

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	12,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	67,500 円/m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	54,000 円/m <sup>2</sup> 倍
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14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 (m <sup>2</sup> )	181 ( )	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200) 準防
	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	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 65 m、北 90 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 m <sup>2</sup> 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	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	67,500 円/m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
(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、特急停車駅である名鉄常滑駅徒歩圏内にあり、また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るため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	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/m <sup>2</sup> )	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
	常滑-1 公示価格 67,000 円/m <sup>2</sup>	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [ / ]	[100.0] 100	67,500		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/m <sup>2</sup> )	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]		地域要因	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 66,500 円/m <sup>2</sup>		③ 価格変動要因の 変動状況	[ 一般的 ] 建築費の高騰や金利先行き不透明感はあるものの、経済情勢及び不動産市況は回復傾向にある。					
	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 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 常滑-1 公示価格 67,000 円/m <sup>2</sup>			[ 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。					
②変動率		年間 +1.5 %	半年間 +0.7 %	[ 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	楓不動産鑑定事務所
常滑(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 龍
鑑定評価額	17,300,000 円		1㎡当たりの価格	69,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) [令和6年1月]路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月18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	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西120m、南170m、北30m			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	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする区画の整った住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、当面現状の利用状況を維持して推移していくものと見込まれる。							
	(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	69,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +9.0			
	収益還元法	収益価格	21,600 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、常滑市内の住宅地域一円である。需要者は、同一需給圏内に居住する30代～40代の一次取得者が中心である。近隣地域は、榎戸駅の徒歩圏内に位置する区画整理により整備された住環境の良好な住宅地域であるため、需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみ総額で1,500万円～2,000万円前後、新築の戸建分譲では3,500万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用目的の取引が主体の住宅地域である。収益物件は共同住宅が見られるものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低めに試算された。従って、規範性の高い取引事例との比較により求められた市場性を反映した実証的価格である比準価格を中心に収益価格は参考にとどめ、更に代表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	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
	標準地番号 常滑-1	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	[109.0] 100	69,400	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	地域要因	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]	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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 68,200 円/㎡		③ 価格変動要因の形成状況	④ 一般的要因 [ ] 常滑市の人口は全体的には概ね横這いで推移しているが、土地需要は高台の区画整理済み地域と沿岸部地域とで二極化傾向にある。		⑤ 地域要因 [ ] 用途的に概ね熟成しており、地域要因に特段の変化は認められない。 ⑥ 個別的要因 [ ] 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 +1.9 %	半年間 %						

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	7,440,000 円		1㎡当たりの価格	23,100 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		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

(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	③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		「調区」(60, 200)  (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 特にない		
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域内に位置する既存住宅地域で、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。			④地域的特性		街路 3.2m市道 交通 上野間駅 北東方2.4km 法令 法規制 「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		23,100 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困難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調整区域内の取引事例を中心に求めたものであり、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 常滑-4	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [115.8]	[102.0] 100	23,100	標準化補正	交通 0.0	環境 +17.0	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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 23,200 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 景気が回復傾向の中、地価は用途、地域間でやや格差が認められるが、良好な住宅地を中心に上昇傾向である。						
	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 ] 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 %			[ 個別的 ] 個別的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	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	73,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	58,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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 常滑市飛香台6丁目4番7		②地積 (㎡)	214 ( )		⑨法令上の規制等						
