

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西村不動産鑑定
日進(県)-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 西村 研二
鑑定評価額	19,800,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 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	96,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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	日進市浅田町茶園42番22				②地積 (㎡)	160	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40m、西0m、南70m、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16m、規模160㎡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	小規模な住宅開発の多い地域である。周辺地域に店舗が増え、生活利便性が上昇する兆しがある。概ね熟成した住宅地域であり、地価水準は上昇傾向で推移すると予測する。										
(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	124,000 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	同一需給圏は名古屋市東部及び日進市・長久手市・東郷町にあって、鉄道駅から概ね徒歩圏にある住宅地の存する圏域と判定した。主となる需要者は名古屋市または西三河地域に勤務する一次取得者である。日進市では概して住宅地需要は堅調である。対象土地は地下鉄駅まで徒歩圏であり、一定の需要はある。中心となる土地面積は160~170㎡、価格帯は土地のみで2000~2500万円程度、新築戸建て分譲で4000~5000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では合理的な賃貸建物を想定し得ないため、収益還元法は適用しなかった。鑑定評価方式として取引事例比較法のみを適用し比準価格を試算した。比準価格は実際の成約事例を基礎とした実証的な価格である。比準の各過程に誤りは無く、得られた比準価格の規範性は高い。また、比準の過程は需要者の価格決定プロセスに類似しており説得力も高い。本件では比準価格を標準として、代表標準地との均衡にも留意して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	地域要因	街路	-1.0
	日進-3	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [115.7]	[100.0] 100	124,000	標準化補正	交通	0.0		交通	-4.0
(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	環境	0.0		環境	+23.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		画地	0.0			行政	-1.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討	③ 変動要因の形成要因		[一般的] 分譲住宅の着工件数が減少する地域もあるが、日進市内の住宅地需要は概ね堅調である。ただし、今後の需給動向は不透明感がある。								
	■ 継続 □ 新規	前年標準価格 118,000 円/㎡		[地域] 地域要因に変動はない。								
	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		[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/㎡										
	② 変動率	年間	+5.1 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
日進(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介
鑑定評価額	28,600,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 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 110,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6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	日進市南ケ丘1丁目11番6			②地積 (㎡)	200	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)	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 150 m、南 100 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 13 m、奥行約 15 m、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 5 m市道	交通	日進駅 南西方1.1km	法令	1低専 (60, 100)
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした閑静な住宅地域で格別の変動要因はなく、今後も現況のままの住環境を維持するものと予測する。											
	(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	143,000 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	同一需給圏は日進市を中心とする尾張東部、西三河西部の住宅地域である。需要者は日進市及び周辺に居住する一次取得者層が中心であるが、外部からの転入者も多くみられる。最寄駅からはやや距離のある旧来からの住宅団地であるが、名古屋市内のほか豊田市方面への通勤者の需要もあり、地価は緩やかな上昇が続いている。取引の中心となる価格帯は土地のみで2500万円～3000万円程度、新築建売住宅で4500万円～5000万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。取引事例も対象不動産と類似した事例を採用し規範性は高い。収益価格は、法令上の規制等により賃貸経営が向きな土地であるため試算出来なかった。自己使用目的の取引が中心の地域で取引に当たって収益性が考慮されることは少なく、市場性、居住の快適性が重視されることから市場の動向を反映した比準価格を採用し、近隣の地価動向及び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 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
	日進-3	[101.4]	100	100	[100.0]	143,000	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[]	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	
(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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 137,000 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 日進-3 公示価格 141,000 円/㎡											
②変動率	年間	+4.4 %	半年間	+1.4 %	③ 価格形成要因の [要因] 物価上昇、中国景気の減速、金融市場の変動等による景気下振れリスクはあるが、日進市内の住宅の取得需要は安定している。 [地域] 日進市西部に位置する閑静な住宅地域。生活利便性が良好であることから、住宅地の需要は堅調に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書 (令和6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, 株式会社西村不動産鑑定. Includes 日進(県)-3, 愛知県, 愛知第3, 氏名, 不動産鑑定士, 西村 研二. Also includes 鑑定評価額: 47,700,000 円, 1㎡当たりの価格: 150,000 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. Includes dates like 令和6年7月1日 and values like 110,000 円/㎡.

