし不動産鑑定. Values include 西尾(県)-15, 愛知県, 愛知第8, 氏名, 不動産鑑定士 西尾 綾香.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,100 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. Values include 令和5年7月1日, 令和5年4月10日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月8日, 正常価格, [令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1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, (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) 指定からの検査, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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)-16	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大橋 克也
鑑定評価額	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	51,500 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6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	西尾市深池町上口17番			②地積 (㎡)	401	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	(その他)						
	2:1	住宅LS2	中規模一般住宅、農家住宅が点在する幹線道路背後の住宅地域	北東5m市道、南東側道	水道、下水	西尾1.8km							
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西100m、南30m、北50m			②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約16m、規模400㎡程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路5m市道	交通施設	西尾駅南西方1.8km	法令規制	「調区」(60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	経済情勢は大きな落ち込みから正常化に向けた動きが続いているが、市街化調整区域の住宅地では景気動向の影響が小さく、当面は現状を維持するものと予測する。											
(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	角地		+3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,500 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	同一需給圏は西尾市郊外にある市街化調整区域の既成住宅地域である。主な需要者の属性は農家やその親族等、当該地域に地縁や縁故を有する個人である。市街地から距離があって生活利便施設が周囲に少なく、行政上の規制から土地の条件が厳しいため、宅地の需要は限定的で土地の流動性は低い。取引当事者の属性が制約され、地域的な特性から取引が少ないため中心となる土地の価格帯を把握することは困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が形成されておらず、行政的な条件から共同住宅の想定は現実的でないため収益還元法は適用しなかった。市場参加者が制限され土地の流動性が乏しい地域のため指標となる取引事例は少ないが、周辺環境が類似する既成住宅地域での取引価格は価格判定の有用な基礎となる。実際の取引事例から試算した比準価格は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、類似する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	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-19	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [87.9]	[103.0] 100	51,700	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
(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
	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 51,500 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 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。								
	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] 有効利用の程度が低い郊外の既成住宅地域にあって、景気動向の影響は少なく、地価水準に大きな変動は見られない。								
	② 変動率	年間 0.0%	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)-17), 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). 2nd row: 西尾(県)-17, 愛知県, 愛知第8, 氏名 (不動産鑑定士 西尾 綾香). 3rd row: 鑑定評価額 (6,650,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,400 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 table with 10 rows. (1) 所在地 (西尾市一色町生田中萱野35番), (2) 標準的画地の形状等 (間口約15m, 奥行約20m), (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 (ない), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 19,400 円/㎡), (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市街化調整区域に存する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 (近隣地域は市街化調整区域に存する既存住宅地域であり), (8) 公示価格 (27,800 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 (20,000 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 for 西尾(県)5-1, 愛知県, 愛知第8, 株式会社愛知県不動産鑑定センター.

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 and price types like 令和5年7月1日, 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Contains detailed reasoning for the valuation, including location (西尾市今川町東大城12番3), area (253㎡), and various market and regulatory factors.

