

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)-14	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 安立 昌子
鑑定評価額	6,540,000 円		1㎡当たりの価格	34,600 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		西尾市吉良町富好新田井戸東3番1外				②地積(㎡)	189	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)				
	1:2	住宅W1	中小工場、一般住宅等が混在する住宅地域	西5.9m市道、南側道	水道、下水	吉良吉田930m		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 30 m、南 100 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 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5.9m市道	交通施設	吉良吉田駅 東方930m	法令規制	準工 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		工場の立地に変化は無く、居住環境は当面、現状のまま推移していくものと予測される。									
(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	方位角地			+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 34,600 円/㎡							+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、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。近隣地域は工場も立地する沿岸部に近い住宅地域で、従来より住宅地需要は低く、地価の下落が続いている。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主体とする住宅地域で、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	地域要因 0.0	街路 0.0		
	公示価格 38,600 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [113.0]	[102.0] 100	34,500		交通 0.0	交通 -3.0			
(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 +16.5			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0		
(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 35,800 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的] 建物価格高騰で住宅購入意欲は低下、地価産業衰退、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 公示価格 円/㎡				[地域] 大きな地域要因の変化はないが、沿岸部に近く、従来より宅地需要は弱い。							
	②変動率 年間 -3.4 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月6日提出
西尾(県)-15 宅地-1

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)-15	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 西尾 綾香
鑑定評価額	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	42,100 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	西尾市斎藤町郷中64番				②地積(㎡)	406 ()	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	「調区」(60, 200)		
	台形 1:2	住宅 W2	農家住宅と一般住宅等が混在する古くからの住宅地域	東5m市道	水道、下水	福地 1.1km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 180 m、北 100 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 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	5m市道	交通施設	福地駅 南方1.1km	法令「調区」(60, 200) 規制	
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の集落地域である。周辺には店舗等も見られ、小中学校も近く、一般住宅が集積しているものの人気はさほど高くない。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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 42,100 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内の市街化調整区域に存する既存住宅地域である。主たる需要者層は西尾市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。近隣地域は市街化調整区域内ではあるが、相応の利便性があり、一定の需要を保っている。市場の中心となる価格帯は1000万～1500万程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域に存する既存住宅地域であり、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 標準地番号	西尾-19	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	44,500 円/㎡	[100.4] / 100	100 [100.0]	100 [106.1]	[100.0] / 100	42,100		
(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 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			
(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	42,100 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 0.0 % 半年間 %							
	③価格変動要因	[一般的要因] 市街化調整区域であっても利便性のある地域は相応の需要が見られる。今後、建築費の高騰等が地価に及ぼす影響が懸念される。 [地域要因] 市街化調整区域内の住宅地域である。地域要因に特段の変更はない。 [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)-16 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)-16	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大橋 克也
鑑定評価額	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	52,000 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 西尾市深池町上口17番				②地積 (㎡)	401 ()	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		「調区」 (60, 200)			
	2:1	住宅 L S2	中規模一般住宅、農家住宅が点在する幹線道路背後の住宅地域	北東5m市道、南東側道	水道、下水	西尾 1.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 50 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 25 m、奥行 約 16 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m市道	交通施設	西尾駅 南西方1.8km		法令規制	「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		不動産市場を取り巻く経済環境は悪材料が増えつつあるが、市街化調整区域にあって土地の流動性が低いことから、現状を維持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		角地 +3.0		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		52,000 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			同一需給圏は市街化調整区域にある西尾市郊外の既成住宅地域である。主な需要者の属性は近隣地域や周辺地域に地縁を有する農家やその親族等である。市街化区域と比較して土地利用上の規制が多いことから、経済情勢の取引市場に及ぼす影響は小さいが、市街地における宅地の需給動向を反映し、地価水準は底堅く推移している。取引当事者の属性が制約され、地域的な特性から取引が少ないため中心となる土地の価格帯を把握することは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			住宅の賃貸需要が乏しく、法令上の規制から原則として共同住宅の想定が困難な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。市街化調整区域では土地の取引件数は少ないが、周辺環境が類似する既成住宅地域での取引価格は価格形成の有用な指標となる。比準価格は市場参加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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 西尾-19		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 +2.0 交通 -1.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 44,500 円/㎡		$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.9]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	51,800				
