

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
大治(県)-1 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (大治(県)-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第5), 業者名 (株式会社中央鑑定評価研究所), 氏名 (不動産鑑定士 十倉 幸), 鑑定評価額 (14,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (75,800 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7日), (6) 路線価 (59,000 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 reasoning table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (海部郡大治町大字長牧字向17番), (2) 範囲 (東20m, 西10m, 南50m, 北20m), (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 +2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 75,800 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は大治町内及び周辺市の住宅地域の範囲に一致する), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地は画地規模が小さいため共同住宅の想定は困難である), (8) 公示価格 (大治-1, 83,800 円/㎡), (9) 指定基準地 (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 75,800 円/㎡)

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
大治(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央鑑定評価研究所	
大治(県)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	十倉 幸
鑑定評価額	14,900,000 円		1㎡当たりの価格	75,900 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7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	61,000 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		海部郡大治町大字西條字松下142番			②地積 (㎡)	196	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		1住居 (60, 200)					
	1:2.5	住宅 LS2	中小一般住宅の中に事業所等もみられる住宅地域	北5.9m町道	水道、ガス	中村公園 5km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東100m、西70m、南10m、北60m			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20m、規模			200㎡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、5.9m町道	交通施設	中村公園駅 北西方5km		法令規制 1住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測		大治西小学校周辺を中心に戸建住宅の分譲販売が多く見られる。今後は将来的に居宅が増加していくものと予測される。										
(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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		75,900 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	同一需給圏は大治町内の住宅地域の範囲に一致する。主な需要者の属性は地元の個人であり、比較的地縁の選好性が強い。一部津島市やあま市からの流入も認められる。小学校から近いことから一次取得者層に一定の需要はあるものの、周辺は中小工場等が依然として見られることから地価が上昇するには至っていない。土地は200㎡で1500万円台、新築戸建住宅で3000万円前後となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は画地規模が小さいため共同住宅の想定は困難であることから収益価格は試算しなかった。快適性を指標とした自用目的の取引が多い住宅地域であり、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を得られた。以上から比準価格を採用し、標準地との検討を経て、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	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
	大治-1		[100.2] 100	100	100	[100.0] 100	75,600	標準化補正	交通	0.0	環境	+1.0	
(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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[] 100	100	100	[]	[]		標準化補正	交通		環境	
(10) 対象標準地等の前	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因の [一般的] 大治町役場周辺や名古屋市中川区の土地区画整理事業地隣接地区において地価は安定しているが、河川沿岸部の狭隘地区は弱含みである。 [地域] 建売分譲が多く見られ、割安感から地価は安定している。 [個別的] 個別的要因に変動はない。									
	■ 継続 □ 新規												
	前年標準価格 75,900 円/㎡												
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													
公示価格													
円/㎡													
② 変動率													
年間 0.0 %													
半年間 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鑑定山水
大治(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 八木 久満
鑑定評価額	9,970,000 円	1㎡当たりの価格	73,300 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8日	(6) 路線価	[令和5年1月] 59,000 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
(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	海部郡大治町大字鎌須賀字郷前126番1				②地積 (㎡)	136	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	(その他)								
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の中に農地も残る住宅地域	西6.7m町道	水道、ガス	中村公園 2.8km									
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 100 m、南 150 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 15 m、規模 150 ㎡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、6.7m町道	交通施設	中村公園駅 西方2.8km	法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、名古屋市中川区に隣接するが、河川に挟まれた砂州状地帯で街路がやや未整備な地域であり、土地利用の進展は緩やかで、当面は現状のまま推移し、地価は微落気配で推移するものと予測される。													
(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	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,300 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、概ね大治町、あま市、名古屋市隣接区における住宅地域である。当町は名古屋市のベッドタウンとして宅地需要は堅調であるが、供給はミニ開発が殆どである。圏内在住の一次取得者層による需要のほか圏外からの転入も見られ年齢層は低い。当該地域は庄内川と新川に挟まれた住宅地域で、災害懸念から需給動向はやや軟調である。市場の中心となる価格帯は、土地が1000~1500万円程度、新築の戸建物件は平均で約2400万円程度である。														
(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、戸建住宅を中心とした住宅地域であり、収益性より居住の快適性が重視される地域である。また画地の規模等からも収益用建物を想定することは困難であり、収益還元法は適用を断念した。地域の取引は自己使用目的が支配的であることから、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、公示価格との均衡に留意の上、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	0.0			
	標準地番号 大治-1	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [115.3]	[100.0] 100	72,700	標準化補正	交通	0.0	環境	+2.0				
(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	交通	0.0			
	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	+13.0				
(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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 73,900 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/㎡													
	②変動率	年間	-0.8 %	半年間	%	[一般的要因] インフレ等の不確実性も増すが、名古屋市のベッドタウンとして中心部の需要は堅調である。外縁の一部では弱含み傾向が見られる。 [地域要因] 河川に挟まれた地域の住宅地で町内での相対的選好性には劣る。需給は弱含みで、地価は下落傾向にある。 [個別的要因] 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	鑑定山水
大治(県)-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 八木 久満
鑑定評価額	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	88,600 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8日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 71,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	海部郡大治町大字馬島字大道東17番1				②地積 (㎡)	198	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	(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東60m、西130m、南100m、北0m				②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約15m、規模180㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。										