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)5-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士	大橋 克也
鑑定評価額	49,800,000 円		1㎡当たりの価格	132,000 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	105,000 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		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		西尾市花ノ木町3丁目16番1外			②地積 (㎡)	377	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		商業 (80,400) 準防 (その他) (100,400)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 0 m、北 100 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 25 m、奥行約 16 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項 特になし				
	⑤地域要因の将来予測		原材料費の高騰などで商業地の収益力は回復が遅れているが、経済情勢は大きな落ち込みから正常化に向けた動きが続いており、地価水準は安定して推移するものと予測する。			⑥交通施設		西尾駅 北方260m 法令規制 商業 (90,400) 準防				
(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	角地形状	+7.0 -5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		132,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		84,600 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	同一需給圏は小型店舗や事業所等が連たんしている西尾市中心部の商業地域である。主な需要者の属性は広域的にロードサイド店舗を展開する大手企業あるいは市内又は隣接市に拠点を置く中小の事業者である。商業地域の収益力は弱い状況が続いているが、交通量の多い幹線道路沿いにある潜在的な需要は根強く、地価水準は緩やかに上昇している。商業地で取引される土地の価格帯は個性が強い。その把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模に見合った収益が得られないため収益価格は比準価格より低位に試算された。自用の建物が多く用途が混在した商業地域において、土地の価格は投資効率を重視した収益価格より近隣地域や類似地域における多数の取引事例を基礎として形成される傾向が強い。実際の取引事例から査定した比準価格は実証的な試算価格であることから当該価格を妥当と判断し、収益価格は参考にとどめ、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	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 +1.7 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5-2 公示価格 131,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [101.7]	100 [/]	[101.7] 100	132,000					
(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	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	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因		<p>[一般的要因] 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。</p> <p>[地域要因] 商業地の収益力は回復傾向にあるが、コロナ禍以前の状態までには至らず、地価水準を大きく押し上げるほどの需要圧力は見られない。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 130,000 円/㎡		[] 100									
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 西尾5-2 公示価格 131,000 円/㎡		[] 100									
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	香久山不動産鑑定事務所
西尾(県)5-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 安立 昌子
鑑定評価額	69,400,000 円	1㎡当たりの価格	126,000 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	100,000 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	西尾市寄住町洲田23番3				②地積 (㎡)	551 ()	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) (77,318)	
(2) 近隣地域	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				
	1:2	事務所 S1	低層店舗、事務所等が混在する幹線道路沿いの商業地域	南西20m県道	水道、ガス、下水	西尾 390m				
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 80 m、西 30 m、南 40 m、北 20 m				②標準的使用	中低層店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口約 19.5 m、奥行約 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	20m県道	交通施設	西尾駅 東方390m	法令規制	商業 (90,400) 準防	
(5) 鑑定評価の手法の適用	⑤地域要因の将来予測	西尾駅周辺の集客力や繁華性は、今後も確保されるものと予測する。地価については、時に下押し圧力を受ける可能性はあるが、長期的には安定した推移が見込まれる。								
	取引事例比較法	比準価格	126,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	容積率	-2.0			
		収益還元法	収益価格 82,700 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、概ね西尾市及び隣接市の商業地域の圏域。需要者は地縁を有する個人事業主や法人、広域展開する事業者等である。ヴェルサウォーク西尾により、西尾市中心部の商業地としての競争力が高まり、市場における需給動向が活性化した。また、コロナが収まり客足が戻り、停滞していた非住宅系の需要も動きつつある。借地による進出が多く商業地の取引は少なく、取引総額も業種や規模により大きく分散し、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には自用の店舗、事務所を中心に貸店舗、貸事務所が介在しているが、土地価格に見合った賃料水準が形成され難い賃貸市場の現状より、収益価格は低位に試算された。当該不動産市場においては、自用目的での取引が支配的であり比準価格の説得力が高いと思料される。よって、市場の実態を反映する実際の取引価格から求めた比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.7 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	西尾5-2	[100.8] 100	100 [101.7]	100 [101.0]	[98.0] 100	126,000	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前	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 124,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
	② 変動率									

