

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年 7月 8日提出
愛西(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	H&T不動産鑑定株式会社
愛西(県)-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 本郷 太郎
鑑定評価額	9,820,000 円		1㎡当たりの価格	59,500 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) [令和 6年 1月] 路線価又は倍率	48,000 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	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				愛西市稲葉町米野162番3		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		1 中専 (60, 200)		
	1.5:1	住宅 W2		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		北8m市道	水道、下水	日比野 850m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 180 m、南 30 m、北 30 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 8 m市道	交通施設	日比野駅 南方850m		法令規制	1 中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。										
(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 59,500 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	同一需給圏の範囲は、名鉄尾西線沿線の住宅地域である。需要者は給与所得者等の一般所得者層であり、同一市内における居住者などの地縁性を有する個人が中心となる。圏外からの転入者は少なく、人口減少、高齢化等と相まって市況の弱さは継続している。需要の中心は土地総額で10百万円程度、新築戸建てで20～25百万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は複数の代替競争関係にある事例を採用し、取引市場の実態を総合的に勘案して試算したものであり、現下の不動産市場を十分反映したものである。収益価格は対象標準地の形状、規模等から賃貸想定が合理的でないで適用しない。本件では、比準価格を基に、代表標準地からの検討を行い、さらに現下の住宅地の需給動向及び地価の推移・動向を勘案した上で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 愛西-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/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -5.0	
	公示価格 59,100 円/㎡		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [98.8]	[100.0] 100	59,700		交通 0.0		交通 -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 0.0		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の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 60,100 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金利上昇並びに資材価格高騰の要因により不動産市況にも一部弱い動きが見られるが、現状において不動産価格への影響は限定的である。							
	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] 特別な変動要因はない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 -1.0 % 半年間 %											

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出
愛西(県)-2 宅地-1

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
愛西(県)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 和田 重樹
鑑定評価額	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	87,800 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6日	(6) [令和6年1月] 路線価又は倍率	70,000 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	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		愛西市大野町山1 8 2 1 番 5 1				②地積 (㎡)		220 ()	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	駅に隣接した熟成の進んだ住宅地域		西8m市道	水道、ガス、下水	富吉 300m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 130 m、西 120 m、南 30 m、北 160 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 11 m、奥行 約 20 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		街路	基準方位 北 8 m市道	交通施設	富吉駅 北東方300m		法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		駅から近く、整然と戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。今後も現況の住環境を維持したまま推移するものと予測する。									
(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		0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				87,800 円/㎡					
	収益還元法		収益価格				29,700 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		同一需給圏は名鉄津島線、名鉄尾西線、JR関西線、近鉄名古屋線沿線に存する愛西市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、周辺市町や名古屋市、三重県に勤務する一次所得者層のほか、地縁性を有する個人である。愛西市では近鉄名古屋線「富吉」駅から徒歩圏内で利便性が高い地域の需要は安定しており、地価もやや強含みである。土地は1 2 0 0 万～2 0 0 0 万円程度、新築戸建物件は2 8 0 0 万～3 9 0 0 万円程度が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は居住性を重視する住宅地域で、市場性に着目した価値判断が行われている。収益価格は共同住宅を建築して賃貸に供することを想定し求めたが、賃貸市場が未成熟なため低位に求められた。比準価格は市場性を反映した実証的価格で、各補修正及び要因比較は適切で説得力は高い。よって市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、単価と総額の関係にも留意し、指定基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	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 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		標準化補正				
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	愛西(県)-1											
	前年指定基準地の価格 60,100 円/㎡		[99.0] 100	100 [100.0]	100 [68.2]	[100.0] 100	87,200					
(10) 対象年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討				③ 価格変動要因	一般的要因 愛西市は人口減少が顕著であるため地価の下落傾向が継続しているが、富吉駅から近く、居住性が良好な物件の需要は堅調である。						
	■ 継続 □ 新規					[地 域 要 因] 駅近くの住宅地域である。地域要因に特段の変動要因は見られない。当面は現状のまま推移していくものと予測する。						
	前年標準価格 87,600 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 +0.2 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
愛西(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社安達不動産鑑定調査
愛西(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安達 直樹
鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	63,000 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] 49,000 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
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別	

