

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 武豊(県)-1, 愛知県, 愛知第7, 朝日航洋株式会社, 西日本空情支社, 名古屋支店.

1 基本的事項

Table with 4 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) 路線価又は倍率. Includes dates and price types.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed reasoning and numerical data.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部ガス不動産株式会社
武豊(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 種村 大輔
鑑定評価額	15,600,000 円	1㎡当たりの価格	74,200 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9日	(6) 路線価	[令和5年1月]	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月12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	知多郡武豊町字迎戸18番6				②地積 (㎡)	210 ( )	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)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 40 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 5.9m町道	交通施設	知多武豊駅 西方400m	法令規制	1 中専 (60, 150)										
(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	形状	0.0	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	74,200 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	17,800 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	同一需給圏は名鉄河和線及びJR武豊線沿線の武豊町及び隣接市町の住宅地域となる。主たる需要者は同一需給圏内に居住するサラリーマン層であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。近隣地域は武豊町内では環境良好な住宅地域であり、潜在的な需要は高く需給関係は概ね安定している。価格は土地で1,500~2,000万円程度、新築戸建住宅で3,000~3,500万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	対象基準地は武豊町中心部に近い熟成した住宅地域に所在する。周囲には中低層共同住宅や駐車場等も見られるが、収益性よりも居住の快適性及び利便性をより重視した自用目的での取引が中心の地域である。したがって、市場性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、低く試算された収益価格は参考にとどめ、更に公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	武豊-1	② 時点修正	[100.7] / 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/㎡)	74,200	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 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	73,700 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		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	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/㎡																	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		73,500 円/㎡		③ 変動状況		[ 要因 ] 武豊町の住宅地は、新型コロナウイルスの回復も見られ、北部丘陵の区画整然とした地域で上昇となり、海浜、南部地域でやや下落となっている。								
	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		武豊-1		公示価格		73,700 円/㎡		[ 要因 ] 中心部に近い熟成した住宅地域であり、地価は落ち着いており、地価は落ち着いた上昇傾向となる。		[ 要因 ] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間	+1.0%	半年間	+0.7%														

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 武豊(県)-3, 愛知第7, 朝日航洋株式会社, and 不動産鑑定士 二村 茂樹. A summary row shows 鑑定評価額 13,700,000 円 and 1㎡当たりの価格 57,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 4 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. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月20日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, and [令和5年1月] 路線価又は倍率 43,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 知多郡武豊町字北中根5丁目28番. (2) 近隣地域: 東80m, 西60m, 南60m, 北110m. (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 57,500 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は概ね武豊町及び周辺市町の名鉄河和線, JR武豊線沿線の住宅地域全域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域及びその周辺は、居住を意識した自己の土地取得が多く、比準価格はこの市場実態が反映されたもので実証性を有する. (8) 公示価格: 73,700 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: ①-1 対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格 57,500 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. ② 変動状況 (変動率 年間 0.0%, 半年間 %).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
武豊(県)-4	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 吉田 治子
鑑定評価額	18,100,000 円		1㎡当たりの価格	78,300 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4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23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	知多郡武豊町字豊成1丁目109番外				②地積 (㎡)	231	③法令上の規制等	1 中専 (60, 150)						
	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 中専 (60, 150)	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 40 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 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町道	交通	上ゲ駅 北方1.3km	法令	1 中専 (60, 150)	
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域として熟成しており、特別の変動要因もなく、今後も現状維持で推移するものと予測する。地価は上昇傾向で推移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 +6.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因										
	収益還元法	収益価格	14,900 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	同一需給圏は名鉄河和線沿線を中心とする武豊町内の住宅地域と把握される。需要者は武豊町内に居住する個人が中心であり、周辺市町からの転入者もみられる。半田市に近接する区画整然とした住宅地域であり、町内の他の住宅地域と比べて需要が認められる地域であることから、地価は上昇傾向となっている。土地は1500万円～2000万円程度、新築の戸建住宅は3000万円～3500万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	鑑定評価方式適用により比準価格及び収益価格の2価格を得た。比準価格は豊富な資料を基に市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、当該地域は収益性より居住の快適性が重視される住宅地域であるため、低めに試算された。したがって本件では比準価格を中心に、代表標準地との均衡に留意し、収益価格をも参酌して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	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	交通 +7.0	環境 -9.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 武豊-1	公示価格 73,700 円/㎡	[100.7] / 100	100 [104.0]	100 [97.4]	[106.0] / 100	77,700	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	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 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +7.0	環境 -9.0	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 +4.0	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	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[ 一般的 ] 景気は持ち直しており、企業収益は高水準にあり、設備投資は増加している。個人消費は緩やかに増加し、住宅投資は弱めの動きである。										
	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 77,200 円/㎡		[ 地域 ] 当該地域は区画整然とした住宅地域であり、特記すべき地域要因の変動はない。										
	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		[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。										
標準地番号		公示価格 円/㎡		② 変動率		年間 +1.4 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部ガス不動産株式会社
武豊(県)-5	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 種村 大輔

