

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

(2)	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 20 m、北 30 m				②標準の使用	戸建住宅地		
	③標準の画地の形状等		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	特にない	街路	基準方位 北、 6 m市道	交通施設	長久手古戦場駅 南西方950m	法令 規制	1低専 (60, 100)
		⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域である。周辺では旧来の住宅の建替えが進んでいることから将来的には小規模な建売分譲住宅が増加していくものと予測される。						

(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね長久手市西部及び東部丘陵線各駅の徒歩圏内の住宅地域である。需要者の中心は名古屋市及びその近郊に居住する３０代前半の共働き世帯である。当圏域内では旧来の中規模住宅、共同住宅跡地を再開発して建売分譲住宅が供給されているが、好立地で居住環境が良好な物件は希少性があることから高値でも売れ行きは好調である。土地は２００㎡程度で３５００万円まで、新築住宅は６０００万円程度までが取引の中心である。
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は山野田地内及びその周辺の住宅地の事例を採用して試算したもので、不動産の市場性、居住の快適性に着目した説得力が高い価格である。他方、近隣地域は一般住宅が主体の地域で賃貸市場が未成熟であり、また対象標準地は規模が小さく、指定容積率も小さいことにより投資採算性に見合う収益物件の建築を想定するのは困難なため、収益還元法は不適用とした。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討にも留意して鑑定評価額を決定した。

(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 153,000 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 標準地番号 公示価格 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 市内では30代前半の共働き世帯が需要者の中心で、特に藤が丘駅周辺、リニモ各駅の徒歩圏、新興住宅地域等の人気が高い。
			[地域要因] 長久手古戦場駅の徒歩圏内に位置する住宅地域であり、地価は上昇傾向で推移している。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 +7.2 % 半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	名和不動産鑑定事務所
長久手(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 名和 宏恭
鑑定評価額	36,100,000 円	1㎡当たりの価格	190,000 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3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 145,000 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	倍率種別	
(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		長久手市戸田谷5 0 2 番 2				②地積 (㎡)	190 ()	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 中専 (60, 150)	
	1:2	住宅 W2	一般住宅を主に共同住宅等も混在する住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	杖ヶ池公園 400m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 60 m、南 20 m、北 30 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	特にない	街路	基準方位 北、6 m市道	交通施設	杖ヶ池公園駅 北方400m		法令規制 1 中専 (60, 150)	
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を中心に共同住宅も見られる杖ヶ池公園駅、大型商業施設の徒歩圏内の住宅地域である。長久手市内でも特に人気が高いエリアで需要が強いことから将来的にも住宅地域としての熟成度を増していくと予測される。							
(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 190,000 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		同一需給圏は長久手市のうち藤が丘駅、東部丘陵線各駅の徒歩圏内に位置する住宅地域である。需要者の中心は名古屋市内及びその近郊に居住する3 0 代前半の共働き世帯である。近隣地域は杖ヶ池公園駅、大型商業施設に近く、居住環境が良好な地域で非常に人気が高いエリアであるが、新規供給が少ないことから希少性により地価は大幅に上昇している。市場では土地は3 5 0 0 万円程度まで、新築戸建住宅は6 0 0 0 万円程度までが取引の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は東部丘陵線各駅の徒歩圏内に位置する戸建用地の事例を採用し試算したもので、不動産市場の実態を反映した実証的で説得力が高い価格である。他方、近隣地域は一般住宅が中心の地域で賃貸市場が未成熟であり、また対象標準地の規模が小さいことから投資採算性に見合う収益物件の建築を想定するのは困難なため、収益還元法は不適用とした。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討にも留意して鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 長久手-5	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 205,000 円/㎡	[104.9] 100	100 [101.0]	100 [111.7]	[100.0] 100	191,000		交通 0.0		交通 -2.0
(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 標準化補正	環境 0.0	地域要因 環境 +14.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +1.0		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 174,000 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因	一般的要因 市内では3 0 代前半の共働き世帯が需要者の中心で、特に藤が丘駅周辺、リニモ各駅の徒歩圏、新興住宅地域等の人気が高い。						
	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/㎡			地域要因 杖ヶ池公園駅、大型商業施設に近接する人気エリアであるが、新規供給が極端に少なく希少性により地価は大きく上昇している。						
	②変動率 年間 +9.2 % 半年間 %			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

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 長久手市市が洞1丁目711番					②地積 (㎡)		159 ()		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		1 低専 (50, 100)					
	1:1.5		住宅 L S2		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		南東6m市道		水道、ガス、下水		杵ヶ池公園 1.4km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 m市道		交通施設		杵ヶ池公園駅 南西方 1.4km		法令 1 低専 (地区計画等) (50, 100)					
	⑤地域要因の将来予測		街区が整然とした住宅地域であり、周辺環境の整備とともに住宅地としての品等を高めていくと予測する。															
