

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城木不動産鑑定
春日井(県)-12	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 岡崎 智子
鑑定評価額	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	57,500 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4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26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		春日井市坂下町5丁目1215番729				②地積(㎡)	231()	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)			
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	高蔵寺4km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 140 m、南 40 m、北 120 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 18 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	基準方位 北 6 m市道	交通施設	高蔵寺駅 北西方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丘陵地に所在する熟成した戸建住宅団地である。近隣地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。								
(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 57,500 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、春日井市及び小牧市の中心市街地外延部に存する住宅地域一円である。需要者の中心は圏内に地縁を有する一次取得者層である。市街化調整区域に指定され駅等への接近性に劣るが、住環境が比較的良好な戸建団地であることから、値頃感のある広めの土地を求める個人等から一定の需要が認められる。建築費が高止まり傾向にあるものの、販売価格への転嫁は厳しい状況にある。土地は総額1,000万円から1,500万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	市街化調整区域に所在し、周辺には収益物件がほとんど見られず賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。本件においては比準価格のみを試算したが、当該価格は実際の取引事例により求めており、市場の実態を反映し規範性を有する。したがって、比準価格を採用し、他の基準地等との広域的な価格バランス検討を踏まえ、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	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	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 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/㎡		[] 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 57,500 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	一般的要因 直近1年間で市内人口は微減、世帯数は微増傾向。土地取引件数は前年比で約4%増加した。郊外の住宅地価は、概ね横ばい傾向にある。					
	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 公示価格 円/㎡				地域要因 熟成した戸建住宅団地であり、地域要因に特段の変動は見られない。					
	②変動率 年間 0.0 % 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	白羽根不動産鑑定所
春日井(県)-13	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 牧野 敦

鑑定評価額	15,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	117,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

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]	93,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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所在地及び地番並びに「住居表示」等 春日井市二子町2丁目6番36					②地積 (㎡)		133 ()	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) 準防				
	1:2.5	住宅 W2	戸建住宅が多い中に 共同住宅等が混在する 住宅地域	北6m市道	水道、 ガス、 下水	味鋤 800m			(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 80 m、南 70 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 8 m、奥行 約 20 m、規模		160 ㎡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	味鋤駅 北方800m			法令規制	1 住居 (70, 200) 準防			
⑤地域要因の将来予測		戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域であり、今後とも現状の住環境のまま推移するものと予測される。名鉄小牧線沿線の住宅地域の需要は弱含み始めていて、地価は緩やかな上昇から横ばい傾向で推移すると予測する。											
(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		0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			117,000 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	同一需給圏は名鉄小牧線沿線の住宅地域である。需要者の中心は市内在住の居住者のほか転入者も見受けられる。勝川駅・春日井駅の周辺地域に需要が集中し、徒歩圏外の住宅地域にもその影響が波及していたが、J R 中央本線沿線の地域に比べ名鉄小牧線沿線の住宅地は選好性が劣ることから、最近では需要は弱含み始めている。土地は総額で2000万円程度、新築戸建住宅は3500万円程度が需要の中心価格帯である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用目的での取引を主とする住宅地域に存する。画地条件及び賃貸市場の成熟の程度を勘案すると、経済合理性に沿う収益用建物を直接想定することは困難であるため収益価格は試算しない。鑑定評価額の決定に当たっては、快適性を重視する住宅地域であることから取引市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、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 春日井-5		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 129,000 円/㎡		[102.3] 100	100 [106.0]	100 [106.6]	[100.0] 100	117,000		交通	0.0		交通	-4.0
(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	+11.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	+6.0		行政	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 116,000 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 低金利環境が継続するなか、建築費の上昇、不動産価格の高止まりもあり、不動産市場では一部の地域で需給動向に陰りが見え始めた。								
