

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
阿久比(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ベスト不動産鑑定センター	
阿久比(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	齋藤 登
鑑定評価額	18,700,000 円		1㎡当たりの価格		76,500 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]	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月16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		知多郡阿久比町大字卯坂字向山下1番39			②地積 (㎡)	244	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) (その他)	
	1:1.2	住宅 W2	比較的古くからの閑静な中規模住宅地域	南6m町道	水道、ガス、下水	坂部 1.1km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 30 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 14 m、奥行約 18 m、規模 250 ㎡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		比較的古くからの閑静な中規模住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状のまま推移すると予測する。			特記事項		特にない	
(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		+9.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		76,500 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	同一需給圏は名鉄河和線沿線を中心とする阿久比町及び周辺市町の住宅地域である。主たる需要者は、阿久比町内の居住者を中心に、周辺市町の居住者も含まれる。近隣地域は傾斜がある既成住宅地域であるが、区画整然とした街区に中規模一般住宅が建ち並ぶ居住環境が良好な住宅地域で、宅地需要は底堅く、新型コロナウイルスの影響も収まり、地価は回復傾向にある。市場の中心価格帯は、土地で1,800万円、新築戸建て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	近隣地域は中規模住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、居住の快適性が重視され自用目的の取引が中心である。対象基準地は行政的条件により収益建物の想定が現実的ではないため収益価格の試算をしない一方、類似性の高い複数の取引事例から規範性ある比準価格が求められた。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡、単価と総額との関連、市場動向等を総合的に勘案して、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		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
	知多-13		[102.5] 100	100	100	[109.0] 100	76,600	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因
(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
	前年指定基準地の価格		[] 100	100	100	[] 100	[]	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因
(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 価格形成要因の		[一般的] 新型コロナウイルス感染症の影響は収まり、阿久比町内の不動産市況は回復傾向にある。				
	■ 継続 □ 新規		変動状況		[地域] 地域要因に特段の変化はないが、閑静な住宅地域であり、地価は回復傾向にある。				
	前年標準価格 75,500 円/㎡		[]		[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 +1.3 % 半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
阿久比(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 西村 邦広
鑑定評価額	9,670,000 円	1㎡当たりの価格	53,400 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3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	40,000 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 知多郡阿久比町大字草木字寺前6番6	②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200) (その他)											
(2) 近隣地域	③形状 台形 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅を主体に農地等も介在する住宅地域	⑥接面道路の状況 南東4m町道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 坂部 2.8km										
(3) 最有効使用の判定	①範囲 東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 50 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 ほぼ長方形											
(4) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,400 円/㎡	(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0											
(5) 市場の特性	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡	(5) 鑑定評価の手法の適用	原価法	積算価格 / 円/㎡										
(6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡	(6) 市場の特性	同一需給圏は名鉄河和線沿線を中心に阿久比町及び周辺市町における住宅地域である。主たる需要者は阿久比町及び周辺市町に居住する住宅建設を目的とする個人である。当該近隣地域は一般住宅を主体とする既成住宅地域であり、一時期の不動産市場の低迷から回復の兆しが見え、微増傾向で推移している。このような状況下、市場の中心価格帯は、土地は9,000~12,000千円程度、土地建物一体で30,000~35,000千円前後が需要の中心である。											
(7) 公示価格とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 阿久比-3	②時点修正	[100.7] 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	[104.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	53,200	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +1.0 環境 +19.0 行政 +1.0 その他 0.0
(8) 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
(9) 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 52,600 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 +1.5 % 半年間 %	③価格形成要因の	[要因]	一般的 [要因]	新型コロナウイルス感染症が5類に移行して経済回復の中、用途、地域間で格差が認められるが、良好な住宅地を中心に回復傾向である。	[地域]	地域要因に特段の変動は見られず、阿久比町内全域での不動産市況回復の影響を受けて、需要は回復傾向である。	[個別]	個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
阿久比(県)-3 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 阿久比(県)-3, 愛知県, 愛知第7, 朝日航洋株式会社 西日本空情支社 名古屋支店.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,300 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. 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 land characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes specific data like '東 120 m, 西 120 m, 南 60 m, 北 40 m' and '63,300 円/㎡'.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	朝日航洋株式会社 西日本空情支社 名古屋支店	