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)5-4	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 神戸 康弘
鑑定評価額	47,100,000 円	1㎡当たりの価格	95,000 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	76,000 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	西尾市寄住町金田5番2外				②地積 (㎡)	496	⑨法令上の規制等	準住居 (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 240m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 100 m、南 0 m、北 0 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 20 m、奥行約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.8 m 県道	交通 西尾口駅 東方240m	法令 準住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	小規模店舗を主体に大型の遊戯施設や住宅等の混在も見られる県道沿いの路線商業地域で、地域要因に特段の変化は見られない。当面は現状を維持すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地					(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	95,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	収益還元法	収益価格	57,700 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及び周辺市町の商業地域である。需要者は地元を拠点とする法人、個人事業主が中心である。広域的な集客力を有する店舗、施設等は見られず沿道型店舗の集積の程度は低いが、駅徒歩圏内に位置しているため住宅用地としての需要も見込まれる。画地規模や用途により取引価格はまちまちであり、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は西尾市内の商業地で現実に成立した取引を基礎とするものであり、取引市場の実態に即した実証的な価格である。収益価格は賃貸市場の成熟度が低く元本価値に見合う賃料水準が期待できないため低位に求められた。自用目的での取引が中心である当該地域の市場特性を検討のうえ、比準価格は需要者の行動に適合した価格であると判断し、本件では比準価格を中心に収益価格も比較考量し、代表標準地との均衡も踏まえ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 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.7 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +4.0 環境 +22.0 行政 +6.0 その他 0.0	
	西尾5-2 公示価格 131,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [101.7]	100 [137.2]	[100.0] 100	94,600	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.7 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +4.0 環境 +22.0 行政 +6.0 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 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	[]	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	
(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 93,900 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] 県道沿いに住商が混在する地域で、店舗のほかに住宅としての需要も見込まれるため価格はやや強含みで推移している。							
② 変動率		年間 +1.2 %	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)5-5	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 安立 昌子
鑑定評価額	25,800,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 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	72,000 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	西尾市本町4番7			②地積 (㎡)	290	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	商業 (80,400) 準防		
	1:2.5	事務所 RC3	低層店舗等が建ち並び中に住宅も見られる商業地域	南東12m県道	水道、下水	西尾 650m	(その他) (90,348)		
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西20m、南100m、北50m			②標準的使用	低層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、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	12m県道	交通施設	西尾駅北西方650m	法令規制	
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの近隣商業地域であり、新旧の小規模な店舗を中心としている。道路改修等が行われた際に一部改装を行なった店舗も見られ、一方的な衰退は回避できている、当面は現状を維持すると予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地			(4) 対象基準地の個別的要因	容積率 -2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	45,700 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、概ね西尾市及び隣接市の商業地域の圏域である。需要者の中心は、個人事業主及び地元企業等である。近隣地域は古くからの商店街であるが、西尾駅に近い住宅地としての需要も見込め、地価は安定している。借地による進出が多く商業地の取引は少ない傾向にある上、取引総額も業種や規模により大きく分散し、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には自用の店舗、事務所を中心に貸店舗、貸事務所が介在しているが、土地価格に見合った賃料水準が形成され難い賃貸市場の現状より、収益価格は低位に試算された。当該不動産市場においては、自用目的での取引が支配的であり比準価格の説得力が高いと思考される。よって、市場の実態を反映する実際の取引価格から求めた比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 1.7 行政 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 交通 +4.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0
	西尾5-2	[100.8] 100	100 [101.7]	100 [142.8]	[98.0] 100	89,100			
(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	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 88,000 円/㎡		③ 変動要因の価格形成要因	[一般的] 新型コロナウイルス感染症が収まり、客足が戻り、停滞していた非住宅系への投資が動きつつある。					
	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] 繁華性は高くないが、市中心部の立地条件から一定の需要は保ち、地価は概ね安定的に推移している。					
	② 変動率 年間 +1.1 % 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)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 西尾(県)5-6, 愛知県, 愛知第8, つくし不動産鑑定. Below it, a row for 鑑定評価額: 11,800,000 円, 1㎡当たりの価格: 41,700 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4月10日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月8日, 正常価格, 路線価.

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: 西尾市一色町前野東浦51番1. (2) 近隣地域: 東50m, 西20m, 南50m, 北80m. (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: 角地. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 41,700 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は旧一色町を中心とする西尾市内の路線商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格の試算においては、同一需給圏内に存する類似性の高い事例から実証性の高い価格を求めることができた. (8) 公示価格とした: 代表標準地 西尾5-1, 公示価格 42,700 円/㎡. (9) 指定からの検計: 指定基準地番号, 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計: ①-1 対象基準地の検計, ②変動率 年間 -3.0%, 半年間 -2.3%.

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)9-1), 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 (228,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (52,000 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 (41,000 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), (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) 所在地 (西尾市住崎町飛八1番10外), (2) 地積 (4,382 ㎡), (3) 形状 (不整形1:1), (4) 敷地の利用 (工場), (5) 周辺の土地 (中小工場), (6) 接面道路 (南6m市道), (7) 供給処理 (水道, ガス), (8) 交通 (西尾2.3km), (9) 法令 (工業60,200), (10) 試算価格の調整理由 (大規模な敷地を必要とする工業地域...)