

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, 鑑定評価額. Values include 碧南(県)-1, 愛知県, 愛知第8, 松坂 光明, 19,200,000円, 70,500円/m².

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15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月8日, 正常価格, 令和5年1月, 53,000円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of market conditions and price determination.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月12日提出  
碧南(県)-2 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 鑑定評価額. Values include 碧南(県)-2, 愛知県, 愛知第8, 楓不動産鑑定事務所, 18,200,000円, 1㎡当たりの価格, 55,300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15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, [令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1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: 碧南市荒居町2丁目56番. (2) 近隣地域: 東50m, 西100m, 南150m, 北50m. (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: 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 55,300円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は碧南市及びその周辺市の市街化調整区域内に存する住宅地域一円である. (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は自用目的の取引が主体の住宅地域である. (8) 公示価格とした: 38,500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: 前年標準価格 54,500円/㎡, 変動率 年間 +1.5%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	楓不動産鑑定事務所	
碧南(県)-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士	後藤 龍
鑑定評価額	19,400,000 円		1㎡当たりの価格	94,500 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]	68,000 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	碧南市大浜上町4丁目34番				②地積 (㎡)	205	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	碧南中央 770m	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 40 m、南 30 m、北 40 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 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 北 6m市道	交通施設	碧南中央駅 南西方770m	法令規制	1 住居 (60, 200)				
(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	+8.0	+3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	94,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	29,000 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	同一需給圏は碧南市内の住宅地一円である。需要者は碧南市に居住する30代～40代の一次取得者層が中心となる。近隣地域は碧南市のほぼ中心部に位置する碧南中央駅から徒歩圏内にある利便性と居住環境の良好な住宅地であることから、需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は土地のみ総額で1,500万円～2,000万円程度、新築戸建住宅で2,500万円～3,500万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用目的の取引が主体の住宅地である。収益物件は共同住宅が見られるものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低めに試算されたものと思料される。従って、規範性の高い取引事例との比較により求められた市場性を反映した実証的価格である比準価格を中心に収益価格は参考にとどめ、更に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	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 行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[100.0] / 100	100 [103.0]	100 [121.4]	[111.2] / 100	94,300	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(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 92,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 要因 ] 碧南市の人口、土地取引件数、建築着工数は概ね横這いで推移している。不動産市場では、建築費高騰等による需要の減退が懸念される。		[ 地域 ] 用途的に概ね熟成した住宅地であり、地域に変化を促す特段の要因は認められない。		[ 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 +2.2% 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤哲不動産鑑定事務所
碧南(県)-4	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 藤本 哲太郎
鑑定評価額	22,100,000 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5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	62,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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		碧南市笹山町7丁目31番			②地積 (㎡)	282	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)		
	台形 1:1	住宅 W1	中小規模の住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北東5m市道	水道、下水	北新川 1.7km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 20 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 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		
	⑤地域要因の将来予測		低層住宅を中心とした既存住宅地域であり、特別の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測される。地価は緩やかな上昇傾向で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 形状		+1.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	29,300 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	同一需給圏は碧南市及び周辺市の一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域である。需要者の中心は地縁の関係を有するエンドユーザー及び自動車関連企業への通勤者であると考えられる。市中心部に比べ生活利便性は劣るが、安城市及び刈谷市等への自動車通勤に有利であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。取引市場の中心となる価格帯は土地のみでは1,500万円～2,500万円程度、土地建物の総額で2,500万円～3,500万円程度と認められる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域であり、地域内の不動産の価格は自用地及び建売住宅の取引を中心として形成されていると考えられる。一方、収益価格は土地価格に見合った賃料を徴収することが困難であることを反映してかなり低位に求められた。よって、本評価では現在の需給の趨勢を反映している比準価格を重視し、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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +7.0 環境 +20.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100	100	[101.0] 100	78,300				
(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	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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[ 要因 ] 自動車の需要者を中心とした取引が活発であり、特に津波リスクの少ない地域での需要は堅調で、不動産市場に安定感が見られる。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 77,000 円/㎡		[ 要因 ]		旧来からの既存住宅地域であり、特に目立った変動要因はなく、地価は緩やかな上昇傾向にある。					
	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		[ 要因 ]		北東道路であり、日照、通風等の居住の快適性が若干優れ、やや良好な競争力を有しているが、個別的要因に変動はない。					
□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		② 変動率		年間 +1.7 % 半年間 %						

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 碧南(県)-5, 愛知県, 愛知第8, 藤哲不動産鑑定事務所.