	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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変化は見られない。								
	②変動率 年間 +0.9 % 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	株式会社八達不動産鑑定事務所
春日井(県)-14	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 前田 達男
鑑定評価額	32,000,000 円	1㎡当たりの価格	164,000 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4日	(6) 路線価	[令和6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6年6月14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 春日井市八幡町45番12	②地積 (㎡)	195	③法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)
	③形状 1.2:1	④敷地の利用の現況 住宅 L S 2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が多い既成住宅地域	⑥接面道路の状況 南東7m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 勝川 1.2km				
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 20 m、南 70 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 15 m、奥行 約 12 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 標準方位北、7 m 市道	交通 勝川駅 北方1.2km	法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測 中規模の戸建住宅が建ち並ぶ国道19号北側背後の地域で、住宅地として熟成している。地価水準については、通勤利便性等に優れるJR勝川駅周辺の人気の高さから上昇傾向と予測する。				
(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	+4.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 164,000 円/㎡	収益還元法 収益価格 36,400 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	同一需給圏は主として春日井市を中心とするJR中央本線沿線に存する住宅地域である。需要者の中心は、春日井市在住者で、周辺市町からの転入者も見られる。近隣地域周辺はJR勝川駅利用圏に位置し、名古屋市中心部へのアクセスの良さ等から人気が高く、開発業者も積極的に素地を仕入れている地域である。中心価格帯は、規模によってばらつきがあるが、土地のみで2500～3500万円程度、新築戸建住宅が4000～5000万円程度である。				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域には戸建住宅のほか賃貸物件も散見されるが、それらは遊休地の有効活用を主目的とした利用である。当地域の賃貸市場では土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は相対的に低位に求められた。一方で、実際の取引事例に基づく比準価格の信頼性は高い。よって、比準価格を重視し、収益価格を参考に止め、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、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 春日井-7 公示価格 160,000 円/㎡	②時点 修正 [102.5] 100	③標準化 補正 100 [104.0]	④地域要因の比較 100 [/]	⑤個別的要因の比較 [104.0] 100
	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 164,000	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	⑧地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	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 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	⑧地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 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 154,000 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的] 不動産市場は、物価上昇や金融資本市場の変動等のリスクが懸念され、投資家や富裕層以外の一般需要者は慎重な姿勢に転換しつつある。		
	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 春日井-7 公示価格 160,000 円/㎡		[地域] 人気の高いJR勝川駅利用圏の住宅地域であり、利便性は良好である。その他特段の変動要因はない。		
	②変動率 年間 +6.5 % 半年間 +2.5 %		[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	株式会社大島不動産鑑定中部支社
春日井(県)-15	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 雄彦
鑑定評価額	28,200,000 円		1㎡当たりの価格	126,000 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]	99,000 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		路線価又は倍率 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所在地及び地番並びに「住居表示」等		春日井市神領町3丁目7番11				②地積 (㎡)		224 ()		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)						
	1:2	住宅 W2	一般住宅のほか共同住宅が見られる街区の整った住宅地域	北西6m市道	水道、 ガス	神領 350m		(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 130 m、西 70 m、南 100 m、北 120 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 6 m市道	交通施設	神領駅 東方駅 東方350m		法令 規制	1 住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測		駅から徒歩圏内の一般住宅のほか共同住宅も見られる区画整理された住宅地域である。利便性が良好なことから今後住宅地として熟成が進んでいくものと予測する。											
(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		0.0			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		126,000 円/㎡								
