

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出
清須(県)-1 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 清須(県)-1, 愛知県, 愛知第5, 氏名, 不動産鑑定士, 荻野 義行.

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 令和6年7月5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)近隣地域, (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.

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 清須(県)-2, 愛知県, 愛知第5, 川和不動産鑑定株式会社, 川地 秀和.

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, [令和6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月8日, 令和6年6月24日, 正常価格, 87,000円/㎡, 倍.

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: 清須市西枇杷島町押花6番番. (2) 地積: 226㎡. (3) 形状: 1:2. (4) 敷地の利用の現況: 住宅W2. (5) 周辺の土地利用の状況: 一般住宅のほかにも駐車場等も見られる住宅地域. (6) 対面道路の状況: 北東5.3m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: 下小田井340m. (9) 法令上の規制等: 1住居(60,200). (10) 変動率: 年間 +5.6%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エステート・ラボ
清須(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安田 商基
鑑定評価額	9,980,000 円	1 m当たりの価格	95,000 円/m ²	

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	74,000 円/m ² 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		清須市一場屋舗1480番5			②地積 (m ²)	105	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	近商 (80,200) 準防 (その他) (地区計画等) (90,200)					
(2) 近隣地域	①範囲		東90m、西10m、南30m、北10m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口約8.5m、奥行約13.0m、規模			110m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	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	95,000 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、清須市及び隣接市の住宅地域である。需要者の中心は、圏域在住の一次取得者であるが、名古屋市に近いエリアは名古屋市通勤者の需要もみられる。市場における土地需要の中心は、面積は40~50坪程度、価格は1200~2000万円程度である。近隣地域は、事務所等が介在し、一部に集落的な様相もみられるが、清洲駅への接近性は良好であること等から、需要は堅調に推移している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性に着目し、実際に市場で行われた取引事例に基づき試算した実証的な価格である。収益価格は、画地条件的に経営が成り立つ賃貸住宅を建てるのが困難であるため、試算することができなかった。近隣地域は、戸建住宅主体で、収益性よりも居住の快適性に基づき価格形成が行われる住宅地域であり、実証的である比準価格を中心に、代表標準地価格との均衡、市場の特性などを検討の上、本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/m ²)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 清須-3	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [112.5]	[100.0] 100	95,100	標準化補正	交通	0.0	環境	-3.0	
(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 ²)	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/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正	交通	0.0	環境	+16.0	
(10) 対年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的] 経済環境が改善し、不動産市場も堅調に推移してきたが、建築資材高騰や今後の金融引き締めに伴う需要の減退に留意する必要がある。		[地域] 特に大きな地域的特性の変化は見られない。	[個別的] 個別的要因に変動はない。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 90,800 円/m ²											
	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 ²												
②変動率		年間	+4.6 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	川和不動産鑑定株式会社
清須(県)-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 川地 秀和
鑑定評価額	22,800,000 円		1㎡当たりの価格	88,500 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8日	(6) [令和6年1月] 路線価又は倍率	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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 清須市春日東出71番2外	②地積 (㎡)	258 ()	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)			
(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			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の中に小規模工場も見られる住宅地域	北西6.2m市道	水道、ガス 清洲 2.2km			
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 20 m、北 100 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 15 m、奥行約 16 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	基準方位北 6.2m市道	交通施設	清洲駅 北方2.2km	法令規制
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,500 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	25,000 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JR東海道本線、名鉄名古屋本線沿線で清須市北部及び稲沢市南部の一般住宅を中心とした住宅地域である。需要者の中心は地元地縁者等の個人で、圏域外からの転入者は少ない。旧春日町の中心部に位置し、周辺では土地区画整理が進行し、春日地区は人口増加傾向にある。相対的な割安感も伴い、住宅需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は、土地で15~25百万円前後、新築戸建住宅で35~50百万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は一般住宅を中心とする地域で、主たる取引目的は自己居住である。住宅地内に存しているため収益性が熟成しておらず、収益価格は低めに試算されたものと分析される。収益性よりも居住の快適性・市場性を志向する地域であるため、取引の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、再度単価と総額との関連を検証し、代表標準地との均衡を考慮して、当該標準地の鑑定評価額を上記の如く決定した。							
