

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 10日提出
半田(県)-1 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 半田(県)-1, 愛知県, 愛知第7, 有限会社 木寺不動産鑑定所, 氏名 不動産鑑定士 住井 雄一郎.

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 5年 7月 1日 and 令和 5年 6月 23日.

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, (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) 規格外標準地, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed descriptions of the property and market conditions.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白井不動産鑑定所
半田(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 白井 信之
鑑定評価額	9,110,000 円	1㎡当たりの価格	69,000 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	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	53,000 円/㎡ 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			
(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	半田市亀崎月見町4丁目95番				②地積 (㎡)	132	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 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	亀崎 930m	(その他) (70, 200)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 39 m、西 57 m、南 51 m、北 36 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 15 m、規模 150 ㎡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 5.3m市道	交通施設	亀崎駅 東方930m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防							
(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 +4.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因											
	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	同一需給圏は概ね半田市内及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内に居住する1次取得者層で、同一需給圏外からの転入者は比較的少ない。近隣地域は駅から比較的近傍に位置する住宅地域で、利便性はあるものの街路条件がやや劣るため市場競争力はやや弱い。新型コロナウイルス感染症の影響も一段落し、地価は若干の回復傾向となっている。価格は土地で1000万円前後、新築戸建住宅で3000万円前後が取引の中心である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は半田市北東部の戸建住宅を中心とした比較的閑静な住宅地域に所在し、周囲には中低層共同住宅等の収益物件も見られるが、収益性よりも居住の快適性及び利便性をより重視した自用目的での取引が中心の地域である。対象基準地は地積規模が小さいため収益価格の試算は行わなかったが、市場性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、更に公示価格との均衡にも留意し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 標準地番号	半田-5	② 時点修正	[101.9] 100	③ 標準化補正	100 [109.0]	④ 地域要因の比較	100 [145.0]	⑤ 個別的要因の比較	[104.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	69,100	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -3.0 環境 +48.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	103,000 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	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	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 68,300 円/㎡		③ 変動状況	一般的 [要因] 景気は回復基調にあるが、国際情勢が不安定で、先行き不透明感もあり、当市における不動産市場も依然二極化の傾向が顕著である。 地域 [要因] 概ね熟成した既存住宅地域であり、特に地域要因の変動はないが、住宅地需要が回復し地価は若干上昇傾向にある。 個別的 [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	<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 +1.0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白井不動産鑑定所
半田(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 白井 信之
鑑定評価額	21,100,000 円		1㎡当たりの価格	76,100 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] 56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15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		半田市一本木町3丁目6番2		②地積 (㎡)	277	⑨法令上の規制等	1低専 (60, 100)											
	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)												
1.2:1		住宅 S2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	亀崎 1.1km													
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 30 m、北 30 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 16 m、奥行約 15 m、規模 240 ㎡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市道	交通施設	亀崎駅 北西方1.1km	法令規制	1低専 (60, 100)										
⑤地域要因の将来予測	低層住宅地域としてほぼ熟成しており、特段の変動要因も見られず、今後も現状で推移するものと予測する。地価水準は新型コロナウイルス感染症の影響も一段落し、若干の上昇傾向で推移するものと予測する。																		
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地																		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,100 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	同一需給圏は概ね半田市内及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内に居住する1次取得者層で、同一需給圏外からの転入者は比較的少ない。近隣地域は区画整然とした環境良好な戸建住宅地域で、市内において標準的な選好性を有する住宅地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響も一段落し、需給関係が改善し地価は若干の上昇傾向にある。価格は土地で2000万円前後、新築戸建住宅で4000万円前後が取引の中心である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は半田市北東部の戸建住宅を中心とした比較的閑静な住宅地域に所在し、周囲には中低層共同住宅等の収益物件も見られるが、居住の快適性及び利便性をより重視した自用目的での取引が中心の地域である。第1種低層住居専用地域に所在し、経済合理性に見合う共同住宅の想定が困難なため収益価格の試算は行わなかったが、市場性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、更に公示価格との均衡にも留意し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 標準地番号	半田-5	② 時点修正	[101.9]	100	③ 標準化補正	[109.0]	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	[109.0]	100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	76,100	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +38.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	103,000 円/㎡	100	[101.9]	100	[109.0]	100	[137.9]	100	[109.0]	100	76,100							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	[]	100	③ 標準化補正	[]	100	④ 地域要因の比較	[]	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	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								
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 75,300 円/㎡		③ 変動状況		[要因] 景気は回復基調にあるが、国際情勢が不安定で、先行き不透明感もあり、当市における不動産市場も依然二極化の傾向が顕著である。										
	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] 駅から距離はあるが、概ね熟成した住宅地域であり、特に地域要因の変動はないが、住宅地需要が回復し地価は若干上昇傾向にある。										
② 変動率		年間	+1.1 %	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	杉山不動産鑑定事務所
半田(県)-4	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 杉山 信義
鑑定評価額	27,900,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 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	[令和5年1月]	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20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		半田市清城町2丁目8番12			②地積 (㎡)	266	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		1 中専 (60, 200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 160 m、南 60 m、北 120 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 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡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		区画整然とした住環境が比較的良好な住宅地域であり、特別の変動要因はない。半田市内の人気エリアの住宅地域に所在して需要は徐々に高まっており、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		105,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		29,800 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	同一需給圏は半田市内の区画整然とした住宅地域である。需要者の中心は地縁の関係を有するエンドユーザーのほか周辺市町を含めてやや広域的である。市内でも人気の高い名鉄河和線より西側の区画整然とした住環境の比較的良好な住宅地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響からは回復して需要は徐々に高まっており、地価は上昇傾向にある。中心価格帯は土地は2,500万円前後、新築の戸建物件は3,500万円円程度と認められる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する地域は快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると認められるため、試算された比準価格は説得力を有する。一方、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。以上より、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考と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 半田-5		[101.9]	100	100	[109.0]	105,000		標準化補正	交通		0.0	環境
(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	+9.0	地域要因	行政	0.0
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]			行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		<p>[一般的要因] 半田市の人口は概ね微減傾向であるが、住宅地は新型コロナウイルスの影響から回復しており、人気エリアについては上昇傾向も見られる。</p> <p>[地域要因] 丘陵地域の良好な環境の人気エリアの住宅地域であり、特段の変動要因はなく、需要は徐々に高まっており地価は上昇傾向にある。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>								
	■ 継続 □ 新規		価格形成要因										
	前年標準価格 103,000 円/㎡		年間 +1.9 % 半年間 +1.9 %										
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		③ 変動状況											
■ 代表標準地 □ 標準地		価格形成要因											
標準地番号 半田-5		年間 +1.9 % 半年間 +1.9 %											
公示価格 103,000 円/㎡		年間 +1.9 % 半年間 +1.9 %											

