

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
豊田(県)-13 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 like 豊田(県)-13, 愛知県, 愛知第10, 合同会社 土屋不動産鑑定.

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. Includes dates like 令和5年7月1日 and values like 99,000 円/m².

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, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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, 株式会社新成不動産鑑定. 豊田(県)-14, 愛知県, 愛知第10, 氏名, 不動産鑑定士 成田 晃浩. 鑑定評価額: 45,200,000 円, 1㎡当たりの価格: 190,000 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, 140,000 円/㎡, 倍率種別, 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: 豊田市平芝町6丁目41番21. (2) 範囲: 東50m, 西30m, 南50m, 北40m. (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 +8.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 190,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、名鉄三河線及び豊田線、愛知環状鉄道沿線で、豊田市を始めとして隣接市等の住宅地域。 (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、不動産市場で生じた取引事例に基づく実証的な価格であり、多数の事例に裏付けされた信頼性の高い価格が得られた。 (8) 公示価格とした: 代表標準地 豊田-20, 公示価格 188,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率 年間 +3.8%, 半年間 +1.1%

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
豊田(県)-15 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 飛鳥不動産鑑定事務所. Row 2: 豊田(県)-15, 愛知県, 愛知第10, 氏名, 不動産鑑定士 小林 純

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 43,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 64,000 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, 倍率種別, 円/㎡, 1.1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) 近隣地域, (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, (10) 対象基準地の検討

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松尾不動産鑑定事務所
豊田(県)-16	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 松尾 拓志
鑑定評価額	37,500,000 円	1㎡当たりの価格	60,500 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月10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	豊田市平井町6丁目80番外				②地積 (㎡)	620	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		「調区」(60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東80m、西60m、南100m、北60m			②標準的使用	農家住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約30m、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	4.5m市道	交通施設	越戸駅 南東方2.7km	法令規制	「調区」(60,200)					
(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 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,500 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、豊田市を中心に、隣接市を含む住宅地域である。需要者の中心は地元在住者だが、自動車関連企業に従事する一次取得者層も見られる。近隣地域は、市街化調整区域内の既成住宅地である。ミニ開発等による供給への対応の需要が認められる。取引される画地規模が不均一で取引件数も少なく明確な水準の把握は困難であるが、1㎡当たり5~8万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	上記の通り、比準価格を得た。近隣地域は調整区域内の既成住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は見受けられず、賃貸需要も乏しく賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は行わなかった。比準価格は、市場において実際に成立した取引事例により試算しており、市場の実勢を反映し、実証性を有し規範性は高い。以上より、公示価格を基準とした価格との検討を踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額と決定した。													
(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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	豊田-22	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [104.1]	[100.0] 100	60,600	標準化補正	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	
(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	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		③ 変動状況	[一般的] 世界的な金融引締め等による先行き不透明感はあるものの、立地や用途等にもよるが、不動産市場は堅調に推移している。									
	前年標準価格	59,800 円/㎡												[地域] 大きな地域要因の変動はないものの、市内における住宅地需要は堅調であり、当地域の地価も上昇基調にある。
	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/㎡	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
② 変動率	年間	+1.2 %	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五十嵐鑑定調査事務所
豊田(県)-17	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 五十嵐 康幸

鑑定評価額	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 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 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		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	豊田市北曾木町森腰186番・338番合併				②地積 (㎡)	595 ()	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	四郷13km	(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東60m、西60m、南30m、北20m		②標準的使用	農家住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約20m、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	4.5m市道	交通施設	四郷駅北東方13km	法令規制	「調区」(60, 200)									
	⑤地域要因の将来予測	近傍に住宅団地もみられる山間の住宅地域で、特段の変動要因はなく、当面は現状での推移と予測する。																
(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	ない												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,000 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	同一需給圏は豊田市中心市街地から離れた山間部の住宅地域である。需要者は地縁の選好性を有する一般個人が中心であるが、希に不動産業者による分割分譲も見られる。住宅地の需要は生活利便性が高く居住環境の整った新興の住宅団地に集中する傾向が強く、開発期待性の低い旧来住宅地域での需要は極めて限定的であり市場の動きは低調である。需要の中心となる価格帯は概ね1～1.5千万円程度と見られるが、取引の個別性が強い。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益の想定は現実性を欠くと判断されるため、比準価格のみの試算となったが、比準価格は市場で成立した取引事例に基づいて慎重に要因比較を行って求めた結果であり、信頼性は確保されているものと判断する。したがって、比準価格を標準とし、地価水準の推移動向及び同一需給圏内の広域的な価格バランスに留意するとともに地価公示標準地との検討を踏まえて、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	豊田-12	②時点修正	[99.7] / 100	③標準化補正	[100] / [100.0]	④地域要因の比較	100 [92.4]	⑤個別的要因の比較	[100.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	21,000	⑦内訳	標準化補正	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 +1.0 交通 0.0 環境 -8.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	19,500 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) 対象基準地等の前	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規	前年標準価格	21,100 円/㎡	③ 価格形成要因の	[要因]	一般的な 新型コロナは、ほぼ落ち着きを見せ、地価への影響は少ない。地域によりばらつきはあるが、価格は郊外を除き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] 地域要因に大きな変動はないが、住宅地域として利便性は低く、需要は限定的である。										
	②変動率	年間	-0.5 %	半年間	%	[個別的] 特にない。												

