

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	産経鑑定センター
犬山(県)-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃
鑑定評価額	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	92,000 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) [令和5年1月]路線価又は倍率	73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月21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	犬山市富岡新町5丁目10番				②地積 (㎡)	176	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	犬山 1km	(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 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 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形															
(3) 最有効使用の判定	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	犬山駅 東方1km	法令規制	1 住居 (60, 200)								
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域であるため、土地利用形態は概ね現状を維持して推移するものと予測する。最寄駅より徒歩圏にある等良好な利便性を背景にして、地価は当面安定基調で推移するものと予測する。															
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,000 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	同一需給圏は名鉄犬山線沿線を中心とする市内の住宅地域一円。需要者の中心は市内在住者や周辺市への通勤者であり、圏外からの転入者は比較的少ない。区画整然とした品等の良い住宅地で占められているとともに、最寄駅はもとより市内中心部へも比較的近い地域であるため、利便性を背景として需給の程度は概ね堅調である。土地は200㎡程度であれば1800万円前後、新築戸建住宅は3300万円前後が需要の中心となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅等の収益物件も見られるが、自己使用目的の取引が支配的な地域である。また賃貸物件用地としては十分な地積を有しておらず、採算性を充足する賃貸物件の想定が困難であるため収益価格は試算しなかった。収益性よりも住環境を重視する住宅地域であることや売買先例を指標にして価格決定をする需要者が通常であることから、市場性を反映した比準価格を採用し、単価と総額の関連、市場の需給動向等を踏まえて上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格をとした	① 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	犬山-1	② 時点修正	[100.5] / 100	③ 標準化補正	100 [100.0]	④ 地域要因の比較	100 [100.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	92,000	⑦ 内訳	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	91,500 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	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/㎡															
(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	90,800 円/㎡						③ 価格形成要因の	[要 因]	区画整然とした住宅地域の需要は概ね安定した需要が見込まれる一方、建築費高騰等に起因する購買力低下が懸念される状況にある。					
	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	犬山-1	公示価格	91,500 円/㎡						[地 域 要 因]	熟成した品等の良い住宅地域であるため変化に乏しい。市内中心部に位置し、選好性に優る住宅地域としての位置づけに変わりはない。				
②変動率	年間	+1.3 %	半年間	+0.5 %							[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 犬山(県)-2, 愛知県, 愛知第6, 株式会社フタバ補償コンサルタント, 氏名 不動産鑑定士 太田 佳宏. A summary row shows 鑑定評価額 19,700,000 円, 1㎡当たりの価格 92,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 69,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最も有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 規価格とした. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地等からの検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社テクナス
犬山(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	市川 隆治
鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	65,400 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	52,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年7月1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 犬山市字西北野112番69	②地積 (㎡)	209	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) (60,192)				
(2) 近隣地域	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			
	1:1.5	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	西4.8m市道	水道、下水	楽田550m			
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東30m、西50m、南50m、北100m				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18m、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4.8m市道	交通施設	楽田駅北方550m 法令規制 1住居 (60,192)		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,400 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
	収益還元法	収益価格	21,700 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、名鉄小牧線沿線の犬山市及び小牧市北部を含んだ住宅地域と判定した。需要者の中心は地縁性を有する一次取得者であり、圏外からの転入は少ない。対象近隣地域は名鉄小牧線「楽田」駅徒歩圏内の区画整然とした住宅地で、利便性や住環境の面で一定の競争力を有する。取引の中心となる価格帯は、土地は総額1000万円～1500万円、新築戸建住宅は2500万円～2800万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い犬山市内の取引事例との比較により、実証的な価格が求められた。収益価格は共同住宅の建築を想定し試算したが、想定要因を含むため規範性はやや劣る。当該地域の取引は自用目的が中心で、収益性よりも居住の快適性・利便性を重視して価格が形成される。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、代表標準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連にも留意の上、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 犬山-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	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 +3.0 交通 -3.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 91,500 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [142.9]	[101.0] 100	65,000	標準化補正		