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: 日進市岩崎町芦廻間112番849. (2) 標準的画地の形状等: 間口約15.0m, 奥行約17.0m. (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 +7.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 150,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は名古屋市東部及び日進市・長久手市・東郷町内の戸建住宅地の存する圏域と判定した. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 本件では合理的な賃貸建物を想定し得ないため、収益還元法は適用しなかった. (8) 公示価格とした: 141,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対年標準価格の検討: 前年標準価格 144,000 円/㎡. Includes various adjustment factors and rates.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
日進(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介
鑑定評価額	26,700,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 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] 105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		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		日進市東山6丁目403番			②地積 (㎡)	191	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) (その他)	
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	日進 1.2km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 30 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 13 m、奥行約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		1 低専 (60, 100)	
	特記事項		特にない。			街路		基準方位北 6 m市道	
	⑤地域要因の将来予測		熟成度の高い閑静な住宅地域で格別の変動要因はなく、今後も現況のままの住環境を維持するものと予測する。						
(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		140,000 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	同一需給圏は日進市を中心とする尾張東部、西三河西部の住宅地域である。需要者は日進市及び周辺に居住する一次取得者層が中心であるが、外部からの転入者も多くみられる。最寄駅からはやや距離のある住宅団地であるが、区画整然とした閑静な住宅地域で居住環境は良好であることから需要は底堅く、地価の上昇が続いている。取引の中心となる価格帯は土地のみで2500万円～3000万円程度、新築建売住宅で4000万円～5500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。取引事例も対象不動産と類似した事例を採用し規範性は高い。収益価格は、法令上の規制等により賃貸経営が不向きな土地であるため試算出来なかった。自己使用目的の取引が中心の地域で取引に当たって収益性が考慮されることは少なく、市場性、居住の快適性が重視されることから市場の動向を反映した比準価格を採用し、近隣の地価動向及び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	⑧ 地域要因
	日進-3		[101.4]	100	100	[100.0]	140,000	標準化補正	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +3.0 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	⑧ 地域要因
	前年指定基準地の価格		[]	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		③ 変動状況		[要因] 物価上昇、中国景気の減速、金融市場の変動等による景気下振れリスクはあるが、日進市内の住宅の取得需要は安定している。				
	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 131,000 円/㎡		[地域] 最寄駅からはやや距離のある住宅地域であるが、住環境が良好なことから需要は比較的旺盛である。				
	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				[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/㎡						
	② 変動率		年間 +6.9 % 半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西村不動産鑑定
日進(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 西村 研二
鑑定評価額	35,200,000 円	1㎡当たりの価格	170,000 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 130,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和 6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	日進市竹の山2丁目1404番				②地積 (㎡)	207	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	星ヶ丘 5.2km	(その他) (地区計画等)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 60 m、南 30 m、北 60 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㎡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	「竹の山エリア」と称される区画整理が完了した住宅地域である。交通利便性は劣るが、瀟洒で住宅地域としての利便性も良く人気が高い。市内の住宅地需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移すると予測する。							
	(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	170,000 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	同一需給圏は名古屋市東部及び日進市・長久手市の良好な住宅地の存する圏域と判定した。主となる需要者は名古屋市に勤務する一次取得者である。日進市の住宅地需要は底堅い。特に竹の山エリアの人気は高く、このところ近隣地域の需要は堅調である。需要の中心となる面積は160～170㎡であり、中心価格帯は土地のみで3000～3500万円程度、新築戸建て分譲で5500～6500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では合理的な賃貸建物を想定し得ないため、収益還元法は適用しなかった。鑑定評価方式として取引事例比較法のみを適用し比準価格を試算した。比準価格は実際の成約事例を基礎とした実証的な価格である。比準の各過程に誤りは無く、得られた比準価格の規範性は高い。また、比準の過程は需要者の価格決定プロセスに類似しており説得力も高い。本件では比準価格を標準として、代表標準地との均衡にも留意して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 -1.0 交通 -1.0 環境 -13.0 行政 -1.0 その他 0.0
	日進-3 公示価格 141,000 円/㎡	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [84.4]	[100.0] 100	169,000	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 -1.0 交通 -1.0 環境 -13.0 行政 -1.0 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/㎡)	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	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 162,000 円/㎡	③ 価格形成要因の		[一般的] 分譲住宅の着工件数が減少する地域もあるが、日進市内の住宅地需要は概ね堅調である。ただし、今後の需給動向は不透明感がある。					
	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] 地域要因に変動はない。		[個別的] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率	年間 +4.9 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
日進(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 瀬瀬 正剛
鑑定評価額	29,200,000 円	1㎡当たりの価格	114,000 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 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月19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	日進市東山1丁目1402番				②地積(㎡)	256	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	日進 1.5km	(その他) (地区計画等) (60, 100)	
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西100m、南40m、北100m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約16m、規模260㎡程度、形状正方形				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	特別の変動要因は認められず、ここ当分は現状維持で推移するものと予測する。							
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 114,000 円/㎡				(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/㎡							
	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、日進市内の駅徒歩圏外の住宅地域がその範囲にあたる。需要者は市内在住又は周辺市町勤務の一次取得者が中心である。近隣地域は市街化調整区域内の従来からの住宅地域で、居住環境は良好である。市街化区域内の住宅地域と比べて割安感があることから、需要は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯については、土地のみでは3000万円まで、新築戸建住宅は4500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鑑定評価方式を適用した結果、比準価格のみの試算価格となった。当該基準地は市街化調整区域の住宅団地内に位置するため共同住宅の想定が困難であり、その結果、収益還元法の適用が困難であった。求められた比準価格は市場性を反映した実証的価格である。採用事例の信頼性は高く、また比準の精度も高い。従って本件では比準価格を採用し、他の公示価格との均衡を考慮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	地域要因
	標準地番号 日進-3	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [125.3]	[100.0] 100	114,000	標準化補正	交通 0.0	街路 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通 0.0	街路 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 108,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[要因] 景気は緩やかに回復しており、設備投資も緩やかな増加傾向にある。個人消費は底堅く推移し、住宅投資は弱めの動きとなっている。					
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 特記すべき地域要因の変動はない。					
	② 変動率 年間 +5.6% 半年間 %			[個別] 特記すべき個別的要因の変動はない。					

