

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (みよし(県)-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第10), 業者名 (栗田不動産鑑定事務所), 氏名 (栗田 宗治), 鑑定評価額 (26,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (152,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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6日), (6) 路線価又は倍率 (120,000 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), (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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等の前年標準価格等の検討

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	株式会社エーエムエス
みよし(県)-2	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 樋沢 武司
鑑定評価額	27,500,000 円	1㎡当たりの価格	126,000 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10日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 94,000 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	みよし市東山台25番5				②地積 (㎡)	218	⑨法令上の規制等	1低専 (60, 100)								
	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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西100m、南60m、北40m		②標準的使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、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市道	交通施設	日進駅 南東方5.6km	法令規制	1低専 (60, 100)								
(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	+5.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	126,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+5.0										
	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	同一需給圏はみよし市の市街化区域内における住宅地域である。需要者の中心は、みよし市及び周辺市町の居住者等である。一戸建一般住宅の外、共同住宅が散見される住宅地域であり、街区が整然とし、住環境が良好であるため、人気があり、土地需要は底堅い。地価はやや上昇基調で推移している。市場の中心価格帯は、分割した戸建住宅地の土地で2000~2500万円程度、新築の戸建物件は4000~4500万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の近隣及び周辺は戸建住宅がほとんどであり、不動産賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は求めえなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から試算しており、市場性を反映し、実証的であり、規範性が高い。本件では比準価格を標準に、代表標準地からの規準価格との均衡に留意し、単価と総額との関係を踏まえ、鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	みよし-7	② 時点修正	[101.6] 100	③ 標準化補正	100 [105.0]	④ 地域要因の比較	100 [/]	⑤ 個別的要因の比較	[105.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	126,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 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
	① 指定基準地番号	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 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
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 123,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的]	景気の回復期待感とインフレ予測が広がり、不動産市況が強含みになりつつある。								
	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 みよし-7			[地域]	一般住宅等が見られる住宅地域であり、街区が整然とし住環境の良い地域を形成しているため、地価は安定的に推移している。								
	② 変動率		年間	+2.4 %	半年間	+1.6 %		[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 (みよし(県)-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第10), 業者名 (株式会社新成不動産鑑定), 氏名 (成田 晃浩), 鑑定評価額 (16,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (106,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (2) 実地調査日 (令和5年6月14日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 路線価 (78,000 円/㎡), (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地 (所在地, 形状, 用途, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (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 +8.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏, etc.), (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 (標準地, 修正, etc.), (9) 指定からの検査 (指定基準地番号, etc.), (10) 対象基準地の検査 (継続/新規, etc.)

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (みよし(県)-4), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第10), 業者名 (栗田不動産鑑定事務所), 氏名 (栗田 宗治)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (25,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (143,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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6日), (6) 路線価又は倍率 (110,000 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), (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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (みよし市黒笹3丁目5番7), (2) 範囲 (東60m, 西80m, 南30m, 北30m), (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 143,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏はみよし市及び隣接する豊田市一円の住宅地域と把握される...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした (標準地番号 みよし-7, 公示価格 124,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (対象基準地の検討, 前年標準価格 137,000 円/㎡, 変動率 年間 +4.4%, 半年間 %)

