

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
江南(県)-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 眞下 弘
鑑定評価額	14,000,000 円		1㎡当たりの価格	81,800 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5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 62,000 円/㎡ 倍率種別
(2) 実地調査日	令和6年6月17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		江南市布袋町北195番			②地積 (㎡)	171	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	布袋 600m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 80 m、南 60 m、北 50 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		
	⑤地域要因の将来予測		布袋駅周辺の土地区画整理事業の影響を受けて居住環境が向上していくものと予測する。地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。							
(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 +6.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,800 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	江南市及び隣接する市町の住宅地域が同一需給圏の範囲である。主な需要者は同一需給圏内に地縁性を有する一次取得者層等の勤労者が中心である。「布袋」駅を中心とした「土地区画整理事業」により周辺地域においても生活利便性の向上が見られ、当該地域の不動産需要は安定的に推移している。需要の中心価格帯は180㎡の土地で1,500万円前後、新築建売分譲は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	当該地域ではアパート等が見受けられるが、不動産の収益性によって価格形成されるに至っていない。居住の快適性や利便性が重視された自用取引が中心である。また、基準地は画地規模が小さく、事業収支の観点から共同住宅の建築想定は非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。したがって、周辺地域の規範性の高い取引事例から求めた比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、市場における価格動向等を総合的に勘案し、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	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 0.0 交通 +3.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[101.5] 104,000 円/㎡	100 [106.0]	100 [128.8]	[106.0] 100	82,000	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		標準化補正			
(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 [要因] 原材料価格、人件費等の高騰が、不動産市場に影響を及ぼし住宅建設は弱含んでいる。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 81,000 円/㎡			地域 [要因] 最寄駅周辺では市街地の整備が進み、住環境が向上しつつある。						
	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			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/㎡								
② 変動率		年間 +1.0 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
江南(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 眞下 弘
鑑定評価額	9,770,000 円	1㎡当たりの価格	66,000 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	51,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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		江南市前飛保町寺町109番				②地積 (㎡)	148	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 100 m、西 100 m、南 0 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 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 m市道	交通施設	江南駅 北西方 2.5 km	法令規制	1 中専 (60, 160)																	
(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 +4.0																					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,000 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	江南市及び隣接する市町の住宅地域が同一需給圏の範囲である。主な需要者は同一需給圏内に地縁性を有する一次取得者層等の勤労者が中心である。当該地域は農家住宅が混在する既成住宅地域で、最寄駅からは距離を要し利便性が劣る。市中心地域との相対的選好性から市場性に劣り停滞感が見受けられる。土地は150㎡で1,000万円前後、新築建売分譲は3,000万円前後を中心に取引が行われている。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は農家住宅、寺院等が見受けられる既成住宅地域である。居住の快適性や利便性が重視された自用取引が中心である。また、基準地は画地規模が小さく、事業収支の観点から共同住宅の建築想定は非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。したがって、周辺類似地域の規範性の高い取引事例から求めた比準価格を採用し、代表標準地の公示価格からの検討を踏まえ、市場における価格動向等を総合的に勘案し、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	江南-1	② 時点修正	[101.5]	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	[104.0]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	66,100	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +4.0	交通 +8.5	環境 +39.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	104,000 円/㎡	[101.5]	100	[106.0]	100	[156.8]	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	100	④ 地域要因の比較	100	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																		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 65,900 円/㎡		③ 変動状況		[一般的] 原材料価格、人件費等の高騰が、不動産市場に影響を及ぼし住宅建設は弱含んでいる。																	
	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		□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		公示価格 円/㎡		[地域] 旧来からの既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見当たらない。																	
② 変動率		年間	+0.2 %	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	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
江南(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 眞下 弘
鑑定評価額	25,900,000 円	1㎡当たりの価格	99,200 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] 79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月17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		江南市赤童子町桜道114番				②地積 (㎡)	261	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低専 (60, 100)					
	1:2.5	住宅 W2	中規模一般住宅、共同住宅が見られる住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	江南 820m	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 60 m、北 80 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 22.5 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項			
	⑤地域要因の将来予測		中規模住宅、共同住宅等が混在する住宅地域であり、今後も現状を維持していくものと予測する。				特記事項		特記事項			
(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	99,200 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	江南市及び隣接する市町の住宅地域が同一需給圏の範囲である。同一需給圏内に地縁性を有する一次取得者層の勤労者が中心である。最寄駅へは徒歩も可能であり、鉄道利便性が優れる地域である。市内では相対的に選考性が高い地域で地価は安定的に推移している。中心価格帯は150㎡程度の土地で1,500万円前後、新築戸建住宅は3,500~4,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域では共同住宅等が見受けられるが、殆どが土地所有者の有効活用が目的である。基準地は第一種低層住居専用地域であり、事業収支の観点から共同住宅等の賃貸経営の想定は現実的ではないため収益価格は試算しなかった。したがって、市場実態をより反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡を考慮し、市場における需給動向等を総合的に勘案し、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	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						標準化補正	交通	0.0	環境	+3.0	
