

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 新日
日進(県)-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 笠野 寿治
鑑定評価額	18,900,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率	93,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年4月20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 日進市浅田町茶園42番22	②地積 (㎡)	160	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200)
(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
	1.5:1	住宅W2	低層の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東40m、西0m、南70m、北50m		②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約16m、規模160㎡程度、形状長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6m市道
(5) 鑑定評価の手法の適用	④地域的要因の将来予測	比較的最近に開発された戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、特段の変動要因はなく、当面現状の住環境を維持するものと予測する。			
	④対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
	取引事例比較法	比準価格	118,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		
(6) 市場の特性	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	同一需給圏は名鉄豊田線沿線及び地下鉄東山線に連絡するバス路線沿線等の住宅地域である。名古屋市、豊田市双方のベッドタウンの性格を持ち、需要者は市内在住者のほか周辺市町からの転入者も多い。個人間の売買もある程度みられるが、大手デベロッパー等による分譲が主体で、需要は安定しており、地価は上昇傾向が持続している。取引の中心となる価格帯は、土地のみの総額で2500万円前後、3000万円超は赤池等特定のエリアや需要者に限定される。				
(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
	標準地番号 日進-3	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [115.7]	100 [100.0]
(9) 指定からの検討	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	118,000			
	⑦内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	⑧地域要因	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	①-1 対象基準地の検討	②変動率	年間 +3.5%	半年間 %	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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/㎡		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	③価格変動要因の	[一般的要因] 大手企業従事者等安定的に需要があり地価は持続的に上昇しているが、狭小住宅の参入がないため、総額としての水準が平準化している。			
		[地域要因] 閑静な住宅地として概ね熟成している。小規模分譲地として孤立感はあるが、赤池地区への堅調な需要を背景に地価は上昇している。			
	[個別的要因] 個別的な要因に変動はない。				

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出  
日進(県)-2 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 日進(県)-2, 愛知県, 愛知第3, 株式会社西村不動産鑑定.

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5年7月1日 and 105,000 円/㎡.

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: 所在地, 形状, 用途. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地. (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. (8) 規価公示価格. (9) 指定からの検討. (10) 年間の標準価格等の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西村不動産鑑定
日進(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 西村 研二

鑑定評価額	45,800,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 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] 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	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	日進市岩崎町芦刈間112番849				②地積 (㎡)	318	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	星ヶ丘 5km	(その他) (地区計画等)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 150 m、南 50 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 15.0 m、奥行約 17.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 6 m市道	交通	星ヶ丘駅 南東方5km	法令	1 低専 (地区計画等) (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 +7.0									
(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	/ 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	同一需給圏は名古屋市東部及び日進市・長久手市・東郷町内の戸建住宅地の存する圏域と判断した。主となる需要者は名古屋市および周辺市または西三河地域に勤務する一次取得者である。近隣地域の開発はやや古い、竹の山エリアに近いため一定の人気はある。近隣地域内の住宅地は画地面積が広い総額が高み、単価は抑えられがちである。中心価格帯は土地のみで2800~3500万円程度、新築戸建分譲5000万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では合理的な賃貸建物を想定し得ないため、収益還元法は適用しなかった。鑑定評価方式として取引事例比較法のみを適用し比準価格を試算した。比準価格は実際の成約事例を基礎とした実証的な価格である。比準の各過程に誤りは無く、得られた比準価格の規範性は高い。また、比準の過程は需要者の価格決定プロセスに類似しており説得力も高い。本件では比準価格を標準として、代表標準地との均衡にも留意して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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	標準地番号 日進-3	[ 103.0 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 102.0 ]	100	144,000	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 133,000 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	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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ]	[ ]	街路	交通	環境	画地	行政	その他	前年指定基準地の価格		
(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 価格形成要因の変動状況	[ 一般的要因 ]		インフレ懸念もあり、当面の住宅地需要は堅調である。ただし、昨今の建築費の高騰のため、一部に買い控えの動きもある。		[ 地域要因 ]		地域要因に変動はない。		[ 個別的要因 ]		個別的要因に変動はない。	
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 138,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			年間 +4.3 %	半年間 %										

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出  
日進(県)-4 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 日進(県)-4, 愛知県, 愛知第3, 株式会社コウケツ総合事務所.

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 values like 令和5年7月1日, 正常価格, 105,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10). Contains detailed information on land characteristics, area, location, and price determination. Includes sub-tables for comparison methods and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西村不動産鑑定
日進(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 西村 研二
鑑定評価額	33,500,000 円	1㎡当たりの価格	162,000 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率	130,000 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	日進市竹の山2丁目1404番				②地積 (㎡)	207	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150)
	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	1 中専 (60, 150)	(その他) (地区計画等)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 60 m、南 30 m、北 60 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 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	1 中専 (地区計画等) (60, 150)
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	「竹の山エリア」と称される区画整理が完了した住宅地域であり、瀟洒で利便性も良く住宅地域としての人気が高い。これまで地価は上昇傾向にあったが、このところ上昇幅は緩やかとなっている。							
	(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	比準価格	162,000 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	同一需給圏は名古屋市東部及び日進市・長久手市にある住宅地の存する圏域と判断した。主となる需要者は名古屋市および周辺市または西三河地域に勤務する一次取得者である。日進市の住宅地需要は堅調であり、特に竹の山エリアの人気は高い。これまで価格が高騰していたが、このところ落ち着きを見ている。中心価格帯は土地のみで3000~3500万円程度、新築戸建て分譲で5000~5500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では合理的な賃貸建物を想定し得ないため、収益還元法は適用しなかった。鑑定評価方式として取引事例比較法のみを適用し比準価格を試算した。比準価格は実際の成約事例を基礎とした実証的な価格である。比準の各過程に誤りは無く、得られた比準価格の規範性は高い。また、比準の過程は需要者の価格決定プロセスに類似しており説得力も高い。本件では比準価格を標準として、代表標準地との均衡にも留意して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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 日進-3	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [84.4]	[100.0] 100	162,000	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 -1.0 環境 -13.0 行政 -1.0 その他 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	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]	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
(10) 対象標準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 価格形成要因の		一般的要因 [ ] インフレ懸念もあり、当面の住宅地需要は堅調である。ただし、昨今の建築費の高騰のため、一部に買い控えの動きもある。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 159,000 円/㎡	③ 価格形成要因の		地域要因 [ ] 地域要因に変動はない。					
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	③ 価格形成要因の		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/㎡	③ 価格形成要因の							
②変動率	年間 +1.9 %	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 日進(県)-6, 愛知県, 愛知第3, 株式会社コウケツ総合事務所.

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, (6) 路線価. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月5日.

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. Contains detailed analysis of land characteristics, comparison methods, and market conditions. Includes specific values like 256 for land area and 108,000 for price per square meter.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出  
日進(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, 株式会社 新日. 日進(県)5-1, 愛知県, 愛知第3, 氏名, 不動産鑑定士 笠野 寿治

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 101,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 190,000 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, 倍率種別, 140,000 円/㎡, 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, (2) 範囲, (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 10日提出  
日進(県)5-2 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 日進(県)5-2, 愛知県, 愛知第3, 株式会社コウケツ総合事務所, 氏名, 不動産鑑定士 額 額 正剛.

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 values like 130,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 日進市竹の山3丁目807番外. (2) 近隣地域: 東0m, 西40m, 南220m, 北100m. (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, 比準価格 174,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は日進市の幹線道路又は準幹線道路沿いの商業地域等. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 鑑定評価方式を適用した結果. (8) 公示価格とした: 豊明5-2, 156,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地等の前年の標準価格等: 前年標準価格 166,000 円/㎡.