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅LS2	⑤周辺の土地の利用の状況 戸建住宅を中心とする区画整理済みの住宅地域	⑥接面道路の状況 北東6m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	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 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 常滑駅 北東方2.4km	法令規制 1低専 (地区計画等) (60, 100)						
⑤地域要因の将来予測 戸建住宅が建ち並び、既に住宅地域として地域性が純化しているため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	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	73,700 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) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 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 -1.0 交通 +8.0 環境 -16.0 行政 +2.0 その他 0.0			
	公示価格 67,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [91.6]	[100.0] 100	73,700	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			
(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	[ ]	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 71,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因	[ 要因 ] 物価高、金利の先高感等の経済動向の不透明感はあるが、住環境及び交通利便性を備えた地域とそれ以外の地域とで2極化が見られる。			[ 地域 ] 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。			[ 個別的要因 ] 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 +3.1% 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	楓不動産鑑定事務所
常滑(県)-5	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 龍
鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	44,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	33,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月18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	(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	特にない。	街路	基準方位北、4m市道	交通	西ノ口駅 東方1km	法令	1 中専 (60, 150)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする高台の住宅地域である。地域に変化を促す特段の要因は見受けられず、当面は現状の利用状況を維持していくものと見込まれる。												
(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	+6.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因							
	収益還元法	収益価格	20,400 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	同一需給圏は、常滑市内の住宅地域一円である。需要者は、同一需給圏内に居住する30代～40代の一次取得者が中心である。近隣地域は、幅員がやや狭いものの、高台に開発された住環境の良い住宅地域であり、価格に値頃感もあることから、需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみ総額で900万円～1,200万円前後、新築の戸建分譲では3,000万円～3,500万円前後である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用目的の取引が主体の住宅地域である。収益物件は共同住宅が見られるものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低めに試算された。従って、規範性の高い取引事例との比較により求められた市場性を反映した実証的価格である比準価格を中心に収益価格は参考にとどめ、更に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	+1.0		
	標準地番号 常滑-2	[ 100.0 ]	100	100	[ 106.0 ]	44,000	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	+9.0		
(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	画地	+6.0	行政	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) 対象基準地の前年の標準価格等	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 43,500 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 円/㎡ 公示価格												
	②変動率	年間 +1.1 %	半年間 %	③ 変動状況 [ 一般的 ] 常滑市の人口は全体的には概ね横這いで推移しているが、土地需要は高台の区画整理済み地域と沿岸部地域とで二極化傾向にある。 [ 地域 ] 地域要因に特段の変化は認められない。 [ 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	楓不動産鑑定事務所
常滑(県)-6	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 龍
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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	29,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月18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	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 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	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 15 m、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
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	丘陵地に開発された住宅地域で、一般住宅が建ち並ぶ利用状況にある。当面、現状の利用状況を維持するものと見込まれる。							
	(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	/ 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、常滑市内の住宅地域一円である。需要者は、同一需給圏内に居住する30代～40代の一次取得者が中心である。近隣地域は、高台に開発された住宅地域で、街路条件、住環境は良好である。しかし、常滑市の中心部への接近性に劣り、臨海部に近いことから、市内の他地域と比べると需要は弱い傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地のみ総額で600万円～1,000万円前後、新築の戸建分譲では2,500万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、自用目的の取引が主体の住宅地域である。地域内には共同住宅が見られるものの、対象基準地は、画地規模の制約から効率的な賃貸経営が困難であるため収益還元法は適用しなかった。従って、規範性の高い取引事例との比較により求められた市場性を反映した実証的価格である比準価格を採用し、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。								
(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 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 常滑-7	[ 101.1 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 155.4 ]	[ 100.0 ] 100	36,700	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +57.0 行政 -2.0 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 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		地域要因	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	③ 価格変動要因の		[ 一般的 ] 常滑市の人口は全体的には概ね横這いで推移しているが、土地需要は高台の区画整理済み地域と沿岸部地域とで二極化傾向にある。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 36,700 円/㎡	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %		[ 地域 ] 用途的に概ね熟成しており、地域要因に特段の変化は認められない。					