(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	環境	0.0	行政	0.0	
	前年指定基準地の価格						画地	+6.0	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		③ 変動状況	[一般的要因]		[地域要因]		[個別的要因]		[地域要因]		
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 98,000 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/㎡			原材料価格、人件費等の高騰が、不動産市場に影響を及ぼし住宅建設は弱含んでいる。		駅へは徒歩も可能な住宅地であり、地域要因に特段の変動は見当たらない。		個別的要因に変動はない。		街路 交通 環境 行政 その他		
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	株式会社 桜木不動産コンサルタント
江南(県)-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 加藤 恭一
鑑定評価額	17,400,000 円		1㎡当たりの価格	105,000 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4日	(6) [令和6年1月] 路線価又は倍率	78,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月27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	江南市尾崎町桐野31番				②地積 (㎡)	166 ()	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	江南600m	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西100m、南100m、北60m				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	一般住宅が建ち並ぶ成熟した住宅地域として、今後も現在の地域環境にて推移、地価は上昇傾向が続くものと予測する。														
(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 +6.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	105,000 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	同一需給圏の範囲は、概ね江南駅、布袋駅まで徒歩圏内の住宅地域と判定する。主な需要者は、江南市在住又は江南市に地縁性を有する一次取得者層である。交通利便性に恵まれた住宅地域は総じて市場競争力が強く、住宅需要も堅調である。中心となる価格帯は、土地のみで1500万円から2000万円程度、新築戸建住宅で3000万円から4000万円程度が標準的と推測する。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地に係る市場の特性等を勘案すると、対象基準地については自己使用目的でのエンドユーザーが需要の中心となることを見込まれることから、市場で代替競争関係にある他の不動産との比較の観点から価格を試算した比準価格は重視する必要がある。よって本件は、比準価格を標準に同一需給圏内の広域的な価格検討も踏まえ、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	江南-1	②時点修正	[101.0] / 100	③標準化補正	100 / [106.0]	④地域要因の比較	100 / [/]	⑤個別的要因の比較	[106.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	105,000	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	104,000 円/㎡														
(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	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/㎡														
(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		102,000 円/㎡		③ 価格変動要因の [一般的要因] 建築資材の高騰、人手不足等による不動産市場への影響は懸念されるが、市内住宅地の需給動向に大きな変動はない。 [地域要因] 江南駅まで徒歩10分弱、交通利便性に恵まれた住宅地域として、地価は強含みで推移している。 [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		江南-1									
	公示価格		104,000 円/㎡		②変動率		年間 +2.9% 半年間 +1.0%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 桜木不動産コンサルタント
江南(県)-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 加藤 恭一
鑑定評価額	12,400,000 円		1㎡当たりの価格	61,500 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4日	(6) [令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月27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	江南市寄木町稲木215番				②地積 (㎡)	202 ()	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	布袋 900m (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西10m、南100m、北50m				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	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域として、今後も現在の地域環境にて推移、地価は現在の価格水準にて推移していくものと予測する。								
(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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 61,500 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、江南市を中心に周辺市町を含む市街化調整区域の住宅地域一円と判定する。主たる需要者は、江南市在住又は江南市に地縁性を有する個人である。地域環境に大きな変化は見られないが、布袋駅周辺の整備に伴う波及効果は認められる。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1000万円から1500万円程度、新築戸建住宅で2500万円から3000万円程度が標準的と推測する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地に係る市場の特性等を勘案すると、対象基準地については自己使用目的でのエンドユーザーが需要の中心となることが見込まれることから、市場で代替競争関係にある他の不動産との比較の観点から価格を試算した比準価格は重視する必要がある。よって本件は、比準価格を標準に代表標準地との比較より得られた対象基準地の規準価格との均衡に留意し、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 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	地域要因	街路 -1.0
	公示価格 江南-9 47,000 円/㎡	[100.0] / 100	100 [97.0]	100 [81.3]	[103.0] / 100	61,400	標準化補正	交通 0.0	環境 -14.0	行政 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/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	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 -14.0	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 61,000 円/㎡		③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 建築資材の高騰、人手不足等による不動産市場への影響は懸念されるが、市内住宅地の需給動向に大きな変動はない。						
	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 円/㎡			[地域要因] 価格に影響を与えるような地域要因の変動は見受けられないが、布袋駅まで徒歩圏内の住宅地域として、地価は堅調に推移している。						
②変動率		年間 +0.8 %	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	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
江南(県)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 眞下 弘
鑑定評価額	40,600,000 円	1㎡当たりの価格	85,200 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 68,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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	江南市高屋町清水104番				②地積 (㎡)	476	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	江南 2.2km	(その他) (地区計画等)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 50 m、南 150 m、北 100 m				②標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	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 16m県道
	⑤地域要因の将来予測	物販・飲食店等の沿道サービス店舗が主体の路線商業地域ある。特段の変動要因は見当たらず現状を維持していくものと予測する。地価は若干の上昇で推移するものと予測する。				交通施設	江南駅 北方2.2km	法令規制	準住居 (地区計画等) (60,200)
