

| | | | | |
|----------|--------------|----------|-------------|-------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 鍋田不動産鑑定事務所 |
| 一宮(県)-14 | 愛知県 | 愛知第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 鍋田 梯 |
| 鑑定評価額 | 17,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 105,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|----------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月5日 | (6) [令和5年1月] 路線価又は倍率 | 75,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月15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 | 一宮市大和町毛受字八幡前22番3 | | | ②地積 (㎡) | 165 | 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100m、西30m、南100m、北100m | | | ②標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | |
| | 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 | 特記事項 | 特記事項 | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 住宅を中心に事業所等も混在する既成市街地であるが、戸建需要が強い人気の住宅地域で、今後とも地価は上昇傾向で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 +5.0 | | | | | |
| (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 | 同一需給圏はJR東海道本線、名鉄名古屋本線沿線で、概ね一宮市内の標準地又は混在住宅地域である。需要者の中心は一宮市に居住し、一宮市内、名古屋市等に勤務する一次取得者層が大半を占め、圏外からの転入者は比較的少ない。街区の整備はやや劣るものの、尾張一宮駅西側の既成住宅地で、人気の学区に位置することから需要は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地は1,800万円程度、新築の戸建物件は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 | 基準地は画地の状況並びに事業収支の観点から賃貸共同住宅等の想定は非現実的であり、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は多数の規範性を有する事例を中心に試算されており信頼性の高い価格となっている。基準地は快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的で取引がなされ、取引価格の水準を指標に価格が決定されるのが一般的である。したがって、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて、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 | 街路 +1.0 | |
| | 標準地番号 一宮-1 | [102.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.5] | [105.0] 100 | 105,000 | 標準化補正 | 交通 0.0 | 環境 +9.0 | 行政 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 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 +9.0 | 行政 0.0 | |
| (10) 対象基準地の前 | ①-1 対象基準地の検討 | | ③ 変動状況 | [一般的] | 名古屋市のベッドタウン化が進んでおり、一宮駅西側の住環境並びに利便性の良好な住宅地に対する需要は堅調に推移している。 | | | | | | |
| | ■ 継続 □ 新規 | | | | [地域] | 最寄駅までやや距離があるものの、周辺の住環境が良好であり、学区人気により住宅需要の堅調さが続いている。 | | | | | |
| | 前年標準価格 97,200 円/㎡ | | | | | [個別的] | 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 | | 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | |
| ② 変動率 | | 年間 +8.0 % | 半年間 % | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和5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 一宮(県)-15, 愛知県, 愛知第5, 株式会社クラヨシカンテイ, 倉橋 克弘.

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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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) 規価公示価格とした. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地の前年の標準価格等.

鑑定評価書 (令和5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, 有限会社現代不動産研究所

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,400 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns detailing land characteristics, market conditions, and price determination factors.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