			収益還元法	収益価格		41,400 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、春日井市を中心とするJR中央本線沿線に存する住宅地域である。需要者の中心は、市内在住者及び名古屋市中区等へ通勤する一次取得者層で、周辺市町からの転入もある。当地域は駅徒歩圏内にある区画整理済みの居住環境良好な住宅地域であり、未利用地等で継続的に戸建分譲事業が行われるなど需要は堅調に推移している。土地価格は2,000万～3,000万円程度、新築戸建住宅は3,500万～4,500万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		比準価格は対象基準地と類似の取引事例を多数収集・選択し試算されたものであり、信頼性が高い。また、収益価格は賃貸市場が未成熟なため低位に求められ、信頼性は低い。当該地域の取引は自己使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。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、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 春日井-25		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +6.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -8.0 -6.0 0.0 0.0
	公示価格 115,000 円/㎡		[102.7] 100	100 [106.0]	100 [88.2]	[100.0] 100	126,000							
(9) 指定基準地	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 122,000 円/㎡				③ 価格変動要因 [一般的] コロナ禍後、経済・社会活動の正常化が進み地価は総じて堅調。資源高・円安等による物価上昇、金利動向など先行きが懸念される。 [地域] 神領駅に近い住宅地域である。建売分譲を中心として需要は底堅く地価も上昇傾向にある。 [個別的] 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 +3.3 % 半年間 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松岡不動産鑑定士事務所
春日井(県)-16	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 松岡 徹郎
鑑定評価額	35,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	161,000 円/m ²	

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]	125,000 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		路線価又は倍率	倍
					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所在地及び地番並びに「住居表示」等 春日井市勝川町5丁目8番3番					②地積 (㎡) ()		220		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) 準防 (その他) (70, 200)		
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅を中心にアパート、マンション等が混在する住宅地域		北東6m市道	水道、ガス、下水	勝川 950m				
(2) 近隣地域	①範囲 東 210 m、西 70 m、南 110 m、北 90 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 6 m市道	交通施設	勝川駅 南西方950m		法令規制	1 住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		成熟した住宅地域であり特段の変動要因はなく、今後も現状を維持するものと予測する。J R中央本線勝川駅徒歩圏に位置し、利便性のよさから地価水準の上昇傾向は続くものと予測する。									
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		161,000 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	同一需給圏は概ね春日井市内南西部に位置する住宅地域である。需要者の中心は主に市内及び名古屋市等周辺市に勤務し、自己の居住目的で取得する個人のエンドユーザーが想定される。勝川駅徒歩圏の住宅地域は利便性のよさから旺盛な土地需要が続いており、売り物件が少ない「無い高」の影響もあり価格は高騰している。市場の中心価格帯は土地は200㎡程度で3200万円～3500万円程度、周辺において新築戸建住宅の事例は見られない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の住宅地としての取引が主で、同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、基準地は収益性よりも快適性及び利便性を重視して価格形成がなされる住宅地であり、画地条件等から経済合理性に見合った共同住宅の想定は困難と判断し収益価格は試算しなかった。従って、戸建住宅地を最有効使用とする市場の特性に最も適合した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 春日井-7	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	+1.0
	公示価格 160,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [104.0]	100 [97.9]	[100.0] 100	161,000		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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	+4.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 152,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] J R中央本線の駅徒歩圏の地価は概ね上昇しているが、物価高や建築費の高騰、金利の上昇により不動産市場の先行きは不透明である。							
	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] J R勝川駅徒歩圏に位置し需要の強いエリアであるが、売り物件が極端に少なく「無い高」により価格が上がっている面も見られる。							
	②変動率 年間 +5.9 % 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 沓成不動産鑑定
春日井(県)-17	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 一成
鑑定評価額		30,200,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 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]	88,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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 春日井市東野町6丁目3番6					②地積 (㎡) ()		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, 200) 準防			
	1:1.2	住宅 W2	中小規模の一般住宅 が多い住宅地域	北西6m市道	水道、 ガス、 下水	春日井 2.8km		(その他) (70, 200)			
(2)	①範囲 東 50 m、西 130 m、南 60 m、北 100 m					②標準の使用 低層住宅地					
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	基準方位 北 6 m市道	交通 施設	春日井駅 北方2.8km	法令 規制	1 中専 (60, 200) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測	中小規模の一般住宅が多い地域で住宅地域としてほぼ成熟しており、地域要因に影響を及ぼす特段の変動要因は認められないため、今後も現況にて推移するものと予測する。									
