

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
岩倉(県)-1	愛知県	愛知第 6	氏名	不動産鑑定士 村井 克彦
鑑定評価額	30,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	148,000 円/m ²	

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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年 1月]	110,000 円/m ²
(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	
(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	岩倉市大地新町 2丁目 16番			②地積 (m ²)	206	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 100)	
	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	岩倉 780m	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 20 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	岩倉市内において人気の高い住宅地域。	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	岩倉駅 南西方780m	法令 1 低専 (60, 100)	
(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 +6.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	148,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、名鉄犬山線沿線の岩倉市、北名古屋及び小牧市西部等の住宅地域である。岩倉駅徒歩圏で市内有数の選好性の高い住宅地域であるため、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、名古屋等に通勤する一次取得者層等であるが、地縁性を有する個人も見られる。需要の中心となる価格帯は、土地で 2,000万円～3,000万円程度、新築戸建分譲は 4,000万円～5,000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己利用目的の戸建住宅の取引が中心であり、収益投資目的の取引は殆ど見られず、アパート等の収益物件を想定する事は経済合理性の観点から非現実的であるため、収益還元法は適用できなかった。一方、比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。したがって、岩倉駅を最寄駅とする取引事例より求めた市場実勢を反映する実証的な価格である比準価格を標準とし、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 標準地番号 岩倉-4	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/m ²)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.0 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 147,000 円/m ²	[100.7] 100	100 [106.0]	100 [/]	[106.0] 100	148,000			
(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/m ²)	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 ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 145,000 円/m ²		③ 価格形成要因の変動状況	[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。					
	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 岩倉-4 公示価格 147,000 円/m ²			[地域要因] 駅徒歩圏で利便性が高く、従来から市内でも選好性の高い住宅地域であるため、需要は底堅く、地価は上昇傾向にて推移している。					
②変動率 年間 +2.1% 半年間 +0.7%		[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)

令和5年7月11日提出
岩倉(県)-2 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (岩倉(県)-2), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第6), 業者名 (日本工営都市空間株式会社), 氏名 (村井 克彦), 鑑定評価額 (19,000,000 円), 1m当たりの価格 (104,000 円/m²)

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30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) 所在地 (岩倉市大市場町順喜101番), (2) 範囲 (東100m, 西100m, 南100m, 北50m), (3) 最有効使用 (低層住宅地), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏, 名鉄犬山線沿線), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は自己利用目的), (8) 公示価格 (標準地番号 岩倉-4, 公示価格 147,000 円/m²), (9) 指定基準地からの検討 (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 (継続, 前年標準価格 103,000 円/m², 変動率 年間 +1.0%)

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
岩倉(県)-3 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (岩倉(県)-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第6), 業者名 (株式会社芙蓉不動産鑑定事務所), 氏名 (不動産鑑定士 眞下 弘), 鑑定評価額 (13,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (95,800 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) 路線価又は倍率 (令和5年1月), (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (岩倉市神野町又市10番2), (2) ①範囲 (東10m, 西100m, 南100m, 北60m), (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 (+6.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 95,800 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は名鉄犬山線を最寄駅とする岩倉市及び隣接する市町の住宅地域が圏域である), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (周辺地域では共同住宅が散見されるが自用目的での取引が中心であり), (8) 公示価格 (147,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 95,000 円/㎡, 変動率 +0.8%)

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
岩倉(県)5-1 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 日本工営都市空間株式会社. 岩倉(県)5-1, 愛知県, 愛知第6, 氏名, 不動産鑑定士 村井 克彦

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 122,000 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 97,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
岩倉(県)5-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 眞下 弘
鑑定評価額	20,000,000 円	1㎡当たりの価格	93,100 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 70,000 円/㎡ 倍率種別 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	岩倉市八剣町郷東1番			②地積 (㎡)	215	⑨法令上の規制等	1住居 (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	石仏 1km	(その他) (70, 200)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 60 m、南 30 m、北 10 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 20 m、奥行約 15 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 9.3m国道	交通 石仏駅 南東方1km	法令 1住居 (60, 200)									
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	低層店舗兼住宅、戸建住宅が混在する路線商業地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は上昇傾向で推移するものと予測する。																	
	(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	93,700 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は、主に岩倉市及びその周辺市町の幹線・準幹線道路の商業地域が圏域である。需要者の中心は、郊外型沿道サービス店舗を広域的に展開する法人のほか、地元企業、個人事業者等である。当該地域は交通量が多い路線商業地域であり、不動産需要の持ち直しが見られる。需要の中心となる価格帯は、規模、取引の状況により価格は様々で、見出しにくい状況にある。													
	収益還元法	収益価格	41,200 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	比準価格は同一需給圏内の商業地の事例を採用し試算を行っている。標準地の周辺街路沿いには店舗のほかに戸建住宅が存し、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。したがって、現実の取引による事例から求めた比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、市場における価格動向等を総合的に勘案し、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 標準地番号 北名古屋5-2	② 時点修正 [100.7]	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 [106.0]	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 92,900	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +4.0	交通 +12.0	環境 +34.0	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	[]	[]	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) 対象基準地からの検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的] 円安、物価上昇等の影響により経済は不透明である。市内では幹線沿いの画地規模大の商業地需要は好調である。														
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 92,200 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 <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] 幹線道路沿いの商業地域にあり、地域要因に特段の変動は見当たらない。 [個別的] 個別的的要因に変動はない。																
② 変動率		年間 +1.0 %	半年間	%															