

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)-1	愛知県	愛知第5	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

(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]	59,000 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		海部郡大治町大字長牧字向17番				②地積 (㎡)		192 ()	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 中専 (60, 200)		
	1.2:1	住宅 W2		一般住宅、共同住宅 のほかに農地も見ら れる住宅地域		東5m町道		水道、 ガス	中村公園 3.2km		(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 20 m、西 10 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 15 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町道	交通 施設	中村公園駅 北西方3.2km		法令 規制	1 中専 (60, 200)		
		⑤地域要因の 将来予測		あま市境に位置する新川沿いの住宅地域で農地も見られる。新築戸建住宅の建設も見られ、将来的には居宅が増え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 +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/㎡				
			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及び周辺市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、比較的地縁的選好性が強い。一部津島市やあま市からの流入も認められる。萱津用水北方の地区では農地をミニ開発した宅地分譲が多く行われているが、新川沿いにおいては大きな変化は見られず地価は横ばい傾向にある。土地は180㎡で1300万円台、新築戸建住宅で2500万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 標準地番号	大治-1	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	地域 要因	街路 +2.0 交通 +4.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	84,200 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[113.5]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	75,700						
(9) 指定 基準 地の 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/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$							
(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			75,800 円/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の		[一般的 要因] 大治町役場周辺やバス徒歩圏内の住宅地域は比較的需要は安定している。一方、河川沿岸部の狹隘地区は需要は弱含みである。					
	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] 新川沿いの中心部からやや離れている住宅地域である。地価水準は既に低位であることから横ばいである。					
	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)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 十倉 幸
鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	76,300 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 61,000 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	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1 4 2 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 L S 2	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 100 m、西 70 m、南 10 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	特にない。		街路	基準方位北、5. 9 m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		76, 300 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、比較的地縁的選好性が高い。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や大治町東部地区と比較すれば相対的に割安感が生じているためミニ開発などによる戸建分譲が多くなっている。このような状況から地価は微増となっている。土地は2 0 0 ㎡で1 5 0 0 万円台、新築戸建住宅で3 0 0 0 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) 公示価格とした価格を	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号	大治-1		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 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	84, 200 円/㎡		[100. 0] 100	100 [100. 0]	100 [111. 1]	[100. 0] 100	75, 800		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	
(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 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			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	
(10) 対象年間の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 75, 900 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的要因] 大治町役場周辺やバス徒歩圏内の住宅地域は比較的需要は安定している。一方、河川沿岸部の狭隘地区は需要は弱含みである。						
	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] 小学校から近い住宅地域で建売分譲が多く見られ、割安感から地価は安定している。						
	②変動率 年間 +0. 5 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的な要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	武藤不動産鑑定事務所
大治(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 武藤 信吾
鑑定評価額	9,870,000 円		1㎡当たりの価格	72,600 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]	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 12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		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				
	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)				
	1:1.5	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		(その他)				
(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河川に挟まれた中洲状の地域で、街路は一部未整備となっている。防災意識の高まりから需給は弱含みであるため、当面は現状のまま推移し、地価は微落傾向で推移すると予測される。											
(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 72,600 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、あま市、名古屋市隣接区を中心とした住宅地域である。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、供給は農地を造成した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。新築の戸建住宅における市場の中心となる価格帯は、約2500万円から約3000万円である。当該地域は庄内川と新川に挟まれた中洲状の住宅地域で、災害懸念から他の地域と比べ需給は弱い。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、取引の実態は自己使用目的が支配的である。このため売買にあたっては、収益性より市場性を重視して取引が行われることが一般的な地域である。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るため、収益還元法は適用を断念した。以上より、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も留意の上、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 標準地番号 大治-1	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 84,200 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [116.3]	[100.0] 100	72,400			交通	0.0		交通	+2.0