(3)	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 112,000 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	同一需給圏は春日井市及び隣接市町の住宅地域である。需要者は、住宅取得目的の春日井市及び周辺市町に在住する一次取得者層が中心である。近隣地域及びその周辺地域は最寄駅からやや距離があるが、区画は概ね整然としていることから、一定の需要が認められる。市場での中心価格帯は、土地は2,000万円～3,000万円程度、新築戸建住宅は3,000万円～4,500万円程度と把握される。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	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である。対象地域の標準的使用及び対象地の個別的要因から戸建住宅地としての使用を最有効と判断し、戸建住宅地は生活利便性及居住の快適性が重視され、収益性で価格決定されていないため、収益還元法は適用しなかった。また、取引は自用目的が支配的な地域である。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を考慮して鑑定評価額を決定した。										
(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 春日井-16		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 0.0	街路 +2.0
	公示価格 137,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [100.0]	100 [124.3]	[100.0] 100	112,000		交通 0.0	交通 +6.0	
(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 +15.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 0.0	
(10) 対象 基準 地の 前 年の 標準 価格 等 か	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 変 動 状 況	[一般的 要因] 長期金利の上昇に伴い固定金利は上昇しているが、変動金利は未だ低水準にある。不動産市場は高い水準での取引が継続している。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要因] 最寄駅への接近性は劣るが、比較的成熟した住宅地域である。一般的要因の制約下において、地価は上昇傾向にある。						
	②変動率 年間 +3.7 % 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	白羽根不動産鑑定所
春日井(県)-18	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 牧野 敦
鑑定評価額	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	60,500 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]	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14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		春日井市藤山台7丁目8番2				②地積	239	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 低専 (50, 100)				
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	高蔵寺 2.5km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 70 m、北 60 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 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	高蔵寺ニュータウン内の住宅地域	基準方位 北 6 m市道	交通 高蔵寺駅 北西方2.5km	法令 1 低専 (50, 100)					
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域であり、今後とも現状の住環境のまま推移するものと予測される。高蔵寺ニュータウン内の土地需給動向は概ね安定基調が続いており、地価は横ばい傾向が続くと予測する。									
(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		0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		60,500 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	同一需給圏は主として高蔵寺ニュータウン内の住宅地域である。需要者の中心は市内在住の地縁性を有する居住者が中心で転入者は少ない。勝川駅・春日井駅の周辺地域に需要が集中していたが、高蔵寺ニュータウン内については地価割安感が強く、若年層を中心に土地需要を後押ししている。需給動向は概ね安定して地価は横ばい傾向で推移している。土地は総額で1500万円程度、新築戸建住宅は3000万円程度が需要の中心価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用目的での取引を主とする住宅地域に存する。画地条件及び賃貸市場の成熟の程度を勘案すると、経済合理性に沿う収益用建物を直接想定することは困難であるため収益価格は試算しない。鑑定評価額の決定に当たっては、快適性を重視する住宅地域であることから取引市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 春日井-28		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 +2.0
	公示価格 52,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [99.9]	100 [87.2]	[100.0] 100	60,600		交通 0.0		交通 -10.0
(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	地域要因	環境 -5.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 -0.1		行政 0.0
(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 60,500 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 低金利環境が継続するなか、建築費の上昇、不動産価格の高止まりもあり、不動産市場では一部の地域で需給動向に陰りが見え始めた。						
	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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変化は見られない。						
	②変動率 年間 0.0 % 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10日提出
春日井(県)-19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社スペース鑑定
春日井(県)-19	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 磯貝 誠
鑑定評価額	28,200,000 円		1㎡当たりの価格	120,000 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2日	(6) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 89,000 円/㎡ 倍率種別
(2) 実地調査日	令和6年4月8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				春日井市高山町3丁目21番18		②地積 (㎡)	235 ()	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, 200)	