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	愛西市諏訪町郷東99番4	②地積(㎡)	218 ()	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	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 L S2	中小規模の一般住宅が多い既成の住宅地域	東5.1m市道	水道、ガス、下水	藤浪 550m
						(その他)
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 20 m、北 80 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 12.5 m、奥行 約 16 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 5.1m市道	交通 藤浪駅 北方550m
				施設		法令 1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	駅接近性に富む一般住宅を中心とする住宅地域である。暫くは現状維持で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	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,000 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、概ね愛西市を中心として隣接市を含む住宅地域と判定した。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。最寄駅から徒歩圏内に位置するなど比較的良好な住環境を形成しており、ミニ開発が見られるなど需要が比較的旺盛になっていることから価格は上昇傾向にある。取引の中心価格帯は、土地のみで1000万円～1500万円程度、新築戸建住宅は2000万円～2500万円程度である。					
(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、同一需給圏内の住宅地域に存する事例を採用し、各事例の規範性に依拠して試算した実証的な価格である。収益価格は画地規模が小さく、事業収支の観点より効率的な賃貸建物を想定することが困難であるため試算しなかった。本件では、自用目的の取引需要が中心で、居住の快適性、市場性を重視して価格形成される蓋然性が高いため、指定基準地との均衡性を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格をもって、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	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/㎡)
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	
	円/㎡					
(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/㎡)
	愛西(県)-1					
	前年指定基準地の価格	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	[102.0] 100	62,600
	60,100 円/㎡					
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動要因	[一般的] 人口減少、高齢化の進行等による地価への影響が顕著化しつつある。			
	■ 継続 □ 新規		[地域] ミニ開発が見られるなど需要が比較的旺盛になっている。			
	前年標準価格 61,200 円/㎡		[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 +2.9 % 半年間 %				

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
愛西(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社安達不動産鑑定調査
愛西(県)-4	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 安達 直樹
鑑定評価額	6,280,000 円		1㎡当たりの価格	51,900 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 愛西市勝幡町萩原1558番26				②地積 (㎡)	121 ()	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)				
	1:1	住宅W2	小規模一般住宅を主体とする古くからの住宅地域	北4.5m市道	水道、ガス、下水	勝幡650m					
(2) 近隣地域	①範囲 東 35 m、西 100 m、南 110 m、北 45 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 12 m、規模		120 ㎡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 4.5m市道	交通施設 勝幡駅 東方650m	法令 規制	「調区」 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測 市街化調整区域内に位置する旧来からの住宅団地であり、格別の変動要因もないことから当面は現状のまま推移すると予測する。										
(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 51,900 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因						
	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	同一需給圏は名鉄尾西線、津島線沿線の概ね愛西市及び隣接市の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は愛西市、津島市を中心とした尾張地区の居住者が大半を占める。当該地域は最寄駅、大型店舗まで徒歩圏に位置するが、古くに開発された住宅団地であることから、道路幅員が狭く、近年の需要は減少傾向にある。土地は600万円程度、新築戸建物件は2000万円程度が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は画地の状況並びに事業収支の観点から賃貸共同住宅等の想定は非現実的であり、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は多数の規範性を有する事例を中心に試算されており信頼性の高い価格となっている。基準地は快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的で取引がなされ、取引価格の水準を指標に価格が決定されるのが一般的である。したがって、比準価格を採用し、類似の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 標準とした価格を	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 津島-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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	+4.0 -6.0 -2.0 0.0 0.0
	公示価格 52,300 円/㎡	[99.8] 100	100 [105.0]	100 [95.8]	[100.0] 100	51,900					
(9) 指定からの検討 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) 対象基準地の検討 年間の価格変動率	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 51,900 円/㎡			③ 価格変動要因	一般的要因 人口減少に加えて高齢化率が高く、愛西市全体の需要は減少傾向にあり、地価も下落基調が続いている。						
	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 既成の住宅団地で、特別な地域要因の変動はない。						
	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	H & T 不動産鑑定株式会社
愛西(県)-5	愛知県	愛知第 5	氏名	不動産鑑定士 本郷 太郎
鑑定評価額	6,600,000 円		1㎡当たりの価格	25,800 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]	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	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所在地及び地番並びに「住居表示」等		愛西市鶴多須町中道 1 7 2 番			②地積 (㎡)	256 ()	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. 2 : 1	住宅 W2	農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域	西4m市道	水道、下水	丸渚 2. 3km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 130 m、北 100 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 18 m、奥行 約 14 m、規模			252 ㎡程度、形状		長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 4 m市道	交通施設	丸渚駅 西方2. 3km		法令規制	「調区」 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。								
(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		25, 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	同一需給圏の範囲は、愛西市及び隣接の津島市を中心とした主として市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は終身所得者等の一般所得者層であり、同一市内における居住者などの地縁性を有する個人が中心となる。圏外からの転入者は少なく、人口減少、高齢化等と相まって市況の弱さは継続している。需要の中心は土地総額で5～6百万円程度、新築戸建で20～25百万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は複数の代替競争関係にある事例を採用し、取引市場の実態を総合的に勘案して試算したものであり、現下の不動産市場を十分反映したものである。収益価格は市街化調整区域内に存し賃貸想定が合理的でないで適用しない。以上より本件では、比準価格を基に、代表標準地からの検討を行い、さらに現下の住宅地の需給動向及び地価の推移・動向を勘案した上で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	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 +4. 0
	標準地番号 愛西-4							街路 0. 0	交通 0. 0		交通 +1. 0
	公示価格	[99. 9] / 100	100 [100. 0]	100 [107. 1]	[100. 0] / 100	25, 700		環境 0. 0	行政 0. 0		行政 +2. 0
	27, 500 円/㎡							画地 0. 0	行政 0. 0		行政 0. 0
								その他 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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通	環境		交通
	円/㎡							画地	行政		環境
								その他	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			③価格変動要因の形成要因	一般的要因 金利上昇並びに資材価格高騰の要因により不動産市況にも一部弱い動きが見られるが、現状において不動産価格への影響は限定的である。						
	■ 継続 □ 新規				地域要因 特別な変動要因はない。						
	前年標準価格 26, 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 -0. 8 % 半年間 %										

