

鑑定評価書 (令和6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, 鑑定評価額. Includes details for 美浜(県)-1, 愛知県, 愛知第7, 不動産鑑定士 杉山 信義, and 3,720,000 円 / 18,800 円/m².

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 and conditions for the appraisal.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal justification table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 判別, (4) 鑑定手法, (5) 市場特性, (6) 試算価格, (7) 公示価格, (8) 指定基準地, (9) 前年指定基準地, (10) 対象基準地. Includes detailed analysis of location, market, and price determination.

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
美浜(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 大吉
鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	30,000 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	知多郡美浜町大字北方字東側40番				②地積 (㎡)	347 ()	③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	1住居 (60, 140)						
(2) 近隣地域	①範囲	東140m、西60m、南100m、北40m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約15m、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	基準方位北、4m	交通施設	河和駅 北東方420m	法令規制	1住居 (60, 140)				
(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	角地 方位	+2.0 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,000 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	同一需給圏は概ね名鉄知多新線沿線各駅から外延的に広がる住宅地域の存する圏域である。需要の中心は町内在住の一次取得者層が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。近隣は最寄駅から徒歩圏内に所在する住宅地域ではあるが、町内の市場規模が小さく、住宅需要自体が低迷していることから需給動向は軟調にて推移している。市場での中心となる価格帯は土地で800万円程度、新築の戸建物件で2000万円程度である。												
(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て鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を	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
	愛知美浜-1	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [111.1]	[102.0] / 100	30,000	標準化補正	街路 0.0	交通 +1.0	環境 +10.0	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		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 30,300 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 地縁の関係を有する地元居住者に需要が限定され、需要の低迷による供給過剰感から町内の地価は住宅地、商業地共に下落基調にある。									
	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/㎡			[地域] 特記すべき地域要因の変動はない。									
②変動率 年間 -1.0 % 半年間 %		[個別的] 特記すべき個別的要因の変動はない。											

鑑定評価書 (令和6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, 氏名. Includes values like 美浜(県)-3, 愛知県, 愛知第7, 杉山不動産鑑定事務所, 杉山 信義.

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 values like 令和6年7月1日, 令和6年6月17日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月5日, 正常価格, 令和6年1月, 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 知多郡美浜町大字上野間字郷戸65番14外. (2) 標準的画地の形状等: 間口約15m, 奥行約20m. (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 26,300 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は名鉄河和線及び名鉄知多新線沿線を中心とする住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基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) 公示価格とした: 18,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 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 26,700 円/㎡. Includes various adjustment factors and rates.

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (美浜(県)-4), 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), 氏名 (後藤 大吉), 鑑定評価額 (4,870,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (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), 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) 所在地 (知多郡美浜町大字野間字天野54番12), (2) 地積 (263㎡), (3) 形状 (台形1:1), (4) 敷地の利用 (住宅W2), (5) 周辺の土地 (一般住宅), (6) 接面道路 (南西5m町道), (7) 供給 (水道), (8) 交通 (野間1.4km), (9) 法規制 (1住居), (10) 市場特性 (同一需給圏), (11) 試算価格調整 (近隣未成熟), (12) 公示価格 (16,500円/㎡), (13) 指定基準地 (前年19,000円/㎡), (14) 変動率 (-2.6%)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社木寺不動産鑑定所
美浜(県)-5	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 住井 雄一郎
鑑定評価額	2,380,000 円	1㎡当たりの価格	14,600 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 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6年 4月 10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	知多郡美浜町大字小野浦字西川70番1外				②地積 (㎡)	163	⑨法令上の規制等	「調区」(60, 200) 固定公(普通)									
	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	野間 3.6km	(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 80 m、南 60 m、北 30 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 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m町道	交通施設	野間駅 南西方3.6km	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既成住宅地域で、特段の大きな変動要因もなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。総じて需要が弱い地域であるため、地価は引き続き下落基調で推移するものと予測される。																
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,600 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状	+2.0	0.0									
	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	同一需給圏は美浜町及び周辺市町の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的選好性を有する個人である。対象不動産が位置する小野浦字西川地区は沿岸部に形成された小規模集落地域である。町南端に位置し各種生活利便性に劣る集落地域であることから需要者が限定され、地価は依然として下落傾向にある。市場の中心価格帯は土地は250万円程度である。																	
(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、美浜町内及び周辺市町の市街化調整区域内の住宅地域内の取引事例を採用して、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、対象地が市街化調整区域内の集落地域内に位置し賃貸需要が見込めないため非適用と判断した。以上より、市場の特性を反映した比準価格を標準とし、標準地との検討を踏まえて上記の通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	標準地番号	愛知美浜-11	②時点修正	[98.2] 100	③標準化補正	100 [100.0]	④地域要因の比較	100 [112.1]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	14,600	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 +9.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	16,300 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	15,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的]	半島南部に位置する立地条件から人口の減少、高齢化率の上昇が顕著である。土地需要は低迷しており地価は下落傾向にある。									
	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]	地域要因に変動はない。									
②変動率	年間	-2.7 %	半年間	%			[個別的]	個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書 (令和6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, 鑑定評価額. Includes details for 美浜(県)5-1, 愛知県, 愛知第7, 楓不動産鑑定事務所, and 19,800,000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. Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年6月18日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Contains detailed analysis of land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections like (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 指定からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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	有限会社木寺不動産鑑定所
美浜(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 住井 雄一郎
鑑定評価額	5,740,000 円		1㎡当たりの価格	43,500 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] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年 4月 10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		知多郡美浜町大字河和字北田面18番5			②地積 (㎡)	132	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	河和 80m	商業 (80,400) 準防	(その他) (90,400)
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 30 m、南 20 m、北 0 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 9.0 m、奥行約 15.2 m、規模 132 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項 特にない	
	⑤地域要因の将来予測		駅前商業地域であるが、郊外型の大規模店舗の出店により顧客の客足が奪われ、徐々に衰退化及び住宅地化が進行するものと予測される。地価水準は今後も地域の衰退化に伴い、下落基調にて推移するものと予測される。						
(3) 最も有効使用の判定	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		43,500 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		24,600 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	同一需給圏は美浜町内及び周辺市町の商業地域である。需要者の中心は地元の個人事業者及び小規模法人等である。河和駅前に立地し車両通行量は比較的多いものの商業繁華性は乏しく、また人口の減少が顕著であることから商圏の縮小、商圏人口の購買力の低下等といった構造的要因を抱えていることから地価は下落傾向が継続している。画地規模、用途等により価格水準は多様であり中心的な価格帯を把握するのは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は美浜町内及び周辺市町の商業地の取引事例を採用して、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。収益価格は賃貸需要が極めて低い地域であることから低位に試算された。商業地域内に位置するが、比準価格を重視するのが不動産市場の実態を反映していると判断される。以上より、比準価格を重視し収益価格は参考に留めて、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 愛知美浜5-1		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	⑧地域要因
	公示価格 44,000 円/㎡		[98.9] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	43,500	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	⑧地域要因
	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 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 45,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況			[一般的] 半島南部に位置する立地条件から人口の減少、高齢化率の上昇が顕著である。土地需要は低迷しており地価は下落傾向にある。 [地域] 地域要因に変動はない。 [個別的] 個別的要因の変動はない。			
	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 愛知美浜5-1 公示価格 44,000 円/㎡								
②変動率		年間 -3.8 %	半年間 -1.1 %						