(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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
(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 51,500 円/㎡			③価格変動状況 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。 [地域要因] 地域要因に特段の変動は見られないが、中心市街地の宅地需要の影響から、郊外既成住宅地域において地価は緩やかに上昇している。 [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 +1.0 % 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)-17	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 西尾 綾香
鑑定評価額	6,520,000 円	1㎡当たりの価格	19,000 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4月10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		西尾市一色町生田中萱野35番			②地積 (㎡)		343 ()	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		「調区」 (60, 200) (その他)							
	1:2	住宅W2		周囲にうなぎの養殖場が見られる一般住宅、漁家住宅等が多い住宅地域		北東5m市道	水道	吉良吉田4.7km									
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 400 m、南 30 m、北 30 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 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	5 m市道	交通施設	吉良吉田駅4.7km		法令規制	「調区」 (60, 200)						
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅・漁家住宅が集積する旧来からの住宅地域であるが、地場産業は衰退しており、地価は下落傾向にある。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	ない									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		19,000 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を中心とする西尾市内の市街化調整区域に存する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、また海に近いことから災害リスクが懸念され、近隣地域の地価は下落傾向が継続している。市街化調整区域においては取引が乏しく、規模・総額のばらつきが大きいこと、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	近隣地域は市街化調整区域に存する既存住宅地域であり、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	① □ 代表標準地 ■ 標準地	標準地番号	西尾-24	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/㎡)	19,200	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	⑧地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	27,500 円/㎡		[100.0] 100		100 [100.0]		100 [143.4]		[100.0] 100							
(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	⑧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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 19,400 円/㎡			③ 価格変動要因		[一般的] 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] 西尾市の臨海部に存する市街化調整区域内の住宅地域である。人口は減少傾向が続いている。地域要因に特段の変更はない。											
	②変動率 年間 -2.1 % 半年間 %					[個別的] 個別的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	株式会社愛知県不動産鑑定センター
西尾(県)5-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 神戸 康弘
鑑定評価額	24,000,000 円		1㎡当たりの価格	95,000 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	76,000 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		西尾市今川町東大城1 2 番 3				②地積 (㎡)		253 ()	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		準住居 (60, 200)		
	1:1.2	店舗 S1		幹線道路沿いに営業所、店舗等が立地する路線商業地域		南西16m県道		水道、下水	西尾 1.2km		(その他)		
(2)	①範囲		東 80 m、西 130 m、南 40 m、北 40 m				②標準的使用		低層店舗兼事務所地				
近隣地域	③標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 20 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	1 6 m県道		交通施設	西尾駅 南方1.2km		法令規制	準住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	ロードサイド型店舗、営業所のほかに一般住宅等が混在する県道沿いの路線商業地域である。地域要因に特段の変化は見られない。当面は現状を維持すると予測する。											
(3)	最有効使用の判定		低層店舗兼事務所地					(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		比準価格			95,000 円/㎡					
			収益還元法		収益価格			57,800 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		同一需給圏は西尾市及び周辺市町の商業地域である。需要者は地元を拠点とする法人、個人事業主が中心であるが、画地規模によっては全国的に展開する店舗の進出も見込まれる。市内ではドラッグストアの出店が相次ぐなどロードサイド型店舗の進出意欲は旺盛で、幹線・準幹線道路沿いの店舗適地に対する需要は底堅い。画地規模や用途により取引価格はまちまちで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		比準価格は現実成立した取引価格を基礎として査定したものであり、取引市場の実態に即した実証的な価格である。収益価格は、賃貸市場の成熟度が低く元本価値に見合う賃料水準が期待できないため低位に求められた。自己利用目的の取引が中心である当該地域の市場特性を検討のうえ、比準価格は需要者の行動に適合した価格であると判断し、本件では比準価格を中心に収益価格も比較考量し、代表標準地との均衡も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	規準とした価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 西尾5-2		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 +2.0	
		公示価格 133,000 円/㎡	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[101.7]}$	$\frac{100}{[139.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	94,800	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	地域要因	環境 +19.0	
