

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かめやま不動産鑑定
東郷(県)-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 亀山 雅弘
鑑定評価額	25,600,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月21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		愛知郡東郷町和合ヶ丘2丁目19番14			②地積 (㎡)	197	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 低専 (60, 100) (その他)	
	1:1.2	住宅 W2	低層一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北6m町道	水道、ガス、下水	日進 1.1km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 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 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		1 低専 (60, 100) 法令 規制	
	特記事項		特にない			街路 基準方位 北 6 m 町道		交通 日進駅 南方 1.1 km	
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状のまま推移していくものと予測する。						
(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		130,000 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	同一需給圏は東郷町、日進市、みよし市内の住宅地域。需要者の中心は名古屋市及び西三河地区の事業所に勤務する従業員である。同一需給圏において駅徒歩圏のエリアは限られているため住環境が重視される傾向が強い。当該地域は区画整然とした住宅地域であることから需要は底堅い状況にある。土地は標準地規模で2300万円程度、新築戸建住宅は3500万円から4000万円程度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	戸建住宅中心の住宅地域であり、また、公的規制を考慮すると経済合理性のある共同住宅を想定することは現実的ではないと判断し収益価格は試算しなかった。近隣地域は快適性を重視する住宅地域であり、自用目的での取引が中心であることから、取引価格から試算された比準価格を標準とし、かつ、代表標準地との検討を踏まえ、市場動向の変動にも留意し、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	愛知東郷-7		[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	130,000	標準化補正	地域要因 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正	地域要因 交通 行政 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 変動状況要因の	一般的要因				
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 126,000 円/㎡				物価上昇により住宅取得に慎重な需要層がある一方、影響が小さい層の需要は継続しており、良好な住宅地の不動産価格は強含みで推移。				
	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				地域要因				
	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 東郷-7 公示価格 126,000 円/㎡				区画整然とした住宅地域であり、不動産市場は堅調に推移している。				
	② 変動率				個別的要因				
	年間 +3.2 % 半年間 +3.2 %				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	合同会社 土屋不動産鑑定
東郷(県)-2	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 土屋 暁
鑑定評価額	20,500,000 円		1㎡当たりの価格	73,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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					

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		愛知郡東郷町大字諸輪字観音畑60番1外			②地積 (㎡)	280	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	2中専 (60, 200) (その他) 高度最高12m (60, 188)					
	台形 1.2:1	住宅 W1	一般住宅を中心に農地等も見られる住宅地域	北西4.7m町道	水道、ガス、下水	米野木 3km						
(2) 近隣地域	①範囲		東140m、西80m、南130m、北100m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口約12m、奥行約20m、規模240㎡程度、形状長方形			④地域的特性		特記事項 特にない				
	⑤地域要因の将来予測		旧来の農家集落が一般住宅地化した既存住宅地域で、現在も一部農地が残っているが、区画整然とした戸建住宅団地の北山台に隣接していることもあり、将来的には一般住宅地域として熟成していくものと予測される。			交通施設		米野木駅 南方3km 法令規制 2中専 高度最高12m (60, 188)				
(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 73,200 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、東郷町及び近接するみよし市を中心としての住宅地域の範囲に一致する。主な需要者の属性は地元企業勤労者等であり、同一需給圏外からの流入は少ない。町内の住宅地需要は回復してきており、区画整然とした選好性の高い北山台周辺の旧としたエリアであるが、当エリアも回復基調にある。需要の中心価格帯として、標準的画地規模の土地は1千万円台後半、新築戸建住宅で3千万円前後となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格について、近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域で最寄駅から離れており賃貸市場が未成熟であるほか、不適用理由のとおり事情より試算しなかった。比準価格は、不動産市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力を有するものと判断される。以上より、地価公示標準地との検討も踏まえ、価格形成要因の変動にも留意のうえ、市場性を反映した比準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(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 愛知東郷-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 +2.0 交通 +2.0 環境 +65.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 126,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [171.7]	[100.0] 100	73,400	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 +2.0 環境 +65.0 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 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 +2.0 環境 +65.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	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 +2.0 環境 +65.0 行政 0.0 その他 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 72,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] コロナ禍継続のほか、ウクライナ情勢、急激な円安等による物価上昇があり、経済的不確実性があるため、なお踊り場の状況にある。							
	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/㎡		[] 100		[] 100		[] 100		[地域要因] 特に変動はない。			
②変動率		年間 +1.5%	半年間 %		[個別的要因] 特に変動はない。							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かめやま不動産鑑定
東郷(県)-3	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 亀山 雅弘