鑑定評価額	11,000,000 円	1㎡当たりの価格	48,900 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9日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	39,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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	知多郡武豊町字明神戸3番2外				②地積 (㎡)	224	⑨法令上の規制等	準工 (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	武豊 750m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 70 m、南 20 m、北 30 m			②標準の使用	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 8.3m道路	交通施設	武豊駅 南東方750m	法令規制	準工 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の利用状況は概ね現状で推移することが予測される。海浜地域における住宅地需要は弱含みであり、地価は底値近く、横ばい傾向にて推移することが予測される。									
(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	0.0	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	48,900 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	同一需給圏は名鉄河和線及びJR武豊線沿線の武豊町及び隣接市町の住宅地域である。需要者の中心は武豊町在住の個人であり、既成の混在地域にあって隣接市町からの転入は少ない。近隣地域は比較的海岸に近く、津波による災害リスクもあるため、需給関係はやや弱含みの傾向にある。市場での需要の中心価格帯は、10～20万円/坪程度、戸建分譲は2,000～3,000万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	近隣地域及びその周辺では共同住宅利用も見られるものの、賃貸市場は未成熟であり、経済合理性に合致した賃貸経営は困難と判断できるため、収益価格は試算しなかった。戸建住宅をはじめとして自己使用目的の取引が主となっており、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と考えられることから、市場実態を反映する取引事例による比準価格を採用し、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) 公示価格を標準とした	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	地域要因	街路 -3.0
	武豊-1					48,800	標準化補正	交通	0.0	環境	+5.0
(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	画地	+45.0
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]	[ ]	行政	行政	0.0	その他	-1.0
(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 48,800 円/㎡		③ 変動状況					
	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		[ 要因 ] 一般的 武豊町の住宅地は、新型コロナの回復も見られ、北部丘陵の区画整然とした地域で上昇となり、海浜、南部地域でやや下落となっている。					
	②変動率	年間	+0.2 %	半年間	%	[ 地域 ] 地域の利用状況に概ね変動はない。沿岸に近い住宅地域であり、需要は弱く、地価は底値近くにて横ばい傾向となる。					
					[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 武豊(県)-6, 愛知県, 愛知第7, 朝日航洋株式会社 西日本空情支社 名古屋支店.

1 基本的事項

Table with 4 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)路線価又は倍率. Includes dates and evaluation conditions.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Contains detailed reasoning for the valuation, including location, area, and market characteristics.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社コウケツ総合事務所. Includes 鑑定評価額 47,800,000 円 and 1㎡当たりの価格 90,200 円/㎡.

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 令和5年7月1日, 令和5年6月23日, 令和5年7月4日, 正常価格, 70,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)近隣地域の特性, (3)最有効使用の判定, (4)鑑定評価の手法の適用, (5)市場の特性, (6)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (7)公示価格, (8)指定基準地, (9)対年標準価格等の前年標準価格の検討, (10)変動状況. Includes details on land use, comparison methods, and price adjustments.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中部ガス不動産株式会社. Includes 武豊(県)5-2, 愛知県, 愛知第7, 氏名, 不動産鑑定士 種村 大輔. Also includes 鑑定評価額 17,700,000 円 and 1㎡当たりの価格 55,900 円/㎡.

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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月12日, 令和5年7月9日, 正常価格, 43,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 知多郡武豊町大字富貴字市場79番6. (2) ①範囲: 東130m, 西100m, 南50m, 北40m. (3) ① 代表標準地: 愛知美浜5-1. (4) 対象基準地の個別的要因: 形状角地. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は武豊町及び周辺市町の商業地域が存する圏域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地に低層店舗兼共同住宅の賃貸を想定したものの、賃料水準は低位にあり土地価格に見合う賃料が得られないため、収益価格は低位に試算された. (8) 公示価格とした: 46,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: ①-1 対象基準地の検討 (継続), 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. Includes 変動状況 ③ 価格形成要因.