

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
小牧(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社佐藤不動産鑑定事務所	
小牧(県)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	佐藤 和徳
鑑定評価額	85,400,000 円		1㎡当たりの価格	124,000 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	99,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月28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		小牧市中央1丁目440番			②地積 (㎡)	689	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	小牧 400m	商業 (80,400) 準防	(その他) 駐車場整備地区 (90,400)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 90 m、南 40 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 28 m、奥行約 24 m、規模 680 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項		
	⑤地域要因の将来予測		県道沿いの商業地域である。将来動向については、特に価格形成に影響を与える地域の変動要因も無く、今後暫くは現状維持で推移するものと予測する。			交通施設		小牧駅 南方400m 法令規制 商業 駐車場整備地区 (90,400) 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		124,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		64,100 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	同一需給圏は概ね小牧市を中心として隣接する周辺市町を含む商業地域。需要者は沿道サービス業を営む法人を主として、地元の小企業者なども想定される。市内中心部に近いこと、商業利用のみならず、規模がまとまった土地ではマンション用地としての利用も可能な地域であり、一定の需要は安定的に認められる。市場での需要の中心となる価格帯については規模によって異なり、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	収益性が重視される商業地であるが賃貸市場は個別性が強く又得られた収益価格は想定要素を多分に含むため流動的にならざるを得ない。従って、市場性を反映した取引価格より求めた比準価格を標準に、収益価格を参考に留めて、更にこの半年間の変動要因にも留意して、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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	小牧5-7	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	124,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 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 0.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0
(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		③ 変動状況		[一般的] 商業利用を目的とした積極的な土地購入は少ないが、駅歩圏など利便性の高いエリアを中心に住宅需要と競合して地価は安定的に推移。 [地域] 駅接近性に優れる幹線道路沿いの商業地域であり、特に価格形成に影響を与える変動要因はない。 [個別的] 個別的な要因による変動はない。					
	■ 継続 □ 新規		価格形成要因							
	前年標準価格 123,000 円/㎡		② 変動率							
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		年間 +0.8 %		半年間 0.0 %						
■ 代表標準地 □ 標準地										
標準地番号 小牧5-7										
公示価格 124,000 円/㎡										

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
小牧(県)5-2 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (小牧(県)5-2), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第6), 業者名 (森本不動産鑑定事務所), 氏名 (森本 達也), 鑑定評価額 (106,000,000 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7日), (6)路線価 (令和5年1月), (2)実地調査日 (令和5年6月22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 (小牧市常普請2丁目281番), (2) 範囲 (東60m, 西50m, 南90m, 北70m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は小牧市を中心に隣接する市町を含む幹線及び準幹線道路沿いの路線商業地域である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を採用して求めた比準価格は、市場の実態を反映し規範性は高い。), (8) 公示価格 (標準地番号 小牧5-7, 公示価格 124,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (①-1 対象基準地の検討, ②変動率 年間 +0.9%, 半年間 %)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 小牧(県)5-3, 愛知県, 愛知第6, and ヴァリュエータックコンサルティング株式会社.

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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年6月15日.