	1:2	住宅 L S 2		中規模一般住宅を中心に共同住宅、空地等も混在する住宅地域		南6m市道	水道、ガス、下水	勝川 3.3km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 100 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 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	勝川駅 北方3.3km	法令規制	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域であり、当面現状を維持しつつ推移するものと推測される。地価水準は、底堅い住宅需要が見込まれることから堅調に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 +6.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 120,000 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	同一需給圏は春日井市中心市街地周辺の住宅地域で、需要者は市内に在住する1次取得者である。不動産市場は物価上昇、供給面での制約等による需給バランスの悪化が懸念されるが、住環境が良好で底堅い需要が見られる地域であることから地価は底堅く推移している。圏域内では民間の建売分譲が中心で、立地及び需要者に応じた価格設定がなされているが、土地で2500万円程度まで、新築の戸建住宅で4000万円前後までが需給の中心価格帯と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は一般住宅を主体とする住宅地域に所在し、需要者の多くは自用目的での取引を中心としている。収益還元法については対象基準地の画地条件の制約等により、経済合理性を有する賃貸住宅経営を想定することが非現実的であるため適用しない。従って、試算価格を再吟味し、代表標準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格の考え方は参考に留め、かつ、単価と総額との関係にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 春日井-5	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 129,000 円/㎡	[102.3] / 100	100 [106.0]	100 [110.2]	[106.0] / 100	120,000		交通 0.0		交通 +2.0
								環境 0.0		環境 +8.0
								画地 +6.0		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 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通		交通
								環境		環境
								画地		行政
								行政		その他
								その他		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 116,000 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 物価上昇、供給面での制約等も見られるものの、良好な立地条件を有する地域の需要は維持され、地域選好性がより鮮明となっている。					
	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] J R勝川駅徒歩圏の価格上昇に伴い、その周辺部へ需要が波及していることから地価は上昇傾向で推移している。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +3.4 % 半年間 %									

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出
春日井(県)-20 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	津金不動産鑑定事務所
春日井(県)-20	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 津金 啓一
鑑定評価額	23,900,000 円		1㎡当たりの価格	139,000 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	110,000 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		春日井市八田町2丁目33番14				②地積 (㎡)		172 ()	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, 200) 準防			
	台形 1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が多く見られる住宅地域		北東8m市道	水道、 ガス、 下水	春日井 2.3km		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 80 m、南 90 m、北 0 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 ㎡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 8 m市道 北	交通施設	春日井駅 北西方2.3km		法令規制	1 中専 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、特段の変動要因はなく、今後も現状を維持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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				139,000 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	同一需給圏は春日井市内に位置する J R 中央本線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、春日井市内居住の一次取得者で、名古屋市等からの転入者も見受けられる。交通利便性はやや劣るものの閑静な環境が人気の住宅地で、需要は高いものの供給が追いつかず今後の不動産市場の高騰も懸念される。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な画地規模で 2 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 4 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	近隣地域を含む周辺地域にはアパート等の収益物件も見られるが、土地所有者の有効活用目的の物件が殆どであり、対象基準地の画地条件を考慮すると投資効率に劣る土地のため収益目的で土地を購入する需要者は少ない。よって収益物件の想定は現実的でないため収益還元法は適用しなかった。以上より、本件では市場性を反映した比準価格を標準とし、単価と総額との関連にも留意して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 春日井-16		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 137,000 円/㎡		$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	139,000		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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			画地	0.0		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 137,000 円/㎡				③ 価格変動状況要因の	[一般的] 名古屋及び春日井市では地価は全般的に上昇基調であるが、物価上昇や建築費高騰などの不安要素もあり、将来動向は不透明である。							
	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 春日井-16 公示価格 137,000 円/㎡					[地域] 成熟した住宅地域であり、地域要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +1.5 % 半年間 +1.5 %					[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10日提出
春日井(県)-21 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士中村事務所
春日井(県)-21	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 中村 伸二
