

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月9日提出
岩倉(県)-1 宅地-1

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	31,100,000 円	1㎡当たりの価格	151,000 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 115,000 円/㎡ 倍率種別 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 岩倉市大地新町2丁目16番	②地積 (㎡) 206	⑨法令上の規制等 1低専(60,100) (その他)
	③形状 1:2 ④敷地の利用の現況 住宅W2 ⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域 ⑥接面道路の状況 南6m市道 ⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水 ⑧主要な交通施設との接近の状況 岩倉780m		
(2) 近隣地域	①範囲 東150m、西150m、南20m、北100m 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 岩倉市内において人気の高い住宅地域。 ⑤地域要因の将来予測 岩倉駅徒歩圏の一般住宅、アパート等が混在する住宅地域であり、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。	②標準的使用 戸建住宅地 ④地域特性 基準方位北 6m市道 交通施設 岩倉駅南西方780m 法令規制 1低専(60,100)	
(3) 最も有効使用の判定	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 151,000 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安定的に推移している。需要者の中心は、名古屋市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 標準地番号 岩倉-4 公示価格 150,000 円/㎡	② 時点修正 [100.7] 100 ③ 標準化補正 100 [106.0] ④ 地域要因の比較 100 [/] ⑤ 個別的要因の比較 [106.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 151,000 ⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 +6.0 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
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	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前	①-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 148,000 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 代表標準地 標準地番号 岩倉-4 公示価格 150,000 円/㎡ ②変動率 年間 +2.0 % 半年間 +0.7 %	③ 価格形成要因の変動状況 [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。 [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、地価は概ね上昇傾向にて推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。	

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m				②標準的使用		低層住宅地			
③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模		180 m ² 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 6.9 m市道		交通施設	岩倉駅 東方870m		法令規制	1中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測										
		岩倉駅徒歩圏の一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域であり、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。									

(6) 市場の特性	同一需給圏は、名鉄犬山線沿線の岩倉市、北名古屋市及び小牧市西部等の住宅地域である。岩倉駅徒歩圏の利便性が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安定的に推移している。需要者の中心は、名古屋市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1,500万円～2,000万円程度、新築戸建分譲は3,500万円～4,500万円程度である。
-----------	---

(8) 規 格 公 示 価 格 公 示 価 格 を	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 150,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [106.0]	100 [135.7]	[100.0] 100	105,000		交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+33.0
							画地	+6.0	行政	0.0	行政	0.0
								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から検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 104,000 円/m ²				③ 変動状況 価格形成要因の	[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/m ²					[地域要因]	駅徒歩圏で利便性が高い住宅地域であるため、需要は概ね堅調で、地価は安定的に推移している。
	②変動率	年間	+1.0 %	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10日提出
岩倉(県)-3 宅地-1

