

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Includes values like 豊明(県)-1, 愛知県, 愛知第3, 株式会社寿資産評価東三河支店, 大羽 昌広.

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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Includes values like 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, 89,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal report table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 豊明市阿野町坂部1番32. (2) 標準的画地の形状等: 間口約13m, 奥行約15m. (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 0.0. (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: 同一需給圏は名古屋本線沿線周辺. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 採用した取引事例は類似地域における信頼性の高い事例である. (8) 公示価格とした: 139,000 円/m². (9) 指定基準地の検討: 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 109,000 円/m². Includes various adjustment factors and market analysis.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 中部第一鑑定所
豊明(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小川 隆文
鑑定評価額	21,500,000 円	1㎡当たりの価格	128,000 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 94,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5年4月18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 豊明市二村台7丁目11番16		②地積 (㎡) ( )	⑨法令上の規制等 1低専 (60, 100) (その他)				
	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 南東6m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水			
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 150 m、南 100 m、北 50 m		②標準的使用 戸建住宅地		⑨法令上の規制 1低専 (60, 100)			
	③標準的画地の形状等 間口約 16.5 m、奥行約 20 m、規模 330 ㎡程度、形状 長方形		④地域的特性 特記 特にない 事項	⑤地域要因の将来予測 区画整然とした住宅地域として成熟しているが、面積の大きい土地は細分化が進んでいる。				
(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 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	128,000 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	対象基準地の同一需給圏は、豊明市及び隣接する名古屋市緑区の住宅地域で、主たる需要者は、住宅を建築する個人（一次取得者）のほか、最近では建売業者もみられる。近隣地域は、駅から距離があるが名古屋市のベッドタウンとして一定の需要があるほか、西三河方面への通勤者の需要もあり、地価は上昇している。取引の中心となる価格帯は、土地のみで2,000万円～3,000万円程度、新築の戸建住宅で3,500万円～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	比準価格は、同じ二村台の取引事例から求めており、地域格差も小さく説得力が高い。収益価格は、対象基準地において経済合理性のある賃貸住宅の想定は困難であり、試算しない。対象基準地は低層住宅地であり、主たる需要者である一次取得者や建売業者は、取引価格の水準に着目して取引することが一般的である。したがって比準価格を採用し、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 豊明-9	② 時点修正 [ 101.4 ] 100	③ 標準化補正 100 [ 107.0 ]	④ 地域要因の比較 100 [ 108.1 ]	⑤ 個別的要因の比較 [ 105.0 ] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 128,000	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +2.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 139,000 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 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 豊明市は鉄道と道路の交通網が整備され、名古屋市と西三河の双方に通勤可能なことから住宅地需要は堅調で、地価も上昇している。				
	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 公示価格 円/㎡			[ 地域 ] 街区が整備された閑静な住宅地域であり、居住環境が良好で画地の細分化が進行しつつあり、地価は上昇している。				
② 変動率 年間 % 半年間 %		[ 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	オリオン不動産鑑定事務所
豊明(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 松田 優一
鑑定評価額	28,200,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 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6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	105,000 円/㎡ 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		豊明市三崎町ゆたか台18番7			②地積 (㎡)	200	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 50 m、西 200 m、南 300 m、北 200 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 13 m、奥行約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項			
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		141,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+7.0		
	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、豊明市内を中心として近隣地域と類似の住宅地域が存在する圏域である。需要者の中心は豊明市及びその周辺圏域に居住または通勤する一次取得者層である。静かな住環境と駅への徒歩通行も可能なことから需要は概ね堅調ではあるが、需要の中心は総額が上限に近い対象標準地より画地規模の小さい土地に移る傾向が見られる。需要の中心となる価格帯は、土地が2000万～3000万円程度、新築戸建住宅は3500万～4500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格としては比準価格だけを求めた。収益価格は、対象基準地が1低専の地域に存し、経済合理性に見合う共同住宅等の敷地としては画地規模が小さいことから、その試算を行わなかった。当地域では自用目的の取引が中心であり、居住の快適性、利便性等が重視されることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格が重要な指標である。従って前年からの価格動向等に留意しつつ、比準価格を標準として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	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	地域要因	街路	0.0
	豊明-9	[101.4] 100	100	100	[107.0] 100	141,000	補正	交通	0.0	要因	交通	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 標準化補正	環境	0.0	要因	環境	0.0
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100	100	[ ] 100		補正	画地	+7.0	要因	行政	0.0