Table with 5 columns: 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. 半田(県)-5, 愛知県, 愛知第7, 氏名, 不動産鑑定士 西村 邦広. 鑑定評価額: 19,600,000 円, 1㎡当たりの価格: 94,500 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, [令和5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 74,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 半田市白山町4丁目31番39. (2) 範囲: 東20m, 西50m, 南50m, 北50m. (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 +2.0. (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JR武豊線及び名鉄河和線沿線の半田市及び隣接市町の住宅地域全域. (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、居住を目的と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) 公示価格とした: 代表標準地 半田-5, 公示価格 103,000 円/㎡. (9) 指定基準地の検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点, ②変動率 年間 +1.1%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シマダ鑑定システム
半田(県)-6	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 島田 雅明
鑑定評価額	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	73,900 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] 路線価又は倍率 倍率種別	55,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月20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	半田市庚申町2丁目56番3			②地積 (㎡)	231	⑨法令上の規制等	1低専 (60, 100)								
	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) 高さ制限10m									
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西51m、南39m、北33m			②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、規模240㎡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市道	交通施設	乙川駅北東方1.6km	法令規制	1低専 (60, 100)							
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地															
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,900 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/㎡													
(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +6.0															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、半田市域の北東部かつJR武豊線沿線に所在する住宅地域である。需要者の属性は、市内のほか近隣市町等の居住者が中心で、地縁選好性も認められる。市場の需給動向は、やや劣る交通接近条件等から相対的に人気が高いものの建売住宅の供給が目立つようになり、総額の安さを求める底堅い需要等もあって好転している。市場での需要の中心価格帯は、240㎡の土地で1,680万円程度、土地が150㎡の建売住宅で3,100万円程度である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用かつ居住目的の取引が主で、同一需給圏内の類似地域から信頼性ある取引事例を収集できた。収益還元法は、対象基準地の容積率が100%以下のため経済合理的な経営が可能な共同住宅を想定できず、この適用を断念した。以上から、取引価格の水準が価格決定の指標となっていることを勘案の上、比準価格を標準とし、代表標準地の公示価格を規準とした価格を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 標準地番号	半田-5	②時点修正	[101.9] 100	③標準化補正	100 [109.0]	④地域要因の比較	100 [137.7]	⑤個別的要因の比較	[106.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	74,100	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +35.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	103,000 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	[]	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	[]	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	⑧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	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]						
(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		73,100 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	+1.1%	半年間	%											
③価格形成要因の変動状況		<p>[一般的要因] 5年で人口微減、住宅取得支援策の継続、緩改善の雇用情勢等を背景に、住宅地市場は住環境や価格面での二極化あるも総じて好転傾向。</p> <p>[地域要因] 概横ばいの取引件数、新型コロナ克服の新設住宅着工等を背景に、相対的な不人気エリア乍、割安感から区画整備済の地域を中心に堅調。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因の変化及び格差率の変動はいずれもない。</p>														

