

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (瀬戸(県)5-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第10), 業者名 (株式会社アーバン鑑定), 氏名 (栗谷 達也), 鑑定評価額 (65,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (83,500 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3日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6年6月17日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (66,000 円/㎡), (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 reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (瀬戸市北山町40番1外), (2) 範囲 (東50m, 西130m, 南40m, 北40m), (3) 最有効使用の判定 (低層店舗住宅併用地), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は瀬戸市及び周辺市の商業地域で...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (店舗兼共同住宅を想定した収益価格は低位に試算された...), (8) 公示価格 (91,000 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 82,000 円/㎡, 変動率 年間 +1.8%)

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (瀬戸(県)5-2), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第10), 業者名 (松尾不動産鑑定事務所), 氏名 (松尾 拓志), 鑑定評価額 (16,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (93,800 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) 路線価又は倍率 (74,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和6年6月11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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (瀬戸市東横山町39番外), (2) 近隣地域 (東20m, 西150m, 南20m, 北10m), (3) 最有効使用の判定 (低層店舗兼事務所), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、瀬戸市を中心に隣接市を含む商業地域である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (以上の通り、2試算価格を得た。), (8) 公示価格 (91,000 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 91,300 円/㎡, 変動率 +2.7%)

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
瀬戸(県)5-3	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 小林 純
鑑定評価額	3,910,000 円	1㎡当たりの価格	37,200 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5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月17日	(5) 価格の種類	正常価格		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	瀬戸市品野町3丁目312番1				②地積 (㎡)	105 ( )	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	近商 (80, 200) 準防	(その他) (90, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 150 m、北 150 m				②標準的使用	店舗兼住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9 m 国道	交通施設	尾張瀬戸駅 北東方 3.4 km	法令規制	近商 (90, 200) 準防	
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	19,700 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、瀬戸市の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域を中心に形成されている。需要者としては、沿道型サービス店舗を展開する企業、地元の中小法人、地縁性を有する個人事業者等が想定される。近隣地域周辺は、市中心部からやや離れた繁華性が低い商住混在地域であり、一般的要因のもと需要は安定的に推移している。価格水準は対象標準地の規模で400万円弱程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が未成熟で、賃料の設定が投下償却資産の回収を重視して決定されていること等により、元本と果実の相関関係がやや弱く、収益価格はやや低位に求められた。よって、本件では市場の実態を踏まえ、比準価格を標準に収益価格を参考とし、一般的要因の影響及び標準地との検討をも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	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	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 瀬戸5-3					37,200	標準化補正	交通 0.0	交通	+10.0
(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	環境	+92.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		画地 0.0	行政	+2.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況 [ 要因 ] 個人消費が持ち直し、雇用情勢も改善するなか、地域経済は概ね堅調に推移しており、瀬戸市の不動産市場は総じて堅調に推移している。 [ 地域 ] 市中心部からやや離れた繁華性が劣る国道沿いの商住混在地域であるが、一般的要因のもと地価は安定的に推移している。 [ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。								
	■ 継続 □ 新規									
	前年標準価格 37,200 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	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡									
②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	辰紀不動産鑑定調査株式会社
瀬戸(県)9-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 中島 豊司
鑑定評価額	125,000,000 円	1㎡当たりの価格	44,700 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月12日	(5) 価格の種類	正常価格		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	瀬戸市山の田町9番1外				②地積 (㎡)	2,795 ( )	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	工業 (60, 200)  (その他) 特別工業地区			
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m			②標準的使用	工場地				
	③標準的画地の形状等	間口約 55 m、奥行約 55 m、規模			3,000 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5m市道	交通施設	三郷駅 南方3.3km	法令規制 工業 特別工業地区 (60, 200)		
(3) 最有効使用の判定	工場地				(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	44,700 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、瀬戸市及びその周辺市町に広域的に展開する工業地域。需要者は、地縁性のある中小法人や全国展開する法人が中心である。供給については、公共団体による工業用地の分譲や廃業・移転に伴う中小工場の売却が中心である。近隣地域周辺について、位置的優位性があるなど工業地として競争力を有しており、需給関係は堅調に推移している。価格帯の中心は、規模等により様ではないが、取引単価で35～60千円/㎡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	相対的には自用目的の取引が多く、市場における規範性の高い取引事例を収集することができた。これら取引事例から求めた比準価格の信頼性は高い。一方、収益価格については、貸工場、貸倉庫等の賃貸市場が熟成途上で、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。従って、相対的信頼性に優る比準価格を中心に、収益価格は参考に留め、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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.0 交通 0.0 環境 -26.0 行政 -7.0 その他 0.0
	標準地番号 瀬戸9-1	公示価格 32,200 円/㎡	[101.5] 100	100 [101.0]	100 [72.9]	[100.0] 100	44,400			
(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) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 43,500 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[ 一般的 ] 物価上昇、金融資本市場の変動等の懸念材料があるが景気は緩やかに持ち直している。こうした中、市内不動産市場は総じて底堅く推移。						
	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 ] 特別の変動要因はない。位置的優位性があるなど工業地として競争力を有する。需給関係は堅調であり、地価は上昇基調にある。						
	②変動率 年間 +2.8 % 半年間 %			[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。						