鑑定評価額	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	117,000 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3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	87,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4月8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 春日井市白山町2丁目6番12		②地積 (㎡)		165 ()		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, 200) 準防 (その他) (70, 200)					
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南9m市道	水道、ガス、下水	高蔵寺 1.3km							
(2) 近隣地域	①範囲 東 70 m、西 100 m、南 100 m、北 80 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 9 m市道	交通施設	高蔵寺駅 北西方1.3km	法令 規制	1 中専 (70, 200) 準防				
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅を主とする熟成した住宅地域であり、特段の変動要因は見受けられず、当面は現状のまま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	+6.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		117,000 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	同一需給圏は高蔵寺駅を最寄駅とするＪＲ中央本線北側の住宅地域一帯である。需要者は一次取得者層の個人を主として分譲等を目的とする不動産業者も想定される。他地区から高蔵寺地区への需要者の新規流入が限定的であるが、市内中心部の住宅地に比較して取得しやすい地価水準にあり、当該地域の需要は比較的堅調に推移している。需要の中心となる格帯は土地で１５００万円から２０００万円程度、新築戸建分譲で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	比準価格は春日井市内の類似性のある取引事例を採用したもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力は高い。一方、対象基準地の画地条件に加え建築費上昇などにより経済合理性に見合う収益物件の想定は困難なため、収益価格は試算しなかった。対象地域は居住の快適性が重視される住宅地域であり、自用目的での取引が一般的である。したがって、実証的な比準価格を採用して、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 春日井-25		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	0.0 0.0 0.0 +6.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 115,000 円/㎡		[101.7] 100	100 [106.0]	100 [100.0]	[106.0] 100	117,000						
(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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(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 113,000 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 春日井-25 公示価格 115,000 円/㎡												
	②変動率		年間 +3.5 %	半年間 +1.7 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 老成不動産鑑定
春日井(県)-22	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 一成
鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	132,000 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	97,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年 6月 27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		春日井市如意申町4丁目23番19			②地積 (㎡)	169 ()	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 S3	一般住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	名鉄春日井 1.5km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 0 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 ㎡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	名鉄春日井駅 東方1.5km	法令規制	1住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	駅徒歩圏外であるため従来は需要がやや弱かったが、J R中央本線勝川駅から北方に位置する当該地域は、勝川駅周辺と比べて近年では割安感もあり、需要は堅調である。当面は現状にて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		132,000 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	同一需給圏は名鉄小牧線沿線及びJ R中央本線勝川駅北方の春日井市内住宅地域。需要者の中心は市内在住者や名古屋等への通勤者であり、圏外からの転入者も見られる。名鉄小牧線は名古屋市への連絡がJ R中央本線と比較してやや不便であるため選好性はやや劣るが、勝川駅周辺との比較で割安感があるため需給は堅調。土地 (更地) は180㎡程度で2000万円～2500万円程度、新築戸建住宅は3500万円～4500万円程度までが需要の中心。								
(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である。対象地域の標準的使用及び対象地の個別的要因から戸建住宅地としての使用を最も有効と判断し、戸建住宅地は生活利便性や居住の快適性が重視され、収益性で価格決定されていないため、収益還元法は適用しなかった。また、取引は自用目的が支配的な地域である。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、更に単価と総額との関連を考慮して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	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 +6.0 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 春日井-5 129,000 円/㎡	$\frac{102.3}{100}$	$\frac{100}{106.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{106.0}{100}$	132,000			
(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 +6.0 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$				
(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 125,000 円/㎡			③価格形成要因の状況	[一般的要因] 長期金利の上昇に伴い固定金利は上昇しているが、変動金利は未だ低水準にある。不動産市場は高い水準での取引が継続している。				
	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 春日井-5 公示価格 129,000 円/㎡				[地域要因] 駅からはやや遠いが良好な住環境で、未利用地もあるが、今後は宅地化が進捗する見込み。一般的要因の制約下において地価は上昇傾向。				
	②変動率 年間 +5.6 % 半年間 +2.3 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				