

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
東郷(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所東海支社
東郷(県)-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 伊藤修一郎
鑑定評価額	27,000,000 円	1㎡当たりの価格	137,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月7日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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 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)					
	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		(その他)					
(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	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m町道	交通施設	日進駅 南方1.1km	法令 規制	1 低専 (60, 100)				
	⑤地域要因の将来予測 低層の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		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 137,000 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を中心として隣接市を含めた住宅地域である。主たる需要者の属性は名古屋市及び西三河地区に勤務する従業員が中心である。コロナ禍を乗り越え、経済活動も元に戻りつつあり、概ね良好な地域経済を背景に不動産市場も堅調さが認められるようになっており、日進市に近接する区画整然とした住宅地域であることなど需要は概ね堅調である。土地のみで2,000万円台後半、新築の戸建住宅で3,500～4,500万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は日進市に近接する区画整然とした住宅地域で、画地規模が小さく、法令上経済合理性を有する賃貸想定が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する戸建住宅の取引事例から比較検討して求めた価格であり、市場性を反映した価格として十分な説得力を有する。以上から、比準価格を妥当と判断し、代表標準地との検討を踏まえ、近時の経済動向や地価動向等も勘案して、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 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	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 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 135,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	137,000						
(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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(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 130,000 円/㎡			③ 価格変動要因の 形成要因	[一般的] コロナ禍を乗り越えたものの、国内経済の中長期的な見通しは未だ不透明であり、地価の二極化傾向は変わらない。								
	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 愛知東郷-7 公示価格 135,000 円/㎡				[地域] 区画整然とした住宅地域であり、不動産市場は概ね堅調に推移している。								
	②変動率 年間 +5.4 % 半年間 +1.5 %				[個別的] 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	21,000,000 円	1㎡当たりの価格	75,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6 年 1月]	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 24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所在地及び地番並びに「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 ()	③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)													
	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		(その他) 高度最高12m (60, 188)													
(2) 近隣地域	①範囲 東 140 m、西 80 m、南 130 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 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		特になし		街路 基準方位 北 4.7 m町道		交通施設 米野木駅 南方3km		法令 2中専 高度最高12m (60, 188)		法規制									
	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成住宅地域で、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。																			
(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		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		75,000 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、市場性を反映した比準価格を標準として、代表標準地を規準とした価格との均衡にも留意のうえ、上記のとおり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-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 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		+2.0 +2.0 +82.0 -1.0 0.0	
	公示価格 135,000 円/㎡		[104.2] 100		100 [100.0]		100 [187.5]		[100.0] 100		75,000											
(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		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			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100													
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 73,200 円/㎡				③価格変動要因		一般的 [要因] コロナ後であるが、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/㎡						[地域] 特に変動はない。															
							[個別的] 特に変動はない。															
	②変動率		年間 +2.5 %		半年間 %																	

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出
東郷(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所東海支社
東郷(県)-3	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 伊藤修一郎
鑑定評価額	26,100,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月7日	(6) 路線価	[令和6年1月] 93,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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			倍率種別	

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	1低専(50, 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
	1:1.5	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50m、西100m、南40m、北110m	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17m、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3.7km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ比較的新しい住宅地域であり、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	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	125,000 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を中心として隣接市を含めた住宅地域である。主たる需要者の属性は名古屋市及び西三河地区に勤務する従業員が中心である。コロナ禍を乗り越え、経済活動も元に戻りつつあり、概ね良好な地域経済を背景に不動産市場も堅調さが認められるようになっており、緑区に近接する区画整然とした住宅地域であることなど需要は堅調である。土地のみで2,000万円台後半、新築の戸建住宅で3,500～4,500万円程度である。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は区画整然とした戸建住宅地域であり、画地規模が比較的小さく、法令上経済合理性を有する賃貸想定が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する戸建住宅の取引事例から比較検討して求めた価格であり、市場性を反映した価格として十分な説得力を有する。以上から、比準価格を妥当と判断し、代表標準地との検討を踏まえ、近時の経済動向や地価動向等も勘案して、上記のとおり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	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/㎡)
	標準地番号	愛知東郷-7				
	公示価格	[101.5]	100	100	[101.0]	128,000
	135,000 円/㎡	100	[100.0]	[108.0]	100	
(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/㎡)
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	
	円/㎡	100	[]	[]	100	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況	一般的要因			
	■継続 □新規		コロナ禍を乗り越えたものの、国内経済の中長期的な見通しは未だ不透明であり、地価の二極化傾向は変わらない。			
	前年標準価格	114,000 円/㎡	地域要因			
	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		区画整然とした住宅地域であり、不動産市場は概ね堅調に推移している。			
	□代表標準地 □標準地		個別的要因			
	標準地番号		個別的要因に変動はない。			
	公示価格	円/㎡				
	②変動率	年間 +9.6 %	半年間	%		