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月12日提出
みよし(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエムエス
みよし(県)-5	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 樋沢 武司
鑑定評価額	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	65,000 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10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		みよし市明知町美里30番3			②地積 (㎡)	213	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) (その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西150m、南120m、北30m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約22m、規模220㎡程度、形状ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.8m道路							
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の農地が介在する成熟度の低い住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと判断する。															
(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	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,000 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、みよし市及び隣接する豊田市の住宅地域である。需要者は西三河地区に所在する自動車関連産業の従業員が中心である。対象基準地はみよし市南部に存し、周辺に自動車関連基幹工場等が多く、継続的に一定の需要が存する。土地については1000~1500万円程度、新築戸建住宅で3000~3500万円程度が需要の中心価格帯である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域に所在する戸建住宅主体の地域であり、賃貸需要は未成熟なため、収益還元法は適用できなかった。当該地域は自用目的の土地取引がほとんどであり、住環境の快適性を重視して価格が形成されている。従って、不動産市場を的確に反映した比準価格を標準に、規範となる標準地からの規準価格との均衡に留意し、鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	豊田-17	② 時点修正	[101.0] 100	③ 標準化補正	100 [101.0]	④ 地域要因の比較	100 [103.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	64,800	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	66,700 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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 63,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的] 景気の回復期待感とインフレ予測が広がり、不動産市況が強含みになりつつある。								
	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		[地域] 地域要因に特段の変動要因はない。		[個別的] 個別的要因に変動はない。								
	公示価格		円/㎡		② 変動率		年間 +3.2% 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエムエス
みよし(県)5-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 樋沢 武司
鑑定評価額	218,000,000 円	1㎡当たりの価格	127,000 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10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	100,000 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	みよし市三好町前田49番1外				②地積 (㎡)	1,720 ()	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) 防火 (その他) (地区計画等) (100,357)					
(2) 近隣地域	①範囲	東15m、西90m、南0m、北35m			②標準的使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口約50.0m、奥行約34.0m、規模1,720㎡程度、形状ほぼ整形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	20m県道	交通施設	日進駅南東方4.7km	法令規制	商業 (地区計画等) (100,357) 防火			
(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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	127,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	76,000 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	同一需給圏はみよし市及び周辺市町の商業地域である。需要者の中心は店舗等を展開する法人又は個人事業主等である。対象基準地は市内の主要な幹線道路沿いに位置し、市中心部への接近性も高いため、需要は底堅く、地価は安定的に推移している。取引総額は規模、需要者の属性、取得目的により幅が見られるため、取引の中心となる価格帯は見いだせない。											
(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、みよし市に隣接する豊田市及び東郷町の路線商業地域及び中心部の普通商業地域に存する取引事例を採用し、直近の不動産市場の取引実態を反映している。一方、収益価格は合理的、現実的な低層店舗を想定して査定を行っているが、元本に見合った賃料の授受が困難なため、やや低めに試算された。本件では市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 愛知東郷5-1	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 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +3.0 -1.5 -3.0 0.0
	公示価格 122,000 円/㎡	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [98.4]	[101.0] 100	127,000						
(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 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 []	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 125,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気の回復期待感とインフレ予測が広がり、不動産市況が強含みになりつつある。								
	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] 地域要因に特段の変動要因はない。 [個別的要因] 特にない。								
②変動率		年間	+1.6 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新成不動産鑑定
みよし(県)5-2	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 成田 晃浩
鑑定評価額	153,000,000 円		1㎡当たりの価格	134,000 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 100,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月14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	みよし市三好町上259番				②地積 (㎡)	1,142	⑨法令上の規制等	2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	水道、ガス、下水	日進 4.3km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 80 m、北 50 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 40 m、奥行約 30 m、規模 1,200 ㎡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 日進駅 南東方 4.3km	法令 2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 +5.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	134,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	54,900 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、みよし市を始めとして、隣接市町等の商業地域。需要者の中心は、飲食店や小売店舗を営む中小法人、地場の個人事業主等である。みよし市の商業地域は、背後地の商圏人口が少ないうえに、隣接する東郷町に開店した大型ショッピングモールに押され気味である。当該地域は、中心市街地の主要幹線沿いにあり、みよし市の中では繁華性が高いため、需要に底堅さが見られる。市場の中心価格帯は、規模、用途等によって異なり、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、不動産市場で生じた取引事例に基づく実証的な価格であり、代替関係にある取引事例から精度の高い価格が得られたものと判断される。収益価格は、不動産の生み出す純収益に着目して求めた理論的な価格であるが、土地価格に見合う賃料を徴収できないことから低位に試算された。本件では、相対的に信頼性が高いと判断される比準価格を重視し、収益価格を参考に止め、商業地の代表標準地との検討も踏まえ、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 対象基準地の標準価格 (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5-1	[101.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.7]	[105.0] / 100	133,000	標準化補正	街路 0.0	交通 +3.0	環境 -7.0	行政 +2.0	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 対象基準地の標準価格 (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) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動要因の		一般的 [要因] みよし市の商業地は、活発な需要はないものの、景気が緩やかに回復しており、地場産業が好業績にあることから底堅さが見られる。									
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 132,000 円/㎡	③ 価格変動要因の		地域 [要因] 熟成した商業地域であり、地域の様相に特段の変化が見られないため、地域要因に変動はない。									
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	③ 価格変動要因の		個別的要因 [要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号 公示価格 円/㎡	③ 価格変動要因の											
② 変動率	年間 +1.5 %	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
みよし(県)9-1 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 栗田不動産鑑定事務所. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月6日, 令和5年1月, 1.1倍.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 195,000,000円, 1㎡当たりの価格, 54,500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.

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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等の前年標準価格等の検討.