(9) 指定 からの 検査	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	0.0		行政	0.0
(10) 対象 標準 地 の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 73,300 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	[一般的] 金利上昇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] 河川に挟まれた中洲状の住宅地域で、町内での相対的選好性は劣る。需給は弱含みで、地価は下落傾向にある。								
	②変動率 年間 -1.0 % 半年間 %				[個 別 的] 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		海部郡大治町大字馬島字大道東17番1				②地積 (㎡)		198 ()		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)								
	1:1.2	住宅 W2		幹線道路背後の比較 的環境の良い一般住 宅地域		北5.5m町道		水道、 ガス、 下水		中村公園 3.4km		(その他)								
(2)	①範囲				東 60 m、西 130 m、南 100 m、北 0 m				②標準的使用				戸建住宅地							
近隣 地域	③標準的画地の形状等				間口 約 12 m、奥行 約 15 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、 5.5m町道		交通 施設		中村公園駅 西方3.4km		法令 規制		1住居 (60, 200)			
	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る。住宅需要は安定的に推移しており、農地、未利用地のミニ開発が見込まれることから、緩やかに宅地化が進むものと思われる。																	
(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		88,600 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、あま市、名古屋市隣接区を中心とした住宅地域である。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、供給は農地を造成した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。新築の戸建住宅における市場の中心となる価格帯は、約2500万円から約3000万円である。当該地域は生活の利便性や居住の快適性が比較的高いことから、住宅地の需給は安定している。																	
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、取引の実態は自己使用目的が大勢を占める。このため売買に当たっては、収益性より市場性を重視して取引が行われることが一般的である。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るため、収益還元法は適用を断念した。以上より、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も留意の上、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 標準地番号 大治-1		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 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	+2.0 -1.0 -6.0 0.0 0.0 0.0
		公示価格 84,200 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$		100 [100.0]		100 [94.9]		$\frac{[100.0]}{100}$		88,700								
(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	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	
		前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$		100 []		100 []		$\frac{[]}{100}$										
(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 88,600 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 金利上昇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] パス停、商業施設、役場等に近く、町内でも人気の高い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 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]	74,000 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 1 1 9 番 1 外					②地積 (㎡)	1,236 ()	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			近商 (80, 200)			
	1.2:1	店舗兼事務所 S2	小売店舗等が見られる 県道沿いの路線商業地域	南30m県道、 三方路	水道、 ガス、 下水	中村公園 3.3km			(その他) (86, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 20 m、北 20 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 30 m、奥行 約 30 m、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。また一部住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) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 あま5-1	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 -4.0		
	公示価格 98,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [104.0]	100 [103.7]	[106.0] 100	96,800		交通 0.0	交通 +8.0			
(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 +4.0	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 97,500 円/㎡			③ 価格変動要因の [一般的] 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。 [地域] 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。 [個別的] 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/㎡											
	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	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 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]	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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 海部郡大治町大字堀之内字大堀 2 1 2 番 2					②地積 (㎡)		135	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		近商 (80, 200)		
	1:1.5	店舗、事務所兼住宅 S3	店舗、店舗併用住宅、戸建住宅等が混在する商業地域	南8.4m町道、背面道	水道、ガス、下水	中村公園 3.4km		(その他)		
(2)	①範囲 東 60 m、西 30 m、南 50 m、北 10 m					②標準的使用 低層店舗地				
近隣地域	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)	
	⑤地域要因の将来予測		低層店舗のほか併用住宅や戸建住宅等も見られる商住混在地域である。町役場やバス停への接近性が良好な地域であるが、繁華性は漸減傾向にあり、現状を維持しながらも緩やかに住宅転用が進むものと思料される。							
(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		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、町中心部にあっ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、各事例の規範性に応じて試算した実証的な価格である。収益価格は、低層店舗と最も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) 公示価格を標準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 あま5-1		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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +3.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 98,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [99.9]	[100.0] 100	94,800			
(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 95,300 円/㎡			③ 価格変動形成要因の	[一般的要因] 幹線道路沿いの一部に路面店舗等の張り付きが認められるものの、中心となる商業地域は特段認められず、新規出店の動きも鈍い。 [地域要因] 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。 [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/㎡									
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %									