

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター
西尾(県)-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 神戸 康弘
鑑定評価額	30,100,000 円		1㎡当たりの価格	114,000 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	89,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月12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		西尾市寄住町神明37番			②地積 (㎡)	264	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) 準防			
	1:2.5	住宅 W1	中規模一般住宅を中 心に店舗等も見られ る住宅地域	南西6.3m市道	水道、 下水	西尾 450m		(その他) (70, 200)			
(2)	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用		低層住宅地			
近隣 地域	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 25 m、規模 250 ㎡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. 3 m市道	交通 施設	西尾駅 北東方450m	法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測		近隣地域は西尾駅徒歩圏内に位置する利便性の高い熟成した住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。今 後も現状の居住環境を維持するものと予測する。								
(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 +3.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		114,000 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		同一需給圏は主に西尾市を中心とする隣接市町を含む住宅地域である。主たる需要者は西尾市在住の一次取得者層である が、自動車関連企業が多い西三河地区に勤務する市外からの転入者も見込まれる。市中心部や西尾駅への利便性が高 いため需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は土地で1500万円から2000万円程度、新築の戸建 住宅で3500万円から4000万円程度である。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象基準地の形状や規模を考慮すると合理的な賃貸経営は困難であるため収益還元法は適用できなかった。比準価格は 類似地域から信頼性の高い取引事例を採用して算定したものであり市場の実態を反映した価格である。当該地域では自 己利用目的の取引が中心で、周辺取引相場を指標として価格形成が行われる傾向がある。よって、比準価格の説得力は 高いと判断し、本件では比準価格を採用して代表標準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示規 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 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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 115,000 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	114,000					
(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 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 113,000 円/㎡		③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要 因]	好調な自動車関連産業の業績を背景に不動産市場は堅調に推移しているが、建築価格高騰や金利上昇による影響が懸念される。						
	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]	地域の土地利用状況に大きな変化は見られない。駅や市中心部から徒歩圏内に位置し、利便性が高いため地価は安定的に推移している。						
	②変動率 年間 +0.9 % 半年間 %			個 別 的 [要 因]	個別的な要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
西尾(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域総合コンサルタント株式会社
西尾(県)-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 晃
鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	92,800 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] 路線価又は倍率 倍率種別	73,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月18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		西尾市鶴城町北二ノ沢26番17			②地積 (㎡)	187 ()	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) (その他)		
	1:1.5	建築中		街区の整った戸建住宅を主体とする住宅地域		北西6m市道	水道、ガス、下水	西尾口 950m			
(2) 近隣地域	①範囲			東 70 m、西 110 m、南 10 m、北 40 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 10 m、奥行 約 18 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 6 m市道	交通施設	西尾口駅 北西方950m	法令規制 1 中専 (60, 150)		
	⑤地域要因の将来予測	市中心部に比較的近い一般住宅を中心とした住宅地域である。地域において特に変動要因も認められず、当面は現状のまま推移すると予測する。需要があり、地価は堅調に推移している。									
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格				92,800 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、西尾市中心部周辺にひろがる居住環境が良好な住宅地域一帯である。需要者の中心は、市内在住者および周辺企業に勤める一次取得者である。最寄駅徒歩圏に位置し区画の整った住宅地域で、公共施設、便利施設等への接近性が良好で需要は強含みである。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1,500万円前後、新築戸建住宅で3,500万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法は、対象基準地の画地規模が小さく経済合理性の観点から賃貸建物の想定は現実的ではないため、適用していない。比準価格は規範性の高い取引事例に基づいており、実証的に信頼性が高い。市場においては自己利用目的の取引が中心で、利便性及び快適性等を基に取引価格を指標に価格が形成されている。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	西尾-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 0.0 交通 +6.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		115,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[124.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	92,700		
(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/㎡			$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
(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 90,200 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は堅調に推移しているが、建築費の高騰、金利動向などの影響により、不動産市況の先行き不透明感が強まっている。					