		前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		画地 +1.7		行政 +6.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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 93,900 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。県道西尾幡豆線バイパスが全線開通したため幡豆、吉良方面からの利便性が向上した。						
		②変動率 年間 +1.2 % 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	豊橋不動産鑑定事務所
西尾(県)5-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 一花 徹
鑑定評価額	50,500,000 円		1㎡当たりの価格	134,000 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	105,000 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		西尾市花ノ木町3丁目16番1外				②地積 (㎡) ()		377		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		商業 (80, 400) 準防		
	台形 1.2:1	店舗 S1		店舗、銀行、営業所等が混在する商業地域		南東20m県道、南西側道	水道、下水	西尾 260m		(その他) (100, 400)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 0 m、北 100 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 25 m、奥行 約 16 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 20m県道		交通施設		西尾駅 北方260m		法令規制	商業 (90, 400) 準防
	⑤地域要因の将来予測		店舗、銀行、営業所等が混在する西尾駅への接近性に優れる商業地域である。地域の変化を促す特段の要因もないため当面現状を維持して推移するものと見込まれる。									
(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		角地形状 +7.0 -5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				134,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		角地形状 +7.0 -5.0	
	収益還元法		収益価格				86,900 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商業地域である。需要者は地元事業者のほか業種によっては全国展開の企業の参入もあり得る。近隣地域は西尾市の中心部で駅に近接する県道沿いに店舗等が集積する商業地域であり、徒歩、自動車利用の双方の顧客が見込める稀少性の高い立地であり市場競争力は高い。商業地域での出店は事業用定期借地によるものが多くなっているほか、取引された場合でも規模、総額のばらつきが大きく需要の中心となる価格帯は把握困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用の店舗、事務所を中心に貸店舗、貸事務所が介在しているが、元本価値に見合った賃料水準が形成され難い賃貸市場の現状より収益価格は低位に試算された。取引市場においては自用目的での取引が支配的であり比準価格の説得力が高いと思料される。よって、市場の実態を反映する実際の取引価格から求めた比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、同一地点である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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 西尾5-2		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 133,000 円/㎡		[100.8] / 100	100 [101.7]	100 [/]	[101.7] / 100	134,000		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 +1.7		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 132,000 円/㎡				③価格変動状況 変動形成要因の	[一般的要因] 人流の回復に伴い高値の取引もみられたが全体としては市場の過熱感はなく西尾市内の商業地の需給に大きな変化はなかった。						
	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5-2 公示価格 133,000 円/㎡					[地域要因] 低層店舗等が建ち並ぶ市中心部に位置する商業地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。						
	②変動率 年間 +1.5 % 半年間 +0.8 %					[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	株式会社名邦テクノ
西尾(県)5-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大橋 克也
鑑定評価額	71,100,000 円		1㎡当たりの価格	129,000 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	105,000 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		西尾市寄住町洲田2 3 番 3				②地積 (m)	551 ()	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		商業 (80, 400) 準防			
	1:2	事務所 S1	低層店舗、事務所等が混在する幹線道路沿いの商業地域		南西20m県道	水道、ガス、下水	西尾 390m		(その他) (90, 318)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 30 m、南 40 m、北 20 m				②標準的使用	中低層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 19.5 m、奥行 約 20 m、規模 400 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	2 0 m県道	交通施設	西尾駅 東方390m	法令規制	商業 (90, 400) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	新型コロナの5類感染症移行後、商業地には客足が戻りつつあるが、コロナ禍以前の活気を取り戻した状況ではなく、物価高の影響や所得の大幅な改善が期待できないことから、先行きの不確実性が増している。										
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	容積率 -2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 129,000 円/m ²										
	収益還元法	収益価格 86,500 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	同一需給圏は市内中心部の主要道路沿いに低層店舗や事業所等が建ち並ぶ商業地域である。主な需要者の属性は広域的に飲食店や小売店を展開する大手企業、あるいは市内又は隣接市に拠点を置く中小の事業者である。市内の全体的な景況感は改善している状況と言いが、コロナ禍による行動制限の反動から商業地の需要は顕在化しつつあり、地価は緩やかに上昇している。商業地で取引される土地の価格帯は個性が強いいため、そ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	取引事例比較法と収益還元法を適用して試算した。大都市圏郊外の商業地域において、土地の価格は投資効率を重視した収益価格より、近隣地域や類似地域での代替・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市場の動向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、低位に試算された収益価格は参考にとどめ、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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 西尾5-2		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	地域要因 街路 0.0		