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
半田(県)-7	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 種村 大輔
鑑定評価額	23,000,000 円		1㎡当たりの価格	91,600 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9日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	72,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月12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 半田市花園町1丁目5番4外				②地積 (㎡)	251 ()	⑨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	(その他)	
1:1.5		住宅 W2	区画整然とした中規模一般住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	青山 850m		
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 70 m、南 50 m、北 70 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 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡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市道	交通施設 青山駅 南方850m	法令規制	1 中専 (60, 200)	
⑤地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域であり、土地利用形態に影響を及ぼすような特段の変動要因はなく、今後も現状維持で推移すると見込まれる。地価水準は上昇傾向にて推移すると予測する。						
(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	91,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	36,900 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	同一需給圏は半田市の比較的街区の整備された住宅地域である。需要者の中心は半田市内のエンドユーザーであるが、名古屋圏への通勤者で周辺市町から転入してくる者も見受けられる。近隣地域は、区画整然とした比較的良好な住宅地域であり、地価は回復が見られ上昇傾向となっている。市場での需要の中心価格帯は、土地が2,000万円前後、新築戸建住宅が3,500万円前後である。							
(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、現実の取引事例から比準して求めたものであり、市場の実態を反映した実証的価格である。近隣地域及びその周辺地域は、収益性よりも居住の快適性及び利便性がより重視される地域であり、自用の住宅用地としての取引が中心なため、市場価格は取引価格を指標として形成されている。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、代表標準地との均衡に留意の上、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	標準化補正
	標準地番号 半田-5	[101.9] 100	100 [109.0]	100 [106.7]	[100.0] 100	90,200	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 88,900 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 半田市の住宅地は、新型コロナウイルスの影響から回復が見られ、名鉄河和線西側の優良地で上昇傾向、その他も概ね落ち着いた動向が見られる。				
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 画地の整然とした住宅地域で、ほぼ成熟しており、特段の変動要因はない。周辺地域の堅調な住宅需要により上昇傾向を示している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間 +3.0 %	半年間 %					