	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] 熟成した住宅地域で、地域において変動要因はみられない。居住環境は比較的良好であり、需要は強含みである。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	+2.9 %	半年間	%						

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの変動状況	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格			
---------------------------	--	--	--	--

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 20 m、南 40 m、北 60 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 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 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、6m市道	交通施設 西尾駅西方3.4km	法令規制 1中専 (60, 150)
	⑤地域要因の将来予測	条件が優る住宅地の地価は当面緩やかな上昇が継続すると見込まれるが、建築費の高騰だけでなく今後は金利の上昇が予想されることから、住宅地の有効需要は減退していくものと予測する。			

(6) 市場の特性	同一需給圏は西尾市郊外の区画整然とした住宅地域である。主な需要者の属性は居住環境の快適性を重視する、あるいは近隣地域や周辺地域に地縁を有する一次取得者である。住宅地の需要自体は堅調であるが、所得が大きく増えない一方で世界的なインフレや円安の影響から建築費の高騰が続いており、住宅取得意欲は減退気味である。土地は50坪程度で1,500万円前後、新築の戸建物件は3,000万円台前半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	取引事例比較法と収益還元法を適用して試算した。収益価格は土地の規模に見合った収益が得られないことから基準価格と比較して低位に求められた。自用の建物が建ち並ぶ住宅地域において、土地の価格はその画地から見込まれる収益性よりも、その属する近隣地域や類似地域での取引価格を指標として形成されることから、取引当事者の属性や地域の市場性を反映した基準価格を妥当と判断し、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。

(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 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/㎡	$\frac{\text{[]}}{100}$	$\frac{100}{\text{[]}}$	$\frac{100}{\text{[]}}$	$\frac{\text{[]}}{100}$			

(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 79,000 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 物価高の影響から中小企業の経営環境は厳しい情勢にあって所得向上が期待できる状況ではなく、不動産市場にこれまでの勢いはない。
	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/㎡					[地域要因] 地価の緩やかな上昇は継続しているが、建築費の高騰から土地取得予算は減額され、取引される住宅地の規模は縮小傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
②変動率		年間	+2.5 %	半年間	%	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター
西尾(県)-5	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 神戸 康弘
鑑定評価額	16,700,000 円		1㎡当たりの価格	92,800 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] 路線価又は倍率 倍率種別	72,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月12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		西尾市道光寺町郷中 4 1 番 8 外				②地積 (㎡)		180 ()	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)	
	2:1	住宅 W2		戸建住宅を中心として旧来からの住宅及びアパートも見られる住宅地域		西6m市道	水道、ガス、下水	西尾口 600m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 70 m、南 50 m、北 150 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 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 6 m市道	交通施設	西尾口駅 北西方600m		法令規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		西尾口駅徒歩圏内の既成住宅地域である。地域周辺では小規模な分譲開発も見られるが、当面は現状の居住環境を維持するものと予測する。								
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 92,800 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	同一需給圏は主に西尾市を中心とする隣接市町を含む住宅地域である。主たる需要者は西尾市在住の一次取得者層であるが、西三河地区に勤務する市外からの転入者も見られる。西尾市北部エリアは自動車関連企業が集積する安城市方面へのアクセスが良好であるため人気が高い。当該地域は西尾口駅やスーパー等へ徒歩圏内という好立地にあることから需要は堅調に推移している。需要の中心価格帯は土地で1500万円前後、新築戸建住宅で3500万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の規模等を考慮すると合理的な賃貸経営は困難であるため収益還元法は適用できなかった。比準価格は類似地域から信頼性の高い取引事例を採用して算定したものであり市場の実態を反映した価格である。当該地域では自己利用目的の取引が中心で、周辺取引相場を指標として価格形成が行われる傾向がある。よって、比準価格の説得力は高いと判断し、本件では比準価格を採用して代表標準地との均衡にも留意し、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 西尾-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 0.0 交通 +4.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 115,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[125.8]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	92,300				
(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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 90,100 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	好調な自動車関連産業の業績を背景に不動産市場は堅調に推移しているが、建築価格高騰や金利上昇による影響が懸念される。				
	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]	地域の土地利用状況に大きな変化は見られない。西尾口駅徒歩圏内の利便性が高い住宅地域であり地価は上昇基調で推移している。				
	②変動率 年間 +3.0 % 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	香久山不動産鑑定事務所
西尾(県)-6	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 安立 昌子
鑑定評価額	20,500,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 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	92,000 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			