鑑定評価額	23,800,000 円	1㎡当たりの価格	114,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	89,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月21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		愛知郡東郷町清水1丁目7番12			②地積 (㎡)	209	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 低専 (50, 100) (その他)			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	西6m町道	水道、ガス、下水	赤池 3.7km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 40 m、北 110 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 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		1 低専 (50, 100)			
	特記事項		特にない			街路 基準方位 北 6 m 町道		交通 赤池駅 南東方 3.7 km 法令 規制			
(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 +1.0				
(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	同一需給圏は東郷町、日進市、みよし市内の住宅地域。需要者の中心は名古屋市区及び西三河地区の事業所に勤務する従業員である。同一需給圏において駅徒歩圏のエリアは限られているため住環境が重視される傾向が強い。当該地域は区画整理済みの住宅地域であり需要は底堅い状況にある。土地は標準地規模で2300万円程度、新築戸建住宅は3500万円から4000万円程度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	戸建住宅中心の住宅地域であり、また、公的規制を考慮すると経済合理性のある共同住宅を想定することは現実的ではないと判断し収益価格は試算しなかった。近隣地域は快適性を重視する住宅地域であり、自用目的での取引が中心であることから、取引価格から試算された比準価格を標準とし、かつ、代表標準地との検討を踏まえ、市場動向の変動にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規 格 価 格 公 示 価 格 と し た	① 代表標準地 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 +2.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	愛知東郷-7	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [115.3]	[101.0] 100	114,000					
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の前 年 標 準 価 格 等 かの 検 討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因		一般的 [要因] 物価上昇により住宅取得に慎重な需要層がある一方、影響が小さい層の需要は継続しており、良好な住宅地の不動産価格は強含みで推移。 地域 [要因] 区画整然とした住宅地域であり、不動産市場は堅調に推移している。 個別的 [要因] 個別的要因に変動はない。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 111,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		② 変動率		年間 +2.7 % 半年間 %						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
東郷(県)-4 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 東郷(県)-4, 愛知県, 愛知第10, and ヴァリューテックコンサルティング株式会社.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年6月5日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 標準的画地, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格. Includes detailed descriptions of the property and market conditions.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かめやま不動産鑑定
東郷(県)-5	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 亀山 雅弘
鑑定評価額	16,000,000 円	1㎡当たりの価格	69,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月21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	愛知郡東郷町大字春木字白土1番1447				②地積 (㎡)	231	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用状況	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		(その他)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅の中に空地が見られる住宅地域	北6m町道	水道、ガス	赤池 2.5km			
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西50m、南50m、北20m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約18m、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6m町道	交通施設	赤池駅南東方2.5km	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一般住宅が存する住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状のまま推移していくものと予測する。							
(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	69,200 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	同一需給圏は東郷町、日進市、みよし市内の市街化調整区域の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内の地縁性を有する個人のほか、街区はやや雑然とするものの市街化区域に近いことから、圏外から転入も見られる。ベッドタウンである東郷町は区画整理済みの地域の人口が高く、調整区域の需要は限定的である。取引が少なく中心となる価格帯の把握は難しいが1㎡あたり6万円～8万円程度と判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅中心の住宅地域であり、また、画地の規模・形状から市場性のある共同住宅を想定することは困難であると判断し収益価格は試算しなかった。近隣地域は快適性を重視する住宅地域であり、自用目的での取引が中心であることから、取引価格から試算された比準価格を標準とし、かつ、類似の標準地との検討を踏まえ、市場動向の変動にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 規 格 公 示 基 準 地 価 格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 愛知東郷-9	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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 0.0 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 57,600 円/㎡	[100.5] / 100	100 [106.0]	100 [79.4]	[100.0] / 100	68,800			
(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/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(10) 対 象 基 準 地 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 68,500 円/㎡		③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要因] 物価上昇により住宅取得に慎重な需要層がある一方、影響が小さい層の需要は継続している。町内においても需要の強弱は様々である。					
	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] 町内における住宅地需要は市街化区域が大半であり、市街化調整区域の需要は少ない状況にある。					
	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。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュートックコンサルティング株式会社