1 基本的事項

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		愛知郡東郷町春木台5丁目13番4				②地積 (㎡)		161 ()		③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)		
	1:3	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整理後の住宅地域		北東6m町道		水道、ガス、下水	日進 4.2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 150 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、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町道	交通施設	日進駅 南方4.2km		法令規制	1 低専 (50, 100)	
	⑤地域要因の将来予測	東郷町南東部に位置する区画整然とした住宅団地である。一部未利用地も見られるが概ね戸建住宅地を中心として開発済であり、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。										
(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		107,000 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及び隣接市等内の住宅地域の範囲に一致する。主な需要者の属性は地元の個人等であるが同一需給圏外からの流入も一部認められる。名古屋市緑区から住宅地が連たんする東端付近に位置するが、町内住宅団地群の中では各種接近性が劣化する。町内の住宅地需要は回復してきており、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3千万円台前半となっている。											
(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、代表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	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	地域要因 0.0	街路 0.0	
	公示価格 135,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [128.5]	[100.0] 100	107,000		交通 0.0	交通 +2.0	交通 +2.0	
(9) 指定基準地	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	環境 0.0	環境 +26.0	環境 +26.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 0.0	行政 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 102,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因の	[一般的] 自動車産業の好調および低金利の影響からかやや資産インフレーション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 公示価格 円/㎡				[地 域] 特に変動はない。							
	②変動率 年間 +4.9 % 半年間 %				[個別的] 特に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所東海支社
東郷(県)-5	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 伊藤修一郎
鑑定評価額	16,200,000 円		1㎡当たりの価格	70,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 7日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6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	1.1 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 ()	③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)				
	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		(その他)				
(2)	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m				②標準的使用		戸建住宅地					
近 隣 地 域	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 18 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 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		70,000 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を中心として隣接市を含めた市街化調整区域の住宅地域である。主たる需要者の属性は、同一需給圏内の地縁性を有する個人のほか、整然とした街区ではないものの市街化区域に近いことから、圏外からの転入も見られる。ベッタウン性格の強い東郷町は区画整理済みの住宅地域の人気が高く、調整区域の需要は限定的である。取引が少なく、需要の中心となる価格帯は見出せない状況であるが1㎡あたり6万円～8万円程度である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は市街化調整区域の一般住宅中心の地域であり、画地の規模形状から法令上経済合理性を有する賃貸想定が困難であるため収益還元法は適用しなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する戸建住宅等の取引事例から比較検討して求めた価格であり、市場性を反映した価格として十分な説得力を有する。以上から、比準価格を妥当と判断し、類似の標準地との検討を踏まえ近時の経済動向や地価動向等も勘案して、上記のとおり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-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 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 0.0 -14.0 0.0 0.0
	公示価格 58,400 円/㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [86.0]	[100.0] 100	68,300							
(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 の 前 年 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 69,200 円/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] コロナ禍を乗り越えたものの、国内経済の中長期的な見通しは未だ不透明であり、地価の二極化傾向は変わらない。									
	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/㎡			[地 域 要 因] 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比較的少ない状況にある。									
	②変動率 年間 +1.2 % 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	ヴァリューテ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	98,400,000 円		1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月7日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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		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	
	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		(その他) (90, 200)	
(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) 最も有効使用の判定	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		132,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		85,600 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・事務所想定の収益価格を参考に、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 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 126,000 円/㎡		$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	130,000		交通 0.0		交通 0.0
								環境 0.0	環境 0.0		
								画地 0.0	行政 0.0		
								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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通		交通
								環境	環境		
								画地	行政		
								行政	その他		
								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 124,000 円/㎡				③ 価格変動要因の	[一般的要因] 自動車産業の好調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 126,000 円/㎡					[地域要因] 特に変動はない。					
						[個別的要因] 特に変動はない。					
	②変動率	年間 +4.8 %	半年間 +3.2 %								

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
東郷(県)5-2 宅地-1

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	150,000,000 円	1㎡当たりの価格	129,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価又は倍率	93,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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)			
	1.2:1	店舗 S2	低層店舗のほかに一般住宅が見られる県道沿いの商業地域	東15.5m県道、三方路	水道、ガス、下水	赤池 3.3km	(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 240 m、北 180 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 33 m、奥行 約 30 m、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)		
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに店舗のほか一般住宅が見られる商業地域であり、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		129,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		61,300 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、コロナが終局段階になりつつあるが、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、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、かつ、代表標準地を規準とした価格との均衡にも留意のうえ、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 □ 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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	愛知東郷5-1							交通 0.0	交通 +3.0	
(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	環境 0.0	環境 -1.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [108.2]	[107.0] 100	129,000		画地 0.0	行政 +2.0	
(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 123,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因]		コロナ後において、偏重した経済がやや回復基調にある。概ね平常時ではあるが、全般的には投資に慎重さが見られる。				
	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/㎡			[地域要因]		町内に大型商業施設があるが、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。				
				[個別的要因]		個別的な要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +4.9 % 半年間 %									