(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		西尾市高島町6丁目51番2				②地積(㎡)	178	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) 準防 (その他) (70, 200)				
	1:1	住宅 W1	中規模一般住宅を中心とする住宅地域	北西6m市道	水道、下水	西尾 550m					
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 60 m、南 50 m、北 140 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 13 m、奥行 約 14 m、規模		180 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	西尾駅 南方550m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅と共同住宅が建ち並ぶ既存住宅地域で、今後も現状の利用状況を維持していくものと推測する。西尾駅には徒歩圏内の地域で、地価は安定的な推移が予測される。									
(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		0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		115,000 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、概ね西尾市及び隣接市の市街化区域内の住宅地域の圏域である。需要者は市内居住者で自動車関連産業従事者が多く、圏外からの転入は少ない傾向である。近隣地域は、売り物件の少ない希少性を有する住宅地域である。金利は低いものの、建物価格高騰が続き、住宅購入を保留する消費者が増加しており、市内の住宅地需要はやや弱まっている。土地は50坪程度で2000万円弱、新築戸建住宅は4000万円程度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	近隣地域の中心は戸建住宅で、収益性よりも居住の快適性及び利便性がより重視される地域である。また、自用の住宅用地としての取引が中心であるため、市場価格は取引価格を指標として形成されている。よって取引事例より求めた実証的な比準価格を採用し、公示価格からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、対象基準地は共同住宅の想定が困難な画地条件のため、収益還元法は適用しない。										
(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	街路	0.0
	標準地番号 西尾-1						標準化補正	交通	0.0	交通	0.0
	公示価格	[100.0]	100	100	[100.0]	115,000	環境	0.0	環境	0.0	
	115,000 円/㎡	100	[100.0]	[/]	100		画地	0.0	行政	0.0	
							行政	0.0	その他	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		街路	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	交通		交通	
	円/㎡	100	[]	[]	100		環境		環境		
							画地		行政		
							その他		その他		
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 認証不正の影響から新車販売は減少したが受注は堅調で、旧西尾市の地域経済は概ね安定している。建築費高騰が住宅需要を弱めている。						
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 大きな地域要因の変化はない。市内中心部の利便性の高い住宅地であることから、潜在的な需要は見込まれるが、供給が少ない。						
	前年標準価格 115,000 円/㎡				[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 西尾-1										
	公示価格 115,000 円/㎡										
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	0.0 %						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
西尾(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社名邦テクノ
西尾(県)-7	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大橋 克也
鑑定評価額	23,800,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	77,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月19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		西尾市丁田町奎左65番2				②地積(㎡)	231	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, 150)					
	1:2.5	住宅W2	中規模一般住宅、アパートのほか空地等も見られる既成住宅地域	南東4m市道	水道、ガス、下水	西尾850m	(その他) 高度1種最高15m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 80 m、南 110 m、北 70 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 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、4 m市道	交通施設	西尾駅南東方850m	法令規制	1 中専(60, 150)			
	⑤地域要因の将来予測	条件が優る住宅地の地価は当面緩やかな上昇が継続すると見込まれるが、建築費の高騰だけでなく今後は金利の上昇が予想されることから、住宅地の有効需要は減速していくものと予測する。										
(3)	最も有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0					
(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	同一需給圏は名鉄西尾線駅勢圏にある市内中心部に近い既成住宅地域である。主な需要者の属性は勤務地への通勤利便性や市街地との位置関係を重視する、あるいは近隣地域や周辺地域に地縁を有する一次取得者である。住宅地の需要は堅調であるが、所得が増えない一方で世界的なインフレや円安から建築費の高騰が続いており、住宅取得意欲は減退気味である。土地は50坪程度で1,000万円台後半、新築の戸建物件は3,500万円前後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	共同住宅の想定が困難な画地条件のため収益還元法は適用せず、取引事例比較法を適用して試算した。自用の建物が建ち並ぶ住宅地域において、土地の価格は近隣地域や当該地域と類似性を有する地域での代替・競合物件の取引価格が主要な指標として形成される傾向が強い。比準価格は取引当事者の属性や地域の特性を反映した実証的な試算価格であることから当該価格を妥当と判断し、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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	西尾-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	街路 +3.0
	公示価格	115,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [117.8]	[105.0] 100	103,000	内訳	交通 0.0	交通 +4.0		
								環境 0.0	環境 +10.0			
								画地 0.0	行政 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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳	交通	交通		
	円/㎡							環境	環境			
(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		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 物価高の影響から中小企業の経営環境は厳しい情勢にあって所得向上が期待できる状況ではなく、不動産市場にこれまでの勢いはない。							
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 地価の緩やかな上昇は継続しているが、建築費の高騰から土地取得予算は減額され、取引される住宅地の規模は縮小傾向にある。							
