

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
春日井(県)5-1 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (春日井(県)5-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第4), 業者名 (朽本不動産コンサルタント), 氏名 (朽本 正樹), 鑑定評価額 (48,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (123,000 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6日), (6) 路線価 (93,000 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), (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) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (春日井市八事町2丁目134番1外), (2) 地積 (394 ㎡), (3) 形状 (1:1.2), (4) 敷地の利用の現況 (店舗兼共同住宅 RC6), (5) 周辺の土地の利用の状況 (店舗兼共同住宅、高層マンション、小規模店舗等が混在する商業地域), (6) 接面道路の状況 (南西20m県道、背面道), (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 (春日井 650m), (9) 法令上の規制等 (商業 (80,500) 防火, (その他) (100,496)), (2) ①範囲 (東0m、西40m、南80m、北80m), ②標準的使用 (中層店舗兼共同住宅地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口約18m、奥行約22m、規模400㎡程度、形状長方形), (4) ④地域的特性 (特記事項: 特にない。), (5) ⑤地域要因の将来予測 (空き店舗はリニューアル、又は建て替えが進むものと思われる。), (3) ④対象基準地の個別的要因 (二方路 +2.0), (5) ⑤鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 124,000 円/㎡, 収益還元法: 72,500 円/㎡, 原価法: / 円/㎡, 開発法: / 円/㎡), (6) ⑥市場の特性 (同一需給圏は市内の幹線街路沿線及び最寄り駅周辺の路線商業地の圏域。需要者の中心は地元の企業や不動産業者等である。), (7) ⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は幹線系・駅前商業地を中心とした取引事例を採用して求めたものであり、市場の実態を反映し、説得力がある。), (8) ⑧公示価格 (公示価格: 100 円/㎡), (9) ⑨指定基準地 (春日井(県)5-5, 前年指定基準地の価格: 114,000 円/㎡), (10) ⑩対象基準地の検討 (前年標準価格: 117,000 円/㎡, 変動率: 年間 +5.1%, 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 for 春日井(県)5-2, 愛知県, 愛知第4, 松岡不動産鑑定士事務所.

