

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (南知多(県)-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第7), 業者名 (杉山不動産鑑定事務所), 氏名 (杉山 信義), 鑑定評価額 (4,420,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,100 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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (知多郡南知多町大字大井字西園114番1), (2) ①範囲 (東100m, 西50m, 南0m, 北100m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は南知多町内の街区が比較的整っている住宅地域である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象標準地の賃貸市場の特性等からアパート等の収益物件の想定は非現実的であるため、), (8) 公示価格 (標準地番号 南知多-5, 公示価格 23,500 円/㎡), (9) 指定基準地の検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 前年標準価格等の前年標準価格の検討 (1-1 対象基準地の検討, 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)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかり不動産鑑定合同会社	
南知多(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	加藤 典利
鑑定評価額	3,720,000 円		1㎡当たりの価格	15,000 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 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和5年4月11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		知多郡南知多町大字豊浜字新居42番1				②地積 (㎡)	248	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) (その他) (60, 160)															
(2) 近隣地域	①範囲		東70m、西20m、南20m、北100m		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20m、規模		240㎡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2.5m町道	交通施設	内海駅南東方8.8km	法令規制	1住居 (60, 160)													
(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	+2.0	形状	0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,000 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	同一需給圏は南知多町内の住宅地域である。需要者の大部分は地元居住者であり同一需給圏外からの転入者は少ない。南知多町は人口が長期的に減少傾向にあり、親族間や隣接地の取引が見られる程度で土地の流動性は低い状況である。需要は限定的で弱含みであり、地価動向は下落傾向に歯止めがかからない状況にある。取引件数も少ないため明確な地価水準の把握は困難であるが、概ね1㎡当たり1万円～3万円程度が需要の中心である。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は街区未整備な既成住宅地域であり、対象基準地の規模等から経済合理的な収益物件の想定は困難なため収益還元法の適用は行わなかった。比準価格は、採用した取引事例を十分吟味し試算しており市場価値を表した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を標準とし、標準地との検討を踏まえ、過去1年間の地域の地価動向及び今後の不動産市場の動向等を総合的に勘案し、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	南知多-6	②時点修正	[97.1]	100	③標準化補正	[102.0]	100	④地域要因の比較	[92.2]	100	⑤個別的要因の比較	[102.0]	100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	15,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	14,200 円/㎡	[97.1]	100	[102.0]	100	[92.2]	100	[102.0]	100	[102.0]	100	15,000									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	[]	100	[]	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/㎡	[]	100	[]	100	[]	100	[]	100	[]	100										
(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		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		15,800 円/㎡		③ 価格形成要因の		[要 因]		人口減少による少子高齢化が顕著で、観光業もコロナのダメージが大きい等不動産市場は需要が少なく大幅な供給過多の状況にある。									
	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/㎡		[要 因]		街区未整備な既成住宅地域で住宅需要はほとんどなく、地価は下落基調が継続している。									
②変動率		年間	-5.1 %	半年間	%	[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	あかり不動産鑑定合同会社
南知多(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 加藤 典利
鑑定評価額	3,100,000 円	1㎡当たりの価格	9,130 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	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和5年4月11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 知多郡南知多町大字豊浜字小佐郷42番外	②地積 (㎡) 340	⑨法令上の規制等 「調区」(60, 200) (その他)					
(2) 近隣地域	③形状 台形 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 農家住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域	⑥接面道路の状況 北西2.8m町道、北東側道	⑦供給処理施設状況 水道	⑧主要な交通施設との接近の状況 河和 14km	「調区」(60, 200) (その他)	
	①範囲 東 100 m、西 100 m、南 70 m、北 50 m	②標準的使用 農家住宅地	③標準的画地の形状等 間口約 14 m、奥行約 25 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状 0.0 0.0					
	(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 9,130 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	同一需給圏は南知多町及び美浜町の市街化調整区域内一円の既成住宅地域である。需要者は地元居住者に限定される傾向が強く同一需給圏外からの転入者はほとんど見られない。都市的環境が希薄な地域であり住宅需要は極めて弱く、地価動向も下落基調に歯止めがかからない状況にある。画地規模が不均一で取引件数も少なく明確な地価水準の把握は困難であるが、概ね1㎡当たり1万円未満が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅が建ち並ぶ住宅地域で、アパート等の収益物件は見られないため、収益還元法の適用は行わなかった。取引事例比較法を適用し試算された比準価格は、採用した取引事例を十分吟味し試算しており市場価値を表した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を標準とし、標準地との検討を踏まえ、過去1年間の地域の地価動向及び今後の不動産市場の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) 公示価格とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 南知多-7	②時点修正 [96.7] 100	③標準化補正 100 [101.0]	④地域要因の比較 100 [109.1]	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 9,130	⑦内訳 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 +2.0 交通 0.0 環境 +7.0 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 前年指定基準地の価格 円/㎡	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