| | | | | |
|----------|--------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 十八鑑定 |
| 一宮(県)-17 | 愛知県 | 愛知第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 中村 智信 |
| 鑑定評価額 | 13,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 35,900 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|-----------------------|-----|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月6日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月15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 | 一宮市祐久字北野黒121番1 | | | | ②地積 (㎡) | 378 | 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 | 萩原3km | (その他) | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東100m、西50m、南100m、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 | 4.5m市道 | 交通施設 | 萩原駅北西方3km | 法令規制 | 「調区」(60,200) | |
| (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 | 角地 | 0.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 35,900 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、一宮市及び隣接市町を中心とする市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は圏域内の個人で、圏域外からの転入者は少ない。一宮市中心市街地から遠く離れた旧尾西市の市街化調整区域内に存しており、鉄道駅への接近性も劣るため、市場での需給動向は弱く、地価は弱含み傾向で推移している。中心となる価格帯は、土地で5～1.5百万円前後、新築戸建住宅で2.5～4.0百万円前後である。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 農家住宅、一般住宅を中心とする集落地域で、地縁的な選好度が高く、自己居住目的が主な取引となっている。よって、取引の実態を反映した比準価格を採用し、再度単価と総額との関連を検証し、標準地との均衡を考慮して、鑑定評価額を上記の如く決定した。なお収益価格は、市街化調整区域内に存し、建物の建築等に制限があるため採用を断念した。 | | | | | | | | | |
| (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/㎡) | ⑦ 内訳 | 標準化補正 | 地域要因 | |
| | 一宮-42 | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [109.0] | [100.0] 100 | 35,900 | 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 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 +9.0 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 | 標準化補正 | 地域要因 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 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の検討 | ①-1 対象基準地の検討 | ■ 継続 □ 新規 | | ③ 価格変動要因の形成要因 | [一般的要因] | 一宮市内の利便性が比較的良好な住宅地域は堅調に推移している。郊外の利便性が劣る住宅地の地価は軟化傾向が続いている。 | [地域要因] | 旧尾西市域にある集落地域で、地域要因には特段の変動要因は認められない。 | [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。 |
| | 前年標準価格 | 36,100 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 | | | | | | | | |
| | 標準地番号 | 公示価格 | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 | -0.6% | 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 |
| 一宮(県)5-1 | 愛知県 | 愛知第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 川地 秀和 |
| 鑑定評価額 | 74,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 190,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|-----------------------------|------------------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月7日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 150,000 円/㎡ 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月23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 | 一宮市栄2丁目12番4外「栄2丁目12番8号」 | | | ②地積 (㎡) | 394 | ⑨法令上の規制等 | 商業 (80,600) 防火 | | | | | | | | |
| | 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) 駐車場整備地区 (地区計画等) (100,400) | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東30m、西0m、南100m、北140m | | | ②標準的使用 | 高層事務所兼共同住宅地 | | | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口約16m、奥行約25m、規模400㎡程度、形状長方形 | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 36m市道 | | | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 店舗、事務所、マンションを中心とする尾張一宮駅北方の商業地域である。駅至近に存している基準容積率400%の幹線道路沿いの商業地域で、徐々にマンション等の住宅系用途が増えてゆくものと予測される。 | | | 交通施設 | 尾張一宮駅北方240m | 法令規制 | 商業 駐車場整備地区 (地区計画等) (100,400) 防火 | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 高層事務所兼共同住宅地 | | | (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 | 196,000 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 150,000 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の一宮市及び周辺市の駅前等の商業地域である。需要者の中心は全国展開する店舗を営営する法人、地元の中小企業及び開発目的で取得する不動産業者等である。店舗、事務所等が多い尾張一宮駅前の商業地域で、低金利政策等の効果もあって投資需要は回復し、地価は上昇傾向にあると分析される。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、店舗、事務所、マンション等が混在する地域で、投資不動産として購入する需要者がみられ、収益価格も十分考量すべきであるが、当地域の取引においては自己利用目的とすることが多く、投資採算性に着目し価格決定されるほど収益性は熟成していないため、実証的・客観的である比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、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 標準地番号 | 一宮5-7 | ② 時点修正 | [102.7] 100 | ③ 標準化補正 | 100 [100.0] | ④ 地域要因の比較 | 100 [/] | ⑤ 個別的要因の比較 | [100.0] 100 | ⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 190,000 | 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 185,000 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 180,000 円/㎡ | | ③ 変動状況 | [一般的] コロナ禍から回復し、不動産投資需要は戻りつつある。一宮市中心部の地価は上昇傾向にある。郊外地域は概ね堅調に推移している。 [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。 [個別的要因] 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。 | | | | | | | | | | | |
| | 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 一宮5-7 公示価格 185,000 円/㎡ | | | ② 変動率 | 年間 +5.6% | 半年間 +2.7% | | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和5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, 有限会社現代不動産研究所

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 126,000 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, regulations, and price analysis.

鑑定評価書 (令和5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 for 一宮(県)5-3, 愛知県, 愛知第5, 株式会社エステート・ラボ.