(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		標準化補正		
(10) 前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 65,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[要因] 一般的 犬山市の人口は一貫して減少傾向が続いている。高齢化率は増加傾向にあり、愛知県平均より高い。					
	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] 郊外に位置する区画整然とした住宅地で、地域要因に変動は見られない。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +0.6 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	産経鑑定センター
犬山(県)-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃

鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	69,700 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	53,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月21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	犬山市大字五郎丸字猿屋東77番17				②地積 (㎡)	167	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 100)	
	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	犬山口 1.5km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 100 m、南 100 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 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6m 市道	交通施設	犬山口駅 南西方1.5km	法令規制	1 低専 (60, 100)	
	⑤地域要因の将来予測	市内中心部の外縁部に位置する住宅地域であるため変化に乏しく、既存建物の建替え等の変化に留まるものと予測する。地価は当面横ばい乃至微増傾向で推移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 +6.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,700 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を中心とする市内住宅地域一円。需要者の中心は市内の地縁関係者に概ね限定されるため圏外からの転入者は少ない。最寄駅や市内中心部よりやや遠隔地に位置しており利便性はやや劣る。但し、居住環境は概ね普通程度であるとともに総額面での優位性を考えれば一定の需要取込を期待でき、需給の程度は普通程度である。土地は180㎡程度であれば1300万円前後、新築戸建住宅は3000万円程度までが需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は殆ど認められず、自己使用目的の取引が支配的な地域である。しかも賃貸物件用地としては十分な地積を有しておらず、採算性を充足する賃貸物件の想定が困難であるため収益価格は試算しなかった。収益性よりも快適性を重視する住宅地域であることや売買先例を指標にして価格決定をする需要者が通常であることから、市場性を反映した比準価格を採用し、更に代表標準地との価格検討を踏まえて上記のとお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 0.0
	標準地番号 犬山-1					69,900	標準化補正	交通 +2.5	環境 +36.0	行政 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	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格						標準化補正	交通	環境	行政
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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 69,300 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 +0.6 %	半年間 %	③ 価格形成要因の 変動状況 [一般的] 区画整然とした住宅地域の需要は概ね安定した需要が見込まれる一方、建築費高騰等に起因する購買力低下が懸念される現況にある。 [地域] 地縁関係者が購買層の中心となる住宅地域であるため変化に乏しい。最寄駅よりやや遠隔地に位置するため需要はやや弱い。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 12,700,000円 and 85,700円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, comparison methods, and price determination factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社千早不動産コンサルティング	
犬山(県)-6	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	井上 徹
鑑定評価額	13,100,000 円		1㎡当たりの価格	28,900 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 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(2) 実地調査日	令和5年6月27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	犬山市大字善師野字伏屋13番				②地積 (㎡)	452	⑨法令上の規制等	「調区」(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	善師野500m		(その他) 国定公(普通)				
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西0m、南70m、北200m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約18m、規模270㎡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5.1m市道	交通施設	善師野駅北西方500m	法令規制	「調区」(60,200)				
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,900 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	間口・奥行の関係	-2.0				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			規模	-3.0						
	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	同一需給圏は犬山市内の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は地元へ地縁関係を有する自己利用目的の個人である。対象基準地は名鉄広見線「善師野」駅から徒歩圏内に位置するが、市街化調整区域内の旧来からの集落であることから需要者は限定的である。中心となる価格帯は土地が1000万円～1500万円、新築戸建物件で2500万円～3000万円である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と価格牽連性の高い犬山市内の市街化調整区域の住宅地の取引事例を採用して比準したものであり、当地域の不動産市場の現実的な動向を反映した実証的で説得力の高いものである。一方、対象基準地が市街化調整区域に存することから賃貸用建物の建築を想定することが困難であったため、収益還元法は適用しなかった。以上のことから、本件では比準価格を標準とし、周辺の標準地との均衡にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格をとした	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	交通 -5.0	環境 +65.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 犬山-17	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [156.8]	[96.0] 100	28,800	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	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	[] []	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 29,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	消費者物価指数がこのところ上昇傾向にある。犬山市の人口は微減が続いている。								