	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/㎡								

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)-7	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	齋藤 登
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 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14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界面道路の状況	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 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	標準方位北、4.2m市道	交通施設	常滑駅 東方800m	法令規制	準工 (60,200)
	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、今後も現状維持で推移していくと予測する。また、地価は安定的に推移すると予測する。							
(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	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。当該地域は、最寄駅への接近性は優れるが、街区が整然としておらず傾斜もあることから、競争力の程度は中位程度である。市場の中心価格帯は、土地で500万円～1,000万円程度、新築戸建住宅で3,000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中小規模の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、類似の標準地との均衡、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	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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 常滑-14	[ 100.7 ] 100	100 [ 106.0 ]	100 [ 127.9 ]	[ 100.0 ] 100	45,900	地域要因	街路 +4.0 交通 0.0 環境 +23.0 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 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		地域要因	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 45,800 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因	[ 一般的要因 ] 建築費の高騰や金利先行き不透明感はあるものの、経済情勢及び不動産市場は回復傾向にある。					
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[ 地域要因 ] 地域要因に特段の変化は見られず、地価は横ばい傾向にある。					
	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。					

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)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 齋藤 登
鑑定評価額	6,970,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	58,600 円/m <sup>2</sup>	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	47,000 円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14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	常滑市市場町2丁目85番外				②地積 (m <sup>2</sup> )	119	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防
	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 1.3km	(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 70 m、南 30 m、北 20 m				②標準的使用	低層店舗併用住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 12 m、規模 120 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	災害時における浸水の危険性が高い地域	街路 7.8m県道
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は見られないが、商業繁華性が衰退傾向にある旧来からの商業地機で、地価は弱含みで推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状角地	0.0	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,600 円/m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	26,000 円/m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
(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商業地域である。主たる需要者は、常滑市内の事業者を中心に周辺市町の事業者等も見られる。当該地域は店舗の連たん性が劣る旧来からの商業地域で、商業繁華性は衰退傾向にあり、宅地需要は弱含みである。市場の中心価格帯は、規模によって異なるが、土地で700万円～1,000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの既成商業地域で、不動産の収益性により価格形成されるに至らない投資市場としては未成熟な地域であり、収益用不動産の取引は少なく、収益価格は低位に試算された。一方、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、市場実態を反映した比準価格を重視して、収益価格は参考に留め、類似の標準地との均衡、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	①代表標準地 ■標準地 標準地番号 常滑5-1	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/m <sup>2</sup> )	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	
	公示価格 55,100 円/m <sup>2</sup>	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.5]	[100.0] 100	58,300	地域要因	街路 -1.0 交通 +14.0 環境 -9.0 行政 -8.0 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/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象標準地等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 58,700 円/m <sup>2</sup>		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 建築費の高騰や金利先行き不透明感はあるものの、経済情勢及び不動産市況は回復傾向にある。					
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/m <sup>2</sup>			[地域要因] 地域要因に特段の変化はないが、店舗の連担性が劣る既成商業地域であり、地価は下落傾向が続いている。					
	②変動率 年間 -0.2% 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	楓不動産鑑定事務所
常滑(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 龍
鑑定評価額	458,000,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 91,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月18日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 倍率種別	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				
	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	(その他) (地区計画等) (100,500)					
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西40m、南50m、北50m				②標準的使用	高層店舗事務所兼共同住宅地						
	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	街路 (駅前広場) 市道	交通施設				
	⑤地域要因の将来予測	新型コロナウイルス感染症の影響は収まり、中部国際空港の旅客数は回復傾向にある。地域要因に特段の変化は見られず、当面、現状の利用状況を維持して推移するものと見込まれる。											
(3) 最有効使用の判定	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	126,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	71,100 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一円である。需要者の中心は、大型店舗やホテルを営む全国的規模の事業者である。近隣地域は、りんくう常滑駅の駅前広場に接面するという立地の希少性を有している。新型コロナウイルス感染症の影響により減少した旅客数は回復傾向にあり、宅地需要も戻りつつある。需要の中心となる価格帯は、駅前商業地の取引事例が少なく、画地規模や需要者の属性により価格にばらつきがあるため、把握が困難である。												