鑑定評価書 (令和5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
半田(県)-8	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	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	67,000 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4日	(6) 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	49,000 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			
(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		半田市上池町1丁目20番2			②地積 (㎡)	264	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低専 (60, 100) (その他)										
	1:1.2	住宅 LS2	一般住宅を中心とする区画整理済みの住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	亀崎 2.3km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 40 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 12 m、奥行約 20 m、規模 240 ㎡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市道	交通施設	亀崎駅 北西方2.3km	法令規制	1低専 (60, 100)				
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び、既に住宅地域として地域性が純化しているため当面は現状のまま推移していくものと予測される。															
(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 +9.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		67,000 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	同一需給圏は半田市内のJR武豊線沿線の住宅地域である。主たる需要者は市内及び周辺市町に居住する自己利用目的の個人である。基準地が位置する上池町は街区が整った標準的な居住環境を備えた住宅地域であるが、駅接近性には劣る。地価動向は、市内において標準的な選好性を有している地域であることから経済動向の不透明感はあるものの微増傾向にある。市場の中心価格帯は土地は1800万円程度、建売分譲で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	比準価格は半田市内のJR武豊線沿線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、第1種低層住居専用地域に指定されており戸建住宅を中心とする地域であることから非適用と判断した。以上より、市場の特性を反映した比準価格を標準として、代表標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	半田-5	② 時点修正	[101.9] / 100	③ 標準化補正	100 / [109.0]	④ 地域要因の比較	100 / [156.6]	⑤ 個別的要因の比較	[109.0] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	67,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +52.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	103,000 円/㎡											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	
(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 対象基準地の標準価格 (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	円/㎡											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	
(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 66,300 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 物価高騰、金利の先高感等、経済動向の不透明感はあるものの、不動産需要は底堅い状況にある。					[地域要因] 住宅地域として居住環境の安定性が認められる地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。	[個別的要因] 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	+1.1 %	半年間	%												

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
半田(県)-9 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 半田(県)-9, 愛知県, 愛知第7, 有限会社現代不動産研究所, 大矢知 哲也.

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, [令和5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別.

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, (2) 範囲, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等の前年標準価格等.

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	
半田(県)-10	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	種村 大輔
鑑定評価額	7,680,000 円		1㎡当たりの価格	40,000 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9日	(6) 路線価	[令和5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5年6月12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	半田市鴉根町2丁目13番6				②地積 (㎡)	192	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	(その他)										
	1:1.5	住宅W2	農家住宅、一般住宅が見られる空地の多い住宅地域	北西3.8m市道	水道、ガス	青山2.3km											
(2) 近隣地域	①範囲	東80m、西50m、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10m、奥行約20m、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	3.8m市道	交通施設	青山駅西方2.3km	法令規制	「調区」(60,200)								
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化もなく今後とも現状の住環境のまま推移するものと判断する。新型コロナウイルスからの回復が見られるが、市街化調整区域内の土地需要は強いとは言えず、地価は微上昇傾向にて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	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,000 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	同一需給圏は半田市内を中心に隣接する周辺市町の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は地縁性を有する周辺の居住者が中心で圏外からの転入者はほとんど見られない。当該地域については閉鎖的で、需要は限定的なため、地価はあまり強くないと考えられるが、近隣地域は比較的区画が整然とした地域となっており、微上昇の回復傾向にて推移しているものと判断する。中心となる価格帯は取引が少ないことから見出すことが困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内における宅地の取引は極めて少ないため、半田市及び周辺市町の市街化調整区域の類似地域内において、信頼性のある取引事例を収集し、その事例を基礎として比準価格を求めた。地域内は自用目的の取引を中心として形成されており、これらの取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と考えられる。したがって、現在の需給動向を反映している比準価格を採用し、標準地とのバランスにも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 規 準 価 格 公 示 価 格 と し た	① □ 代表標準地 ■ 標準地	標準地番号	半田-24	②時点修正	[100.2] 100	③標準化補正	100 [100.0]	④地域要因の比較	100 [107.1]	⑤個別的要因の比較	[100.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	39,900	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 +1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	⑧公示価格	42,600 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/㎡)	[] 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/㎡															
(10) 対 象 基 準 地 からの 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 39,800 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況			[一般 的 要 因] 半田市の住宅地は、新型コロナウイルスの影響から回復が見られ、名鉄河和線西側の優良地で上昇傾向、その他も概ね落ち着いた動向が見られる。										
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地 域 要 因] 市街化調整区域内の住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。地価は横ばい、あるいは微上昇傾向となっていると判断する。			[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。										
	②変動率	年間	+0.5%	半年間	%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉山不動産鑑定事務所
半田(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 杉山 信義
鑑定評価額	91,900,000 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20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						倍率種別	個別