	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]	地域要因に特段の変動はない。								
	②変動率 年間 -0.3% 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	株式会社テクナス
犬山(県)-7	愛知県	愛知第 6	氏名	不動産鑑定士 市川 隆治
鑑定評価額	9,640,000 円	1㎡当たりの価格	37,500 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	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5年 7月 1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	犬山市字荒井 7 6 番 3				②地積 (㎡)	257 ()	⑨法令上の規制等	「調区」 (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 100 m、西 50 m、南 100 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 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	「調区」 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の住宅地域であり、用途面での変動は見られない。市場性に乏しいため市場滞留期間は長くなると予測した。							
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,500 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	同一需給圏は、犬山市の市街化調整区域内に存する住宅地域の圏域である。需要者は地縁性を有する個人が中心で、圏外からの転入は限定的である。当該地域は市郊外に形成された旧来からの集落的特性を有し、市場性に乏しい半面価格水準は底値圏にあることから、地価は横ばい傾向と分析した。価格は画地規模がまちまちであり、取引自体も少なく、取引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	取引事例比較法では事例収集範囲を拡大し、相対的に規範性の高い取引事例との比較を行い、実証的な試算価格が求められた。当該地域では賃貸市場が未成熟なため、賃貸用建物の建築に馴染まないとして収益還元法は割愛した。市場での取引は自用目的が中心であり、価格形成にあたっては市場価格が重視される。以上の検討により、本件では市場性を反映した比準価格を重視し、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り通り決定した。								
(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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 +8.0 交通 +2.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 犬山-17	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [126.7]	[101.0] 100	37,500			
(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) 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 37,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 犬山市の人口は一貫して減少傾向が続いている。高齢化率は増加傾向にあり、愛知県平均より高い。					
	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] 市街化調整区域内の既成集落地域で、宅地の利用度など地域の状況に変化は見られない。					
②変動率		年間 0.0 %	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	株式会社フタバ補償コンサルタント
犬山(県)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 太田 佳宏
鑑定評価額	146,000,000 円	1㎡当たりの価格	135,000 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	100,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月20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	犬山市天神町1丁目8番			②地積 (㎡)	1,083 ()	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) (100,400)	
	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			
	2.5:1	銀行兼事務所 SRC4	銀行、スーパー、店舗等が見られる駅前商業地域	南30m市道、三方路	水道、ガス、下水	犬山 180m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口約 40 m、奥行約 25 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 30m市道	交通施設	犬山駅 東方180m	法令規制	商業準防 (90,400)	
	⑤地域要因の将来予測	当地域は犬山駅東口に位置する、大規模店舗、金融機関等が立地する商業地域であり、当面現状のまま推移するものと思われる。多様な用途が競合し、地価は上昇傾向にて推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路	+7.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	137,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	87,800 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	同一需給圏は犬山市を中心に周辺市町に広域的に広がる商業地域等。需要者の中心は、店舗、事務所ビル用地を取得する法人及び個人事業者のほか、マンション用地を取得する法人等も想定される。観光客の客足流動性からはやや外れる駅東地区であるが、犬山駅徒歩圏に位置する利便性、希少性からマンション需要等による底支えがあり、地価は上昇傾向にて推移している。商業地域での取引は総額に大きくばらつきがあり、中心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	近隣地域及び類似地域において信頼するに足る商業地の事例を収集した。収益価格を重視すべき地域ではあるが、背後に住宅地が広がり、商圏が比較的小さく、また、賃料収入には不確実性があり、収益価格はやや低位に求められた。よって、代表標準地との検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、上記のとお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 標準地番号 犬山5-3	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 +7.0 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 134,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [107.0]	100 [/]	[107.0] 100	135,000			
(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 133,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 犬山市では、近年人口は減少傾向にあるが、物価高騰等経済情勢の動向、及び各種政策の市場に与える影響を注視する必要がある。					
	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 犬山5-3 公示価格 134,000 円/㎡			[地域要因] 犬山駅徒歩圏に位置し、マンション素地としての需要も根強いことから、地価は上昇傾向にて推移している。					
	②変動率 年間 +1.5% 半年間 +0.7%			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月12日提出
犬山(県)5-2 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (犬山(県)5-2), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第6), 業者名 (竹内不動産鑑定事務所), 氏名 (竹内 一理), 鑑定評価額 (91,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (69,300 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10日), (6) 路線価 (令和5年1月), (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 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定からの検計, (10) 対象基準地の検計