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出
愛西(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	H&T不動産鑑定株式会社
愛西(県)-6	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 本郷 太郎
鑑定評価額	5,840,000 円	1㎡当たりの価格	21,700 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		愛西市早尾町前並 8 9 番 7			②地積 (㎡)	269	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 1:1.5	住宅 W2	一般住宅の中に農家住宅等が見られる住宅地域	東3.8m市道	水道、下水	町方 2.5km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲			東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 20 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 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	3. 8m市道	交通施設	町方駅 西方2.5km	法令規制	「調区」 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。						
(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	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 21,700 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	同一需給圏の範囲は、愛西市及び隣接の津島市を中心とした主として市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は給与所得者等の一般所得者層であり、同一市内における居住者などの地縁性を有する個人が中心となる。圏外からの転入者は少なく、人口減少、高齢化等と相まって市況は弱いものの需要は認められる。需要の中心は土地総額で5～6百万円程度、新築戸建てで20～25百万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は複数の代替競争関係にある事例を採用し、取引市場の実態を総合的に勘案して試算したものであり、現下の不動産市場を十分反映したものである。収益価格は市街化調整区域内に存し賃貸想定が合理的でないで適用しない。以上より本件では、比準価格を基に、代表標準地からの検討を行い、さらに現下の住宅地の需給動向及び地価の推移・動向を勘案した上で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	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 +9.0
	標準地番号 愛西-4							交通 0.0	交通 +3.0
	公示価格 27,500 円/㎡	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [126.9]	[100.0] 100	21,600	環境 0.0	環境 +13.0	
							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 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	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 21,800 円/㎡			③ 価格形成要因の	[一般的] 金利上昇並びに資材価格高騰の要因により不動産市況にも一部弱い動きが見られるが、現状において不動産価格への影響は限定的である。				
	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] 特別な変動要因はない。				
	②変動率 年間 -0.5 % 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
愛西(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定中部支社
愛西(県)5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 和田 重樹
鑑定評価額	58,400,000 円	1㎡当たりの価格	72,800 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6日	(6) [令和6年1月] 路線価又は倍率	56,000 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	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		愛西市諏訪町中村 2 5 5 番 2 外				②地積 (㎡)	802 ()	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) (その他)				
	1:2.5	診療所 W2	店舗、診療所、一般住宅等が連たんする県道沿いの商業地域		北21.5m県道、背面道	水道、ガス、下水	藤浪 260m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 20 m、南 0 m、北 40 m				②標準的使用		低層店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 40 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	21.5m県道	交通施設	藤浪駅 東方260m	法令規制	1 住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		県道あま愛西線沿いの諏訪交差点付近に位置する低層店舗、戸建住宅等が混在する路線商業地域である。新規店舗の出店は少ないが、一定の繁華性は認められるため今後とも路線商業地域として推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		78,600 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		34,100 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、西尾張地域の商業地域である。需要者の中心は、沿道サービス業を営む法人、地元の個人事業者等である。当該地域は県道沿いに低層店舗、店舗兼住宅等が混在する路線商業地域であるが、新規店舗の出店は殆ど見られない。しかし人気の藤浪駅徒歩圏内という立地から、また周辺住宅地地価が堅調であることの波及等により地価は安定しつつある。需要の中心となる価格帯は、取引規模にばらつきがあり、見出しにくい状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は県道沿いに低層店舗、店舗兼住宅等が混在する路線商業地域で、自己使用目的の取引が主であり、収益性を考慮しつつも市場性を重視した価値判断が行われている。また土地建物一体としての投資額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。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、単価と総額の関係にも留意し、指定基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		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	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) 指定からの検討 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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -4.0 +19.0 0.0 0.0
	津島(県)5-1												
	前年指定基準地の価格 79,800 円/㎡		[99.7] 100	100 [100.0]	100 [114.2]	[104.0] 100	72,500						
(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 72,800 円/㎡				③価格変動要因	[一般的要因] 当市の商業地域は大型店舗のほかは幹線道路沿いの路線商業地域を中心に形成されており、一部を除き全般的に地価は弱含みである。							
	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] 藤浪駅徒歩圏内の住宅地の地価は堅調で、その波及効果から商業地の地価水準も下げ止まっている。							
	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	H&T不動産鑑定株式会社
愛西(県)5-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 本郷 太郎
鑑定評価額	30,900,000 円	1㎡当たりの価格	65,500 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] 53,000 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
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別	

