

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. Includes details for 高浜(県)-1, 愛知県, 愛知第8, 不動産鑑定士古田豊人事務所, and 14,700,000 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 dates and price types like 令和 5年 7月 1日 and 正常価格.

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: 高浜市論地町1丁目2番33. (2) 範囲: 東 50 m, 西 30 m, 南 30 m, 北 50 m. (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 +5.0. (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/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、高浜市を中心に隣接市を含む住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する実際の成約事例より求めた市場性を反映した価格である. (8) 公示価格: 106,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 85,500 円/㎡, 変動率 +4.1 %.

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 高浜(県)-2, 愛知県, 愛知第8, 不動産鑑定士古田豊人事務所.

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. Includes dates like 令和5年7月1日 and values like 68,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for ① 所在及び地番並びに「住居表示」等, ② 地積, 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, ⑨ 法令上の規制等. Also includes sections for ⑩ 変動率 and ⑪ 変動要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士古田豊人事務所
高浜(県)-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額	17,200,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 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] 78,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月22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	高浜市小池町4丁目8番15				②地積 (㎡)	169	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	1 住居 (60, 200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 30 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 10 m、奥行約 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形											
(3) 最有効使用の判定	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	吉浜駅 南東方 1.2 km	法令規制	1 住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	商業施設等に比較的近在し生活利便性の高い地域であり、一般住宅主体の住宅地域として漸次熟成していくものと予測する。地価水準は、当面は上昇傾向と予測する。											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0							
	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、高浜市を中心に隣接市を含む住宅地域である。需要者の中心は、西三河地域に居住又は勤務する個人のエンドユーザーである。周辺市に比較し地価水準の低い当市では、市外からの需要流入により地価上昇が続いており、小規模化や一部高値取引も見られるが、建築費高騰等の影響より先行き不透明感が増している。市場の中心価格帯は、土地は総額 1,500 万円～2,000 万円程度、新築戸建住宅では 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	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する実際の成約事例より求めた市場性を反映した価格である。収益還元法は、基準地の画地規模が小さく共同住宅等の建設は合理性に欠けるため適用しなかった。近隣地域においては、自己の居住目的での需要者が中心であり、価格の意思決定においては市場価格水準を指標にすることが一般的であることから、本件では、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(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	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
	標準地番号 碧南-5	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [103.9]	[103.0] 100	102,000	標準化補正	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
(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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 3.0	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 3.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		③ 変動状況	[一般的要因] 物価高騰等の影響により、不動産市況においても先行き不透明感が増すものの、周辺市に比較し割安な当市の宅地需要は依然高い。								
	前年標準価格 98,300 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			[地域要因] 地域要因に大きな変動はないが、商業施設等に比較的近在し生活利便性の高い住宅地域であり住宅地需要についても堅調に推移している。								
	□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	公示価格 円/㎡	②変動率	年間 +3.8 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社
高浜(県)-4	愛知県	愛知第 8	氏名	不動産鑑定士 小田 賢治
鑑定評価額	16,400,000 円		1㎡当たりの価格	90,500 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 8日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	63,000 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	高浜市二池町3丁目6番27				②地積 (㎡)	181	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	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 40 m、南 100 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 10 m、奥行約 18 m				180㎡程度、形状 長方形				
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 4.3m市道	交通施設	高浜港 南東方800m	法令規制	準工 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	高浜市中心部周辺の低層一般住宅のほか中小工場等も見られる住宅地域である。最寄駅徒歩圏であることから、不動産需要も活発で、地価は堅調に推移している。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格	90,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +8.0			
	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、高浜市を中心に、隣接市を含む住宅地域である。主たる需要者は、西三河地域の企業に勤務する一次取得者で、同一需給圏外からの転入者も認められる。近隣地域は、最寄駅に徒歩圏であることから一定の需要もあり、地価は上昇傾向にある。市場における中心価格帯は、土地で 1,200万円～1,800万円程度、新築戸建住宅では 3,500万円まで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	試算価格は比準価格のみを得た。対象標準地は、画地規模が小さく、間口が狭いので、経済合理性に見合った共同住宅を想定することが困難であることから、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、市場において実際に成立した取引事例により試算しており、市場の実勢を反映し、実証性を有し規範性は高い。以上より、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額と決定した。									
(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	地域要因	街路 +5.0
	① 公示価格	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [126.7]	[108.0] 100	87,700	標準化補正	交通 0.0	環境 +16.0	行政 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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正	交通	環境	行政
(10) 前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況要因の	[一般的要因] 当エリアを牽引する自動車関連産業の業績は、本年も好調であり、当地域の景気は、良好である。したがって、不動産市場も活発である。						
	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			[地域要因] 地域要因の変動は特にないが、建売住宅の販売が好調である。						
② 変動率		年間 +4.4 %	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	不動産鑑定士古田豊人事務所
高浜(県)5-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額	83,000,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 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	80,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月22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	高浜市神明町2丁目2番7外				②地積 (㎡)	830	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 50 m、西 70 m、南 70 m、北 100 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 32 m、奥行約 25 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 31.5 m 国道
	⑤地域要因の将来予測	車両通行量の多い国道419号沿いに存する郊外型路線商業地域であり、今後とも、低層店舗を主体とした路線商業地域として推移していくものと推測する。地価水準は、当面は上昇傾向と予測する。				交通施設	吉浜駅 南東方1.3km	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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	61,800 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、高浜市を中心に周辺市を含む商業地域である。需要者の中心は、主に店舗等の自己の事業用不動産の取得を目的とした事業者である。近隣地域は、車両通行量の多い国道419号沿いに存する郊外型路線商業地域であり需要は堅調に推移している。取引価格水準は、地域の繁華性、需要者の属性、画地規模等により個別的に形成される傾向にあり幅広く中心となる価格帯は見出し難い。								
(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地域に存する実際の成約事例より求めた市場性を反映した価格である。収益価格は、賃貸用建物の建設を想定し求めた理論的な価格であるが、土地価格に見合う賃料が収受できず低位に求められた。近隣地域においては、自己の業務目的での需要者が中心であることから、本件では、市場性を反映した比準価格を標準として、貸家収益に基づく収益価格を比較考量し、代表標準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	交通 +9.0
	公示価格	[100.8] 100	100 [101.7]	100 [129.4]	[100.0] 100	100,000	環境 +12.0	画地 +6.0	行政 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	交通 +9.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		環境 +12.0	画地 +6.0	行政 0.0
(10) 対象標準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 97,900 円/㎡					③ 価格変動要因の	[一般的] 物価高騰等の影響により、不動産市況においても先行き不透明感が増すものの、周辺市に比較し割安な当市の宅地需要は依然高い。	[地域] 地域要因の変動は特にないが、車両通行量の多い幹線道路沿いの商業地域であり、商業地需要についても堅調に推移している。	[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 +2.1 %	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 高浜(県)5-2, 愛知県, 愛知第8, 不動産鑑定士古田豊人事務所.

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点, (4)鑑定評価日, (6)路線価, (2)実地調査日, (5)価格の種類, (3)鑑定評価の条件.

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) 対年標準価格等の前年標準価格の検討.