	前年標準価格 100,000 円/㎡				[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 +3.0 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター
西尾(県)-8	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 神戸 康弘
鑑定評価額	9,530,000 円		1㎡当たりの価格	38,600 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月12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		西尾市一色町味浜乾地 6 7 番				②地積 (㎡)	247 ()	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	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東5.5m市道	水道、下水	福地 4km	(その他)					
(2)	①範囲		東 60 m、西 30 m、南 20 m、北 60 m			②標準的使用	低層住宅地					
近隣地域	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 23 m、規模 250 ㎡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	福地駅 南西方4km	法令規制	1 住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		旧幡豆郡一色町内の区画街路が整然とした既成住宅地域である。地域要因に特段の変化は見られず、今後も現状の居住環境を維持すると予測する。									
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,600 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	同一需給圏は主に西尾市の旧幡豆郡を中心とする住宅地域である。主たる需要者は地域と地縁性を有する個人であるが、地価に割安感があるため地域外からの転入も見られる。全般的に津波災害等の危険性が高い合併前旧一色町のなかで当該地域はその危険性が乏しく、また、区画街路の整備状況等の居住環境も良好であるため価格は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は土地で700万円前後、新築の戸建住宅で2000万円から2500万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧幡豆郡の人口は減少傾向にあり、賃貸市場の成熟の程度が低いため収益還元法は適用できなかった。比準価格は旧幡豆郡内の信頼性の高い取引事例を採用して算定したものであり市場の実態を反映した価格である。当該地域では自己居住目的の取引が中心で、周辺取引相場を指標として価格形成が行われる傾向がある。よって、比準価格の説得力は高いと判断し、本件では比準価格を採用して、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	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	[100.0] / 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] / 100	38,600		交通 0.0		交通 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	環境 0.0	地域要因	環境 0.0		
	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 38,600 円/㎡		③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	合併前旧幡豆郡内の地価は全般的に下落基調にあるが、旧一色町中心部や旧吉良町の上横須賀駅周辺では下げ止まりの傾向が見られる。							
	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 西尾-21 公示価格 38,600 円/㎡				[地域要因]	旧一色町地区では西尾市の中心市街地との比較で地価水準に割安感があるため総額を抑えた建売分譲住宅に対する需要が堅調である。						
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %					[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	香久山不動産鑑定事務所
西尾(県)-9	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 安立 昌子
鑑定評価額	7,030,000 円	1㎡当たりの価格	35,500 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] 路線価又は倍率	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	1.1 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		西尾市一色町一色東前新田53番				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)		
	1:1.2	住宅W2	一般住宅、農家住宅のほか農地が見られる住宅地域	東5m市道	水道、下水	吉良吉田4.3km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 20 m、南 80 m、北 20 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 12 m、奥行 約 17 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 m市道	交通施設	吉良吉田駅 西方4.3km	法令規制	1 住居(60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの既成住宅地域で、地域要因に特別な変動はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。								
(3) 最も有効使用の判定	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	35,500 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、旧幡豆郡を中心に概ね西尾市の市街化区域内の住宅地域の圏域である。需要者は地縁関係者が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は国道247号以南の既成住宅地域であるが、従来より町内の住宅地の取引は国道以北がほとんどで、近隣地域の需要は低い。土地は50坪程度で600万円程度、新築戸建住宅は2000万円～2500万円程度が需要の中心とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とする既成住宅地域で、収益性よりも居住の快適性及び利便性がより重視される地域である。また、自用の住宅用地としての取引が中心であるため、市場価格は取引価格を指標として形成されている。よって取引事例より求めた実証的な比準価格を採用し、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。なお、近隣地域は賃貸需要が乏しく、賃貸住宅の想定に経済合理性を欠くため収益還元法は適用しない。									
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 西尾-21	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 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 38,600 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [110.0]	[102.0] 100	35,400				
(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 +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 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 36,700 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 建物価格高騰で住宅購入意欲は低下、地場産業衰退、人口減少、自然災害等の影響も強く、上横須賀地区等を除き旧幡豆郡の需要は弱い。					
	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/㎡				[地域要因] 大きな地域要因の変化はないが、国道247号以南は市街化区域でも、従来より宅地需要は弱い。					