	公示価格 133,000 円/m ²		$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[101.7]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.0]}{100}$	129,000		交通 0.0		交通 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/m ²)	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/m ²		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通 0.0		交通 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 126,000 円/m ²			③ 価格変動要因の形成要因	[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/m ²					[地域要因]	小売やサービスの売上は停滞や減少が続いているが、背後にある住宅地域の需給動向の影響を受け、地価は緩やかに上昇している。					
	②変動率 年間 +2.4 % 半年間 %						[個別的要因]	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		西尾市寄住町金田5番2外				②地積 (㎡)		496 ()		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		準住居 (60, 200)
	1:1.2	診療所兼住宅 S2		店舗、一般住宅等が 建ち並ぶ幹線道路沿 いの路線商業地域		南18m県道		水道、 ガス、 下水		西尾口 240m		(その他)
(2) 近隣 地域	①範囲		東 90 m、西 100 m、南 0 m、北 0 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 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 1 8 m県道		交通 施設 西尾口駅 東方240m		法令 規制 準住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		小規模低層店舗を主体に遊技場や住宅等の混在も見られる県道沿いの路線商業地域である。地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状を維持すると予測する。									
(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		ない			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 96,200 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 57,900 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周辺市町の商業地域である。主たる需要者は地元を拠点とする法人、個人事業主である。広域的な集客力を有する店舗、施設等は見られず沿道型店舗の集積の程度は低いが、西尾口駅徒歩圏内に位置するため住宅用地としての需要も見込まれる。画地規模や用途により取引価格はまちまちであり、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	比準価格は西尾市内の商業地で現実に成立した取引を基礎とするものであり、取引市場の実態に即した実証的な価格である。賃貸市場の成熟度が低く元本価値に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に求められた。当該地域では自己利用目的での取引が中心であり、比準価格は市場参加者の行動に適合した価格である。よって、本件では比準価格を中心に収益価格も比較考量し、代表標準地との均衡も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 標準 価格 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 西尾5-2		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 +2.0	
	公示価格 133,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [101.7]	100 [137.2]	[100.0] 100	96,100		交通 0.0		交通 +4.0	
(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 +22.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +1.7		行政 +6.0	
(10) 対象 標準 価格 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 95,000 円/㎡				③ 価格 変動 要因 の 状況	[一般的] 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] 県道沿いに住商が混在する地域で、店舗のほかに住宅としての需要も見込まれるため価格は安定的に推移している。						
	②変動率 年間 +1.3 % 半年間 %					[個別的] 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)5-5 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)5-5	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大橋 克也
鑑定評価額	26,400,000 円		1㎡当たりの価格	91,000 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	73,000 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		西尾市本町4 8 番 7				②地積 (㎡)	290 ()		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		商業 (80, 400) 準防 (その他) (90, 348)	
	1:2.5	事務所 R C 3		低層店舗等を中心に住宅も見られる商業地域		南東12m県道		水道、下水	西尾 650m		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 100 m、北 50 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 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	1 2 m県道		交通施設	西尾駅 北西方650m		法令規制 商業 (90, 400) 準防
	⑤地域要因の将来予測		新型コロナの5類感染症移行後、商業地には客足が戻りつつあるが、コロナ禍以前の活気を取り戻した状況ではなく、物価高の影響や所得の大幅な改善が期待できないことから、先行きの不確実性が増している。								
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因	容積率		-2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		91,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		45,900 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	同一需給圏は市内中心部に近い低層店舗や事業所等が建ち並ぶ商業地域である。主な需要者の属性は近隣地域や周辺地域に地縁を有する個人、あるいは市内又は隣接市に拠点を置く中小規模の事業者である。市内の全体的な景況感は改善している状況と言いが、コロナ禍による行動制限の反動から商業地の需要は顕在化しつつあり、地価は緩やかに上昇している。商業地で取引される土地の価格帯は個別性が強い、そ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	取引事例比較法と収益還元法を適用して試算した。大都市圏郊外の商業地域において、土地の価格は投資効率を重視した収益価格より、近隣地域や類似地域での代替・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市場の動向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、低位に試算された収益価格は参考にとどめ、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	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 標準化補正	街路 0.0	街路 +4.0	
	標準地番号 西尾5-2								交通 0.0	交通 +4.0	
	公示価格 133,000 円/㎡	[100.8] 100		100 [101.7]	100 [141.7]	[98.0] 100	91,200	環境 0.0	環境 +31.0		
								画地 +1.7	行政 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 標準化補正	街路	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通	交通	
								環境	環境		
								画地	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 89,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[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] 小売やサービスの売上は停滞や減少が続いているが、背後にある住宅地域の需給動向の影響を受け、地価は緩やかに上昇している。					
	②変動率 年間 +2.2 % 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	つくし不動産鑑定