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)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 眞下 弘
鑑定評価額	13,200,000 円		1㎡当たりの価格	96,300 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	73,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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		岩倉市神野町又市10番2				②地積 (㎡)		137 ()	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	住宅 W2		中小規模の住宅の中に作業所、共同住宅、空地等も見られる住宅地域		南5m市道	水道、ガス、下水	石仏 600m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 10 m、西 100 m、南 100 m、北 60 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡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 m市道		交通施設	石仏駅 南東方600m		法令規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		特段の変動要因は見当たらず、今後とも現状維持で推移していくものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(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 96,300 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		名鉄犬山線沿線の岩倉市及び隣接する市町の住宅地域が同一需給圏の範囲である。需要の中心は、同一需給圏内に勤務する一次取得者層であると想定する。区画整然とした住宅地で住環境が良好な地域であるが、建築資材高騰等の影響を受けて、地価の動きは弱まりつつある。中心価格帯は、150㎡程度の土地で1,500万円前後、新築戸建住宅は3,500万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域では共同住宅等が散見されるが、殆どが土地所有者の有効活用が目的である。周辺地域は居住快適性を重視する住宅地域である。また、基準地の画地規模が小さいことも考慮した結果、共同住宅の建築想定は非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。したがって、取引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て、市場における需給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	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	公示価格 150,000 円/㎡		[101.0] / 100	100 [106.0]	100 [157.1]	[106.0] / 100	96,400		交通 0.0		交通 +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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +51.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地 +6.0		行政 0.0	
									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前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 95,800 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 原材料価格、人件費等の高騰が、不動産市場に影響を及ぼし住宅建設は弱含んでいる。							
	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] 最寄駅前が整備され利便性の向上が見受けられるが、地価は弱い動きとなっている。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +0.5 % 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
岩倉(県)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 村井 克彦
鑑定評価額	38,000,000 円		1㎡当たりの価格	123,000 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	98,000 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		岩倉市新柳町3丁目61番				②地積 (㎡)	309 ()	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) 準防					
	1:2	店舗兼住宅 R C3	店舗、共同住宅、遊戯場のほかに駐車場も多く見られる路線商業地域	南16m県道	水道、ガス、下水	岩倉 750m	(その他) (90, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 60 m、南 50 m、北 0 m		②標準的使用		店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 m ² 程度、形状		長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	16m県道	交通施設	岩倉駅西方750m	法令規制	近商 (90, 200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	低層店舗が主体の路線商業地域であり、地域要因に影響を与える特段の変動要因は見受けられず、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		店舗併用住宅地			(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	126,000 円/m ²									
	収益還元法	収益価格	78,700 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、岩倉市を中心に隣接する北名古屋市、江南市、小牧市等の幹線及び準幹線道路沿いの路線商業地域の圏域である。駅徒歩圏内の幹線道路沿いの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、店舗用地を求める地元企業や個人事業者等である。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	比準価格は岩倉市及び隣接市内の幹線、準幹線道路沿い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、比準価格に対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勘案し、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対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号 北名古屋5-2							交通	0.0		交通	+5.0
	公示価格	[100.7] / 100	100 [103.0]	100 [113.5]	[100.0] / 100	122,000	環境	0.0	環境	+7.0		
	142,000 円/m ²						画地	+3.0	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/m ²)	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/m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通			交通	
							環境		環境			
							画地		行政			
							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		③価格形成要因の変動状況	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。						
	■ 継続 □ 新規			地域要因		希少性の高い駅徒歩圏の幹線道路沿いの商業地域であるため、需要は概ね安定しており、地価は若干上昇傾向にて推移している。						
	前年標準価格 122,000 円/m ²			個別的要因		個別的要因に変動はない。						
	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											
	標準地番号											
	公示価格 円/m ²											
	②変動率	年間 +0.8 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出
岩倉(県)5-2 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	93,500 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5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	71,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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		岩倉市八剱町郷東1番				②地積(㎡)	214	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)			
	1.5:1	事務所兼住宅W2	幹線道路沿いに店舗兼住宅、一般住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	南9.3m国道、東側道	水道、ガス、下水	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	交通施設	石仏駅南東方1km	法令規制	1 住居(60, 200)		
	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る。特段の変動要因は見当たらず、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は若干の上昇で推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(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			93,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格			41,600 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	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同一需給圏の範囲である。需要者の中心は、広域的に店舗展開をする賃貸志向の法人のほか、同一需給圏に地縁を有する事業者が想定される。当該地域は交通量が多い幹線道路であるが、戸建住宅も混在し顧客集客力は劣る。需要の中心価格帯は、商業地という特性から、業種、規模等により価格が様々であり、現状では見出しにくい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の賃貸市場は限定的で投資目的の動きは弱い。基準地の周辺街路沿いでは店舗が見受けられるが、土地所有者による有効活用目的が大半である。土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位となった。したがって、取引事例から求めた比準価格を重視し、収益価格は参考とする。代表標準地との検討を踏まえて、さらに市場における需給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) 公示価格とした価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 北名古屋5-2	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 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 +35.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 142,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [103.0]	100 [157.2]	[106.0] 100	93,600					
(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 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 93,100 円/㎡			③価格形成要因の	[一般的] 原材料価格、人件費等の高騰により建築費は上昇している。不動産市場に影響を及ぼし、商業地需要は先行き不透明な状況である。						
	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] 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] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +0.4 %	半年間 %								