

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (幸田(県)-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第9), 業者名 (岡崎リアルエステート株式会社), 氏名 (佐野 克彦), 鑑定評価額 (17,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (101,000 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6日), (6)路線価 (令和5年1月), (2)実地調査日 (令和5年6月30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) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (額田郡幸田町大字菱池字矢崎37番3), (2) 範囲 (東20m, 西20m, 南20m, 北80m), (3) 標準的画地の形状等 (間口約10m, 奥行約17m), (4) 地域要因の将来予測 (戸建住宅地域として概ね熟成し...), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 101,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は幸田町内及び隣接する岡崎市内南部の住宅地域である...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は現実の市場における取引事例を価格判定の基礎とし...), (8) 公示価格 (97,500 円/㎡), (9) 指定基準地の検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対年標準価格等の前 (対年標準価格 97,500 円/㎡, 変動率 +3.6%)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 岡崎不動産鑑定事務所	
幸田(県)-2	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 熊谷 春樹	
鑑定評価額	19,700,000 円		1㎡当たりの価格	100,000 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	75,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月8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		額田郡幸田町大字横落字竹ノ花82番1			②地積 (㎡)	197 ()	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, 150) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東100m、西100m、南70m、北40m			②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口約12m、奥行約16m、規模190㎡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		住宅地域として熟成しており、今後も特別な変動要因はなくほぼ現状推移と予測する。幸田町内で比較的人気のある地域のため、地価水準は強含みと予測する。			⑥交通施設		幸田駅北東方1.5km 法令規制 1中専 (60, 150)			
(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		100,000 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、幸田町中部市街地の横落地区を中心とするアパート等が見られる住宅地域である。需要者の中心は当町居住者のほか周辺隣接市居住者等である。当町内住宅地供給は市街化区域が比較的少ないため、旺盛な住宅地需要を充足する十分な供給がないこと等から市場は売手主導で取引される傾向にあり、地価は強含み傾向である。土地は総額2,000万円、新築建売物件は3,500万円程度が取引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	対象地は土地面積が小さく、経済合理的に経営できる賃貸住宅の建築が困難であるため、収益価格の試算できなかった。取引動向はほとんどが自用地の取得であり、収益性より居住の快適性や利便性等が重視される地域であることから比準価格を標準とし、一般的要因の影響、基準地の単価と総額の関連の適否に留意し、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		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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	幸田-4 公示価格 97,500 円/㎡		[102.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	100,000	標準化補正			
(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 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		標準化補正			
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		一般的要因 [] 不動産取引市場はコロナ禍直後の停滞から盛返し、物価上昇と為替・金利等の変動で先行きが懸念されるも、土地需要は堅調である。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 96,000 円/㎡		④ 地域要因		[] 地域要因の大きな変動はないが、幸田町駅やスーパー等と比較的近く、土地需要は堅調である。						
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		⑤ 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 幸田-4 公示価格 97,500 円/㎡		② 変動率		年間 +4.2% 半年間 +2.6%							

