

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	朝日航洋株式会社 西日本空情支社 名古屋支店
武豊(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 二村 茂樹
鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	46,100 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) 路線価又は倍率 倍率種別	[令和6年1月]	37,000 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			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	知多郡武豊町大字富貴砂水33番11外				②地積 (㎡)	247	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	富貴390m	(その他)			
	1:1.5	住宅W1	住宅、アパート、倉庫等が混在する住宅地域	西6m町道	水道、ガス、下水						
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西40m、南100m、北150m		②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約12.5m、奥行約20m、規模250㎡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6m町道	交通施設	富貴駅南東方390m	法令規制	1住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	比較的沿岸部に近く、混在性のある住宅地域で、周辺に取引を大きく活発化させる変動要因は無く、武豊町南部、沿岸部周辺における宅地需要は弱含み感が残るため、当面は現状のまま推移するものと予測される。									
(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	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	10,800 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	同一需給圏は武豊町及び隣接市町の住宅地域全域。主たる需要者は町内在住の居住者層で、地縁的選好性が認められるため周辺市町からの転入者は少ない。近隣地域は、最寄駅から徒歩圏にあるが、町の中心部からは離れているため利便の高い地域と比較して宅地需要は弱く、概ね地価は低調気味での推移。取引の中心となる価格帯は土地のみで1000万円～1200万円前半程度で、土地建物総額で概ね2500万円台～4000万円前半程度と史料される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺は、居住を意識した自己の土地取得が多く、比準価格は市場実態が反映されたもので、需要者の持つ代替性、選好性の及ぶ範囲に留意し試算された。一方収益価格に関しては、賃貸市場が未熟な点や賃料水準が投資対象として見合わず相当低位となった。本件では、土地取得者の行動原理に即して最も説得力があると判断される比準価格を標準とし、さらに市場の特性、代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を基とした	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	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 -1.0 交通 0.0 環境 +58.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 武豊-1	[100.7]	100	100	[100.0]	46,100					
	公示価格 74,500 円/㎡	100	[104.0]	[156.4]	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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]						
	円/㎡	100	[]	[]	100						
(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 46,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[要因] 一般的要因 最近の建築費高騰から取引減少の懸念があり、区画整理地は需要が高く供給不足気味。南部や沿岸部は横這いから微弱な下落傾向である。							
	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] 既成の住宅地域のため、宅地需要を喚起する程の大きな地域要因の変動は無く、一般的要因等から不動産取引も微減傾向と史料される。							
	② 変動率 年間 0.0% 半年間 %			[個別] 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 4 columns: 基準地番号 (武豊(県)-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第7), 業者名 (朝日航洋株式会社 西日本空情支社 名古屋支店), 氏名 (不動産鑑定士 二村 茂樹), 鑑定評価額 (13,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (57,600 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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (知多郡武豊町字北中根5丁目28番), (2) 範囲 (東80m, 西60m, 南60m, 北110m), (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 (+6.0), (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 (同一需給圏は概ね武豊町及び周辺市町の名鉄河和線, JR武豊線沿線の住宅地域全域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域及びその周辺は、居住を意識した自己の土地取得が多く、比準価格はこの市場実態が反映されたもので実証性を有する), (8) 公示価格 (74,500 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 年間の標準価格等 (変動率 年間 +0.2%)

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	株式会社コウケツ総合事務所	
武豊(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	18,400,000 円		1㎡当たりの価格	79,800 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]	60,000 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	知多郡武豊町字豊成1丁目109番外				②地積 (㎡)	231	③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	1.3km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 40 m、南 30 m、北 50 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	標準方位北、6 m 町道				
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした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。											
	(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	79,800 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	14,600 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	同一需給圏は名鉄河和線沿線を中心とする武豊町内の住宅地域と把握される。需要者は武豊町内に居住する個人が中心であり、周辺市町からの転入者もみられる。半田市に近接する区画整然とした住宅地域であり、町内の他の住宅地域と比べて需要が認められる地域であることから、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	鑑定評価方式適用により比準価格及び収益価格の2価格を得た。比準価格は豊富な資料を基に市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、当該地域は収益性より居住の快適性が重視される住宅地域であるため、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に留意し、収益価格をも参酌して上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 規 格 示 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/㎡)	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	
	武豊-1	[100.7] 100	100	[104.0] 100	[96.3] 100	[106.0] 100	79,400	+4.0	0.0	0.0	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	[] 100	100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政
(10) 対 象 基 準 地 前 年 標 準 価 格 等 からの 検 討	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 78,300 円/㎡ 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 +1.9 %	半年間 %	③ 変動状況要因の [要 因] 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。 [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。 [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 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Values include 武豊(県)-5, 愛知県, 愛知第7, 不動産鑑定士 種村 大輔.