(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 9,500 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[要因] 人口減少による少子高齢化が顕著で、観光業もコロナのダメージが大きい等不動産市場は需要が少なく大幅な供給過多の状況にある。				
	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] 市街化調整区域内の既成集落地域で住宅需要は限定的で、地価の下落傾向が続いている。				
②変動率 年間 -3.9 % 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	あかり不動産鑑定合同会社	
南知多(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	加藤 典利
鑑定評価額	4,290,000 円		1㎡当たりの価格	25,400 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7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和5年4月11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		知多郡南知多町大字豊浜字鳥居88番			②地積 (㎡)	169	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)	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東50m、西50m、南10m、北20m			②標準的使用		低中層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等		間口約9m、奥行約18m、規模160㎡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		国道沿いに店舗事務所が多く見られる商業地域で、地域要因に特段の変動要因はなく今後とも現状のまま推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低中層店舗住宅併用地					(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	26,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	3,030 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	同一需給圏は南知多町内の商業地域である。主たる需要者は、物販・飲食等の沿道型商業施設を営む中小事業者や、鉄道駅徒歩圏内ではこれらに加え小規模店舗事務所等を運営する中小事業者であるが、観光需要の低迷や商圏人口の減少により商業地の需要は減退しており地価は下落基調が継続している。中心となる価格水準は規模等により幅があるが、概ね1㎡当たり1.5万円～3万円程度である。											
(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、採用した取引事例を十分吟味したもので信頼性の高い価格である。一方収益価格は、地価に見合う賃料水準が形成されていないため、かなり低く試算された。近隣地域が店舗事務所が多く見られる商業地域であることに鑑み、比準価格を標準に、収益価格を考量して、標準地との検討を踏まえ、過去1年間の地域の地価動向及び今後の不動産市場の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	-6.0
	南知多5-1	[97.4]	100	100	[100.0]	25,400	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	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	-6.0
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	交通	0.0	環境	交通	0.0
(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		③ 価格変動要因	[要因] 人口減少による少子高齢化が顕著で、観光業もコロナのダメージが大きい等不動産市場は需要が少なく大幅な供給過多の状況にある。								
	■ 継続 □ 新規			[地域] 国道沿いの既成の商業地域であるが、地域経済の停滞に伴い土地需要は少なく地価は下落基調が継続している。								
	前年標準価格 26,900 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		② 変動率										
□ 代表標準地 □ 標準地		年間	-5.6 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉山不動産鑑定事務所
南知多(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 杉山 信義
鑑定評価額	1,700,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 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]	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	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	知多郡南知多町大字師崎字向島8番4				②地積 (㎡)	68	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		商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)		
(2) 近隣地域	①範囲	東120m、西10m、南30m、北10m			②標準的使用	低層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約8m、規模80㎡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	8.5m国道	
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに小規模店舗、一般住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域である。今後は商況性が薄れていくものと考えられ、地価は下落傾向が続くものと予測する。								
(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	間口・奥行の関係		-2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,000 円/㎡		角地	+4.0				
	収益還元法	収益価格	8,590 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	同一需給圏は知多半島南部の商業地域及び住商混在地域である。主たる需要者は飲食、水産関連の土産物店等の店舗を営む個人事業者等である。国道に接面して小規模店舗、一般住宅等が見られる地域であるが、繁華性は減退傾向にある。人口減少、自然災害リスクのほか主要産業である観光産業の低迷もあり、地価は依然として下落傾向にある。土地取引総額は面積により一定でないが、標準的規模の土地で200万円前後が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は南知多町内の事例及び他町の商業地の取引事例を採用し、適切な要因比較及び各々の規範性の程度に係る検討を行って求められた市場性を反映した価格である。一方、収益価格は低位に試算された。これは投資採算性を満たす賃料水準が形成されていないことに起因する。以上より、自己使用目的での取引が中心である市場の特性を反映した比準価格を標準として収益価格は参考に留め、類似の標準地との検討も踏まえ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内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -6.0
	標準地番号 南知多5-1	[97.4]	100	100	[101.9]	25,100	標準化補正	交通 0.0	環境 +5.0	行政 -7.0
(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	街路 0.0	地域要因	街路 -6.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0	環境 +5.0	行政 -7.0
(10) 対象標準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動要因		[要因] 南知多町は人口減少、高齢化の進行、空家率の上昇、主要産業の低迷のほか自然災害リスクも相まって依然として地価は下落傾向にある。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 26,500 円/㎡	②変動率		[地域] 特段の変動要因はない。						
	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	年間 -5.7 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因の変動はない。						