(10) 対象標準地の前年標準価格等の	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[ 要因 ] 内外の諸情勢によるインフレの影響が懸念されるが、現時点では総額を抑えた物件を中心に需要は堅調であり、地価は上昇している。								
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 135,000 円/㎡			[ 地域 ] 近隣地域に大きな変動要因はない。								
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		[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。										
■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊明-9 公示価格 139,000 円/㎡		② 変動率										
		年間	+4.4 %	半年間	+1.4 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価東三河支店
豊明(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 大羽 昌広
鑑定評価額	30,700,000 円		1㎡当たりの価格	133,000 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/㎡
(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		豊明市西川町長田14番7				②地積 (㎡)	231	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	前後 2.2km	1 中専 (60, 150) 準防 (その他) (70, 150)														
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 200 m、南 100 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 19 m、規模		230 ㎡程度、形状 長方形																	
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6 m市道	交通施設	前後駅 北東方 2.2km	法令規制	1 中専 (70, 150) 準防													
(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	133,000 円/㎡																			
	収益還元法	収益価格	35,900 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	同一需給圏は名鉄名古屋本線沿線の豊明市を中心とした住宅地域である。需要者の中心は豊明市及び名古屋市区に居住或いは通勤する個人である。近隣地域周辺は最寄駅まで徒歩圏外であるものの、街区整備状況が良好であり、また周辺には店舗、医院、小中学校が整備されており生活利便性が高いため、住宅地としての競争力の程度は高い。需要の中心となる価格帯は、土地が2500万～3000万円前後、新築の戸建は4000万～5000万円程度である。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は類似地域における信頼性の高い事例である。また上記の如く需要者の中心は豊明市内及び名古屋市区に居住或いは勤務する個人であり、近隣地域は自用目的での取引が主である。投資目的の賃貸物件はあまり見られない。従って比準価格を重視し、収益価格を参考とし、代表標準地との検討を踏まえ、さらに最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																					
(8) 公示価格を	① 代表標準地	標準地番号	豊明-9	② 時点修正	[101.4]	100	③ 標準化補正	[107.0]	100	④ 地域要因の比較	[102.0]	100	⑤ 個別的要因の比較	[103.0]	100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	133,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +1.0 行政 -1.0 その他 0.0
	⑧ 公示価格	139,000 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検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		129,000 円/㎡						③ 変動要因									
	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		□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		円/㎡						[ 一般的要因 ] 新型コロナウイルス感染症の影響から市況は回復したものの、物価高の影響による建築費の高騰等の不安材料がある。 [ 地域要因 ] 周辺地域は街区が整備された閑静な住宅地域である。居住環境が良好で、需要は底堅い。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。									
② 変動率		年間	+3.1 %	半年間	%																	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価東三河支店	
豊明(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 大羽 昌広	
鑑定評価額	27,200,000 円		1㎡当たりの価格	123,000 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]	96,000 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		豊明市大久伝町南6番5			②地積 (㎡)	221	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) 準防	(その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 30 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	標準方位北 6m市道	
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域であるが、特段の大きな変動要因もなく、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。地価水準はコロナ禍の影響から持ち直し、上昇基調を維持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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		123,000 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	同一需給圏は名鉄名古屋本線沿線の豊明市を中心とした住宅地域である。需要者の中心は豊明市及び周辺市町に居住或いは通勤する個人である。近隣地域周辺は最寄駅まで徒歩圏外であるものの、街区整備状況が良好であり、また、周辺には店舗、医院、小学校等が整備されており生活利便性が高いため、住宅地としての競争力の程度は高い。需要の中心となる価格帯は、土地が2000万~2500万円前後、新築の戸建は3500万~4500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は類似地域における信頼性の高い事例である。また需要者の中心は個人であり、近隣地域は自用目的の取引が主である。投資目的の賃貸物件はあまり見られない。また基準地は画地規模が小さく、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ため、収益価格は試算しなかった。従って比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえ、さらに最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 豊明-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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 139,000 円/㎡		[101.4] 100	[107.0] 100	100	[100.0] 100	123,000	標準化補正	交通 0.0	環境 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	画地 +7.0	行政 -1.0	行政 -1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ]	標準化補正	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(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 119,000 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響から市況は回復したものの、物価高の影響による建築費の高騰等の不安材料がある。						
	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/㎡		③ 価格変動要因の		[地域要因] 周辺地域は街区が整備された閑静な住宅地域である。居住環境が良好で、需要は底堅い。						