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅を中心として、周辺には農地、未利用地も見られる住宅地域であり、ここしばらくは現状のまま推移するものと思われる。				⑥対象基準地の個別的要因	方位	0.0										
(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 0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,600 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0												
	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	同一需給圏は大治町及びあま市、清須市、名古屋市隣接区等における住宅地域である。需要者の中心は居住用物件を求めるエンドユーザーである。町中心部やバス停への接近性が高く、町内で人気のあるエリアに存するため、地価は概ね安定的に推移している。市場の中心価格帯は、土地は1500~1800万円程度、新築戸建物件は2500~3000万円程度である。																	
(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、戸建住宅を中心とした住宅地域であり、収益性より居住の快適性が重視される地域である。また画地の規模等からも収益用建物を想定することは困難であり、収益還元法は適用を断念した。地域の取引は自己使用目的が支配的であることから、本件では、市場性を反映した比準価格を標準とし、公示価格との均衡に留意の上、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	大治-5	② 時点修正	[100.0] 100	③ 標準化補正	100 [105.0]	④ 地域要因の比較	100 [99.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	88,300	⑦ 内訳	標準化補正	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 -1.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	① 指定基準地番号	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 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	
(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 88,600 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] インフレ等の不確実性も増すが、名古屋市のベッドタウンとして中心部の需要は堅調である。外縁の一部では弱含み傾向が見られる。									
	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]		バス停や商業施設に近く、町内でも人気のある住宅地域であるため、地価は安定的に推移している。							
② 変動率		年間	0.0 %	半年間	%		[個別的要因]		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	株式会社中央鑑定評価研究所	
大治(県)5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士	十倉 幸
鑑定評価額	121,000,000 円		1㎡当たりの価格		97,500 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] 路線価又は倍率 倍率種別	74,000 円/㎡ 倍
(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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	海部郡大治町大字三本木字柳原119番1外				②地積 (㎡)	1,236	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) (その他) (86, 200)							
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西20m、南20m、北20m			②標準の使用	低層店舗地								
	③標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約30m、規模900㎡程度、形状正方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	30m県道	交通施設	中村公園駅 西方3.3km	法令規制	近商 (80, 200)
	⑤地域要因の将来予測	接面する県道は西尾張中央道方面への延伸が予定されている。今後は徐々に交通量も増し、繁華性が増していくものと予測される。												
(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	三方路 +6.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	97,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	24,100 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	同一需給圏は愛知県西部の郊外に位置する商業地域の範囲に一致する。主な需要者は地元を中心に活動する事業法人や全国的に展開するフランチャイズの飲食業者等である。未利用地が徐々になくなりつつあり、接面する県道名古屋津島線の延伸事業も進みつつあるが、現状では特段地価に影響は見られず、横ばい傾向となっている。商業地の地価水準は規模、形状、取引形態によって様々であり、一様ではないため把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一部貸店舗も見られるが自用目的の取引が主流であり収益物件は地主による有効活用がほとんどである。また一部居宅も見られることから指標となる還元利回りの把握が困難である。不動産市場においては取引価格の水準によって価格が形成されていることから比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、代表標準地との検討を経て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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0		
	標準地番号 あま5-1						標準化補正	交通	0.0	環境	交通	+8.0		
(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	環境	0.0	画地	行政	0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]	[]	行政	0.0	その他	0.0	その他	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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 97,500 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 円/㎡													
②変動率	年間 0.0%	半年間 %												
③ 変動状況の要因	<p>[一般的要因] 大治町内の主要な商業地は県道あま愛西線、バス通り、県道名古屋津島線の沿道に見られる。地価は概ね横ばいで推移している。</p> <p>[地域要因] 未利用地が事業用地となるなど徐々に土地利用度が増している。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ひびき不動産鑑定株式会社 名古屋オフィス
大治(県)5-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 平井 真希
鑑定評価額	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	95,300 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	76,000 円/㎡ 倍
(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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	海部郡大治町大字堀之内字大堀212番2				②地積 (㎡)	135	⑨法令上の規制等	近商 (80, 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	中村公園 3.4km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 50 m、北 10 m			②標準の使用	低層店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 25 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	8.4m町道	交通施設	中村公園駅 西方3.4km	法令規制	近商 (80, 200)				
(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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	96,600 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	78,100 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、当町のほか、あま市や清須市等の周辺市における幹線または準幹線街路沿いの商業地域である。需要者の中心は、地元法人や個人事業者のほか、住居系用途への転換を企図する個人や不動産業者も想定される。繁華性は近年漸減傾向にあるものの、町中心部にあつて立地性は良好であることから潜在的な需要が見込まれ、地価は安定的に推移している。中心価格帯は、属性や規模等に応じて相違が認められる。												
(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、比較可能な事例を広域的に収集の上、各事例の規範性に於いて試算した実証的な価格である。収益価格は、低層店舗と最有効使用に即した建物を想定したが、駐車場の確保等のために実効容積率は低く、比準価格に比し低位となった。また、地域内では自用目的での取引も多く、収益性は必ずしも重視されない。本件では、市場実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、代表標準地との均衡性を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格	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	交通 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [104.0]	100 [99.9]	[100.0] 100	94,800	標準化補正	街路 0.0	交通 +3.0	環境 -3.0	行政 0.0	その他 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 対象基準地の標準価格 (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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(10) 対象基準地の検討	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] コロナ禍の影響が薄まる中、客足は感染前の状況に戻つつあるが、人件費や資源高の影響等により、先行きには不透明感が認められる。									
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 95,300 円/㎡			[地域] 低層店舗のほか住居系の土地利用等が混在しており、商業繁華性は漸減傾向にあるが、役場やバス停へも程近く、立地性は良好である。									
	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			[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		② 変動率		年間 0.0 % 半年間 %									