

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月9日提出
豊山(県)-1 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 合同会社千早不動産コンサルティング. Includes 鑑定評価額: 15,400,000 円 and 1㎡当たりの価格: 99,200 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)路線価又は倍率. Includes 令和6年7月1日, 令和6年7月5日, 令和6年6月26日, 正常価格, 74,000 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: 西春日井郡豊山町大字豊場字若宮63番4. (2) ①範囲: 東20m, 西150m, 南100m, 北30m. (3) ④地域特性: エアポートウォーク名古屋に近接した住宅地. (4) ⑤地域要因の将来予測: 空地も多く見られる住宅地だが、生活の利便性は良好であり、今後は宅地開発が進展して住宅地としての熟成度が増していくものと予測する. (5) ⑤鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) ⑥市場の特性: 同一需給圏は豊山町及び周辺市の住宅地域である. (7) ⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は対象基準地と価格牽連性の高い豊山町内の住宅地の取引事例を採用して比準したものであり、当地域の不動産市場の現実的な動向を反映した実証的で説得力の高いものである. (8) ⑧公示価格: 91,700 円/㎡. (9) ⑨指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) ⑩対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格 97,700 円/㎡, 変動率 年間 +1.5%.

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月9日提出
豊山(県)-2 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 合同会社千早不動産コンサルティング. Includes 鑑定評価額: 11,000,000 円 and 1㎡当たりの価格: 92,400 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 令和6年7月1日, 令和6年7月5日, 令和6年6月26日, 正常価格, 令和6年1月, 74,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 西春日井郡豊山町大字豊場字栄23番5. (2) 範囲: 東100m, 西70m, 南50m, 北120m. (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 92,400 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は豊山町及び周辺市の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は対象基準地と価格牽連性の高い豊山町内の住宅地の取引事例を採用して比準したものであり. (8) 公示価格とした: 91,700 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: 前年標準価格 91,700 円/㎡, 変動率 年間 +0.8%.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中部第一鑑定所
豊山(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 長谷川 明子
鑑定評価額	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	96,000 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3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 74,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍 倍率種別
(2) 実地調査日	令和6年4月8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	西春日井郡豊山町大字豊場字流川55番			②地積 (㎡)	218	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	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東0m、西100m、南60m、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12m、奥行約20m、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	標準方位北、5.5m町道	交通	名鉄味美駅 西方3km	法令	準工 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	特段の変動要因は見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測される。													
(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	+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	96,000 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	同一需給圏は豊山町及び周辺市の住宅地域。需要者の中心は地縁性を有する住宅建設目的の個人、不動産業者等である。既成市街地のため更地の供給は少ない。建築費の高騰により総額面も上昇し、物価高も加わって需要者の動きは慎重になってきているものの、低金利を背景に取得意欲は底堅い。需要の中心となる価格帯は、土地で1500万円～2500万円程度、新築戸建物件で3500万円～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	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力は高い。一方、基準地の画地条件に加え建築費の高騰により経済合理性に見合う収益物件の想定は困難であり、収益価格は試算しなかった。対象地域は居住の快適性が重視される住宅地域であり、自用目的での取引が一般的であることから、比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。なお、標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。														
(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	地域要因	街路	0.0			
	標準地番号 豊山-3	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	[102.0] 100	95,400	標準化補正	交通	0.0	環境	-1.0				
(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		地域要因	街路				
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通		環境					
(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] 建築費の高騰に加え、物価高、利上げ懸念等の不動産市況への影響は住宅地を中心に強まっており、選好性の細分化が更に進んでいる。											
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 94,000 円/㎡			[地域] 町内及び地縁者が需要の中心である住宅地域。特段の変動要因は見られず、需要は安定的に推移している。											
	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			[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 +2.1 %	半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社千早不動産コンサルティング
豊山(県)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 井上 徹
鑑定評価額	259,000,000 円	1㎡当たりの価格	122,000 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率	93,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	西春日井郡豊山町大字豊場字高前18番				②地積 (㎡)	2,122	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	水道、ガス、下水	名鉄味美 3.2km	(その他) (100,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東0m、西70m、南70m、北120m ②標準的使用 低層店舗地								
	③標準的画地の形状等	間口約30.0m、奥行約56.0m、規模2,122㎡程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記事項	国道41号(名古屋高速1号高架)東側沿い	街路	40m国道	交通施設	名鉄味美駅北西方3.2km	法令規制	近商 (80,200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	国道41号沿いの商業地域である。地域要因に特段の変動はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(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		三方路 +6.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	127,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	70,800 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	同一需給圏は豊山町及び周辺市区の商業地域である。需要者の中心は店舗・事務所としての利用を前提とする地元企業及び個人事業主である。当地域においてはこのところ新規出店は見られないが、名古屋市中心部からも比較的近く、交通量も多いことから、地価は堅調である。取引総額については規模・用途等に応じて多様性が認められ、中心となる価格帯は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と価格牽連性の高い地域の商業地の取引事例を採用して比準したものであり、当地域の不動産市場の現実的な動向を反映した表証的で説得力の高いものである。一方、当地域では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、収益価格はやや低位に求められた。以上のことから、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、周辺の標準地との均衡にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(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/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋北5-2	公示価格 145,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [107.0]	100 [118.2]	[106.0] 100	122,000	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 []	[] 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 121,000 円/㎡	③ 変動状況		[一般的要因] 消費者物価指数がこのところ上昇傾向にある。日銀がマイナス金利政策を解除した。豊山町の人口は微増から横ばい傾向である。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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動はない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	② 変動率	年間 +0.8%	半年間							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中部第一鑑定所
豊山(県)5-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 長谷川 明子
鑑定評価額	172,000,000 円		1㎡当たりの価格	122,000 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 3日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	93,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 6年 4月 8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		西春日井郡豊山町大字豊場字神戸6番1外			②地積 (㎡)	1,410	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 住居 (60, 200) (その他)			
	1.5:1	店舗 RC2	事業所、小売店舗等が多い路線商業地域	南西20.2m県道、南東側道	水道、ガス、下水	名鉄味美 1.9km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 0 m、南 90 m、北 70 m			②標準的使用	低層店舗事務所併用地				
	③標準的画地の形状等	間口約 40 m、奥行約 35 m、規模 1,400 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 20.2m県道	交通施設	名鉄味美駅 西方1.9km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	特段の変動要因は見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+6.0			
(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	66,600 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	同一需給圏は豊山町及び周辺市の商業地域。需要者の中心は沿道型店舗を展開する法人事業者や地元の企業、地縁性を有する個人事業者等である。既成市街地のため更地の供給は少ない。建築費の高騰や物価高もあり新規の進出には慎重な動きも見られるものの、大規模商業施設に比較的近く、隣接市を結ぶ幹線道路沿いで豊山町内では比較的繁華性の高い地域であり需要は底堅い。取引総額は規模や利用目的によってばらつきがあり、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り説得力は高い。収益価格は想定建物から得られる純収益と還元利回りから求めたものであり、収益性を反映した価格であるが、想定要素が介在することや建築費の高騰もあり不安定である。説得力や信頼性から比準価格を中心に収益価格を関連付け、標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 豊山5-1	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[106.0] / 100	122,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
	公示価格 115,000 円/㎡						その他 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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	交通	環境	行政
							その他	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 価格変動状況の要因	[一般的] 建築費の高騰に加え、物価高、利上げ懸念等経済の不透明感						
	■ 継続 □ 新規			[地域] 特段の変動要因は見られないが、一般的要因の影響により需要は底堅く推移している。						
	前年標準価格 122,000 円/㎡			[個別的] 個別的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 0.0 %	半年間 %							