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社フタバ補償コンサルタント	
犬山(県)5-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	太田 佳宏
鑑定評価額	16,700,000 円		1㎡当たりの価格	110,000 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]	87,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		犬山市松本町2丁目102番1外			②地積 (㎡)	152	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	犬山 550m	近商 (80, 200) 準防	(その他) (90, 200)													
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 60 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地															
	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																
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性		特記事項	特にない	街路	2.5m県道	交通施設	犬山駅 東方550m	法令規制	近商 (90, 200) 準防												
	⑤地域要因の将来予測		当地域は犬山駅徒歩圏の路線商業地であり、当面現状のまま推移するものと思われる。駅から徒歩圏に位置する利便性もあり、地価は上昇傾向にて推移するものと予測される。																			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格	111,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない															
	収益還元法		収益価格	69,600 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	同一需給圏は犬山市及び周辺市町に位置する商業地域。需要者の中心は、店舗、事務所用地を取得する個人、法人等である。当地域は、共同住宅、一般住宅等も混在し、繁華性にやや劣るものの、駅から徒歩圏に位置する等利便性が高く、用途の多様性も認められるため、地価は上昇傾向にて推移している。商業地域での取引は総額に大きくばらつきがあり、中心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	近隣地域及び類似地域において信頼するに足る商業地の事例を収集した。また、商業地として賃貸契約の個性性によるばらつきが認められるものの、店舗、事務所事業者向けの賃貸市場は一定程度成熟している。よって、代表標準地との検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、上記のとお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	標準地番号	犬山5-3	② 時点修正	[100.7]	100	③ 標準化補正	[107.0]	100	④ 地域要因の比較	[114.7]	100	⑤ 個別的要因の比較	[100.0]	100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	110,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +4.0 行政 +4.0 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	[]	100	[]	100	[]	100	[]	100	[]	100	[]	100	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	108,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 犬山市では、近年人口は減少傾向にあるが、物価高騰等経済情勢の動向、及び各種政策の市場に与える影響を注視する必要がある。													
	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	円/㎡			[地域要因] 繁華性にやや劣るものの、犬山駅徒歩圏に位置し、マンション素地としての需要もあることから、地価は上昇傾向にて推移している。													
② 変動率		年間	+1.9 %	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	株式会社フタバ補償コンサルタント
犬山(県)9-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 太田 佳宏
鑑定評価額	516,000,000 円	1㎡当たりの価格	60,000 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	47,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月20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	犬山市字味加田1番1外			②地積(m ²)	8,595	⑨法令上の規制等	工専(60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	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						
	1.5:1	倉庫S1	中規模の事業所、倉庫等が建ち並ぶ工業地域	西16m市道、北側道	水道、ガス、下水	楽田1.2km						
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東80m、西0m、南50m、北50m			②標準的使用	工場兼事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口約60m、奥行約90m、規模5,400㎡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	楽田駅北西方1.2km	法令規制	工専(60,200)			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0						
	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	同一需給圏は犬山市及び周辺市町に位置する工場地等。需要者の中心は工場、倉庫用地を取得する法人等である。駅からはやや距離を有するものの、幹線道路、高速ICへ比較的近い利便性があり、より利便性の優る、小牧市、大口町等の工場需要が増す中、街路条件等に優る工業地は希少性があり、波及的に需要が増大している。規模の大小、用途等によりばらつきは大きく、中心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	一定規模以上の工場等は自用目的が中心であり、賃貸市場が成熟していないこと、また、適切な賃貸事例の収集が困難であることから収益価格の試算は断念した。よって、比準価格のみの試算となったが、市場の実態を十分に反映した客観的説得性を有する価格であると思われる。よって、公示地から規準した価格等との均衡に留意し、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、上記のとお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	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	-3.0
	犬山9-1	[101.0] 100	100 [101.0]	100 [86.0]	[101.0] 100	59,900	標準化補正	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対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	環境	0.0		環境	-21.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		画地	+1.0		行政	+10.0	
(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 58,700 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	+2.2%	半年間	%	③ 価格形成要因の [一般的] 犬山市では、近年人口は減少傾向にあるが、物価高騰等経済情勢の動向、及び各種政策の市場に与える影響を注視する必要がある。 [地域] 幹線道路等への利便性に優れた、街路条件等の優る工業地であり、地価は上昇傾向にて推移している。 [個別的] 個別的要因に変動はない。						