西尾(県)5-6	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 西尾 綾香
鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	40,400 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 倍率種別	円/㎡ 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			
(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		西尾市一色町前野東浦5 1 番 1				②地積 (㎡)	283 ()	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		準住居 (60, 200)			
	1.5:1	店舗 S1	低層の店舗のほか住宅等が見られる商業地域		東12m市道、北側道	水道、下水	福地 4.5km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 80 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 20 m、奥行 約 14 m、規模 280 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 1 2 m市道	交通施設	福地駅 南方4.5km		法令規制	準住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	準幹線道路沿いに低層店舗、住宅等がみられる路線商業地域である。周囲では新規の出店等は見られず、やや衰退傾向である。当面は現況と同様に推移していくと考えられる。										
(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	角地 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 40,400 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 22,200 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	同一需給圏は旧一色町を中心とする西尾市内の路線商業地域である。主たる市場参加者は地縁性を有する自営業者、中小規模の小売業者等であり、圏外からの取得者は乏しい。近隣地域は人口減少、高齢化の影響もあり、商業地としての繁華性は衰退傾向にある。近年では、路線商業地と背後の住宅地で価格の逆転現象も見られる。同一需給圏内において商業地の取引は少なく、個別の事情が取引に及ぼす影響が大きいことから、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	比準価格の試算においては、同一需給圏内に存する類似性の高い事例から実証性の高い価格を求めることができた。同一需給圏内においては商業事業者向けの賃貸市場は未成熟であることから、収益価格は低位に求められた。主たる市場参加者は実勢の取引価格に注視して意思決定を行うため、市場性を適切に反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。											
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 西尾5-1											
	公示価格 41,500 円/㎡	[97.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	40,500						
(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	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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因	[一般的要因] 旧幡豆郡は災害リスク、人口減少等の影響から地価は継続した下落傾向にある。建築費の高騰等が地価に及ぼす影響が懸念される。 [地域要因] 周辺は低層店舗、事業所のほか、戸建住宅も散見される路線商業地域である。新規出店はほとんど見られず、需要は低迷している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	■ 継続 □ 新規											
	前年標準価格 41,700 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 西尾5-1											
	公示価格 41,500 円/㎡											
	②変動率	年間 -3.1 %	半年間 -2.7 %									

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)9-1 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)9-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大橋 克也
鑑定評価額	232,000,000 円		1㎡当たりの価格	53,000 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	42,000 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		西尾市住崎町飛八1番10外				②地積(㎡)	4,382	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	工業(60,200)				
	不整形1:1	工場	中小工場、作業所、一般住宅等が混在する工業地域	南6m市道、三方路	水道、ガス、下水	西尾2.3km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東60m、西30m、南70m、北70m		②標準的使用		工場地				
	③標準的画地の形状等		間口約60m、奥行約70m、規模		4,200㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	西尾駅西方2.3km	法令規制	工業(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測		コロナ禍によるペントアップ需要の顕在化やEVシフトに伴う設備投資の増加により、自動車関連企業が集中する西三河地域一帯の工業地は需要が堅調であり、地価の上昇基調が継続していくものと予測する。								
(3)	最も有効使用の判定					工場地		(4) 対象基準地の個別的要因	形状 三方路	0.0 0.0	
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		53,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	形状 三方路	0.0 0.0	
			収益還元法	収益価格		17,600 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		同一需給圏は西尾市を含む周辺市の工業地域である。主な需要者の属性は当該地域に製造業や運輸業の拠点を置く中小規模の企業である。自動車関連の大手企業は業績が好調で、設備投資が増加傾向にあって下請事業者等にも波及しており、工業用地の需要は顕在化し地価は上昇傾向にある。工業地で取引される土地の価格帯は個性が強いため、そ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		需要の中心が中小事業者となる工業地域において、土地の用途は大半が自用となるため、土地の価格は投資効率を重視した収益性よりも、代替・競合物件の価格水準と関連産業との位置関係やインフラの整備状況等を相互に比較検討して形成される。比準価格は市場参加者の属性や価格動向を反映した実証的な試算価格と言えることから、当該価格を妥当と判断し、収益価格は参考程度にとどめ、類似する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	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 +2.0
	標準地番号 西尾9-2								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	地域要因	環境 -18.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡								画地 0.0		行政 -8.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③価格変動要因の形成要因	[一般的要因]	大手部品企業の業績は好調であるが、物価高の影響から中小事業者の経営環境は厳しく、景況感は悪化傾向にあって先行きが懸念される。						
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 52,000 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										
(10) 対象基準地の前年の検討	☐ 代表標準地 ☐ 標準地		③価格変動要因の形成要因	[地域要因]	供給が少ない一方で生産の効率化やEV対応等、自動車関連事業を中心に工業地の需要は堅調で地価は上昇が続いている。						
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年の検討	②変動率 年間 +1.9 % 半年間 %		③価格変動要因の形成要因	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						