(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 +5.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 181,000 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		同一需給圏は地下鉄藤が丘駅を起点とした東部丘陵線を中心とする長久手市の住宅地域である。需要者の中心は、長久手市内ほか、名古屋市内など隣接市等の居住者も多いと考える。住民の平均年齢が若く人口も増加傾向にあるなど堅調な需要に加え、ジブリパークの開業が市のステイタスを高めている。土地は2,500～3,000万円程度、新築の戸建住宅は4,500～5,000万円程度の物件が需要の中心であるが、より高額な物件も増えている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象地は一般住宅が多い住宅地域内にあり、賃貸用の建物の建築には画地規模や間口が経済合理性から判断して妥当でなく収益還元法は適用しなかった。一方比準価格は、周辺地域は自用を目的とした取引が中心で、規範性の高い事例が収集でき、適切な比較が行われた。以上から本件では市場の事態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、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 標準地番号 長久手-5		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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因 街路 0.0 交通 +1.0 環境 +21.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格 205,000 円/㎡		[104.9] 100		100 [101.0]		100 [123.4]		[105.0] 100		181,000							
(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 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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 171,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 円安の進行により物価高の状態が続く半面、日経平均株価からみる景気の回復は堅調と考えられ、地価は上昇傾向にある。											
	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] 地域内に格別の変動要因はない。											
	②変動率 年間 +5.8 % 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	アメジスト
長久手(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 笠野 寿治
鑑定評価額	30,300,000 円	1㎡当たりの価格	215,000 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	160,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4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		長久手市作田1丁目1009番外				②地積(㎡)	141	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中専(60, 200)	
	1:1.2	住宅W2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		東6m市道	水道、ガス、下水	藤が丘1.1km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 80 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 10 m、奥行 約 14 m、規模				140 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6m市道	交通施設	藤が丘駅南東方1.1km		法令規制 1中専(60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅に用途がほぼ純化された市内屈指の住環境の良好な住宅地域で、当該土地利用状況に変化を与えるような特段の要因は認められないことから、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。							
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 215,000 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、東部丘陵線沿線を中心とする長久手市内の住宅地域である。需要者の中心は名古屋市中心部を勤務地とし、自己の居住に供する目的で取得する個人が想定される。全国的な人気にもとらず住環境は良好で、名古屋市内の住宅地域と比較し値頃感もあり需要は堅調である。取引価格は土地のみの総額で2000万円台後半が3分の1強、これに3000万円台前半を加えた2500万円前後が過半を占める一方、4500万円を超える取引は1割に満たない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は画地条件からみて経済合理的な事業が成立するような共同住宅の想定は困難であるため収益価格は試算しなかった。近隣地域は市内屈指の住環境の良好な住宅地域で、これを反映し需要は強いが、比準価格は、当該居住の利便性及び快適性を不動産の選択指標とする市場参加者の価値判断に立脚するとともに、近隣地域周辺で生じた実際の取引価格を価格判定の根拠とし、実証的かつ説得力を有するので、当該比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 長久手-5		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 +1.0 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 205,000 円/㎡		[104.9] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	215,000			
(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 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 194,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 平均年齢が若く子育て世代に人気の都市で人口も増加している。堅調な需要から区画整然とした地域内を中心に地価上昇が継続している。 [地域要因] 市内屈指の住環境の良好な地域で特段の変動要因はない。市内でも特に需要が強いエリアの一つであり、地価上昇の程度が大きい。 [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 長久手-5									
	公示価格 205,000 円/㎡									
	②変動率 年間 +10.8 % 半年間 +4.9 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アメジスト
長久手(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 笠野 寿治
鑑定評価額	22,500,000 円		1㎡当たりの価格	103,000 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]	78,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 4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所在及び地番並びに「住居表示」等 長久手市岩作東中4 9番1					②地積 (㎡)	218 ()	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			1 住居 (60, 200)		
	台形 1.2:1	住宅 L S2	一般住宅が建ち並ぶ 既成の住宅地域	南東4.4m市道	水道、 ガス、 下水	長久手古戦場 1.3km			(その他) (60, 176)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 60 m、南 50 m、北 20 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 12 m、奥行 約 18 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北 4.4m市道	交通 施設	長久手古戦場駅 北方1.3km		法令 規制	1 住居 (60, 176)	
	⑤地域要因の将来予測		雑然とした街区に形成された在来の住宅を中心とする既成の住宅地域である。当該土地利用状況に変化をもたらすような特段の要因は認められず、現状の住環境を維持するものと予測する。								
