

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
東浦(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 西村 邦広
鑑定評価額	21,500,000 円	1㎡当たりの価格	84,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28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	知多郡東浦町大字緒川字屋敷武区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30m、西70m、南50m、北50m				②標準的使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約16m、規模290㎡程度、形状ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	標準方位北、3.7m町道	交通 緒川駅 西方380m	法令 1住居 (60,160)								
(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	形状方位	-1.0	+1.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,500 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	15,200 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良好なため、需要は底堅く、地価は堅調に推移している。土地は20,000千円前後、新築戸建住宅は35,000千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る。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 標準地番号 知多-13	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 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.0	交通 -9.0	環境 +7.0	行政 -1.0	その他 0.0	
	公示価格 86,800 円/㎡	[100.2] 100	100 [104.0]	100 [99.3]	[100.0] 100	84,200	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.0	交通 -9.0	環境 +7.0	行政 -1.0	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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.0	交通 -9.0	環境 +7.0	行政 -1.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.0	交通 -9.0	環境 +7.0	行政 -1.0	その他 0.0	
(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 81,500 円/㎡	③変動状況		[一般的要因] 当町の人口は横這い、世帯数は微増傾向であるが、隣接する大府市や西三河地域からの流入もあり、需要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 標準地番号 公示価格 円/㎡	[] 100		100 []		[地域要因] 旧来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、地価は堅調に推移している。													
	②変動率	年間 +3.7 %	半年間 %	[個別的要因] 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	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
東浦(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	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	88,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 69,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月28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)						
(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	標準方位北、6m 町道	交通	八幡新田駅 南東方450m	法令
(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	88,300 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。緒川新田地区の人口は減少傾向にあるものの、住宅地需要は安定しており、地価は堅調に推移している。土地は15,000~18,000千円、新築戸建住宅は30,000~35,000千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	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 行政 +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 +5.0 行政 -2.0 その他 0.0			
	標準地番号 知多-13	[100.2] 100	100 [104.0]	100 [94.7]	[100.0] 100	88,300							
(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 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) 対年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 84,700 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 当町の人口は横這い、世帯数は微増傾向であるが、隣接する大府市や西三河地域からの流入もあり、需要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 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 当町の名鉄沿線はJR沿線に比べ人気はやや低いが、駅歩圏内で区画整然とした住宅地域であるため、地価は堅調に推移している。									
② 変動率		年間 +4.3 %	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	株式会社コウケツ総合事務所
東浦(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 吉田 治子
鑑定評価額	18,900,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	83,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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	知多郡東浦町大字藤江字ふじが丘4番7				②地積 (㎡)	177	⑨法令上の規制等	1中専 (60, 150)	
	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) (地区計画等)		
	1:1	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域	西6m町道	水道、ガス、下水	東浦 1.2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 130 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 14 m、規模 180 m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、6m町道	交通施設	東浦駅 北西方1.2km	法令規制	1中専 (地区計画等) (60, 150)	
	⑤地域要因の将来予測	区画整理済の住宅地域であり、住宅地域として熟成しており、特別の変動要因はなく、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	107,000 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1800万円～2300万円程度、新築の戸建住宅は3800万円～4300万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 -19.0 行政 -1.0 その他 0.0
	標準地番号 知多-13					106,000				
	公示価格 86,800 円/㎡	[100.2] 100	100 [104.0]	100 [78.6]	[100.0] 100					
(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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 102,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 景気は緩やかに回復しており、設備投資も緩やかな増加傾向にある。個人消費は底堅く推移し、住宅投資は弱めの動きとなっている。						
	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] 当該地域は区画整理済の住宅地域であり、特記すべき地域要因の変動はない。						
	② 変動率 年間 +4.9 % 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	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	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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字西平地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)		
(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	特記事項	特記事項	
	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、特別の変動要因はなく、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 103,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +9.0			
	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 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 知多-13	[100.2] / 100	100 [104.0]	100 [88.4]	100	103,000	標準化補正	交通 0.0	環境 -2.0	交通 -2.0
(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	画地 +4.0	行政 -2.0	行政 -2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	100	[]	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 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 変動状況	[要因] 景気は緩やかに回復しており、設備投資も緩やかな増加傾向にある。個人消費は底堅く推移し、住宅投資は弱めの動きとなっている。						
	■ 継続 □ 新規			[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。						
	前年標準価格 98,000 円/㎡			[個別的] 個別的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 +5.1 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

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	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	64,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6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6年4月17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	「その他」			
	1:1.2	住宅LS2	農地に囲まれた一般住宅を主とする小規模分譲住宅地域	南東8m町道	水道、ガス、下水	東浦3.1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西20m、南90m、北80m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約17m、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	64,000 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 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 -2.0 交通 +4.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 愛知東浦-8					63,700				
	公示価格 59,600 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	[106.0] 100					
(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 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					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 62,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[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。						
	② 変動率 年間 +3.2% 半年間 %			[個別的] 特記すべき個別的要因の変動はない。						