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
幸田(県)-3	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 中野 雅之
鑑定評価額	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	82,000 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] 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	額田郡幸田町大字深溝字会下後22番3				②地積 (㎡)	214	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	三ヶ根 970m	(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 80 m、北 90 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	基準方位北 8 m 町道	交通施設	三ヶ根駅 北西方 970m	法令規制	準工 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	幸田町南東部に位置する住宅地域で特段の変動要因はない。中心部の住宅地と比較して利便性に難があり、競争力は相対的に弱いものの、相対的割安感により概ね安定的に推移している。															
(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 +4.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 82,000 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	同一需給圏を主として幸田町内を中心とする市街化区域内の住宅地域である。主たる需要者は幸田町及び周辺市在住の一次取得者層である。居住環境の良好な地域、相対的割安感を有する地域を中心に地価は安定的ないし上昇傾向で推移しているが、物価上昇、円安、金融政策等の経済情勢に先行き不透明感が残る。売買の中心となる価格帯は、土地のみで1500万円、新築戸建の場合は3000万円から3500万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は幸田町南東部に位置する一般住宅を中心とする住宅地域で、当該地域の市場取引の中心は自らの利用を目的とするものである。対象基準地の画地条件により経済合理性を満たす収益物件の想定が困難なため、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、代替競争関係にある取引事例を市場参加者の価値基準に基づき試算した実証的な価格である。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、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 規価公示価格をとした	① 代表標準地 標準地番号	幸田-4	② 時点修正	[102.6] / 100	③ 標準化補正	100 / [100.0]	④ 地域要因の比較	100 / [127.4]	⑤ 個別的要因の比較	[104.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	81,700	⑦ 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 -3.0 交通 -2.0 環境 +34.0 行政 0.0 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	100 / []	100 / []	[] / 100	[] / []	[] / 100	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		
(10) 対象基準地の前年標準価格等か	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 81,100 円/㎡		③ 価格形成要因の		競争力の乏しい地域を除き、地価は安定的ないし上昇傾向となっているが、円安や金融政策の動向による先行き不透明感が残る。								
	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/㎡		② 変動率		年間 +1.1 % 半年間 %		地域要因		地域要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日
幸田(県)-4	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 山田 次郎
鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	49,300 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23日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	額田郡幸田町大字坂崎字揚り山6番3				②地積 (㎡)	376	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	相見 2km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 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 長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	「調区」(60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内に所在する旧来からの農家集落地域である。地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状を維持すると予測する。							
(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	高低差 二方路	-2.0 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,300 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、幸田町及び隣接市を含む市街化調整区域内の住宅地域である。主たる需要者は、地縁性を有するエンドユーザーが中心であり、圏外からの転入は少ない。市街化調整区域内に所在するが、岡崎市南部へのアクセスが良く、JR相見駅への交通接近性にも比較的優れることから相応の需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地の規模等によってまちまちであり、取引も少ないため把握が困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の農家集落地域であり、周辺にアパート等の共同住宅は見られず、不動産賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。また、当地域における住宅地需要は、自己利用目的の取引が中心で、居住の快適性等を重視して価格が形成されるのが一般的であることから、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高い。よって、本件では比準価格を採用し、周辺の標準地との検討も踏まえ、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	
	標準地番号 幸田-8	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	[100.0] 100	49,000	街路 -1.0 交通 0.0 環境 -1.0 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	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			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		[一般的要因] 物価上昇等の影響により、不動産市況の不透明感は増しつつあるが、景況感は回復しつつあり、価格水準は底堅く推移している。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 48,200 円/㎡			[地域要因] 市街化調整区域内の集落地域で、地域要因に特段の変化は見られない。JR相見駅への接近性に比較的優れ、相応の需要が認められる。					
	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 公示価格 円/㎡								
	② 変動率 年間 +2.3 % 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部ガス不動産株式会社
幸田 (県) 5-1	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士 坂井 悠人
鑑定評価額	40,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	101,000 円/m ²	

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	77,000 円/m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 4 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	額田郡幸田町大字菱池字大山 2 3 番 3 外			②地積 (m ²)	404	③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	(その他) (100, 200)				
	1:1.5	店舗兼住宅 S2	低層店舗、住宅等が混在する県道沿いの商業地域	北16m県道、背面道	水道、下水	幸田 760m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 25 m、北 35 m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口約 16 m、奥行約 25 m、規模 400 m ² 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	16m県道	交通施設	幸田駅 北方760m	法令規制	近商 (90, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	店舗、併用住宅、一般住宅等の混在する近隣商業地域である。地域要因に特段の変動はない。商業用途、居住用途等多様な需要が見込めるため、需給は安定的であり、地価は概ね現状程度で推移するものと予測する。									
(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	二方路 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	101,000 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	71,400 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は幸田町及び隣接市町の近隣商業地域を中心に形成されている。需要者の中心は自社利用する地元企業である。企業業績の回復に伴い出店需要が復調する状況下、売物件が限定的なため市場は総じて堅調に推移している。当地域は幸田町中心部に近接しており、その利便性から周辺では高値での取引もみられ、地価はやや上昇傾向に転じている。需要の中心となる価格帯について、取引自体が少ない上に個別事情、画地規模に応じて一様でなく見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域並びに周辺類似地域においては、自用の店舗又は店舗併用住宅としての利用が主であり、収益に着目した取引はあまり見受けられない。このような地域特性により、土地価格に対する賃料水準は低位であり、収益価格は割安に求められや精度が劣る。よって試算価格の調整にあたっては比準価格を標準として収益価格を参酌の上、公示価格、対象地前年価格等から検討した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 規 準 価 格 公 示 価 格 として	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/m ²)	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 -3.0 交通 -3.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	幸田5-1	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	[104.0] 100	101,000					
(9) 指 定 基 準 地 からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	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/m ²)	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 前 年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況の形成要因	[一般的] 個人消費は持ち直している。人流の回復に伴い企業業績及び [要 因] 外食、物販店舗事業者の売上は回復傾向が鮮明で、地域経済は堅調に推移。 [地 域] 鉄道駅近くの近隣商業地域である。地域要因の大きな変動はない。地価はやや上昇傾向に転じている。 [要 因] 個別的要因に変動はない。							
	■ 継続 □ 新規			前年標準価格 100,000 円/m ²							
	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/m ²								
	②変動率	年間 +1.0 %	半年間 %								

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 幸田(県)5-2, 愛知県, 愛知第9, 岡崎リアルエステート株式会社, 氏名 不動産鑑定士 佐野 克彦.

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, (9)91,000 円/㎡, (10)倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) ①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) ①代表標準地, 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, ⑦内訳. (9) 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, ⑦内訳. (10) ①-1 対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因.