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)路線価又は倍率. 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) 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.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (春日井(県)5-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第4), 業者名 (株式会社愛知不動産鑑定所), 氏名 (磯貝 誠), 鑑定評価額 (55,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (174,000 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4日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年4月10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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (春日井市中央通1丁目90番), (2) 範囲 (東100m, 西20m, 南50m, 北50m), (3) 最有効使用の判定 (中高層店舗兼事務所地), (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 174,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は春日井市内の商業地域一円で...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地は店舗ビル、飲食店が建ち並ぶ商業集積度の高い駅前商業地域に所在し...), (8) 公示価格 (178,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地からの検討 (前年標準価格 170,000 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城木不動産鑑定
春日井(県)5-4	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 岡崎 智子
鑑定評価額	99,100,000 円	1㎡当たりの価格	122,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 97,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種類	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	春日井市勝川町1丁目7番3外				②地積 (㎡)	812 ()	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	準工 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 210 m、北 30 m			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 m、奥行約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	36 m 国道	交通施設	勝川駅 南西方1.6km	法令規制	準工 (70, 200) 準防	
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	122,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	59,300 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、春日井市及び隣接市の路線商業地域である。国道沿いに位置しているが、周辺は店舗のほか工場や自動車学校等も立地しており、商業繁華性は市中心部と比較するとやや低い。需要者の中心は、豊富な通過交通量を見込んで沿道型の店舗事業用地を取得する法人等である。土地売買は少なく、事業用定期借地により出店するケースが多い。土地供給は限定的で、取引総額は用途・規模等によって異なることから一定の傾向は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。採用事例は市内路線商業地域・商住混在地域に存し、繁華性に差異があるも適切に要因比較を行い客観性が高い。一方、収益価格は投資採算性を反映した価格であるが、周辺地域は自己利用目的の取引が占める割合が高く、取引価格の決定に際し投資採算性が重視される程度はやや低い実態にある。よって、基準価格を採用して収益価格を参考に、指定基準地との均衡を踏まえ、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 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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		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
	春日井(県)5-5 前年指定基準地の価格 114,000 円/㎡	[102.6] / 100	100 [100.0]	100 [95.6]	[100.0] / 100	122,000	標準化補正	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0	-2.0 -1.5 -1.0 0.0 0.0
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 118,000 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的] 路線商業は業種により収益力回復の程度に差が生じており、物価高の影響も懸念されるが、市中心部の収益不動産への需要は堅調に推移。						
	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] 国道沿いの路線商業地域である。地域要因に特段の変動はない。地価水準は隣接する名古屋市守山区等の影響を受け、やや上昇している。						
	② 変動率 年間 +3.4 % 半年間 %			[個別的] 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 老成不動産鑑定	
春日井(県)5-5	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	渡邊 一成
鑑定評価額	31,700,000 円		1㎡当たりの価格	117,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	92,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		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		春日井市東野町10丁目15番14外			②地積 (㎡)	271 ()	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	春日井 2.4km	近商 (80, 200) 準防	(その他) (90, 200)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 0 m、南 150 m、北 150 m		②標準的使用		低層店舗地										
	③標準的画地の形状等		間口約 15 m、奥行約 20 m、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	16m市道	交通施設	春日井駅 北方2.4km	法令規制	近商 (90, 200) 準防								
(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		ない												
(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/㎡														
	収益還元法	収益価格	60,600 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、概ね春日井市内の商業地域である。路線商業地域としての繁華性はやや低く、近隣商業地域の性格を帯びている。需要者の中心は、自己利用目的の当地域に地縁を有する個人及び法人。コロナ禍では商業地の市場は停滞したが、背後の住宅地需要による地価上昇を受け、当該地域も住宅地に遅行しつつも上昇傾向にある。土地取引総額は用途・規模によって異なり一定の傾向は見出し難いが、1㎡あたり10万から12万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格である。近隣地域は商業地域であるため収益性が考慮されるものの、当該地域の取引においては自己使用目的とすることが多く資産性等も考慮され、投資採算性や収益性のみで土地価格が決定されるには至っていない。従って、本件では実証的・客観的である比準価格を重視し、収益価格を参酌し、標準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連を考慮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	標準地番号	春日井5-9	②時点修正	[101.7] 100	③標準化補正	100 [100.0]	④地域要因の比較	100 [104.1]	⑤個別的要因の比較	[100.0] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	117,000	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 +1.0 交通 +2.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	120,000 円/㎡															
(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	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								
(10) 対象基準地の等か	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		114,000 円/㎡		③ 変動状況		[要因] 令和5年4月の日銀総裁交代による金融緩和と政策の修正が懸念されたが、当面は量的緩和・ゼロ金利政策維持で不動産市場は上昇基調継続						
	①-2 標準地が共通地点 (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		円/㎡		[要因]		幹線道路沿いの商業地域であり、繁華性さほど高くないが、背後の住宅地の地価が堅調であることもあり、地価は上昇傾向にある。						
②変動率		年間	+2.6 %	半年間	%	[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	城木不動産鑑定
春日井(県)5-6	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 岡崎 智子
鑑定評価額	159,000,000 円	1㎡当たりの価格	180,000 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	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月27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	春日井市瑞穂通6丁目7番1外				②地積 (㎡)	886	⑨法令上の規制等	商業 (80, 500) 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	春日井 1.5km	(その他) (100, 500)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 20 m、南 50 m、北 100 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 20 m、奥行約 30 m、規模 600 ㎡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	特記事項	特記事項	
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0 台形 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	182,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	109,000 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、春日井市及び隣接市等の商業地域である。需要者の中心は、豊富な通過交通量を見込んで店舗事業用地を取得する法人、店舗兼事務所を開発する不動産業者等である。低層階に物販・飲食・沿道サービス企業のほか、近くに官公庁等が立地することから上層階は事務所等が想定される。土地売買は少なく、事業用定期借地により出店するケースが多い。画地規模が大きいくほど市場性が高まる傾向にあるが、取引総額に一定の傾向は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。採用事例は市内の路線商業地域等に存し、繁華性に差はあるものの適切に要因比較を行い客観性が高い。一方、収益価格は投資採算性を反映した価格であるが、周辺地域は自己利用目的での取引が占める割合が高く、取引価格の決定に際し投資採算性が重視される程度はやや低い実態にある。以上から、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、代表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) 公示価格をとした	① 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 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
	標準地番号 春日井5-5	[101.1] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	180,000	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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正			
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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 175,000 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因	[要因] 一般的 路線商業は業種により収益力回復の程度に差が生じており、物価高の影響も懸念されるが、市中心部の収益不動産への需要は堅調に推移。						
	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 春日井5-5 公示価格 178,000 円/㎡			[地域] 地域要因に特段の変動はない。国道と県道の交差点に近く、多様な業種の商業施設が立地している。						
② 変動率 年間 +2.9 % 半年間 +1.1 %										