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)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 大吉
鑑定評価額	114,000,000 円	1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	98,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年4月17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	知多郡東浦町大字緒川字平成52番				②地積 (㎡)	907 ()	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	緒川 780m	(その他) (90, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 120 m、南 22 m、北 40 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 41 m、奥行約 22 m、規模 900 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.6 m 県道	交通 緒川駅 南西方 780m	法令 近商 (90, 200) 準防		
	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、店舗の集積性にも優れた路線商業地域である。リース需要が高い地域性から地価は安定的に推移するものと予想される。										
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	126,000 円/㎡									
	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	同一需給圏は東浦町及び周辺の市町における駅前、又は幹線道路沿いに形成された商業地域である。需要者の中心は大府市及び周辺の市町における中小事業者等であるが売買需要は皆無であり、事業用定期借地等のリース需要がほとんどを占める。したがって商業地独自の価格変動はほとんど認められず、背後住宅地の地価変動に牽引される形で地価は変動している。市場での需要の中心価格帯は、土地で 40～50 万円/坪程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣は自用の店舗としての利用が大半を占め、比較的規模の大きな貸店舗等の賃貸物件は少なく、また賃貸市場が未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は不動産の市場性を反映した実証的な価格であり、その信頼性は高い。よって本件では比準価格を重視しつつ、収益価格は参酌に留め、代表標準地との均衡及び単価と総額との関係等に留意して調整を行い、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	行政 +5.0	その他 0.0
	標準地番号 半田5-6	公示価格 107,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [81.0]	100 [100.0]	126,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 +6.0	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	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	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 価格変動要因の	一般的 [要因] 駅前及び幹線道路沿いに所在する商業地は売買需要が皆無であり、リース需要が大半を占めるため、住宅地の価格変動で推移している。								
	■ 継続 □ 新規			地域 [要因] 近隣は店舗立地としては優れるため、リース需要は旺盛であり、地価も安定的に推移するものと予想する。								
	前年標準価格 122,000 円/㎡			個別的要因 [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		□ 代表標準地 □ 標準地										
標準地番号		公示価格 円/㎡										
② 変動率		年間 +3.3 %	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
東浦(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 西村 邦広
鑑定評価額	33,300,000 円	1㎡当たりの価格	122,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 94,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28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	知多郡東浦町大字森岡字浜田78番3外				②地積 (㎡)	273	⑨法令上の規制等	近商 (80,200)	
	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	尾張森岡 300m	(その他) (90,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 40 m、南 130 m、北 70 m				②標準の使用	低層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約 14 m、奥行約 20 m、規模 280㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記 事項	特記 事項	特記 事項	
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 30 m、西 40 m、南 130 m、北 70 m				②標準の使用	低層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約 14 m、奥行約 20 m、規模 280㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記 事項	特記 事項	特記 事項	
(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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	収益還元法	収益価格	83,600 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その周辺市町に位置する商業地域がその範囲となる。需要者の中心は、飲食店、物販店等を経営する法人又は個人事業者である。対象基準地は東浦町内でも北部に位置し、主要幹線道路である県道名古屋碧南線沿いにある。さらに、JR「尾張森岡」駅に近いという好立地条件にあるため、需要に底堅さが見られる。東浦町内の商業地については取引規模、形状等が様々であり、需要の中心となる価格帯については把握できなかった。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鑑定評価方式適用により比準価格、収益価格の2試算価格を得た。比準価格は不動産の市場性を反映した実証的価格である。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した理論的価格である。但し、近隣地域は十分な収益を期待できるほどの賃料水準を有していないため、比準価格と比較して収益価格は低めに試算された。したがって、本件では比準価格を中心に、代表標準地との均衡性に留意し、収益価格を参酌して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	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 +4.0
	標準地番号 半田5-6	[100.0] / 100	100 / [105.0]	100 / [83.3]	[100.0] / 100	122,000	標準化補正	交通 0.0	環境 -30.0	交通 +7.0
(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	環境 0.0	行政 +7.0	環境 -30.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[]	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 0.0
(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	③ 変動状況		[一般的] 景気は回復傾向にあり、企業収益は改善し個人消費は持ち直しつつある。一般的に物価高騰が続いているが、飲食産業は持ち直している。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 116,000 円/㎡	③ 変動状況		[地域] 当地域は県道沿いの飲食、物販等が建ち並ぶ路線商業地域であり、飲食関連を中心に需要は高まっている。						
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	③ 変動状況		[個別的] 個別的的要因に変動はない。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡	③ 変動状況								
② 変動率	年間 +5.2 %	半年間	%							