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	85,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	48,900 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	主に江南市及びその周辺市町の幹線・準幹線道路の商業地域が同一需給圏の範囲である。需要者の中心は、広域的に店舗展開をする賃貸志向の法人のほか、同一需給圏に地縁を有する事業者が想定される。当該地域は交通量が多い幹線道路であるが、顧客集客力が劣ることから新規出店の動きは弱い。需要の中心価格帯は、商業地という特性から、業種、規模等により価格が様々であり、現状では見出しにくい状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の賃貸市場は限定的で投資目的の動きは弱い。基準地の周辺街路沿いには沿道型サービス店舗が存するが、土地所有者による有効活用目的が大半である。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位となった。したがって、取引事例から求めた比準価格を重視し、収益価格は参考とする。代表標準地との検討を踏まえて、市場における需給動向等を総合的に勘案し、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	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 +13.0 環境 +25.0 行政 +4.0 その他 0.0
	標準地番号 小牧5-7	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [146.9]	[100.0] / 100	85,400			
(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				
(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 価格形成要因の		[一般的] 原材料価格、人件費等の高騰により建築費は上昇している。不動産市場に影響を及ぼし、商業地需要は先行き不透明な状況である。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 84,800 円/㎡	③ 価格形成要因の		[地域] 幹線道路沿いの商業地域にあり、地域要因に特段の変動は見当たらない。					
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	③ 価格形成要因の		[個別的] 個別的的要因に変動はない。					
標準地番号	公示価格 円/㎡	③ 価格形成要因の							
② 変動率	年間 +0.5 % 半年間 %	③ 価格形成要因の							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 桜木不動産コンサルタント	
江南(県)5-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 加藤 恭一	
鑑定評価額	25,200,000 円		1㎡当たりの価格	95,500 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4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 78,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月27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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	江南市古知野町桃源7番				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 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	江南 900m	(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西50m、南10m、北70m			②標準的使用	店舗兼共同住宅			
	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	15m県道	交通施設	江南駅北西方900m	法令規制	近商 (90,200) 準防
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅				(4) 対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係 -2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	96,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	39,500 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	同一需給圏の範囲は、江南市を中心に周辺市町を含む商業地域と判定する。主な需要者は、飲食店、物品販売事業者のほか、住宅用地として土地を求める不動産業者である。交通量、背後地の状態等に変化はなく、旧来からの繁華性は維持されているが、市場を活性化する要因は見受けられない。中心となる価格帯は、事業者の規模、業種等によって、求める画地規模が異なることから見出しにくい。								
(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、市場で代替競争関係にある他の不動産との比較の観点から価格を試算した実証的価格である。一方、収益価格は、理論的価格ではあるが、投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に求められた。本件は、市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を関連付け、更に、代表標準地との比較より得られた対象基準地の規準価格との均衡に留意し、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 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	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
	公示価格 125,000 円/㎡	[101.6] / 100	100 [100.0]	100 [130.1]	[98.0] / 100	95,700	地域要因	街路 0.0 交通 +6.0 環境 +18.0 行政 +4.0 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	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 95,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	一般的要因 建築資材の高騰、人手不足等による不動産市場への影響は懸念されるが、市内商業地の需給動向に大きな変動はない。					
	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/㎡			地域要因 交通量の比較的多い商業地域であるが、顧客を誘因する店舗、施設に乏しく、繁華性を活性化するような地域要因の変動は見られない。					
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。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 桜木不動産コンサルタント
江南(県)5-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 加藤 恭一
鑑定評価額	11,000,000 円		1㎡当たりの価格	103,000 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4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	81,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月27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	江南市布袋町中183番				②地積 (㎡)	107 ()	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 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	布袋 330m	(その他) (90,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南0m、北0m			②標準的使用	店舗兼共同住宅					
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、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	20m県道	交通施設	布袋駅北西方330m	法令規制	近商 (90,200) 準防		
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	104,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	45,100 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	同一需給圏の範囲は、江南市を中心に周辺市町を含む商業地域と判定する。主たる需要者は、飲食店、物品販売事業者のほか、住宅用地として土地を求める不動産業者、個人である。用途の多様性を有する布袋駅至近の商業地域で、布袋駅周辺の整備に伴う波及効果もあり、比較的高い競争力を有していると思われる。中心となる価格帯は、事業者の規模、業種等によって、求める画地規模が異なることから見出しにくい。										
(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、市場で代替競争関係にある他の不動産との比較の観点から価格を試算した実証的価格である。一方、収益価格は、理論的価格ではあるが、投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に求められた。本件は、市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を関連付け、更に、代表標準地との比較より得られた対象基準地の規準価格との均衡に留意し、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	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 +2.0 環境 +18.0 行政 +4.0 その他 0.0
	公示価格	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [123.9]	[100.0] 100	103,000					
(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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 100,000 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 建築資材の高騰、人手不足等による不動産市場への影響は懸念されるが、市内商業地の需給動向に大きな変動はない。							
	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/㎡			[地域要因] 布袋駅並びにその周辺における整備に伴う地域要因の向上が顕著に認められる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 +3.0 %	半年間 %								