(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 +5.0 環境 +15.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 清須-3	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [120.8]	[100.0] 100	88,600		
(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 +5.0 環境 +15.0 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 []	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 87,300 円/㎡	③ 価格変動状況 の変動要因の					[要因] 名古屋のベッドタウンとして住宅需要は堅調に推移している。交通接近性・選好性の優る地域を中心に地価は上昇傾向で推移している。	
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							[地域] 価格形成要因に影響を及ぼす地域要因の変動は認められない。
② 変動率	年間 +1.4 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央鑑定評価研究所
清須(県)-5	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 十倉 幸
鑑定評価額	22,800,000 円	1㎡当たりの価格	98,900 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5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	78,000 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	清須市西須ケロ78番2				②地積 (㎡)	231	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	丸ノ内 600m	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東90m、西20m、南50m、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14m、奥行約15m、規模210㎡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	丸ノ内駅南西方600m	法令規制	1住居 (60,200)
(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	98,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	47,300 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JR東海道本線及び名鉄名古屋本線沿線の住宅地域。主な需要者の属性は地元の個人等である。最寄駅から徒歩圏内に位置し、利便性が良好な地域である。既存の住宅地域であるが新築戸建住宅の販売事例も比較的多く見られ、需要は安定している。地価水準については土地は2000㎡程度で2000万円程度、新築戸建住宅で3000万円程度となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己の居住戸建住宅を建設する目的での取引が大半であり、アパート等も一部見られるが地主による節税目的で建設されたものであることから土地取得費を回収する賃料収入を得ていない。したがって収益価格は低位に求められた。不動産市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を経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 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 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 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [111.0]	[102.0] 100	98,300	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正		
(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 98,900 円/㎡		③ 価格形成要因の	一般的要因 名古屋市区西隣接の旧西枇杷島地区や新清洲駅徒歩圏、各区画整理地内においては需要は底堅い。南部の道路狭隘地域は需要が限定的。					
	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 最寄駅徒歩圏内の住宅地であり利便性が良好なため地価は安定している。					
	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	株式会社エステート・ラボ
清須(県)-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安田 商基
鑑定評価額	23,000,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 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	86,000 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	清須市鍋片3丁目80番2外				②地積 (㎡)	215	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) 高度最高15m		
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西50m、南50m、北40m			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	標準方位北6m市道	交通施設	丸ノ内駅南東方650m	法令規制	1中専 高度最高15m (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	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	107,000 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、清須市及び隣接市の住宅地域である。需要者の中心は、圏域在住の一次取得者であるが、名古屋市に近いエリアは名古屋市通勤者の需要もみられる。市場における土地需要の中心は、面積は40～50坪程度、価格は1200～2000万円程度である。近隣地域は、鉄道や河川による閉鎖性や周辺に農地等がみられるものの、名古屋市には比較的近い立地にあることから、需要は安定的に推移している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性に着目し、実際に市場で行われた取引事例に基づき試算した実証的な価格である。収益価格は、画地条件的に経営が成り立つ賃貸住宅を建てるのが困難であるため、試算することができなかった。近隣地域は、戸建住宅主体で、収益性よりも居住の快適性に基づき価格形成が行われる住宅地域であり、実証的である比準価格を中心に、代表標準地価格との均衡、市場の特性などを検討の上、本鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 清須-3	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
	公示価格 107,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	107,000			
(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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 106,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的] 経済環境が改善し、不動産市場も堅調に推移してきたが、建築資材高騰や今後の金融引き締めに伴う需要の減退に留意する必要がある。					
	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 清須-3 公示価格 107,000 円/㎡			[地域] 特に大きな地域的特性の変化は見られない。					
	② 変動率 年間 +0.9% 半年間 0.0%			[個別的] 個別的な要因に変動はない。					

