

基準地番号 長久手(県)-2	提出先 愛知県	所属分科会名 愛知第3	業者名 氏名 名和不動産鑑定事務所 名和 宏恭
鑑定評価額 33,100,000 円	1㎡当たりの価格 174,000 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3日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	135,000 円/㎡ 倍
(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

(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502番2	②地積 (㎡) ()	⑨法令上の規制等 1 中専 (60, 150) (その他)
(2) 近隣地域	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 一般住宅を主に共同住宅等も混在する住宅地域
	⑥接面道路の状況 北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 杵ヶ池公園 400m
(3) 最有効使用の判定	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	④対象基準地の個別的要因 方位 0.0
	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 杵ヶ池公園駅 北方400m 法令規制 1 中専 (60, 150)	⑤地域要因の将来予測 杵ヶ池公園駅、大型商業施設の徒歩圏内に位置し、特に人気が高い地域である。新築住宅の需要が非常に高いことから今後とも住宅地域としての熟成度が増していくものと予測される。
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 174,000 円/㎡	収益還元法 収益価格 / 円/㎡	原価法 積算価格 / 円/㎡
(6) 市場の特性	開発法 開発法による価格 / 円/㎡		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏は長久手市のうち名東区に隣接する地区、東部丘陵線各駅の徒歩圏内に位置する区画整然とした住宅地域である。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。杵ヶ池公園駅の徒歩圏内の住宅地域は居住環境が良好であり、また大型商業施設等にも近接し、生活利便性が高いことから不動産需要は高く、地価は上昇している。市場では土地は3500万円程度まで、新築戸建住宅は5500万円程度までが取引の中心である。		
(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 [101.6] 100	③標準化補正 [101.0] 100
	④地域要因の比較 100	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 174,000
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正 [] 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/㎡)
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	⑧地域要因 街路 0.0 交通 -2.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0	⑨地域要因 街路 0.0 交通 -2.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 165,000 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 +5.5 % 半年間 %

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)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 田井 能久
鑑定評価額	27,200,000 円	1㎡当たりの価格	171,000 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	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 5月 24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	長久手市市が洞1丁目711番				②地積 (㎡)	159	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 低専 (50, 100)			
	1:1.5	住宅 L S 2	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	杖ヶ池公園 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 6m市道	交通施設	杖ヶ池公園駅 南西方1.4km	法令規制	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今後は次第に熟成していくと予測する。								
(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 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	171,000 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、名古屋市内ほか、隣接市等の居住者も多いと考える。市の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2,500万円程度、新築の戸建住宅は4,500万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いため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あり、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て、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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 対象基準地の標準価格 (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 0.0 交通 +2.0 環境 +15.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 長久手-5		[101.6] 100	100 [101.0]	100 [118.5]	[105.0] 100	170,000			
(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) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的] 懸念材料はあるが企業業績の回復等を背景に株価は約30年ぶりに高水準にあり、不動産にも資金流入が見られ地価は上昇傾向にある。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 167,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 地域内に格別の変動要因はない。						
②変動率		年間 +2.4 %	半年間 %	[個別的] 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 鑑定評価額 27,400,000 円 and 1㎡当たりの価格 194,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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 鑑定評価額 22,000,000 円 and 1㎡当たりの価格 101,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象標準地の個別的要因, (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, (9) 指定標準地からの検討, (10) 対象標準地の検討.

基準地番号 長久手(県)-6	提出先 愛知県	所属分科会名 愛知第3	業者名 氏名 株式会社タイ・バリュエーション・サービスズ 田井 能久
鑑定評価額	26,700,000 円	1㎡当たりの価格	66,300 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5月24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	長久手市前熊西脇21番				②地積(m)	403	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	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100m、西100m、南30m、北30m				②標準の使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約25m、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。格別は変動要因はなく、当面は現状維持で推移するものと予測される。												
(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				66,300 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	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。ただしその水準はやや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、収益還元法は適用しない。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標準とし、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 対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	標準地番号 長久手-10					66,200	標準化補正	交通	0.0	環境	+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 対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	行政	+9.0			
	前年指定基準地の価格						行政	+3.0	行政	0.0	その他	0.0		
(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 65,000 円/㎡												
	①-2 標準地が共通地点(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	+2.0 %	半年間	%	③ 価格形成要因の [一般的要因] 懸念材料はあるが企業業績の回復等を背景に株価は約30年ぶりに高水準にあり、不動産にも資金流入が見られ地価は上昇傾向にある。 [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。ただし最近の事例には過去の水準から乖離したものも見られる傾向にある。 [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 鑑定評価額 (160,000,000 円) and 1㎡当たりの価格 (178,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. Includes details on location (長久手市戸田谷1024番外), area (600㎡), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号 長久手(県)5-2	提出先 愛知県	所属分科会名 愛知第3	業者名 氏名 不動産鑑定士 名和 宏恭	名和不動産鑑定事務所
鑑定評価額	123,000,000 円	1㎡当たりの価格	157,000 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3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	125,000 円/㎡ 倍
(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

(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	1住居 (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				
	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				
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東40m、西20m、南60m、北40m				②標準的使用	低層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約30m、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	19m市道	交通施設	長久手古戦場駅南方200m 法令規制 1住居 (60,200)			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	157,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
	収益還元法	収益価格	87,500 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	同一需給圏は概ね長久手市及び名東区、隣接市内の幹線道路、準幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の中心は物販店、飲食店等を営む法人、個人事業主等である。近隣地域は長久手古戦場駅、大型商業施設に近接し、背後地の人口も多いことから商業地の需要は高く、地価は上昇している。圏域内では商業地の取引件数は少なく、規模、利用目的などにより総額も様々であることから、中心価格帯の把握は困難な状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗、診療所が主体の商業地域である。比準価格は幹線道路、準幹線道路沿いの規範性が高い事例を中心に調整して試算したものであり、不動産の市場性を反映した実証的で、説得力が高い価格である。他方、収益価格は低層店舗の建築を想定して試算したが、想定要素が多く、試算価格としての信頼性、説得力は劣る。よって、市場性に着目した比準価格を重視し、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 <input checked="" type="checkbox"/> 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 +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 -13.0 行政 +5.0 その他 0.0
	標準地番号 豊明5-2		[101.3] 100	100 [110.0]	100 [92.3]	[100.0] 100	156,000			
(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 153,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] コロナによる諸規制が解除され、景気が緩やかに回復しつつあることから商業地の不動産需要も持ち直し、地価は上昇している。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 店舗、診療所が見られる繁華性が弱い商業地域であるが、鉄道駅、大型商業施設に近く、背後地の人口も多いことから需要は堅調である。						
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。						