

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリ्यूテックコンサルティング株式会社
小牧(県)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐野 達也
鑑定評価額		87,500,000 円	1㎡当たりの価格	127,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	99,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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所在地番並びに「住居表示」等		小牧市中央1丁目440番				②地積 (㎡)	689 ()	③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	商業 (80, 400) 準防 (その他) 駐車場整備地区 (90, 400)					
	1.2:1	建築中	店舗、営業所等が混在する路線商業地域	南西16m県道	水道、ガス、下水	小牧 400m						
(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	特にない	街路 16 m県道	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				
	⑤地域要因の将来予測	小牧駅徒歩圏内に位置する県道沿いの商業地域である。駅への接近性から商・住混在地域としての発展が期待され、周辺住宅需要が堅調であることから地価は安定的に推移するものと予測される。										
(3) 最も有効使用の判定	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		127,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		65,100 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	同一需給圏は小牧市内の商業地域と判定する。需要者の中心は店舗等としての利用を目的とする法人であり、飲食店又はサービス店舗が考えられる。近隣地域は小牧市中心部に位置する幹線道路沿いの商業地域であり、商業地としての競争力は比較的高い。取引価格水準については商業地の取引事例は少なく、規模、立地、用途によって価格に差が見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地上に貸店舗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。主たる需要者は自用目的での取引が中心であり、市場性を重視して意思決定を行うと考えられる。従って、本件では、市場実態を反映した価格である比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、周辺標準地との検討を踏まえ、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 標準地番号 小牧5-7	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	地域要因	街路 0.0		
	公示価格 125,000 円/㎡	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	127,000		交通 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 標準化補正	環境 0.0	環境 0.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 124,000 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 物価上昇が相次ぐ中、建売住宅等是一部の需要者に買い渋りがみられるものの、土地の取引価格は堅調を維持している。							
	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 小牧5-7 公示価格 125,000 円/㎡				[地域要因] 駅接近性に優れる幹線道路沿いの商業地域である。地域要因に影響を及ぼす特段の変動はない。							
	②変動率 年間 +2.4 % 半年間 +1.6 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
小牧(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
小牧(県)5-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 森本 達也
鑑定評価額	108,000,000 円		1㎡当たりの価格	116,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	92,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月25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		小牧市常普請2丁目281番			②地積 (㎡)	932 ()	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)										
	1.2:1	店舗 S1	低層の店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域		東16m市道	水道、ガス、下水	小牧口 900m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 90 m、北 70 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 34.5 m、奥行 約 27.0 m、規模			932 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16 m市道	交通施設	小牧口駅 西方900m	法令規制	近商 (80, 200)										
	⑤地域要因の将来予測	既成の路線商業地域であり、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状維持で推移するものと予測する。需要は概ね均衡しており地価水準は緩やかな上昇傾向で推移すると予測する。																	
(3)	最も有効使用の判定		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		116,000 円/㎡													
			収益還元法	収益価格		59,600 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。需要者の中心は広域的なチェーン展開をするロードサイド型店舗等の事業者、地縁性を持つ個人事業者等幅広く想定される。当地域は比較的繁華性も高く、小牧市内でも有数の人気のある地域であり根強い需要がある。規模のバラツキが大きいので中心価格帯を見出すのは困難である。																
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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。一方、収益価格については店舗の建設を想定して求めたものであり理論的な価格といえるが、地価に見合った賃料が形成されていないため比準価格に比べて低めに求められた。本件では規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、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	小牧5-7	②時点修正	[100.8] 100	③標準化補正	100 [100.0]	④地域要因の比較	100 [108.2]	⑤個別的要因の比較	[100.0] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	116,000	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	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 0.0 行政 +4.0 その他 0.0
		公示価格		125,000 円/㎡															
(9)	指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	[] 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対象基準地の標準価格 (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/㎡															
(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			③価格変動要因の形成要因	一般的要因 小牧駅一帯を中心とする市内の商業地に特段の変化はないが、繁華性の高い地域を中心に需給は比較的安定している。													
		■ 継続 □ 新規				地域要因 特段の変動要因はない。													
		前年標準価格 114,000 円/㎡				個別的要因 特段の変動要因はない。													
		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																	
		□ 代表標準地 □ 標準地																	
		標準地番号																	
		公示価格 円/㎡																	
		②変動率	年間	+1.8 %	半年間	%													

