

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名成鑑定調査事務所
東浦(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	20,700,000 円		1㎡当たりの価格	81,500 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] 路線価又は倍率 倍率種別	64,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月16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	知多郡東浦町大字緒川字屋敷敷区118番				②地積 (㎡)	254	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	緒川 360m	(その他) (60, 160)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 70 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 15 m、奥行約 16 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、3.7 m町道	交通施設	緒川駅 西方360m	法令規制	1住居 (60, 160)								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地																
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	形状方位	-1.0										
	収益還元法	収益価格	13,000 円/㎡				+1.0										
	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	同一需給圏は東浦町内のJR武豊線沿線の既成住宅地域である。需要者は東浦町内に在住するエンドユーザーを中心として、隣接市町からの転入者も見られる。旧来からの集落的色彩がある住宅地域であるが、最寄駅への接近条件は比較的良好なため、住宅地需要は底堅く、地価は堅調に推移している。土地は1,500~2,000万円程度、新築戸建住宅は2,500~4,000万円程度の物件が需要の中心となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧来からの既成住宅地域であり、周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、自己使用目的の住宅用地の取引が中心であり、賃貸等の目的での取引は少なく、収益性よりも居住性及び快適性が重視され価格形成される地域であるため、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、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 標準地番号	知多-13	② 時点修正	[102.5] 100	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	[101.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	80,900	⑦ 内訳	標準化補正	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	街路 +3.0 交通 -9.0 環境 +9.0 行政 -1.0 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	[ ]	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
(10) 対前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討		□ 継続 ■ 新規		③ 価格形成要因の	[ 要因 ]		東浦町において人口は概ね横這い、世帯数は増加傾向にある。大府市や西三河地域からの流入もあり、不動産取引は堅調に推移している。									
	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			[ 地域 ]		旧来からの既成住宅地域であるが、最寄駅への接近条件は比較的良好なため、地価は強含みで推移している。									
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	名成鑑定調査事務所
東浦(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	84,700 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	66,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月16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	知多郡東浦町大字緒川字西本坪1番37				②地積 (㎡)	190	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	(その他)									
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並びの中にアパートも見られる住宅地域	北東6m町道	水道、ガス、下水	八幡新田 450m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 17 m、西 13 m、南 50 m、北 55 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 15 m、奥行約 13 m、規模 195 ㎡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	八幡新田駅 南東方450m	法令	1住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並びの中にアパートも見られる住宅地域であり、住宅地域として熟成しており、今後も地域的特性は現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は強含みで推移するものと予測する。														
(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	84,700 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	同一需給圏は東浦町を中心に隣接市町の名鉄河和線沿線の住宅地域である。区画整然とした住宅地域であり、需要者は東浦町内に在住するエンドユーザーを中心として、隣接市町からの転入者も見られる。緒川新田地区の世帯数は増加傾向にあり、住宅地需要は底堅く、地価は堅調に推移している。土地は1,500~2,000万円程度、新築戸建住宅は2,500~4,000万円程度の物件が需要の中心となっている。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	区画整然とした住宅地域であり、周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、経済合理的観点から経営が可能となる共同住宅の想定は困難なため、収益価格は試算しなかった。居住性及び快適性が重視される住宅地域であり、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格形成されることが一般的であることから、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格とした価格	① 代表標準地 標準地番号	知多-13	②時点修正	[102.5] 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	[100.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	84,000	⑦内訳	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	街路 0.0 交通 -8.0 環境 +8.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	83,000 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	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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 81,700 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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡														
	②変動率	年間 +3.7 %	半年間	%												

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出  
東浦(県)-3 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社コウケツ総合事務所. Row 2: 東浦(県)-3, 愛知県, 愛知第7, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 治子

Table with 3 columns: 鑑定評価額, 18,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 102,000 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 79,000 円/㎡, 倍