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	愛西市日置町山の池215番1外	②地積(㎡)	472	⑨法令上の規制等	1 住居(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
	台形 1.5:1	店舗 W1	店舗、戸建住宅等が混在する路線商業地域	西14.2m県道	水道	日比野 450m
						(その他)
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 0 m、南 40 m、北 90 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 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 正方形				
	④地域的特性	特記 特にない	街路 14.2m市道	交通 日比野駅450m	法令 1 住居(60, 200)	
		事項	路	施設	規制	
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。				
(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	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 65,500 円/㎡				
	収益還元法	収益価格 29,400 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	同一需給圏は愛西市及び隣接の津島市内を中心とする路線沿いに位置する商業地域である。需要者は自用、賃貸を問わず地権性を有する個人事業者、地元企業、ないし各種サービス事業者等が中心となり、小規模なロードサイド型店舗としての需要が主要なものとなる。また、取引総額については規模・用途等に応じて多様性が認められるが、周辺地域においては積極的な新規出店等は見られず、地価は下落傾向にある。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、愛西市の事例が極めて稀少であるため、隣接の津島市内における商業地の事例を中心に収集して試算しているが、路線沿いに位置する類似性の高い事例を採用した点において実証的な価格が求められた。また、収益価格は事業収益性が低い当該地域の特性を反映し低く査定されている。以上を勘案し本件では、自用目的での取引が多い事を踏まえ、比準価格を標準に収益価格を参考とし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	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/㎡)
	標準地番号					
	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対象基準地の比準価格(円/㎡)
	津島(県)5-1					
	前年指定基準地の価格 79,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [122.0]	[100.0] 100	65,400
(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 66,200 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 金利上昇並びに資材価格高騰の要因により不動産市況にも一部弱い動きが見られるが、現状において不動産価格への影響は限定的である。 [地域] 特別な変動要因はない。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。			
	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 -1.1 % 半年間 %					