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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) to (10). Contains detailed reasoning for the valuation, including location, area, and market characteristics.

| | | | | |
|----------|---------------|----------|-------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 児玉不動産鑑定調査 |
| 一宮(県)5-4 | 愛知県 | 愛知第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 児玉 和久 |
| 鑑定評価額 | 117,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 236,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|-----------------------------|------------------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月7日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 175,000 円/㎡ 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月20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 | 一宮市新生1丁目2番3外 「新生一丁目2番8号」 | | | ②地積 (㎡) | 495 | ⑨法令上の規制等 | 商業 (80, 400) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100, 400) |
| (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 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | |
| | 2:1 | 店舗兼事務所 SRC9 | 中高層の店舗事務所ビルのほか小店舗、駐車場が多い駅前の商業地域 | 西15m市道、南側道 | 水道、ガス、下水 | 尾張一宮 150m | | |
| (3) 最有効使用の判定 | ①範囲 | 東 0 m、西 50 m、南 0 m、北 100 m | | | ②標準的使用 | 中高層店舗兼事務所地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口約 25 m、奥行約 20 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 | 15m市道 | 交通施設 | 尾張一宮駅 西方150m | 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 | 245,000 円/㎡ | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地 | +5.0 | |
| (6) 市場の特性 | 収益還元法 | 収益価格 | 187,000 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 同一需給圏は一宮市及び稲沢市内のJR東海道本線、名鉄名古屋本線各主要駅周辺の商業地域。主な需要者は地元優良企業、マンション開発業者等である。近隣地域は尾張一宮駅前(西口)の商業地域で、繁華性は高く、店舗需要は安定している。低金利の影響で投資物件の引き合いは増えており、マンション用地としての需要も引き続き旺盛である。なお、商業地の取引は少なく、取引価格も規模や業種により幅があり、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。 | | | | | | | |
| (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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0 |
| | 標準地番号 一宮5-7 | [102.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [84.5] | [105.0] 100 | 236,000 | 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 其他 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | [] | 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 其他 0.0 |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等 | ①-1 対象基準地の検討 | ③ 変動状況 | | [一般的要因] 物価高は続いているが、個人消費は回復傾向にあり、市内中心部の店舗需要は安定している。低金利の影響で、投資需要も旺盛である。 | | | | |
| | ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 227,000 円/㎡ | [地域要因] 尾張一宮駅前(西口)の商業地域で、繁華性は高く、マンション需要も引き続き旺盛である。需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。 | | [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 | ② 変動率 | | | | | | |
| | □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | 年間 +4.0 % | 半年間 % | | | | | |

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (一宮(県)5-5), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第5), 業者名 (鑑定山水), 氏名 (不動産鑑定士 八木 久満), 鑑定評価額 (79,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (114,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和5年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和5年7月8日), (6)路線価又は倍率 (86,000 円/㎡), (2)実地調査日 (令和5年6月15日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価 (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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1)基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用, etc.), (2)近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (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 (二方路 +5.0), (5)鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (6)市場の特性 (同一需給圏), (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 (標準地, 公示価格, etc.), (9)指定基準地からの検討, (10)対年の検討 (前年標準価格, etc.)

| | | | | | |
|----------|--------------|--------|----------|---------------|-------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社安達不動産鑑定調査 | |
| 一宮(県)5-6 | 愛知県 | 愛知第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 安達 直樹 |
| 鑑定評価額 | 71,000,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 72,200 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月9日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] | 55,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5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 | 一宮市三条字エグロ32番1外 | | | | ②地積 (㎡) | 983 | 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 | | | |
| | 台形 2:1 | 銀行 RC2 | 小売店舗が比較的多い路線商業地域 | 北11m市道、三方路 | 水道、ガス、下水 | 奥町 2.1km | | (その他) (駐車付置義務) (90, 200) | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 40 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 30 m、奥行約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形 | | | | ④地域の特性 | 特記事項 | 特記事項 | 特記事項 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | マンション、店舗のほか未利用店舗も見られる路線商業地域。特段の変動要因はなく、現状のまま推移すると予測する。 | | | | | | | | | |
| (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 | 三方路 +5.0 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 72,700 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 44,300 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、一宮市内における商業地域及び商住混在地域である。需要者の中心は地元に地盤を有する個人事業者及び法人などが殆どである。旧尾西市は依然として衰退傾向にあり、幹線道路沿いであっても個人病院、コンビニエンスストア等が見られる程度で大型店舗は少なく、新規出店も少ないため需要は若干弱含み傾向にある。市場での中心価格帯は、業種、画地規模等により様々であることから、把握が困難である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、一宮市内の幹線及び準幹線道路沿い等の商業性を有する事例中心に採用し試算しており、実証的な価格といえる。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格であるが、想定要素も多く、試算価格の精度がやや劣る。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、標準地及び単価と総額との関係等との検討を踏まえて、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 | 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +10.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +9.0 交通 0.0 環境 +3.0 行政 +3.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 一宮5-4 | [100.0] 100 | 100 [110.0] | 100 [115.6] | [105.0] 100 | 72,000 | | | | | |
| (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 | 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) 対象標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 72,200 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 一宮駅周辺の需要は比較的堅調である。一方、利便性の劣る郊外では一部軟調に推移している。 | | | | | | | |
| | 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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | [地域要因] 旧尾西市の中心商業地であるが、将来的な発展性も乏しいため、需給はやや軟調に推移している。特に目立った変動要因は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 0.0 % | 半年間 % | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