1 基本的事項

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 小牧市小牧3丁目149番外					②地積 (㎡) ()		280		③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			商業 (80, 400) 準防			
	台形 1:1.5	店舗兼事務所 S2		中低層の店舗事務所等が建ち並ぶ商業地域		南20m市道		水道、ガス、下水	小牧 500m		(その他) 駐車場整備地区 (90, 397)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 80 m、西 50 m、南 0 m、北 50 m					②標準の使用 低層店舗事務所併用地								
	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 20m市道		交通施設 小牧駅 西方500m		法令 商業 駐車場整備地区 (90, 400) 準防					
	⑤地域要因の将来予測	小牧駅から徒歩圏内の、小規模な店舗や事務所を中心とした商業地域である。周辺において特段の地域要因の変化はみられず、地価は安定的に推移するものと予測される。												
(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		143,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		105,000 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	同一需給圏は小牧市内の商業地域及び商住混在地域と判定する。需要者の中心は店舗、事務所等の利用を目的とする法人が考えられる。近隣地域は小牧駅徒歩圏内の、小規模な店舗や事務所を中心とした商業地域であり、背後の住宅需要が堅調なこともあって地価は安定している。取引価格水準については商業地の取引事例は少なく、規模、立地、用途によって価格に差が見られる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地上に店舗兼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。主たる需要者は自用目的での取引が中心であり、市場性を重視して意思決定を行うと考えられる。従って、本件では、市場実態を反映した価格である比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、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 標準地番号 小牧5-7		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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 0.0 -10.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 125,000 円/㎡		[101.6] 100	100 [100.0]	100 [89.1]	[100.0] 100	143,000							
(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/㎡)		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								
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 142,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因の	[一般的] 物価上昇が相次ぐ中、建売住宅等是一部の需要者に買い渋りがみられるものの、土地の取引価格は堅調を維持している。									
	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 公示価格 円/㎡				[地域] 小牧駅徒歩圏内の小規模な店舗や事務所を中心とした商業地域である。地域要因に影響を及ぼす特段の変動はない。									
	②変動率 年間 +0.7 % 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	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	108,000,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	115,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 28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				小牧市中央1丁目186番		②地積 (㎡)	756 ()	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		商業 (80, 400) 準防	
	台形 1:1.5	店舗、事務所兼共同住宅 RC7		中高層の店舗兼共同住宅、店舗等が多い商業地域		西16m市道	水道、ガス、下水	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			
	⑤地域要因の将来予測		小牧駅近接の駅前商業地域であり、地域要因に影響を与える特段の変動要因も見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	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 146,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 99,400 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安定的に推移している。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) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 小牧5-7		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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 125,000 円/㎡		[101.6] / 100	100 [100.0]	100 [88.3]	[99.0] / 100	142,000		交通 0.0		交通 -3.0
								環境 0.0		環境 -9.0	
								画地 0.0		行政 0.0	
								行政 0.0		その他 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		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 標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通		交通
								環境		環境	
								画地		行政	
								行政		その他	
								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 141,000 円/㎡				③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 市の人口は微減、取引件数は回復傾向にある。物価上昇、円安等による先行き不透明感のため、不動産市況は予断を許さない状況にある。					
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 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、需要は引き続き安定的に推移しており、地価は概ね上昇傾向にて推移している。					
	②変動率 年間 +1.4 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年 7月 9日提出
小牧(県)9-1 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)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	4,410,000,000 円	1㎡当たりの価格	52,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	43,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 25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		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		
	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		
									(その他) (70,200)		
(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		
	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) 最も有効使用の判定	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		52,500 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利便性が高く、内陸工業都市として人気のエリアであり、物流需要は依然として堅調で工業地の地価は総じて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) 公示価格を標準とした	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対象基準地の標準価格 (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	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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	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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 51,500 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 利便性の高い内陸型工業都市であり、高速道路の結節点に位置するため、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。					
	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] 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。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	+1.9 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月9日提出
小牧(県)9-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	莫不動産株式会社
小牧(県)9-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 長谷川 恵史
鑑定評価額	1,880,000,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	72,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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		小牧市新小木2丁目6番			②地積 (㎡)		18,816 ()	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	
	台形 1:1.2	倉庫兼事務所 S3		倉庫、配送センター等が建ち並ぶ工業地域		東16m市道、三方路		水道、ガス、下水	岩倉 1.6km	(その他) (地区計画等) (70,200)
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 200 m、南 160 m、北 160 m			②標準的使用		流通業務用地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 120 m、奥行 約 150.0 m、規模			18,000 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性		特記事項	特にない	街路	16m市道	交通施設	岩倉駅 東方1.6km	法令規制	準工 (地区計画等) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測		流通業務地区として整備された工業地域であり、同一需給圏における物流用地の中においても優位性が認められ、今後も地価は堅調に推移していくものと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	流通業務用地						(4) 対象基準地の個別的要因		三方路 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		100,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		64,500 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を中心とした尾張北部の工業地域である。主たる需要者は大手流通事業者等が中心と考えられる。近隣地域は、流通業務地区として整備された工業地域に位置しており、系統連続性、接道要件に優れ、同一需給圏内における相対的地位は高い。建築費の高騰により、物流用地の取得に以前ほどの強さは見られないものの、選好性の高い地域での需要は底堅い。取引総額は画地規模等に応じてバラツキがみられ、中心となる価格帯は見出しにくい。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の取引事例を採用して試算されたもので、当該地域の不動産市場を反映した実証的な試算価格である。収益価格は倉庫兼事務所の一括貸しを想定し、周辺賃料相場に基づいて査定された純収益を還元して試算された価格であるが、自己利用によるものも多い地域で賃貸市場は十分に成熟していないことから、収益価格は低位に把握された。本件では規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記の通りと決定した。									
(8) 公示価格	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 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 []	[] 100				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 88,000 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 物流業が堅調な一方で、一部の製造業では厳しい状況もみられる。世界情勢は依然として不安定で先行きは不透明である。				
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 大規模物流施設が集積する工業地域であり、選好性の高い地域における需要は底堅い。				
	②変動率 年間 +13.6 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				