

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, 莫不動産株式会社. Includes 鑑定評価額: 21,200,000 円, 1㎡当たりの価格: 75,200 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. Includes 令和6年7月1日, 令和6年7月5日, 正常価格, 59,000 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, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (扶桑(県)-2), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第6), 業者名 (株式会社那須不動産), 氏名 (那須 明), 鑑定評価額 (11,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (67,800 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5日), (6) 路線価 (令和6年1月), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 路線価又は倍率 (53,000 円/㎡), (8) 倍率種別 (倍)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (丹羽郡扶桑町大字高雄字覚王寺前21番197), (2) 範囲 (東50m, 西100m, 南30m, 北150m), (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 67,800 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は扶桑町及び隣接する周辺市町を含んだ名鉄犬山線沿線の住宅地域の圏域である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格が求められた。), (8) 公示価格 (86,800 円/㎡), (9) 指定基準地 (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 67,600 円/㎡)

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 9日提出  
扶桑(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	炭不動産株式会社
扶桑(県)-3	愛知県	愛知第 6	氏名	不動産鑑定士 長谷川 恵史
鑑定評価額	10,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	36,600 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 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	円/m <sup>2</sup>
(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	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	丹羽郡扶桑町大字山那字屋敷地 6 9 2 番 1				②地積 (m <sup>2</sup> )	287	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	扶桑 1.9km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 120 m、南 100 m、北 60 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 18 m、規模 270 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	「調区」(60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域に存する住宅地域である。特段の変動要因はなく、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	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地	+3.0 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,600 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	同一需給圏は扶桑町および周辺市町を含む住宅地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する個人が主であり、圏外からの転入者は少ない。当該地域は市街化調整区域内の農家集落地域であり、市場選好性は劣るものの価格水準が低いこともあり、地価は概ね安定的に推移している。なお、当該地域においては、取引事例は少なく、市場の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	比準価格は同一需給圏内の取引事例を採用して試算されたもので、当該地域の不動産市場を反映した実証的な試算価格である。市街化調整区域に該当することから、自用の一般住宅が殆どで、自用目的の取引を中心として価格形成がなされる地域である。賃貸市場は未成熟であるため収益価格は適用しなかった。よって比準価格を採用し、標準地価格との均衡に留意して、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	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	地域要因	街路 +8.0 交通 +2.5 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 愛知大口-7	[ 100.2 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 145.0 ]	[ 104.0 ] 100	36,600					
(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対象基準地の標準価格 (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	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/m <sup>2</sup>	[ ] 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		③ 変動状況	[ 一般的 ] 堅調であった住宅販売にやや陰りがみられ始めている。未だ土地価格への影響は顕在化していないものの、先行きは不透明である。						
	前年標準価格 36,600 円/m <sup>2</sup>	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 ] 駅から離れた農家集落地域であり、地域要因に特段の変動はない。						
	□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号			[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。						
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	②変動率									
		年間	0.0 %	半年間							

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月9日提出  
扶桑(県)5-1 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 扶桑(県)5-1, 愛知県, 愛知第6, 葵不動産株式会社.

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 and price types like 令和6年7月1日, 正常価格.

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, (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) 規価公示価格, (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.

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 扶桑(県)5-2, 愛知県, 愛知第6, 株式会社那須不動産, 氏名, 不動産鑑定士 那須 明. Also includes 鑑定評価額 47,500,000 円 and 1㎡当たりの価格 83,400 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 dates like 令和6年7月1日 and 令和6年7月5日, and values like 67,000 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, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Contains detailed descriptions of the site, market characteristics, and valuation methods.