(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 台形		+5.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 103,000 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、東部丘陵線沿線を中心とする長久手市内の住宅地域である。需要者の中心は名古屋市中心部を勤務地とし、自己の居住に供する目的で取得する個人が想定される。全国的な人気にもとらず住環境は良好で、名古屋市内の住宅地域と比較し値頃感もあり需要は堅調である。取引価格は土地のみの総額で2000万円台後半が3分の1強、これに3000万円台前半を加えた2500万円前後が過半を占める一方、4500万円を超える取引は1割に満たない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は街区の雑然とした在来の住宅を中心とした既成住宅地域で、地縁の性格を有すること等外部賃貸借市場が未成熟と認められることから収益価格は試算しなかった。試算価格としては比準価格のみとなったが、当該比準価格は、近隣地域に類似した街区の雑然とした住宅地域内で生じた事例に係る取引価格を価格判定の根拠とし、実証的で市場参加者の価値判断に立脚し説得力を有するので、これを採用し、公示価格との検討も踏まえ、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 長久手-8	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 +2.0	
	公示価格 115,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [103.0]	100 [115.3]	[105.0] 100	103,000		交通 0.0 環境 +3.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 0.0 環境 +13.0 行政 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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0 環境 +3.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 0.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 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 101,000 円/㎡			③ 変動状況 形成要因の	[一般的 要因] 平均年齢が若く子育て世代に人気の都市で人口も増加している。堅調な需要から区画整然とした地域内を中心に地価上昇が継続している。						
	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] 既成住宅地域で特段の変動要因はない。市内の他地域と比較し住環境に優れないため、地価の動きは弱い。						
	②変動率 年間 +2.0 % 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	株式会社タイ・バリユエーション・サービスズ
長久手(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 田井 能久
鑑定評価額	27,400,000 円		1㎡当たりの価格	68,000 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]	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	1.1 倍
					倍率種別	
(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		長久手市前熊西脇2 1 番				②地積 (㎡)		403 ()		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		「調区」 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2		農家住宅を中心とし、一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		北東5.5m市道	水道、ガス、下水	芸大通 1.4km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 30 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 15 m、奥行 約 25 m、規模 380 ㎡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 5.5m市道	交通施設	芸大通駅 北方1.4km		法令規制	「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の既成住宅地域である。格別に変動要因はなく、当面は現状維持で推移すると予測する。										
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 68,000 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、長久手市及び周辺市町の市街化調整区域内に存する住宅地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する同一需給圏内の居住者に限定される傾向が強い。取引市場は未成熟で、取引件数は市街地に比べ少ないが、市街化区域の地価上昇の影響を受け、その水準は高まっている傾向にある。画地規模が多様で、需要の中心となる明確な価格帯の把握は困難であるが、㎡当たり概ね5～8万円程度と認められる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内で、賃貸市場が未成熟であり、公法上の規制及び経済合理的に見て経営が可能となる賃貸住宅の建築が難しく、収益還元法は適用できない。そこで本件では周辺類似地域における信頼性の高い事例を採用して試算された比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえ、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 標準地番号 長久手-10		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 75,800 円/㎡		[101.2] / 100	100 [103.0]	100 [110.1]	[100.0] / 100	67,600		交通 0.0		交通 +1.0	
(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 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通 0.0		交通 +1.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 66,300 円/㎡				③ 変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 円安の進行により物価高の状態が続く半面、日経平均株価からみる景気の回復は堅調と考えられ、地価は上昇傾向にある。						
	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] 地縁的選好性が強く、市内において相対的地価は低い。ただし最近の事例は過去の水準から乖離したものも多い。						
	②変動率 年間 +2.6 % 半年間 %					[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

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 長久手市戸田谷1024番外					②地積 (㎡) ()		901		③法令上の規制等										
	③形状 台形 1.5:1	④敷地の利用の現況 事務所兼共同住宅 S3	⑤周辺の土地の利用の状況 店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	⑥接面道路の状況 南30m県道	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 杵ヶ池公園 150m		(その他) (100, 200)												
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 50 m					②標準的使用 事務所兼共同住宅地														
	③標準的画地の形状等 間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形																			
	④地域的特性 特記事項	特にない		街路 30m県道	交通施設 杵ヶ池公園駅 西方150m	法令規制	(その他) (90, 200) 準防													