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: 小牧市小牧3丁目149番外. (2) 範囲: 東80m, 西50m, 南0m, 北50m. (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: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 142,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は小牧市内の商業地域及び商住混在地域と判定する. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地上に店舗事務所を想定し収益価格を求めたが、投資額に見合う賃料の想定が困難であることから、収益価格は低位に試算された. (8) 公示価格とした: 代表標準地 小牧5-7, 公示価格 124,000 円/㎡. (9) 指定からの検計: 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からの検計: ①-1 対象基準地の検計, ②変動率 年間 +0.7%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本工営都市空間株式会社
小牧(県)5-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 村井 克彦
鑑定評価額	107,000,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 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) 路線価又は倍率	[令和5年1月]	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30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	小牧市中央1丁目186番				②地積 (㎡)	756	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	小牧 220m	(その他) (地区計画等) (駐車付置義務) (90,400)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 0 m、南 50 m、北 50 m		②標準的使用		中高層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 35 m、規模 700 ㎡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	小牧駅 北西方220m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (地区計画等) (90,400) 準防	
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	奥行逓減 -1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	144,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	95,600 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、小牧市及び隣接市町の駅周辺等の商業地域の圏域である。近隣地域は小牧駅前の商業地域であり利便性が高いため、経済の先行き不透明感はあるものの地価は堅調に推移している。需要者の中心は、近隣居住者を対象に各種店舗等を営む中小企業・個人事業者及び開発目的で取得する不動産業者等である。地価水準は画地規模、立地等により大きな差異があり一様ではないため、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は小牧市内の商業地の取引事例を採用し、対象基準地の価格水準を示すものとして説得力が高い。一方、収益価格は地価水準に見合う賃料を確保できないこと等を反映し低位に求められたが、商業地においては考慮すべき価格である。したがって、市場実態を反映する比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに代表標準地との検討、市場の需給動向等を総合的に勘案して、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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 小牧5-7	[100.0]	100	100	[99.0]	141,000	標準化補正	交通 -3.0	環境 -10.0	行政 0.0
(9) 指定基準地	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 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 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	■ 継続 □ 新規		③ 変動状況	[一般的要因] 市の人口及び土地の取引件数は微減傾向にある。物価上昇、円安等による先行き不透明感はあるが、不動産市況は堅調に推移している。					
	前年標準価格	138,000 円/㎡			[地域要因] 小牧駅の駅前商業地域であるため利便性は高く、需要は引き続き回復傾向にあり、地価は上昇傾向にて推移している。					
	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			[個別的要因] 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 +2.2 %	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	有限会社佐藤不動産鑑定事務所	
小牧(県)9-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	佐藤 和徳
鑑定評価額	4,330,000,000 円		1㎡当たりの価格	51,500 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]	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月28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		小牧市大字下末字流180番外			②地積 (㎡)	84,007 ()	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		工専 (60,200) (その他) (70,200)				
	1:2	工場、倉庫兼事務所等	大工場が多く建ち並ぶ国道沿いの工業地域	南西16m国道、四方路	水道、ガス	小牧 2.4km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 300 m、西 300 m、南 500 m、北 200 m		②標準的使用	大規模工場地						
	③標準的画地の形状等		間口約 200 m、奥行約 250 m、規模 50,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m国道	交通施設	小牧駅 東方2.4km	法令規制	工専 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに位置する利便性の高い工業地域。将来動向については、特に価格形成に影響を与える地域の変動要因も無く、今後暫くは現状維持で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	大規模工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	規模 四方路	-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		51,500 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	同一需給圏の範囲は、概ね小牧市を中心に尾張地方一円の工業地域。需要者は、製造業、物流関連企業等を営む大手企業法人が主である。東名等高速道の結接点に位置し内陸工業都市として利便性が高く人気のエリアであり、旺盛な物流需要を背景に需要は安定的に推移している。中心となる価格帯については事業者の規模、業種により画地規模が様々で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	大規模工場用地について自己の営業目的での取引が中心であり、立地条件等に起因する利便性や生産性等を重視した市場性を反映した比準価格を重視する必要がある。一方、収益価格の算定は大規模工場の賃貸借を想定することは非現実的であり適用しなかった。従って、比準価格のみによったが、当該価格は市場性を反映した妥当な価格であると判断の上、上記の通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
	標準地番号		[]	100	100	[]	100					
	公示価格 円/㎡		100	[]	[]	[]						
(9) 指定基準地	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) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 高速道路の結節点に位置する利便性の高い内陸型工業都市であり、物流用地を中心として工業地需要は堅調に推移している。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 50,500 円/㎡				[地域] 国道沿いの工業地域であり、特に価格形成に影響を与える変動要因はない。							
	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				[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	+2.0 %	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 for 小牧(県)9-2, 愛知県, 愛知第6, 葵不動産株式会社, and valuation amount of 1,660,000,000 Yen.

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 valuation type (Normal Price).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) Location and plot details. (2) Surrounding area characteristics. (3) Most effective use. (4) Individual factors. (5) Valuation method application. (6) Market characteristics. (7) Price adjustment reasons. (8) Public price comparison. (9) Designated price check. (10) Target price check and fluctuation rate.