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 and price types.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes specific data like '106,000 円/㎡' and '102,000 円/㎡'.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかつき不動産鑑定
碧南(県)-6	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 赤川 明彦
鑑定評価額	19,100,000 円	1㎡当たりの価格	106,000 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]	82,000 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		碧南市向陽町2丁目47番1				②地積 (㎡)	180	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) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲		東100m、西50m、南30m、北30m				②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口約9m、奥行約20m、規模180㎡程度、形状長方形				④地域的特性		特記事項				
	⑤地域要因の将来予測		居住環境が良好な住宅地域であり、特別の地域要因変動もなく現在の居住環境を維持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 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		106,000 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	同一需給圏は碧南市を中心として、隣接市を含むものと考えられる。需要者についても碧南市を中心として、隣接市に居住する30代～40代の一次取得者層が中心と考えられる。対象不動産は、市中心の街区が整った居住環境が良好な住宅地に位置し安定した需要がある。需要の中心となる価格帯は、土地が総額で1,500万円～2,000万円程度、新築戸建分譲住宅で3,000万円～3,500万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は碧南市中心へ比較的近いため、周辺にはアパートや賃貸マンション等の利用も一部には見られるが、戸建住宅が大半の地域である。また、標準地は間口が狭く、画地規模も小さいため共同住宅を想定することが困難であるので、収益還元法の適用は行わない。近隣地域は居住環境を重視した自用目的が取引の中心と考えられる地域であるから比準価格を採用し、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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 碧南-5		[100.0]	100	100	[103.0]	106,000	標準化補正	交通	0.0	環境	0.0	行政
(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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通		環境		行政
(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 価格変動要因		[一般的要因] コロナ禍や物価高騰等の先行き不透明感はあるものの、不動産市場は回復基調にある。地価も優良住宅地は安定的に推移している。 [地域要因] 碧南市中心部に近い住宅地である。不動産市場は安定しており、優良住宅地域は堅調な需要に支えられて若干の上昇基調で推移している。 [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										
	前年標準価格 105,000 円/㎡		100										
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 碧南-5		公示価格 106,000 円/㎡		② 変動率		年間 +1.0 %	半年間 0.0 %		

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 碧南(県)-7, 愛知県, 愛知第8, 藤本 哲太郎.

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, (7)倍率.

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) 標準的画地の形状等, (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の検討.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月12日提出  
碧南(県)-8 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Values include 碧南(県)-8, 愛知県, 愛知第8, 楓不動産鑑定事務所.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,300,000円, 1㎡当たりの価格, 77,700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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for public standard prices and price change factors.