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 豊田(県)-18, 愛知県, 愛知第10, 一般財団法人 日本不動産研究所 東海支社.

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. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details like 所在及び地番並びに「住居表示」等, 豊田市巴町カキタ4番8, 地積 184, 形状 1:1.5, 敷地の利用の現況 住宅W2, etc.

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
豊田(県)-19	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 鈴木 哲
鑑定評価額	24,600,000 円	1㎡当たりの価格	135,000 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) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月5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	豊田市大林町10丁目14番16				②地積 (㎡)	182	⑨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		(その他)										
	1:2	住宅 L S 3	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	末野原 800m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 100 m、南 30 m、北 60 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 9 m、奥行約 20 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	標準方位 北 6 m市道	交通施設	末野原駅 北西方800m	法令規制	1 中専 (60, 200)									
	⑤地域要因の将来予測	市中心部南側の周辺に位置する比較的利便性の高い住宅地域である。住宅地域として熟成しており特段の変動要因はないが、利便性等を背景に一定の潜在的需要が見込まれる。																
(3) 最有効使用の判定	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	135,000 円/㎡						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0								
	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	同一需給圏は主として豊田市内の住宅地域で、特に市中心部の周辺に位置する住宅地域との代替性が強い。主たる需要者は豊田市及び周辺市に居住し、自動車産業等に従事する給与所得者である。市中心部から周辺、トヨタ自動車本社付近、名鉄沿線等の需要は高く、外縁部も住環境の良好な地域、割安感のある地域を中心に需要は堅調である。土地は2000~2500万円、新築戸建は4000~4500万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	近隣地域は市中心部より南側に位置する住宅地域である。対象基準地は間口が狭く、収益物件の建築が困難であるため収益価格は試算しなかった。一方、住宅地における市場参加者は居住の快適性、利便性に着目して意思決定を行うため、実際の取引事例を基礎に、市場参加者の価値判断基準に立脚して試算された比準価格は説得力を有する。よって、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格	① 代表標準地	標準地番号	豊田-20	② 時点修正	[101.1] / 100	③ 標準化補正	100 / [108.0]	④ 地域要因の比較	100 / [132.0]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	135,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +32.0 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	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) 対象基準地の前年標準価格等の前	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 129,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] コロナ対策のばらまき財政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。 [地域要因] 市中心部に比較的近い住宅地域で、住環境、利便性に恵まれ、需要はかなりの多いものと判断される。 [個別的要因] 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		<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 +4.7 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社水野立地鑑定	
豊田(県)-20	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士	水野 昌弘
鑑定評価額	34,300,000 円		1㎡当たりの価格	124,000 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) 路線価又は倍率	[令和5年1月]	97,000 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	豊田市上郷町2丁目1番18				②地積 (㎡)	277	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	三河上郷 670m	(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 90 m、北 90 m		②標準の使用	低層住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 20 m、規模 300 ㎡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、6.4 m市道	交通施設	三河上郷駅 北方670m	法令規制	1住居 (60, 200)								
(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	124,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	21,000 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、名鉄三河線・豊田線、愛知環状鉄道沿線の概ね豊田市及びその隣接市の住宅地域の圏域。需要者の中心は西三河地区に生活の本拠を置く居住者である。トヨタの大規模工場が市内南西部に存し、その取引企業群を含めた就業者の宅地需要は高い水準にある。一方、山間部では林業がきびしい状況にあり高齢化・過疎化が急速に進行中である。土地は駐車場を確保して2500万円程度、新築の戸建物件は4500万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	近隣は戸建住宅の外、共同住宅等の収益物件も見られる住宅地域であるが、概ね自用目的の取引が中心である。当該地域は投資採算性を指向する収益性より居住性・資産性を重視した価格形成がなされており、収益価格は低位に求められたと位置づける。以上により、これらの価格形成を反映する比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	豊田-18	② 時点修正	[103.1] / 100	③ 標準化補正	100 / [100.0]	④ 地域要因の比較	100 / [107.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	124,000	⑦ 内訳	標準化補正	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 +1.0 交通 -4.0 環境 +13.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	129,000 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) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 120,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因]		新型コロナウイルス感染症の影響はほぼ無くなり、豊田市の住宅地は回復傾向となった。尚、郊外は過疎化が進み低迷している。							
	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/㎡			[地域要因]		特別な地域要因の変動はない。徐々に住宅地として成熟しつつある。							
② 変動率		年間	+3.3 %	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Sub-rows for 豊田(県)-21, 愛知県, 愛知第10, 氏名, 不動産鑑定士, 中島 豊司. Bottom row: 鑑定評価額, 24,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 140,000 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, 倍率種別, 105,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed data on prices, area, and market characteristics.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (豊田(県)-22), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第10), 業者名 (株式会社エーエムエス), 氏名 (樋沢 武司), 鑑定評価額 (7,320,000 円), 1㎡当たりの価格 (61,000 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10日), (6)路線価 (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), (7)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