| | | | | |
|----------|--------------|----------|-------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 足立総合鑑定事務所 |
| 一宮(県)5-7 | 愛知県 | 愛知第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 足立 哲実 |
| 鑑定評価額 | 40,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 179,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月4日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] | 140,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月9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 一宮市大江3丁目1番15外「大江3丁目1番21号」 | | | | ②地積 (㎡) | 226 | ⑨法令上の規制等 | 商業 (80, 600) 防火 | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用状況 | 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 | 尾張一宮 650m | (その他) (100, 400) | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 東 20 m、西 45 m、南 120 m、北 15 m | | | | ②標準的使用 中層店舗兼事務所地 | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形 | | | | ④地域的特性 特記 特にない | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 市内中心部に位置する繁華性の良好な商業地域であり、沿道の地域成熟度は高いため店舗入替え等はあるものの特段の地域的変動要因はない。当面は現状推移と予測する。 | | | | ⑥街路 2.5 m 県道 | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗兼事務所地 | | | | (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 | 179,000 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 94,700 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JR尾張一宮駅周辺の中心市街地一帯の商業地域。需要者の中心は商業施設に係る事業法人、個人事業者に加え高層住宅での利用を目的とする不動産開発業者が想定され、特定の需要者に限定されない。駅に近接する商業繁華性の高い地域であり、基準容積率は400%あるため中層建物も見られる。実需に基づく需要が中心であり、需給動向は安定的である。土地の個別性と立地事情により取引価格(単価)には幅があるものと推定される。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は周辺類似地域の規範性のある取引事例から試算しており信頼性は高い。収益価格は立地事情を考慮した商業用建物から試算しており、土地の収益性を的確に反映している。両試算価格は開差があるが、比準価格は市場の実態を反映しており価格説得性を有する一方、収益価格は低位で想定事項も多い。よって比準価格を採用して収益価格は参考に留め、さらに標準地からの価格にも留意のうえ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 標準地番号 一宮5-7 | ② 時点修正 [102.7] / 100 | ③ 標準化補正 [100.0] / 100 | ④ 地域要因の比較 [106.1] / 100 | ⑤ 個別的要因の比較 [100.0] / 100 | ⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 179,000 | 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 |
| | 公示価格 185,000 円/㎡ | | | | | | | | 地域要因 0.0 街路 0.0 交通 +2.0 環境 +4.0 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 | | | | 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 |
| (10) 対象標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 175,000 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 金利動向や建築資材の高騰などが不動産市場に影響している。景気の先行きに不透明感が出ており、商業地の需要に影響を与えている。 | | | | | |
| | 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/㎡ | | | [地域要因] 店舗地需要が一般的要因の影響下で景気・消費動向の影響を受けているが、繁華性が良好な地域であり地価は堅調に推移。 | | | | | |
| ② 変動率 年間 +2.3 % 半年間 % | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