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤哲不動産鑑定事務所
碧南(県)5-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 藤本 哲太郎
鑑定評価額	62,500,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 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] 路線価又は倍率 69,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5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	碧南市荒子町4丁目1番2外				②地積 (㎡)	702	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)	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 150 m、北 200 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 30 m、奥行約 20 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県道	交通施設	北新川駅 南東方2km	法令規制	準住居 (60, 200)	
(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	+3.0	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	58,400 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	同一需給圏は碧南市及び周辺市の幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は中小規模の営業所、店舗等を営む個人若しくは法人等と考えられる。近隣地域は店舗、飲食店、住宅等が混在する商業地域であり、背後地及び周辺の堅調な不動産需要にも支えられ、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。近隣地域境界での取引は少ないため、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	周辺地域の商業地の取引自体が少ない中で、碧南市内全域及び西尾市にも範囲を広げ取引事例を収集したところ信頼性のある取引事例を収集し得た。一方、賃貸市場は未成熟であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はかなり低位に求められた。よって、需給の趨勢を反映する比準価格を重視し、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 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.7 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +12.0 環境 +26.5 行政 +6.0 その他 0.0
	公示価格	[100.8] 100	100 [101.7]	100 [150.2]	[103.0] 100	89,000				
(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 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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 87,500 円/㎡		③ 価格変動要因の	[ 一般的 ] 旧来からの商業地は衰退傾向にあり、混在地域での住宅地への転換等が見られるが、周辺の堅調な不動産市場の下支えも垣間見られる。						
	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 ] 幹線道路沿いの商業地域であり、特に目立った変動要因はなく、地価は緩やかな上昇傾向にある。 [ 個別的 ] 角地であることが競争面でやや有利であるが、個別的要因に特に変動はない。						
② 変動率		年間 +1.7 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	楓不動産鑑定事務所
碧南(県)5-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 後藤 龍
鑑定評価額	56,000,000 円	1㎡当たりの価格	75,000 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]	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	碧南市権田町1丁目24番外				②地積 (㎡)	747 ( )	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) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東60m、西100m、南20m、北70m		②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約25m、規模750m程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	30m国道	交通施設	碧南駅南方1.3km	法令規制 準住居 (60, 200)		
⑤地域要因の将来予測	市南部に位置する路線商業地域である。地域要因に特別の変動はなく、当面は現状を維持していくものと見込まれる。									
(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	+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	44,400 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	同一需給圏は碧南市及び周辺市の幹線道路沿い商業地域一円。需要者は地元の小個人事業者及びロードサイド店舗を展開する法人事業者が想定される。近隣地域は碧南市南部の郊外に位置するものの、自動車交通量が比較的多い国道沿いにあるため、需要は堅調に推移している。商業地域での出店は事業用定期借地によるものが大半であるほか、取引された場合でも面積にばらつきがあるため、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	比準価格は同一需給圏内の類似性の高い取引事例との比較により求められた市場性を反映した実証的価格である。一方、収益価格は対象基準地の収益性を反映した理論的価格である。近隣地域及びその周辺においては自用目的の取引が中心であり、比準価格の説得力が高いことから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、更に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	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.7 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +11.0 環境 +52.0 行政 +6.0 その他 0.0
	① 公示価格	[100.8] 100	100 [101.7]	100 [178.8]	[103.0] 100	74,800	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
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正			
(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 73,600 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 碧南市の人口、土地取引件数、建築着工数は概ね横這いで推移している。不動産市場では、建築費高騰等による需要の減退が懸念される。						
	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 ] 市南部に位置する国道沿いの商業地域で、地域要因に特別の変動はない。						
	② 変動率 年間 +1.9% 半年間 %			[ 個別的 ] 個別的な要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	楓不動産鑑定事務所
碧南(県)5-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 後藤 龍
鑑定評価額	66,000,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	95,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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	碧南市栄町1丁目37番				②地積 (㎡)	528 ( )	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) (100,400)											
(2) 近隣地域	①範囲	東60m、西60m、南40m、北20m			②標準的使用	店舗兼住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500m程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	街路	16m市道										
	⑤地域要因の将来予測	碧南中央駅前の商業地域である。市中心部の駅前商業地域という立地の稀少性等から需要は底堅い。																
(3) 最も有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	125,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	71,200 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	同一需給圏は碧南市及び周辺市の駅前商業地域一円である。需要者は地元の個人・法人事業者のほか、金融機関が想定される。近隣地域は市中心部の碧南中央駅前という立地条件の稀少性から、需要は底堅いものがある。需要の中心となる価格帯は、駅前商業地の取引が少なく、取引された場合でも画地規模や需要者の業種等により価格のばらつきが大きい。把握が困難である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似性の高い取引事例との比較により求められた市場性を反映した実証的価格である。一方、収益価格は対象基準地の収益性を反映した理論的価格である。近隣地域及びその周辺では、取引は市場性を考慮して行われる傾向が強く、比準価格の説得力が高いことから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、更に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	西尾5-2	② 時点修正	[100.8] 100	③ 標準化補正	100 [101.7]	④ 地域要因の比較	100 [109.0]	⑤ 個別的要因の比較	[105.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	125,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.7 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -2.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	131,000 円/㎡																
(9) 指定からの検討	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/㎡																
(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 124,000 円/㎡		③ 変動状況		[ 一般的 ] 碧南市の人口、土地取引件数、建築着工数は概ね横這いで推移している。不動産市場では、建築費高騰等による需要の減退が懸念される。									
	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 ] 市中心部の駅前商業地であり、利便性、稀少性等から需要は底堅く推移している。		[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間	+0.8 %	半年間	%													

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 like 碧南(県)9-1, 愛知県, 愛知第8, 藤哲不動産鑑定事務所.

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7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) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 碧南市須磨町2番11. (2) 範囲: 東200m, 西200m, 南200m, 北200m. (3) 最有効使用の判定: 工場地. (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 31,500 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、碧南市及び周辺市の工業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺地域の工業地の取引自体が少ない中で、碧南市内全域及び東浦町、常滑市、知多市、田原市にも範囲を広げ取引事例を収集したところ信頼性のある取引事例を収集し得た. (8) 公示価格: 24,400 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地の検討: 前年標準価格 31,000 円/㎡, 変動率 年間 +1.6%, 半年間 %.