⑤地域要因の将来予測 店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ熟成した路線商業地域である。自動車交通量が多く、背後地の人口も多い地域であることから当面は現状のまま推移するものと予測される。																				
(3) 最有効使用の判定	事務所兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		台形		0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		184,000 円/㎡															
	収益還元法		収益価格		96,600 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	同一需給圏は概ね長久手市及び隣接市区内に位置する幹線道路、準幹線道路沿いの商業地域。需要者は物販店、飲食店等を営む法人等であり、一部個人事業主も見られる。グリーンロード沿いの商業地域は自動車交通量が多く、また背後の住宅地域の人口も増加傾向にあることから、不動産市場は全体的に回復基調にあり、地価の上昇が続いている。市場では商業地の取引は少なく、用途、規模などにより総額も様々であり、中心価格帯は把握できない。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は長久手市内の幹線道路、準幹線道路沿いの商業地の事例を採用し試算したもので、商業地の不動産市場の実態を反映した説得力が高い価格である。他方、収益価格は店舗兼共同住宅の建築を想定し試算したが、想定要素が多いことから信頼性が弱く、また最近の建築コスト高騰により投資採算性が悪化しているため試算価格が低位となった。よって、比準価格を重視し、収益価格を参考とし、さらに代表標準地との検討にも留意のうえ鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊明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 +10.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 0.0	環境 -21.0	行政 +3.0	その他 0.0
	公示価格 162,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [110.0]	100 [80.6]	[100.0] 100	185,000		行政 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 +10.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 0.0	環境 -21.0	行政 +3.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			行政 0.0	その他 0.0										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 178,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的] 市内のうちグリーンロード沿い、市が洞地区等の路線商業地域では背後の住宅地域の人口が増加していることから需要は堅調である。															
	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] グリーンロード沿いの商業地域であり、地域要因に特に変動はない。															
	②変動率 年間 +3.4 % 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	アメジスト
長久手(県)5-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 笠野 寿治
鑑定評価額	127,000,000 円	1㎡当たりの価格	161,000 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) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	130,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4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		長久手市山越303番外			②地積 (㎡)		786 ()	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)				
	2.5:1	診療所兼住宅W2		低層店舗及び診療所等が連たんする商業地域	北東19m市道	水道、ガス、下水	長久手古戦場200m		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 100 m、北 25 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 43 m、奥行 約 18.5 m、規模			800 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 9 m市道	交通施設	長久手古戦場駅 南西方200m		法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	広幅員の市道沿いに金融機関、診療所、カーショップ等が立地し、郊外路線商業地域として熟成しつつある。											
(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			161,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			112,000 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	同一需給圏は長久手市及び隣接の日進市を中心とした幹線道路沿い等の商業地域である。需要者は広域的に店舗を展開するチェーン店、地場で事業を行う企業等が主体である。優良な住宅地を控えることから安定的な需要が見込まれるが、郊外路線商業地域を中心に事業展開の多くは借地とみられ、把握される取引事例の絶対数は少ない。加えて、取得者の属性、事業内容や規模等によって画地規模や取引総額が異なるため、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、金融機関、診療所、カーショップ等が立地する商業地域で、自用又は借地が一般的と認められ、第三者が更地から取得して当該投下資金を回収できるだけの収益性は期待されず、このため、収益価格は低位に試算された。他方、比準価格は、実際の取引価格を価格判定の根拠とすることから、自用が主体の同一需給圏の市場の特性及び市場参加者の価値判断に立脚し説得性が高いため、これを採用し、公示価格との検討をも踏まえ、鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示標準価格とした	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	0.0	地域要因	街路	+1.0
	豊明5-2								交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	[101.2] 100		100 [110.0]	100 [92.6]	[100.0] 100	161,000		環境	0.0		環境	-11.0
	162,000 円/㎡								画地	+10.0		行政	+3.0
									行政	0.0		その他	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対象基準地の比準価格(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								交通			交通	
	円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境			環境	
									画地			行政	
									行政			その他	
									その他				
(10) 対象標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の	[一般的] 幹線道路沿い等の立地の多くは借地とみられ、取引件数は少ないが、把握される事例の水準をみる限り、地価の上昇基調が看取られる。 [地域] 自用主体の沿道型店舗が立地する路線商業地域として熟成途上にある。一般的要因と異なる地域要因はなく、地価は上昇基調と判断する。 [個別的] 個別的要因に変動はない。								
	■ 継続 □ 新規												
	前年標準価格 157,000 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												
	標準地番号												
	公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間	+2.5 %	半年間	%								