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
春日井(県)5-7 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 津金不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 48,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 94,500 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, (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 reasoning table with 10 sections: (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.

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, 不動産鑑定士中村事務所. Includes details for 春日井(県)5-8, 愛知県, 愛知第4, 氏名, 不動産鑑定士 中村 伸二.

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5年1月], 92,000 円/㎡, 正常価格, 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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.

基準地番号 春日井(県)9-1	提出先 愛知県	所属分科会名 愛知第4	業者名 氏名 株式会社八達不動産鑑定事務所 前田 達男
鑑定評価額	152,000,000 円	1㎡当たりの価格	70,200 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 5日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	56,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 14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 春日井市御幸町1丁目3番2外	②地積 (㎡)	2,169	⑨法令上の規制等	工業 (60,200) 準防 (その他) (80,200)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 170 m、西 30 m、南 160 m、北 10 m ②標準的使用 中小工場地 ③標準的画地の形状等 間口約 50 m、奥行約 40 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 長方形 ④地域的特性 特記 特にない。 街路 12m市道 交通 味鏡駅南東方1km 法令 工業 (70,200) 準防 規制 ⑤地域要因の将来予測 名古屋市と隣接する幹線道路背後の地域で、交通利便性は高い。但し、大規模施設が立地できるような画地が少なく、地元中小企業向け用地が中心のため、地価水準は横這い傾向で推移すると予測する。	③形状 1.5:1	④敷地の利用の現況 工場	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域	⑥接面道路の状況 北12m市道、西側道	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 味鏡 1km	
(3) 最も有効使用の判定	中小工場地	(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 70,200 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	同一需給圏は主として春日井市を含む県北西部の工業地域である。需要者の中心は、製造業及び倉庫等を運営する地元の中企業者であるが、画地規模が大きければ全国的企業の需要も見られる。春日井市には多くの国道や高速道路が整備されており、名古屋市に隣接することから、生産拠点・物流拠点としての利便性は高く、一定規模以上の画地はEC市場関連の需要が堅調である。中心価格帯は用途や規模等によってばらつきが大きく、総額で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	近隣地域は自用の中小工場等が建ち並ぶ地域であり、賃貸物件は殆ど認められない。こうした状況下で経済合理性に合致した賃貸物件を想定することは非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。一方で、工業地の取引が少ないながらも、市場動向を反映して求められた比準価格の信頼性は高い。よって、本件では比準価格を採用し、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号 春日井9-1 公示価格 78,000 円/㎡	② 時点修正 [100.0] / 100	③ 標準化補正 [100.9]	④ 地域要因の比較 [111.7]	⑤ 個別的要因の比較 [101.0] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 69,900	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +0.9 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 -5.0 環境 +20.0 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 前年指定基準地の価格 円/㎡	② 時点修正 [] / 100	③ 標準化補正 []	④ 地域要因の比較 []	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
(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 70,000 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 標準地番号 円/㎡	② 変動率 年間 +0.3 % 半年間 %	③ 変動状況 要因 [] [] []	[一般的要因] 不動産市場を取り巻く環境は、物価上昇や金融資本市場の変動等のリスクが増加しており、需要者は慎重な姿勢に転換しつつある。 [地域要因] 国道19号背後の地域であり高速道路ICにも近いため、工業地としての交通利便性に優れているが、特段の変動要因はない。 [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)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 春日井(県)9-2, 愛知県, 愛知第4, 株式会社大島不動産鑑定中部支社.

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5年7月1日, 令和5年7月6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) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年の標準価格等. Contains detailed analysis of land use, market conditions, and price adjustments.