	②変動率 年間 +3.4% 半年間 %		③ 価格変動要因の		[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	オリオン不動産鑑定事務所
豊明(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 松田 優一
鑑定評価額	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	91,500 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6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格		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所在及び地番並びに「住居表示」等	豊明市栄町殿ノ山28番53				②地積 (㎡)	178	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200)	
	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	前後1km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西80m、南45m、北50m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約13.5m、奥行約13.5m、規模180㎡程度、形状正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北4m市道	交通施設	前後駅南西方1km	法令規制	「調区」(60,200)	
(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 +7.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	91,500 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	同一需給圏は豊明市を中心として市街化調整区域内の既成住宅地域が存する圏域である。需要者の中心は地元在住者及び地縁者等である。市街化調整区域での取引は少ないが、既成の住宅地域では市街化区域より割安な価格水準から、相応の需要が存在している。更に最近では、総額を抑えた分譲住宅で市街化区域並の高い単価での取引も散見されることから、類似の地域でも相当の価格差のある取引の並存が見られる。中心価格帯として把握される総額水準は特にない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格としては比準価格だけを求めた。収益価格は対象基準地の近隣地域が調整区域内に存する住宅団地で、アパート等の賃貸需要が殆どなく賃貸市場が未成熟であることから試算しなかった。当地域では地縁等による地域選好性の下、居住性等により価格水準が形成されており、市場性を反映した実証的な価格である比準価格が重要な指標である。従って、代表標準地を規準とした価格との均衡を踏まえ、比準価格を標準として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	地域要因	街路 +2.0
	公示価格 139,000 円/㎡	[101.4] 100	100	100	[107.0] 100	91,300	標準化補正	交通 0.0	環境 +44.0	行政 +4.0
(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 0.0	地域要因	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100	100	[ ] 100		標準化補正	交通 0.0	環境 +4.0	行政 +4.0
(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 変動状況要因の	[ 一般的 ] 内外の諸情勢によるインフレの影響が懸念されるが、現時点では総額を抑えた物件を中心に需要は堅調であり、地価は上昇している。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 89,000 円/㎡			[ 地域 ] 市街化調整区域内の小規模住宅団地である。近隣地域内での地域要因としての変動は殆ど見られない。						
	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			[ 個別的 ] 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 +2.8 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価東三河支店
豊明(県)5-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 大羽 昌広
鑑定評価額	165,000,000 円	1㎡当たりの価格	158,000 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	115,000 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	(6) 路線価	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	豊明市前後町善江1737番				②地積 (㎡)	1,047 ( )	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)					
(2) 近隣地域	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	前後近接	商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)						
	台形 1:1.5	店舗兼事務所 SRC4FIB	中層の事務所ビルが見られる駅前商業地域	南東26m市道、三方路	水道、ガス、下水	前後近接								
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 200 m、南 0 m、北 0 m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地								
	③標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 35 m、規模			1,050 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.6m市道	交通施設	前後駅近接	法令規制	商業 (100,400) 防火					
(2) 近隣地域	⑤地域要因の将来予測	駅前商業地域であるが、特段の大きな変動要因もなく、今後とも現状を維持するものと予測する。地価水準はコロナ禍の影響から持ち直しつつあり、上昇基調を維持するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 台形	+10.0 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	165,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 台形	+10.0 0.0							
	収益還元法	収益価格	101,000 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	同一需給圏は豊明市及び周辺市に位置する商業地域の範囲。近隣地域は、通勤・通学客、周辺住民、周辺企業従業員を顧客とする小売店舗、事務所等が見られる。需要者は地元を中心に営業活動を行う企業及び個人事業主が主体となる。周辺は駅から徒歩圏内にあるが、市況は一時期のコロナ禍の影響からは概ね回復している。市場での需要の中心となる価格帯は、業種等によってかなり幅があるが、標準的画地規模で1億5000万円前後である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は類似地域において信頼性のある事例である。また、近隣地域周辺においては、賃貸物件も若干見られるが、商業事業者向けの賃貸市場にかかる成熟の程度は総じて低く、自用目的の取引が中心であることから、比準価格が最も説得力を有する。従って、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、さらに最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	豊明5-2	② 時点修正	[101.3] 100	③ 標準化補正	100 [110.0]	④ 地域要因の比較	100 [ / ]	⑤ 個別的要因の比較	100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	158,000	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +10.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	156,000 円/㎡	[101.3] 100	[110.0]	[ / ]	100	158,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +10.0 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	[ ] 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	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	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]			街路 交通 環境 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	154,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的要因 ]	新型コロナウイルス感染症の影響から市況は回復したものの、物価高の影響による建築費の高騰等の不安材料がある。						