(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、同一需給圏内の類似性の高い取引事例との比較により求められた市場性を反映した実証的価格である。一方、収益価格は、対象不動産の収益性を反映した理論的価格である。近隣地域においては、自用目的の取引が中心であり、比準価格の説得力が高いことから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、更に代表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	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
	常滑5-2 公示価格 117,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [104.2]	[110.0] 100	125,000	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
(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
	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 123,000 円/㎡	③ 価格形成要因の											
	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/㎡	[ 一般的要因 ] 常滑市の人口は全体的には概ね横這いで推移しているが、土地需要は高台の区画整理済み地域と沿岸部地域とで二極化傾向にある。 [ 地域要因 ] 中部国際空港の国際線需要が回復、旅客数は増加傾向にあり、空港周辺の地価も戻りつつある。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。											
② 変動率	年間 +1.6 %	半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	朝日航洋株式会社 西日本空情支社 名古屋支店
常滑(県)5-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 二村 茂樹
鑑定評価額	36,100,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 94,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28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 常滑市鯉江本町5丁目160番	②地積 (㎡)	306	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)			
(2) 近隣地域	①範囲 東60m、西20m、南60m、北20m 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 特にない ⑤地域要因の将来予測 市内の中心市街地に位置する商業地域で、地域要因に大きな変動はないが、駅周辺部は顧客回復も順調で、りんくう地区整備の進捗、自動車通行客の増加に伴い、地価は上含み感を保ちながら推移していくものと予測する。	⑥接面道路の状況 南東26m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 常滑250m	法令 商業 (90,400) 準防 規制			
(3) 最も有効使用の判定	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 119,000 円/㎡ 収益還元法 収益価格 81,300 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、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。主たる需要者は商圏を県内に展開する法人企業等である。市内の商業地は、市内中心部や駅周辺は新型コロナからの顧客回復は増加傾向で、不動産取引も安定傾向と推測され、土地価格は上昇気味で推移の様相。地域分析上、実勢の価格動向は取引が少なく、価格帯は土地の競争力、規模、企業主体の投資判断等により取引総額が異なり、価格水準は極めて個別性が強い傾向である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、比準価格はこの市場実態を反映し実証的な価格として試算された。収益価格は賃貸市場が未熟な点や賃料水準が投資対象として見合わない点を反映して、やや低位に試算された。よって、比準価格の相対的信頼性は高く、事業者の行動原理に即し説得力を有する。以上により市場の特性にも留意し、比準価格を中心に収益価格を参酌し、代表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) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 常滑5-2 公示価格 117,000 円/㎡	② 時点修正 [100.9] / 100	③ 標準化補正 100 [100.0] / [ / ]	④ 地域要因の比較 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/㎡) 118,000	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
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	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	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 116,000 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 常滑5-2 公示価格 117,000 円/㎡	② 変動率 年間 +1.7% 半年間 +0.9%	③ 変動状況 要因	[ 一般的 ] インフレ経営環境による業種交代や資材資源価格の高騰等から回復が一律でないが、徐々に市内商業地取引は堅調を取り戻している。 [ 地域 ] 名鉄常滑駅に近く、幹線沿いの商業地域で特段の地域要因の変動は無いが、一般的要因の影響から、地価動向は上昇転換の方向性が強い。 [ 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	有限会社木寺不動産鑑定所
常滑(県)9-1	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	23,400,000 円		1㎡当たりの価格	49,900 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	40,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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	常滑市港町4丁目16番				②地積 (㎡)	469	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	準工 (60, 200)	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 130 m、南 40 m、北 0 m			②標準的使用	中小工場地				
	③標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 30 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	11m市道	交通施設	榎戸駅 西方200m	法令規制	準工 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	住居系の用途の混在度が高い中小工業地域として、当面は地域性が維持されていくものと思料される。								
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(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	49,900 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	15,900 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	同一需給圏は常滑市及び隣接市町の中小工場地域である。主たる需要者は工場、倉庫等の利用を目的とする中小法人等である。基準地が所在する地域は各種幹線道路に近接し物流効率性に優れている一方で、住宅も多く介在する混在度が高い中小工業地域である。混在度が高いが中心市街地に近接し、幹線道路への系統連続性も良好なことから地価は持ち直しつつある。画地規模等の個別的要因により価格水準は多様であり中心的な価格帯を把握するのは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の工業地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。一方収益価格は試算過程に想定事項が介在する理論的な価格であるが、中小工業地域においては価格形成過程に収益性の重要度は低いため参考程度に留める。以上より、市場性を反映した比準価格を標準として、標準地との検討も踏まえて上記の通り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 -13.0 交通 -8.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 武豊9-3	[ 100.3 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 71.2 ]	[ 100.0 ] 100	49,400	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) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 49,400 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 物価高騰、金利の先高感等の経済動向の不透明感はあるものの、工業地需要は比較的堅調である。						
	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 公示価格 円/㎡			[ 地域 ] 地域要因に特段の変化は見られないが、住宅移行地的要素が見られる混在度が高い工業地域である。						
	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。						