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 清須(県)-7, 愛知県, 愛知第5, 川和不動産鑑定株式会社, 川地 秀和.

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, [令和6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月24日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月8日, 正常価格, 68,000円/㎡, 倍.

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: 清須市清洲4丁目5番8. (2) ①範囲: 東40m, 西40m, 南60m, 北60m. (3) ①代表標準地: 清須-3, 公示価格 107,000円/㎡. (4) ①-1 対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格 87,200円/㎡. (5) ①-2 基準地が共通地点... ②変動率: 年間 +6.7%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エステート・ラボ
清須(県)5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安田 商基
鑑定評価額	53,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	129,000 円/m ²	

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] 96,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 15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		清須市西枇杷島町恵比須 2 0 番 1 外			②地積 (m ²)	417	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	近商 (80,200) 準防 (その他) (82,200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 60 m、南 100 m、北 70 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 15 m、奥行約 30 m、規模 450 m ² 程度、形状 長方形			④地域的特性		特記 特にない 事項 街路 1.6m 県道		
	⑤地域要因の将来予測		車両通行量が多く、慢性的な渋滞もみられる商業地域であるが、現在、施工中の都市計画事業の進捗により、渋滞緩和が期待される。							
(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	角地 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		129,000 円/m ²					
	収益還元法		収益価格		82,700 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、清須市及び隣接市における路線型の商業地域である。需要者の中心は、地縁を持つ企業及び個人事業者、ロードサイド型の飲食・物販企業等が考えられる。市場における土地需要の中心は、商業地の取引の絶対数が少なく、業種・業態によって需要する画地規模も異なるため、把握は困難である。近隣地域は、未だ住宅も一部介在する商業地域であるが、鉄道駅との接近性や背後住宅地の状況に恵まれた立地にあることから、需要は堅調に推移している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性に着目し、実際に市場で行われた取引事例に基づき試算した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、近隣地域における商業事業者向けの賃貸市場は成熟しておらず、自用目的での取引が支配的であることから、収益価格の相対的信頼性は低いと判断する。従って、実証的である比準価格を中心に、収益価格を参酌し、標準地価格との均衡、市場の特性などを検討の上、本鑑定評価額を決定した。									
(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	
	標準地番号 清須5-2		[101.8] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	[105.0] 100	129,000	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	地域要因	街路 +1.0 交通 -6.0 環境 -2.0 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 ²)	⑦内訳	標準化補正	
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100		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		③ 価格形成要因の		[一般的] 経済環境が改善し、不動産市場も堅調に推移してきたが、建築資材高騰や今後の金融引き締めに伴う需要の減退に留意する必要がある。 [地域] 特に大きな地域的特性の変化は見られない。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 125,000 円/m ² 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		②変動率							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	荻野不動産鑑定事務所	
清須(県)5-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	荻野 義行
鑑定評価額	25,300,000 円		1㎡当たりの価格	117,000 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] 96,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月21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	清須市新清洲2丁目9番22外				②地積 (㎡)	216	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	1:2	店舗兼事務所 S3	小売店舗、マンション、銀行等が混在する駅前商業地域	北西16m市道	水道、ガス、下水	新清洲 150m	(その他) (90,380)
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 30 m、北 50 m		②標準的使用	中低層店舗、事務所兼住宅併用地								
	③標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 22 m、規模		220㎡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	16m市道	交通施設	新清洲駅 南西方150m	法令規制	商業 (90,380) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	在来からの名鉄新清洲駅前通り商店街である。区画整理が進行中の駅北に比べ、将来の発展性等が懸念される。											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	117,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
	収益還元法	収益価格	48,400 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、清須市及び周辺市における幹線道路沿い等を中心とした商業地域。需要者は、地元で地縁性を持つ個人事業者等が中心である。熟成した駅前商店街であるが、車社会であること等から、商業地やテナントの需要は低迷傾向が続く。一方、駅に近いことから住宅地需要が下支えしている。市場での中心となる価格帯は、商業地の取引が少なく、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	近隣地域及び周辺地域では、店舗や事務所のテナント需要は弱く、元本と果実との相関関係が希薄で収益価格は低位に試算された。また、古くからの地元志向の商業地域であり収益獲得を目的とした取引は少なく、地元個人事業者等による自用目的での小規模取引が中心である。よって、市場での実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、周辺の類似する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	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 清須5-3	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.2]	[100.0] 100	117,000	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前	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		③ 価格変動要因	一般的 [要因] 景気は緩やかに回復し個人の消費は、持ち直している。清須市の商業地需要は、立地条件により濃淡が見られる。								
	前年標準価格 117,000 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			地域 [要因] 名鉄新清洲駅南西側に所在する古くからの駅前商店街である。核となる商業施設がなく、広域的な集客力は弱い。								
	□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号			個別的要因 [要因] 個別的要因に変動はない。								
	公示価格 円/㎡	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	川和不動産鑑定株式会社
清須(県)9-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 川地 秀和
鑑定評価額	26,100,000 円	1㎡当たりの価格	81,300 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8日	(6) 路線価	[令和6年1月] 64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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	清須市助七美里50番				②地積(㎡)	321	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	丸ノ内1.1km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東140m、西20m、南50m、北50m			②標準的使用	倉庫兼事務所地			
	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	8.4m市道	交通施設	丸ノ内駅東方1.1km	法令規制	準工(60,200)
(3) 最有効使用の判定	倉庫兼事務所地				(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	81,300 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	同一需給圏は清須市及び周辺市町に位置する工業地域である。需要者の中心は、清須市内及び周辺市町内に営業拠点を持つメーカー・倉庫業等の法人である。コロナ禍以降、業種によって取得需要の強弱は異なるが、中でも倉庫業、配送業、自動車関連産業は特に強いものと見られる。当地域は名二環や名古屋高速道路へのアクセスを良好であり、工業地としての選好性は比較的強い。規模にばらつきが大きく中心となる価格帯は見出せない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は中小工場、事務所、倉庫等が多い工業地域で、主たる取引目的は自己利用である。工場・倉庫等の賃貸市場は未成熟であり、収益価格は低めに試算されたものと分析される。よって、市場の実態を現した比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、標準地との均衡を検討のうえ、当鑑定評価額を上記の如く決定した。								
(8) 規 価 公 示 標 準 地 格 格 公 示 標 準 地 格 格 公 示 標 準 地 格 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 規 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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 清須9-1	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[100.0] 100	80,800			
(9) 指 定 基 準 地 からの 検 査 前 年 指 定 基 準 地 の 検 査	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 規 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 からの 検 査 前 年 指 定 基 準 地 の 検 査	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 78,400 円/㎡		③ 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的] 倉庫業、配送業、自動車関連産業を中心に需要は堅調である。特にICへの接近性が良好な地域は需要が強く、地価は上昇傾向にある。					
	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] 小牧IC・一宮IC付近の地域及び名古屋市内に比べ、割安感があり、当地域の地価は上昇傾向にあるものと分析される。 [個 別 的] 価格形成要因に影響を及ぼす個別的要因の変動は認められない。					
	② 変動率	年間 +3.7 %	半年間 %						