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (豊田市西中山町十七屋117番39外), (2) 近隣地域 (東80m, 西80m, 南80m, 北50m), (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 61,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は豊田市北部に存する低層住宅地域である), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地の近隣及び周辺は戸建住宅がほとんどであり), (8) 公示価格 (豊田-45, 75,200 円/㎡), (9) 指定基準地 (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 58,000 円/㎡, 変動率 +5.2%)

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 豊田(県)-23, 愛知県, 愛知第10, 株式会社 吉野アーバンプレイザル.

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. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年6月15日.

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, (2) 近隣地域, (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, (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	栗田不動産鑑定事務所
豊田(県)-24	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 栗田 宗治
鑑定評価額	2,110,000 円		1㎡当たりの価格	8,670 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) 路線価又は倍率	[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	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		豊田市神殿町西本郷56番1		②地積(㎡)	243	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	都計外 (その他)	
		不整形1:1	住宅W2	農地、山林の中に農家住宅等が見られる国道沿いの住宅地域	南10.3m国道	水道	豊田市24km	
(2) 近隣地域	①範囲		東70m、西90m、南0m、北30m		②標準的使用		農家住宅地	
	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10.3m国道		交通施設		豊田市駅南東方24km 法令規制 都計外	
		⑤地域要因の将来予測 農家住宅等を中心とする住宅地域であり、農家集落的な性格を有し大きな要因変化は見られないため、しばらくは現状のまま推移するものと判断される。						
(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		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 8,670 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	同一需給圏は豊田市の都市計画区域外における住宅地域である。需要者の中心は地域内に地縁関係のある勤労者又は自営業者等であり、外部からの参入はほとんど見られない。山間部に位置し人口の減少や高齢化が進んでいる地域であり、市中心部や最寄駅からも離れているため需要は低迷している。取引総額は規模、取引事情等により幅が見られるため、取引の中心となる価格帯は見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例については豊田市に存する都市計画区域外の住宅地の事例を中心に収集したが、相対的に類似する事例を採用することができたため、比準価格は精度があり客観性を有している。一方、収益還元法は都市計画区域外に存し、賃貸需要が見られないため適用できなかった。以上より、本件では比準価格を標準とし、広域的な価格検討を踏まえ、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	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	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	地域要因 街路交通環境行政その他
(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 対象基準地の標準価格(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		標準化補正	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 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 地場企業収益は堅調であるが、原材料費高、世界金融引締め等で不透明感あり。個人消費、住宅投資等は回復基調である。				
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 8,750 円/㎡			[地域] 山間部に位置する住宅地域であり、建物の連たん性も低く今後も大きな要因変化は見られないと思われる。				
	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			[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 -0.9 %	半年間		%			