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (日進(県)5-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第3), 業者名 (新東昭不動産株式会社), 氏名 (小上 慎介), 鑑定評価額 (104,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (197,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 columns: (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) 路線価又は倍率 (145,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和6年6月15日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (日進市赤池3丁目706番), (2) ①範囲 (東40m, 西60m, 南20m, 北60m), ②標準的使用 (中層店舗兼共同住宅地), (3) ① 代表標準地 (豊明5-2), ② 時点修正 (101.5/100), 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 (105.0/100), ⑥ 対象基準地の標準価格 (198,000), ⑦ 標準化補正 (100), ⑧ 街路 (0.0), ⑨ 交通 (0.0), ⑩ 環境 (0.0), ⑪ 画地 (+10.0), ⑫ 行政 (0.0), ⑬ その他 (0.0), (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 197,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 103,000 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 (同一需給圏は日進市及び周辺市町の商業地域である。需要者は地元中小企業、個人事業主、不動産業者のほか、規模の大きな土地についてはマンションデベロッパーも考えられる。赤池駅近くの商業地域であるが、近隣の大型商業施設の影響により店舗の出店需要はやや厳しい状況にある。一方でマンション用地の取得需要は、建築費高騰の懸念はあるものの底堅い動きとなっている。取引総額は規模・用途によってバラツキがあり一定の傾向は見出せない。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。採用した事例も日進市、長久手市の商業地に存する事例であり客観性は高い。収益価格は店舗や住宅の賃貸市場に大きな変化はなく、土地価格に見合う賃料水準が得られないことから低位に把握された。収益目的の取引は少なく、自用目的の取引が多い地域であることから、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、近隣の地価動向及び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) ① 代表標準地 (豊明5-2), ② 時点修正 (101.5/100), 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 (105.0/100), ⑥ 対象基準地の標準価格 (198,000), ⑦ 標準化補正 (100), ⑧ 街路 (0.0), ⑨ 交通 (0.0), ⑩ 環境 (0.0), ⑪ 画地 (+10.0), ⑫ 行政 (0.0), ⑬ その他 (0.0), (9) 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡), ⑦ 標準化補正, ⑧ 街路, ⑨ 交通, ⑩ 環境, ⑪ 画地, ⑫ 行政, ⑬ その他, (10) ①-1 対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格 (190,000 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), 標準地番号, 公示価格 (円/㎡), ② 変動率 (年間 +3.7%, 半年間 %), ③ 変動状況 (一般的要因: 物価上昇、中国景気の減速、金融市場の変動等による景気下振れリスクはあるが、日進市内の商業地の不動産市場は安定している。; 地域要因: 赤池駅に近い商業地域。近隣では土地画整理事業が進行中であり、戸建住宅、分譲マンションが増加傾向にある。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない。)

鑑定評価書 (令和6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 like 日進(県)5-2, 愛知県, 愛知第3, 株式会社コウケツ総合事務所.

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 like 令和6年7月1日 and 令和6年6月19日.

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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Contains various numerical values and descriptive text.