	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	豊明5-2	公示価格			156,000 円/㎡	[ 地域要因 ]	周辺地域は通勤、通学客を主体とした駅前の商業地域である。新型コロナウイルス感染症の影響から市況は概ね回復している。				
(10) 対象基準地の検討	② 変動率	年間 +2.6 %	半年間 +1.3 %			[ 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	株式会社 中部第一鑑定所	
豊明(県)5-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小川 隆文	
鑑定評価額	38,000,000 円		1㎡当たりの価格	128,000 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]	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年4月18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		豊明市新田町吉池16番27				②地積 (㎡)	297	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	豊明 1.4km	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 110 m、西 170 m、南 40 m、北 30 m		②標準的使用		低層店舗併用住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口約 20.0 m、奥行約 30.0 m、規模 600㎡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		路線商業地域として成熟しており、特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地					(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		132,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		50,000 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	対象基準地の同一需給圏は、豊明市及び周辺市における幹線ないし準幹線道路沿の商業地域であり、主たる需要者は、低層店舗や店舗兼共同住宅の建築・運用を目的とする事業者や個人投資家等である。近隣地域は、店舗集積がやや低く、戸建住宅等もみられる路線商業地域であり、画地規模の大きな土地は店舗用地としての需要があるが、中小規模の土地は住宅系用途が中心となる。取引の中心となる価格帯は、規模等による差が大きく一定の傾向は見いだせない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は幹線及び準幹線道路沿商業地の取引事例から求めたものであり、市場の実態を反映し説得力があり、査定価格間の開差も比較的小幅である。収益価格は、建築費が上昇している一方で、賃料の上値が限られているので低位である。市場では実際の取引価格を指標として価格が決定される傾向にあるので比準価格の説得力が高い。代表標準地の規準価格との均衡にも留意し、比準価格を重視しつつ収益価格を関連付け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		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 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 豊明5-2		[ 101.3 ] 100	100 [ 110.0 ]	100 [ 112.5 ]	[ 100.0 ] 100	128,000	地域要因 街路 +2.0 交通 +1.0 環境 +4.0 行政 +5.0 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 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他		
(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		③ 価格変動要因の		[ 一般的 ] 商業地は規模の大きな画地を除き全体としては需要が弱いだが、背後住宅地の地価上昇を受けて高値取引が見られる。 [ 地域 ] 地域要因に大きな変動はない。 [ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。					
	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 124,000 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		□ 代表標準地 □ 標準地							
標準地番号		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	オリオン不動産鑑定事務所
豊明(県)9-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 松田 優一
鑑定評価額	85,900,000 円	1㎡当たりの価格	98,000 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 6日	(6) [令和 5年 1月] 路線価又は倍率	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 14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	豊明市新田町大割25番1外				②地積 (㎡)	877	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	豊明 1.1km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	工場地又は低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約 40 m、奥行約 25 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 6 m市道	
	⑤地域要因の将来予測	中小工場と一般住宅等が混在する地域であり、長期的には住宅地域に移行する可能性が高いと予測する。								
(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	98,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	32,700 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	同一需給圏は豊明市を中心として、製造、流通関連の中小事業所やこれらの事業所と住宅との混在地域が存する圏域である。需要者の中心は、これらの事業者及び住宅事業者等である。最近、豊明インター周辺での流通業務用地の取引が活発であるが、市街地での製造、流通用途目的の取引は少ない。近隣地域は住宅も存する地域であり、地域内での供給は住宅用途の需要に取り込まれる可能性が高いと判断される。需要の中心となる価格帯は規模により異なっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最有効使用を工場の敷地と判定して、比準価格と賃貸工場を想定した収益価格を試算した。工業地域では生産の長期継続性のために自用の工場での生産が一般的であり、賃貸の場合も特定の需要者のための工場の建築が一般的と推定される。このため賃貸市場は成熟することなく、収益価格は市場価格に反映され難いと判断される。従って標準地を規準とした価格との均衡を踏まえ、収益価格は参考として比準価格を標準として、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	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 +1.0
	標準地番号 名古屋緑9-2	[101.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.9]	[100.0] / 100	98,200	標準化補正	交通 0.0	環境 -4.0	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 0.0	地域要因	街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況要因の	[ 一般的 ] 豊明市の積極的な企業誘致推進により需要が喚起されている。特に、豊明IC周辺を中心とする流通業務用地への需要は堅調である。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 96,000 円/㎡			[ 地域 ] 長期的には住宅地域に移行する可能性が高いと予測するが、現状では特に大きな変動要因はない。						
	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			[ 個別的 ] 個別的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 +2.1 %	半年間 %							