1 基本的事項

Table with 4 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. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月18日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月5日, 正常価格, 39,000 円/㎡.

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: 知多郡武豊町字明神戸3番2外. (2) 標準的画地の形状等: 間口約12m, 奥行約20m. (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: 方位形状. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 49,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は名鉄河和線及びJR武豊線沿線の武豊町及び隣接市町の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域及びその周辺では共同住宅の利用も見られるものの、賃貸市場は未成熟であり、経済合理性に合致した賃貸経営は困難と判断できるため、収益価格は試算しなかった.

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	株式会社コウケツ総合事務所
武豊(県)-6	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 吉田 治子
鑑定評価額	7,170,000 円	1㎡当たりの価格	43,200 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6月24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	知多郡武豊町字多賀7丁目3番2番				②地積 (㎡)	166	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	知多武豊 1.9km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 50 m、北 0 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	特にない	街路	基準方位 北 6 m 町道		
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内に開発された小規模な住宅団地であり、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。地価は横ばいから微増傾向で推移するものと予測する。									
	(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	43,200 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	同一需給圏は名鉄河和線沿線を中心とする武豊町内の住宅地域と把握される。需要者は武豊町内に居住する個人が中心であり、町外からの転入者は少ない。市街化調整区域内の住宅地域であるが、地価が割安な地域であり、地縁者等を中心に一定の需要がみられることから、地価は横ばいから微増傾向となっている。土地は800万円～1300万円程度、新築の戸建住宅は2500万円～3000万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。対象基準地は市街化調整区域内の住宅地域内に位置し、近隣に賃貸用の共同住宅はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法が適用できなかった。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、他の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 0.0	
	標準地番号 武豊-8	[100.4] / 100	100 / [109.0]	100 / [105.6]	[100.0] / 100	42,900	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 +15.0	
(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	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	環境	画地	行政	
(10) 対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 43,000 円/㎡						③ 変動状況要因の	[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。		
	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] 当該地域は市街化調整区域内の住宅地域であり、特記すべき地域要因の変動はない。		
②変動率	年間 +0.5 %	半年間 %	[個別] 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	
武豊(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	吉田 治子
鑑定評価額	47,800,000 円		1㎡当たりの価格	90,200 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]	70,000 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		知多郡武豊町字長尾山49番1				②地積 (㎡)	530	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) 準防 (その他) (100, 200)														
(2) 近隣地域	①範囲		東 110 m、西 100 m、南 0 m、北 30 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 25 m、奥行約 20 m、規模		500 ㎡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町道	交通施設	知多武豊駅北西方200m	法令規制	近商 (90, 200) 準防												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状	+3.0 0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		90,200 円/㎡																
	収益還元法		収益価格		37,000 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	同一需給圏は武豊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。主たる需要者は地元企業を中心とする法人であるが、土地の取得意欲は弱い。武豊町中心部に位置する商業地域であるが、武豊町郊外の路線商業地域に比べると需要は弱含みであり、当該地域の地価は横ばい傾向となっている。武豊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数値である。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した理論的数値である。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、比準価格に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に留意し、収益価格をも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	① 代表標準地	標準地番号	半田5-6	② 時点修正	[100.0]	100	③ 標準化補正	[105.0]	100	④ 地域要因の比較	[116.7]	100	⑤ 個別的要因の比較	[103.0]	100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	89,900	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +7.0 環境 -1.0 行政 +7.0 その他 0.0
	公示価格	107,000 円/㎡		[100.0]	100	[105.0]	100	[116.7]	100	[103.0]	100	89,900									
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	[]	100	[]	100	[]	100	[]	100	[]	100	[]	100	[]	100	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	[]	100	[]	100	[]	100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 90,200 円/㎡		③ 価格変動要因		[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] 町の中心部に位置する商業地域であり、特記すべき地域要因の変動はない。										
② 変動率		年間	0.0 %	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, 中野ガス不動産株式会社. 2nd row: 武豊(県)5-2, 愛知県, 愛知第7, 氏名, 不動産鑑定士 種村 大輔. 3rd row: 鑑定評価額, 17,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 55,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 5 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. Values include dates and '正常価格'.

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) 対象基準地の検討. Includes detailed descriptions and numerical data.