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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
東浦(県)-4	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 吉田 治子
鑑定評価額	16,300,000 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4日	(6) 路線価	[令和5年1月]	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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	知多郡東浦町大字石浜西平地1番69				②地積 (㎡)	166	③法令上の規制等	1 中専 (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	石浜 1.2km	(その他)		
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m町道	水道、ガス、下水					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 80 m、南 50 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 17 m、規模 170 ㎡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	石浜駅 南西方1.2km	法令規制	1 中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域であり、住宅地域として熟成しており、特別の変動要因もなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれる。地価は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(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 +9.0				
(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	/ 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JR武豊線沿線を中心とする東浦町及び周辺市町の住宅地域と把握される。需要者は東浦町内に居住する個人が中心であり、隣接市町や西三河方面からの転入者も見られる。区画整然とした住宅地域であり、東浦町内の住宅地への需要が堅調であることから、地価は上昇傾向となっている。土地は1500万円～2000万円程度、新築の戸建住宅は3500万円～4000万円程度が需要の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では鑑定評価方式の適用は取引事例比較法のみとなった。対象基準地は共同住宅を想定するには画地規模が小さく、経済合理性を有する共同住宅の想定が困難であったため、収益還元法が適用できなかった。一方、求められた比準価格は不動産の市場性を反映した実証的数値である。したがって本件ではこの比準価格を中心に、代表標準地との均衡に留意して、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	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 標準化補正	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	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -5.0 行政 -2.0 その他 0.0
	標準地番号 知多-13	[102.5] 100	100 [104.0]	100 [91.2]	100	97,800				
	公示価格 83,000 円/㎡									
(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 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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
	円/㎡									
(10) 対象標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 93,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 景気は持ち直しており、企業収益は高水準にあり、設備投資は増加している。個人消費は緩やかに増加し、住宅投資は弱めの動きである。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[ 地域 ] 当該地域は区画整然とした住宅地域であり、特記すべき地域要因の変動はない。						
	② 変動率 年間 +5.3 % 半年間 %		[ 個別的 ] 個別的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	後藤不動産鑑定事務所
東浦(県)-5	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 大吉
鑑定評価額	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	62,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月] 1.1 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	知多郡東浦町大字石浜字平池上78番162				②地積 (㎡)	215 ( )	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	東浦 3.1km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 90 m、北 80 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 17 m、規模 220 ㎡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、8m町道	交通施設	東浦駅 西方3.1km	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住宅団地であり、当面は現状のまま推移してゆくものと予測される。地価水準は交通の利便性に劣る地域性によりやや弱含み、若しくは横這いにて推移するものと予測される。								
(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 +6.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,000 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	同一需給圏は概ねJR武豊線沿線各駅から外延的に広がる住宅地域の存する一円の圏域である。需要者は東浦町内の個人のほか刈谷市等の西三河方面からの転入もみられる。インフラ整備の行われた地域では、売り物件の供給不足から需要が逼迫しており、地価は上昇基調にある。土地の総額は1,500万円～2,000万円程度、新築の戸建物件は3,000万円～3,500万円程度が必要の中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣における賃貸市場は未成熟であり、対象標準地上に経済合理性に見合う共同住宅等の想定が困難であるため、収益還元法の適用を断念した。また近隣は自用目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視される住宅地域であることから、現実の取引事例に基づく実証的な比準価格を標準としつつ、標準地の規準価格との均衡を考慮して調整を行い、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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 +4.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 愛知東浦-8	公示価格 59,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	[106.0] 100	61,800		
(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	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 59,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 区画整理済の住宅地域について地価は上昇傾向にあるがインフラ整備の遅れた既成住宅地域については需要が鈍く地価は強含みである。					
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[ 地域 ] 特記すべき地域要因の変動はない。 [ 個別的 ] 特記すべき個別的要因の変動はない。					
②変動率		年間 +3.7 %	半年間 %						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出  
東浦(県)5-1 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (東浦(県)5-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第7), 業者名 (後藤不動産鑑定事務所). 2nd row: 氏名 (後藤 大吉), 不動産鑑定士. 3rd row: 鑑定評価額 (111,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (122,000 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) 路線価又は倍率 (令和5年1月), (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 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (知多郡東浦町大字緒川字平成52番), (2) 地積 (907 ㎡), (3) 形状 (2:1), (4) 敷地の利用の現況 (店舗S1), (5) 周辺の土地利用の状況 (飲食店舗, 小売店舗等), (6) 接面道路の状況 (北16m県道), (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 (緒川780m), (9) 法令上の規制等 (近商(80,200)準防). (2) ①範囲 (東60m, 西120m, 南22m, 北40m), ②標準的使用 (低層店舗地), ③標準的画地の形状等 (間口約41m, 奥行約22m, 規模900㎡程度), (4) 地域的特性 (特記事項: 特にない), (5) 地域要因の将来予測 (町役場に連絡する県道沿いに形成された...), (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 122,000 円/㎡; 収益還元法, 収益価格 46,600 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 (同一需給圏は東浦町及び周辺の市町における駅前...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣は自用の店舗としての利用が大半を占め...), (8) 公示価格 (107,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格 / 円/㎡), (10) 対年標準価格等の前 (対年標準価格 115,000 円/㎡, 変動率 +6.1%), (10) 変動状況 (要因: 一般的, 地域, 個別的).

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, 名成鑑定調査事務所. Includes details for 東浦(県)5-2, 愛知県, 愛知第7, 氏名, 不動産鑑定士, 竹中 成仁.

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, (7) 令和5年1月, (8) 89,000 円/㎡, (9) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域の特性, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.