	②変動率 年間 -3.3 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		西尾市吉良町下横須賀東下河原4 6 番 1 外				②地積 (㎡)		442 ()		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		一般住宅のほかに農家住宅等も見られる住宅地域		東5m市道	水道、下水	上横須賀 870m		(その他)		
(2)	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 50 m、北 90 m				②標準的使用		低層住宅地			
近隣地域	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 24 m、規模 360 ㎡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 5 m市道	北	交通施設	上横須賀駅 南西方870m		法令規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域周辺では、戸建の分譲開発により土地の細分化が進んでおり、小規模の戸建住宅が徐々に増えていくことが予測される。										
(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		50,400 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、旧幡豆郡を中心に、西尾市郊外の市街化区域内の住宅地域である。需要者は地縁を有する者が中心であるが、一部、圏外からの転入者もみられる。旧幡豆郡の中では西尾市中心部に対するアクセスが良好な鉄道駅周辺の住宅地域で、需要は底堅く地価は安定的である。需要の中心となる価格帯は、土地は5 0 坪程度で8 0 0 万円程度、新築戸建住宅は2 5 0 0 万円～3 0 0 0 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いており、実証的で信頼性が高い。収益価格は、賃貸需要が乏しい地域であり、賃貸経営は経済合理性を欠くため試算をしていない。自用目的の取引が中心の地域であり、利便性及び快適性等をもとに取引価格を指標に価格が形成されている。従って、市場の実態を反映する比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 0.0	
	西尾-21	[100.0] 100		100 [101.0]	100 [77.6]	[102.0] 100	50,200		交通 0.0		交通 -3.0	環境 -20.0
(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 -3.0	環境 -20.0
(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 49,900 円/㎡			③ 変動要因の形成要因	[一般的要因] 旧幡豆郡地域は人口減少、高齢化が進み地域経済は停滞している。市中心部へのアクセスが良好な一部の地区を除き、市況は低調である。							
	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/㎡				[地域要因] 地域に大きな変化はみられない。上横須賀駅周辺部は西尾市中心部に比較的近く、住宅地域として熟成が進み、需要は強含みである。							
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
西尾(県)-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域総合コンサルタント株式会社
西尾(県)-11	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 晃
鑑定評価額	8,400,000 円	1㎡当たりの価格	34,000 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	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月18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		西尾市鳥羽町古新田16番14				②地積 (㎡)		247 ()	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)				
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅のほか に共同住宅、作業 所等も見られる住宅 地域		西5.5m市道	水道、 下水	三河鳥羽 130m		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 80 m、南 20 m、北 70 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 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡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 三河鳥羽駅 北東方130m		法令 1 住居 (60, 200) 規制	
	⑤地域要因の将来予測		中規模の戸建住宅を中心とした地域であり、大きな変化は見られない。特に変動要因もなく当面は現状のまま推移するものと予測する。宅地需要は弱含みである。											
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 34,000 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	同一需給圏は旧幡豆郡の一色町、吉良町、幡豆町にある住宅地域一帯である。需要者の中心は旧幡豆郡の居住者及び地縁性のある個人である。市中心部から遠く利便性が劣るうえに、地元での雇用の場が少ないため市中心部や周辺市への転出が多く、人口減少、高齢化により宅地需要は弱含み傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで800万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、賃貸需要が乏しい地域であり、賃貸経営は経済合理性を欠くため試算をしていない。比準価格は規範性の高い取引事例に基づいており、実証的で信頼性が高い。市場においては自用目的の取引が中心で、利便性及び快適性等をもとに市場での取引価格を指標に価格が形成されている。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(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 西尾-21		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 38,600 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[113.5]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	34,000		交通 0.0		交通 -7.0			
									環境 0.0		環境 +22.0			
									画地 +1.0		行政 0.0			
									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対象基準地の標準価格(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 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通		交通			
									環境		環境			
									画地		行政			
									行政		その他			
									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 35,200 円/㎡				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 旧幡豆郡地域は人口減少、高齢化が進み地域経済は停滞している。市中心部へのアクセスが良好な一部の地区を除き、状況は低調である。								
	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/㎡					[地域要因] 地域に特段の変化はみられない。利便性等が劣る郊外の住宅地域で、人口の減少が続く。宅地需要は乏しく、地価は弱含み傾向が続く。								
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間 -3.4 %	半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくし不動産鑑定
西尾(県)-12	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 西尾 綾香