東郷(県)5-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 鈴木 哲
鑑定評価額	93,900,000 円		1㎡当たりの価格	124,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月]	98,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月5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		愛知郡東郷町白鳥2丁目4番3外			②地積 (㎡)	757	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		近商 (80, 200) 準防 (その他) (90, 200)												
	1.2:1	店舗SRC2	中規模小売店舗、共同住宅等が混在する商業地域	南20m町道	水道、ガス、下水	日進 1.6km														
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 70 m、南 30 m、北 40 m			②標準的使用		店舗兼事務所地												
	③標準的画地の形状等		間口約 20 m、奥行約 30 m、規模			600㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	20m町道	交通施設	日進駅 南東方1.6km	法令規制	近商 (90, 200) 準防											
	⑤地域要因の将来予測	コロナ禍や町内の大型SC開店につき、本エリアにおける繁華性への大きな影響は見られない。今後も住宅団地を背後に控える日用品類を扱う近隣商業地域として、概ね現状を維持して推移していくものと予測される。																		
(3) 最有効使用の判定	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	124,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	66,800 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、東郷町および周辺市の商業地域である。需要者の中心は、賃貸物件も近隣地域内に一部見受けられるが自用目的の地場の法人事業者等である。準幹線道路沿いに周辺住宅団地の日用に供される店舗が多い中に、共同住宅も見られる近隣商業地域である。コロナ禍の影響は一部あるものの生活密着型で一定の集客力があり、背後住宅地の価格動向影響を受け地価は回復している。需要の中心となる価格帯は、規模が多様なため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	近隣地域及び周辺地域においては収益物件が散見されるものの、建物賃貸物件経営目的の取引は限定的であり、事業者向け建物賃貸市場の成熟度が低く、収益価格は比準価格に比し低位となっており、商業地は自用がほとんどである地域性からも検証される。よって、鑑定評価額の決定に当たっては、貸店舗・事務所想定収益価格を参考に、半年間の各種変動要因を十分分析のうえ、市場性を反映した比準価格を重視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 標準地番号	愛知東郷5-1	② 時点修正	[101.6]	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	[100.0]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	124,000	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
	公示価格	122,000 円/㎡	100	[100.0]	[/]	100														
(9) 指定からの検査	① 指定基準地番号		② 時点修正	[]	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	[]	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] コロナ対策のばらまき財政および低金利の影響からかやや資産インフレの様相を呈しており、市街地の地価は総じて上昇傾向にある。											
	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 愛知東郷5-1		公示価格 122,000 円/㎡		[地域要因] 特に変動はない。なお、一昨年、町内に出店した大型商業施設と同じ系列施設が15キロ離れた安城市に2025年進出予定。											
② 変動率		年間	+1.6 %	半年間	+1.6 %	[個別的要因] 特に変動はない。														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社 土屋不動産鑑定
東郷(県)5-2	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 土屋 暁

鑑定評価額	143,000,000 円	1㎡当たりの価格	123,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) [令和5年1月] 路線価又は倍率	91,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	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		愛知郡東郷町三ツ池2丁目3番1			②地積 (㎡)	1,161	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) (70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東0m、西30m、南240m、北180m			②標準の使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口約33m、奥行約30m、規模1,000㎡程度、形状長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15.5m県道	交通施設	赤池駅 南東方3.3km	法令規制	1住居 (60,200)		
(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	三方路	+7.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	123,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	61,500 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	同一需給圏は東郷町および周辺市内の商業地域。需要者の中心は飲食・物販・サービス業を展開する事業者等である。当該地域は幹線道路沿いに店舗のほか一般住宅も見られるものの比較的繁華性を有する。背後住宅地も商圏に含む商業地域であり、コロナ禍においても好調を維持した業種も存するが、全般的に商業地の不動産投資には慎重な姿勢が継続している。取引される規模や価格帯にはばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は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	比準価格は幹線及び準幹線道路沿いの商業地の取引事例を中心に採用しており、市場実態を反映した価格である。一方、収益価格は店舗を想定し試算したが元本価値に見合った賃料を得ることが難しいため、比準価格に比べ低位に試算された。当該地域では取引価格を重視し価格が決定されることが一般的であることから、比準価格を重視し収益価格は参考にとどめ、かつ、代表標準地との検討も踏まえ、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 <input checked="" type="checkbox"/> 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	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 +4.0 交通 +3.0 環境 -3.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	愛知東郷5-1	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	[107.0] 100	123,000				
(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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的] コロナ禍において小売り、サービス業の業績格差は拡大している。現状を好機と見る企業もあるが、全般的には投資に慎重さが見られる。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 120,000 円/㎡			[地域] 町内に大型商業施設が開店したが、当該商業地域と来店動機が異なるため、影響はあまり見られない。							
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		[] 100		100 []		[] 100		[個別的] 個別的要因に変動はない。			
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		② 変動率		年間 +2.5 %	半年間 %						