

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

令和 5 年 7 月 10 日提出
扶桑(県)-1 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 鑑定評価額. Values include 扶桑(県)-1, 愛知県, 愛知第 6, 不動産株式会社, 21,100,000 円, 1 m²あたりの価格, 74,900 円/m².

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. Values include 令和 5 年 7 月 1 日, 令和 5 年 6 月 15 日, 更地としての鑑定評価, 令和 5 年 7 月 6 日, 正常価格, [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率 59,000 円/m² 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 丹羽郡扶桑町大字高雄字中海道 3 1 番. (2) 近隣地域: ①範囲 東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 100 m. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 比準価格 74,900 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は扶桑町および隣接する周辺市町を含む住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は同一需給圏内の取引事例を採用して試算されたものである. (8) 公示価格: ①代表標準地 標準地 扶桑-4 公示価格 85,900 円/m². (9) 指定からの検討: ①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/m². (10) 対象標準地の検討: ①-1 対象基準地の検討 継続 前年標準価格 74,500 円/m². 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	株式会社那須不動産
扶桑(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 那須 明
鑑定評価額	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	67,600 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6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	丹羽郡扶桑町大字高雄字覚王寺前21番197				②地積 (㎡)	170	⑨法令上の規制等	1 中専 (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	扶桑 1.3km	(その他) (60, 160)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 150 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 m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、4m町道	交通施設	扶桑駅 南東方1.3km	法令規制	1 中専 (60, 160)							
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域で、特段の変動要因はなく、当面は現状程度の地域環境を維持しながら推移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	+2.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,600 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	同一需給圏は扶桑町及び隣接する周辺市町を含んだ名鉄犬山線沿線の住宅地域の圏域である。需要者は地縁を有する圏内在住の一次取得者層が中心であるが、名古屋駅までの鉄道によるアクセスが良好なため圏外からの転入も見られる。名鉄犬山線各駅から徒歩圏内を中心に住宅需要は堅調であり、地価水準は概ね安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地は総額1000万円～2000万円、新築戸建住宅は2500万円～3500万円程度である。															
(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取引事例に基づく実証的な価格が求められた。収益還元法は画地規模等から、現実的かつ合理的な賃貸住宅等の想定が困難であるため適用しなかった。当該地域の取引は自用目的が中心であり、収益性よりも居住の快適性・利便性が重視され、価格形成にあたっては市場価格が重視される。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、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 標準地番号	扶桑-4	② 時点修正	[100.3] 100	③ 標準化補正	100 [100.0]	④ 地域要因の比較	100 [130.6]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	67,300	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 +1.0 交通 +11.5 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	85,900 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 対象基準地の標準価格 (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の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		67,200 円/㎡		③ 変動状況		一般的 [要因] 町の人口は微増傾向が続き、不動産需要は概ね堅調に推移しているが、建築費の高騰、インフレ、利上げ懸念等先行きの不透明感が強い。					
	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		円/㎡		[要因] 戸建住宅を主体とする既成住宅地で、地域要因に変動は見られないが、需要は概ね安定的で、地価水準は微増程度で推移している。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	+0.6 %	半年間	%											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	葵不動産株式会社
扶桑(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 長谷川 恵史
鑑定評価額	10,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	36,600 円/m ²	

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6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/m ²
(2) 実地調査日	令和5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	丹羽郡扶桑町大字山那字屋敷地692番1				②地積 (m)	287	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	扶桑 1.9km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西120m、南100m、北60m			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18m、規模270m ² 程度、形状長方形										
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北3.2m町道	交通施設	扶桑駅北西方1.9km	法令規制	「調区」(60,200)			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,600 円/m ²						(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地 +3.0 +1.0		
	収益還元法	収益価格	/ 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	同一需給圏は概ね扶桑町および隣接する周辺市町を含む住宅地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する個人が主であり、圏外からの転入者は少ない。当該地域は市街化調整区域内の農家集落地域であり、市場選好性は劣るものの価格水準が低いこともあり、地価は概ね安定的に推移している。なお、当該地域においては、取引事例は少なく、市場の中心となる価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の取引事例を採用して試算されたもので、当該地域の不動産市場を反映した実証的な試算価格である。市街化調整区域に該当することから、自用の一般住宅が殆どで、自用目的の取引を中心として価格形成がなされる地域である。賃貸市場は未成熟であるため収益価格は適用しなかった。よって比準価格を採用し、標準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 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対象基準地の標準価格 (円/m ²)	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 +8.0 交通 +2.5 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [143.9]	[104.0] 100	36,600						
(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/m ²)	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 景気はウィズコロナの下で回復傾向にあり、不動産市場も正常化が見られる。但し、物価上昇、円安等により先行きには不透明感が残る。								
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 36,600 円/m ²	[]		[地域要因] 駅から離れた農家集落地域であり、地域要因に特段の変動はない。								
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		[]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号	[]		[]									
公示価格	[]		[]									
②変動率	年間	0.0 %	半年間	%								

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (扶桑 (県) 5-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第 6), 業者名 (夔不動産株式会社), 氏名 (長谷川 恵史), 鑑定評価額 (15,600,000 円), 1 m 当たりの価格 (89,900 円/m²)

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 6 日), (6) 路線価又は倍率 (令和 5 年 1 月) 72,000 円/m², (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 table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (丹羽郡扶桑町大字柏森字天神 1 3 4 番), (2) 範囲 (東 20 m, 西 20 m, 南 50 m, 北 100 m), (3) 最有効使用の判定 (低層店舗住宅併用地), (4) 対象基準地の個別的要因 (ない), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は扶桑町を中心とする尾張北部の商業地域である...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は同一需給圏内の取引事例を採用して試算されたもので...), (8) 公示価格 (100,000 円/m²), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (継続, 前年標準価格 89,300 円/m², 変動率 年間 +0.7 %)

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社那須不動産. 扶桑(県)5-2, 愛知県, 愛知第6, 氏名, 不動産鑑定士 那須 明. 鑑定評価額: 47,300,000 円, 1㎡当たりの価格: 83,100 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, 66,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 丹羽郡扶桑町大字高木字白山前430番. (2) 範囲: 東60m, 西100m, 南100m, 北70m. (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: 形状 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 83,100 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は扶桑町及び隣接市町の商業地域一円の圏域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は対象標準宅地と同様の商業地の事例を採用し. (8) 公示価格とした: 代表標準地 犬山5-2, 公示価格 77,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率 年間 +0.7%, 半年間 %.