鑑定評価額	8,730,000 円		1㎡当たりの価格	29,700 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] 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6年4月10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		西尾市東幡豆町中柴 3 6 番				②地積 (㎡)	294 ()		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 S2F1B		中規模一般住宅のほか水産加工所等が見られる道路の狭い既成住宅地域		南西3m市道	水道、下水	東幡豆 700m		(その他)		
(2)	①範囲		東 60 m、西 40 m、南 100 m、北 60 m				②標準的使用		低層住宅地			
近隣地域	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡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 3 m 市道	交通施設	東幡豆駅 南東方700m		法令規制	1 住居 (60, 160)
	⑤地域要因の将来予測		狭隘道路沿いに旧来からの住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。地域要因に特段の変更はなく、当面は現況と同様に推移していくものと考えられる。									
(3)	最も有効使用の判定		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 29,700 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	同一需給圏は旧幡豆郡を中心とする西尾市内の既存住宅地域である。主たる需要者層は旧幡豆郡に地縁性を有する個人と考えられ、圏外からの転入者は乏しい。地場産業の衰退、人口の減少、高齢化により需要は弱く、地価は継続した下落傾向にある。近隣地域は沿岸部に存しており、災害リスクを懸念する風潮から特に人気は低い。取引が乏しく、規模・総額のばらつきが大きい。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	近隣地域においては共同住宅はほとんど見られず、取引は自用目的が中心であることから、賃貸物件を想定することは妥当性を欠くと判断し、収益価格の試算を断念した。比準価格は実際の売買事例に基づく実証性の高い価格であり、同一需給圏内における主たる市場参加者が重視する市場性を反映した価格であるため、当該価格を妥当と判断し、標準地との検討を踏まえ、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 標準地番号 西尾-33		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 +6.0	
	公示価格 29,000 円/㎡		[98.5] / 100	100 [101.0]	100 [97.6]	[102.0] / 100	29,600	交通 0.0		交通 環境 -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対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 行政 -6.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		画地 +1.0		行政 0.0		
(10) 対象標準地等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 30,900 円/㎡				③ 価格形成要因の	一般的要因 旧幡豆郡では人口減少、高齢化の影響により地価は下落傾向にある。建築費の高騰等が地価に及ぼす影響が懸念される。						
	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 東幡豆港に隣接する旧来からの住宅地域で、狭隘道路沿いに戸建住宅が集積している。地域要因に特段の変更はない。						
	②変動率 年間 -3.9 % 半年間 %					個別的要因 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
西尾(県)-13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域総合コンサルタント株式会社
西尾(県)-13	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 晃
鑑定評価額	13,600,000 円	1㎡当たりの価格	82,400 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	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月18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		西尾市米津町蓮台2番9				②地積 (㎡)	165 ()	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		準工 (60, 200) 準防			
	1.5:1	住宅 W2		一般住宅のほかに工場等が見られる住宅 地域	東5m市道	水道、 ガス、 下水	米津 380m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 10 m、南 30 m、北 20 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 16.5 m、奥行 約 10 m、規模				165 ㎡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 5m市道	交通 施設	米津駅 西方380m	法令 規制	準工 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測	中心部からはやや距離がある市北部の住宅地域で、当面は現状維持で推移すると予測する。土地需要が強まっている隣接市に近く、また、鉄道駅徒歩圏で利便性が良好な住宅地域であり、底堅い需要が認められる。										
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の 個別的な要 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		82,400 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	同一需給圏は西尾市及び隣接市の住宅地域である。需要者は市内居住の一次取得者が中心であるが、周辺市へのアクセスが良く、地価水準に割安感もあるため、周辺市企業従事者の転入もみられる。地価の上昇が大きい隣接市の影響もあり地価は強含みで推移している。市場における取引の中心価格帯は、土地のみで1, 5 0 0 万円前後、新築戸建て3, 0 0 0 万から3, 5 0 0 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	市場での取引は居住の快適性等を重視する戸建住宅需要者の自己使用目的が中心である。収益価格は、基準地の画地規模が小さく、賃貸物件の想定は現実的でないため、試算をしていない。比準価格は、規範性の高い取引事例から求めており信頼性が高い。市場での取引価格を指標に価格が形成されていることから、実勢を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格 とした 価格	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 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路	0.0	地域 要因	街路	+1.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [142.4]	[102.0] 100	82,400		交通	0.0		交通	+6.0
(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	+33.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
(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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格			81,200 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 景気は堅調に推移しているが、建築費の高騰、金利動向などの影響により、不動産市況の先行き不透明感が強まっている。				
	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			円/㎡				[地 域 要因] 街路、街区等の整備は進んでいないが、立地等から判断して地価水準に割安感があり、需要は強含みである。				
	公示価格							[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率			年間	+1.5 %	半年間		%				