阿久比(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	二村 茂樹
鑑定評価額	16,400,000 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]	73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20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	知多郡阿久比町大字白沢字上カナクソ5番15				②地積 (㎡)	174	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防		
	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	巽ヶ丘 70m	(その他) (90,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西20m、南120m、北70m		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10m、奥行約18m、規模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	特にない	街路	10.2m県道	交通	巽ヶ丘駅 南西方70m	法令	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	駅に近い県道沿いの商業地域で、地域要因に特段の変化はなく、旧来からの店舗や併用型の建物が多く、商業集積の程度は現状維持で推移するものと把握される。地価も概ね横這い傾向であると予測する。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	95,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+3.0				
	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	同一需給圏は阿久比町及び周辺市町における幹線道路沿いの路線商業地域全域で、主たる需要者は町内の個人及び法人事業者や圏外の事業者も散見される。近隣地域は巽ヶ丘駅に近いが、特段の集客力の高い店舗等が無く、新型コロナからの回復基調は業種等により一律でないため、地域実勢はやや低調気味と推測する。類似の商業取引が少なく、取引価格帯は土地の競争力、規模、企業主体の判断等により取引総額が異なり、価格水準は極めて個別性が強い傾向である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	町内及びその周辺では、特に自己の店舗利用の取得が中心のため、比準価格はこの市場実態を反映し実証的な価格として試算された。収益価格は賃貸市場が未熟な点や賃料水準が投資対象として見合わない点を反映して、開差をもって試算された。よって、比準価格の相対的信頼性は高く、事業者の行動原理に即し説得力を有する。以上により市場の特性にも留意し、比準価格を中心に若干収益価格を参酌し、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	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +8.0 交通 0.0 環境 -9.0 行政 +13.0 その他 0.0
	公示価格	半田5-6	[100.0] 100	100	100	[103.0] 100	94,500				
(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 +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	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の	[一般的要因]		新型コロナからの回復は鮮明で、資源資材高騰や業種業態の持ち直し感が一律ではないが、局所的に地価は堅調さを取り戻している。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 94,500 円/㎡			[地域要因]		町内北部の幹線道路沿いの商業地域で、商業活性度はやや弱く、新規の商業投資も見られないことから、特段の上昇要因は見当たらない。					
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		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
標準地番号		公示価格		円/㎡							
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	補償評価システム株式会社
阿久比(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 藤嶋 洋一
鑑定評価額	84,100,000 円	1㎡当たりの価格	97,500 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] 79,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍 倍率種別
(2) 実地調査日	令和5年6月20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	知多郡阿久比町大字阿久比字駅前1丁目20番外				②地積 (㎡)	863 ()	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)											
	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	阿久比 170m													
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 0 m、南 60 m、北 90 m		②標準的使用	店舗兼共同住宅地															
	③標準的画地の形状等	間口約 25 m、奥行約 35 m、規模		870 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
(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	1.8m 県道	交通施設	阿久比駅 南方170m	法令規制	近商 (80,200) 準防											
	⑤地域要因の将来予測	店舗を主体とする阿久比町内の中心商業地域で、新型コロナウイルス感染症の影響による不動産市況の低迷から回復しつつあり、需要は比較的堅調に推移していくものと予測する。																		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	97,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-2.0													
	収益還元法	収益価格	45,400 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	同一需給圏は阿久比町及び周辺市町における幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。主たる需要者は阿久比町内の事業者のほか圏外の事業者等である。近隣地域は阿久比町内の中心商業地域で、新型コロナウイルス感染症の影響による需要低迷から回復しつつあり、不動産市場は強含みとなっている。市場の中心価格帯は規模等によっても異なるが、標準的な画地規模の土地で概ね7千万円～1億円程度、土地建物一体としての取引は少ない。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域における一長一短はあるものの信頼性のある取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は対象不動産上に最有効使用の賃貸物件の建設を想定したが、営業の種別、建物規模や景気動向等にも左右されることから低位に求められた。よって、収益価格は参考程度に留め、市場性を反映した比準価格を採用して、代表標準地との検討も踏まえ、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	半田5-6	②時点修正	[100.0]	100	③標準化補正	[105.0]	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	[98.0]	100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	97,700	⑦内訳	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 +5.0 環境 -9.0 行政 +7.0 その他 0.0
	公示価格	107,000 円/㎡		[100.0]	100	[105.0]	100	[102.2]	100	[98.0]	100	97,700								
(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	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	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規	前年標準価格	97,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的] 新型コロナウイルス感染症による景気の先行き不透明感は一 部に残るものの、阿久比町商業地の地価は概ね横這いで推移 している。				[地域] 阿久比町の中心商業地域で、不動産需要は安定しており、こ の1年間での地価は若干上昇している。				[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 +0.5 %	半年間 %											