| | | | | |
|----------|--------------|----------|-------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 十八鑑定 |
| 一宮(県)5-8 | 愛知県 | 愛知第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 中村 智信 |
| 鑑定評価額 | 28,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 132,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|------------------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月6日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 | 105,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月15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 | 一宮市大志1丁目13番1「大志一丁目13番19号」 | | | ②地積 (㎡) | 218 | 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 | (その他) (90,400) | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東35m、西0m、南40m、北65m | | | ②標準的使用 | 中層店舗兼事務所地 | | | | | | | | | | | |
| | 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 | | | | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 県道名古屋一宮線沿いに、中低層の事務所や店舗のほか住宅も見られる商業地域である。当面は現状のままで推移するものと予測する。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最も有効使用の判定 | 中層店舗兼事務所地 | | | | (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 | 132,000 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 75,500 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 | 同一需給圏は、一宮市及び周辺市の商業地域。需要者は、店舗や事務所利用を目的とする法人事業者か、賃貸収益を目的とする地元事業者等が中心である。市の中心市街地にあり、尾張一宮駅への接近性も比較的良好のため、付近ではマンション等への用途転換も見られる。地域内は新規店舗の進出、集積において大きな動きはなく、商況等で特段の変化は見られない状況にある。需要の中心となる価格帯は、規模・用途等によって様々であり、一概には決め難い。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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、一宮市内及び稲沢市内の商業地の事例から試算したもので、市場性を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は、対象基準地上に店舗兼事務所を想定し試算したが、不動産の収益性によって価格が形成されるに至っておらず、賃貸市場は未だ成熟しているとはいえない。そこで、本件では比準価格を標準とし、市場価格と乖離して低位に試算された収益価格を参酌し、さらに代表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) 規価公示価格とした | ① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 | 一宮5-7 | ②時点修正 | [102.7] 100 | ③標準化補正 | 100 [100.0] | ④地域要因の比較 | 100 [143.9] | ⑤個別的要因の比較 | [100.0] 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 132,000 | 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 +4.0 環境 +37.0 行政 +1.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 185,000 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| (9) 指定からの検討 | 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 | 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/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 128,000 円/㎡ | | ③ 価格変動要因の形成要因 | [一般的要因] | | 尾張一宮駅周辺の商業地は、マンション需要等に支えられて概ね底堅く推移している。 | | [地域要因] | 尾張一宮駅の周縁部、県道沿いに位置する商業地である。地域要因には特段の変動要因は認められない。 | | [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 | | | 公示価格 円/㎡ | | ②変動率 | | | 年間 +3.1% | 半年間 % | | | | |

| | | | | |
|----------|--------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社クラヨシカンテイ |
| 一宮(県)9-1 | 愛知県 | 愛知第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 倉橋 克弘 |
| 鑑定評価額 | 27,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 79,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月7日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 | 63,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月15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 | 一宮市三ツ井3丁目5番2 「三ツ井三丁目5番3号」 | | | ②地積 (㎡) | 348 | 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 | 妙興寺 3.3km | (その他) | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 120 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m | | | ②標準的使用 | 物流施設用地 | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口約 14 m、奥行約 25 m、規模 350㎡程度、形状 長方形 | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 2.5m 県道 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 交通施設 | 妙興寺駅 南東方3.3km | 法令規制 | 準工 (60, 200) | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 流通施設用地 | | | (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 | 79,000 円/㎡ | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 42,100 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 | 同一需給圏は一宮市を中心とした尾張地区の交通アクセスに優れた工業地の圏域。需要の中心は同一需給圏内に事業拠点を有する製造業を中心とした事業者である。景気も緩やかな回復傾向にあり、企業の投資意欲の回復が見られる。工業地取引は業種、業態等により様々であり、中心となる規模、価格等の把握は困難である。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣に貸工場・貸倉庫は少なく、自用の工場が中心を占める。当該地域の工場地は本来指向すべき収益性よりもむしろ、資産性を重視した価格形成がなされており、収益価格は低位に求められた。従って、取引市場における価格形成を反映する比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、類似する標準地との価格検討を踏まえ、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 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 +5.0 |
| | 標準地番号 一宮9-3 | | | | | 79,600 | 標準化補正 | 交通 0.0 | 環境 -7.0 | 交通 +3.0 |
| (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 0.0 | 地域要因 | 街路 +5.0 |
| | 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 -7.0 | 交通 +3.0 |
| (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 | | ③ 価格変動要因の | [一般的] 物価上昇等の懸念はあるものの、雇用・所得環境の改善を受けて、景気は緩やかな回復傾向にある。 | | | | | |
| | 前年標準価格 78,200 円/㎡ | | | | [地域] 特筆するような地域要因の変動はない。 | | | | | |
| | 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] 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| | 標準地番号 | 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 +1.0 % | 半年間 % | | | | | | | |