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	半田市御幸町7番外 (半田市JR半田駅前6街区4)				②地積 (㎡)	859	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 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	半田駅前広場接面	(その他) 駐車場整備地区 (100,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西0m、南15m、北50m				②標準的使用	中層店舗付事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約33m、規模830㎡程度、形状長方形				④地域の特性	特記事項	特にない	街路 (駅前広場) 県道		
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの駅前商業地域であり、土地区画整理事業が施行中で仮換地指定がなされたが、現時点では特段の地域の変動は見られない。地価は低水準で底値感もあり今後しばらくは横ばい傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+5.0			
(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			46,900 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	同一需給圏は半田市及び周辺市町の駅に近い商業地域のほか幹線道路沿いの商業地域である。需要者は地元の中小法人及び個人事業主、不動産業者等が中心である。近隣地域において土地区画整理事業が進行中であるが、現時点では地域の利用状況に変化はない。全般的には商業地需要はやや低迷しており、積極的な需要はないが、底値感もあり地価は概ね横ばい傾向で推移している。市場の中心価格帯は業種や事業規模によって大きく異なるため把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自用目的の取引が支配的で取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であるため、試算された比準価格は説得力を有する。一方、当該地域は自用の店舗も多く、賃貸市場の成熟度がやや低いため、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格はかなり低位に求められた。以上より、市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を参考に留め、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 規 価 公 示 標 準 地 番 号 半 田 5-6 公 示 価 格 107,000 円/㎡	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 +5.0 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	
	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 +5.0 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	
(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 107,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 半田市の人口は概ね微減傾向で、商業地は飲食業を中心に新型コロナウイルスの影響から回復が遅れていたが、需要が安定的になりつつある。							
	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 半田5-6 公示価格 107,000 円/㎡			[地域要因] 駅前の商業地域であり、土地区画整理事業が施行中で令和2年8月に仮換地指定がなされている。現時点では利用状況に変化はない。							
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %	[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	中部ガス不動産株式会社
半田(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 種村 大輔
鑑定評価額	107,000,000 円		1㎡当たりの価格	135,000 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9日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	105,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月12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	半田市星崎町3丁目39番79外				②地積 (㎡)	794	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 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	知多半田 530m	(その他) (駐車付置義務) (90,300)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 48 m、西 62 m、南 68 m、北 35 m		②標準的使用	中層店舗付事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口約 25 m、奥行約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	18m国道	交通施設	知多半田駅 北方530m	法令規制	近商 (駐車付置義務) (90,300) 準防		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付事務所地				(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	135,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	66,700 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、知多半島内を走るJR、名鉄の各駅周辺及び幹線、準幹線道路沿いに形成された商業地域である。近隣地域は国道沿いに事務所、店舗が連なる商業地域であり、需要者の属性は、飲食、娯楽、物販や金融、保険等の事業法人が中心となっている。新型コロナウイルスの影響からの回復が見られ、地価は上昇に転じていると考える。需要の中心となる価格帯は、取引される規模、価格帯が様々のため、見出しすることが困難となる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域の商業地の取引自体が少ない中で、半田市、隣接市町に範囲を広げ取引事例を収集し、信頼性のある取引事例を収集し得た。収益価格は、賃貸需要が弱く投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。したがって、現下の市場実勢を反映した実証的価格である比準価格を重視して、収益価格を参考にとどめ、代表標準地の公示価格を規準とした価格を踏まえて、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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +11.0 環境 -35.0 行政 +4.0 その他 0.0
	標準地番号 半田5-6	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [75.8]	[100.0] 100	134,000					
(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/㎡)	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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 134,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 商業地は、知多半田駅等の駅周辺と幹線、準幹線道路沿いに限定されている。新型コロナウイルスからの回復により、落ち着いた動向となる。							
	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/㎡			[地域要因] 国道沿いの商業地域であり、特に地域要因の変動はない。地域の地価動向を反映して地価は上昇傾向に転じている。							
② 変動率		年間 +0.7 %	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
半田(県)5-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 西村 邦広
鑑定評価額	5,090,000 円		1㎡当たりの価格	74,800 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3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月22日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種類	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 半田市住吉町6丁目70番		②地積 (㎡)	68	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	(その他) (90, 200)			
	1:3	店舗兼住宅 W2	小規模の店舗、事務所、駐車場等が混在する近隣商業地域	西8m県道	水道、ガス、下水	住吉町 650m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 28 m、南 100 m、北 100 m		②標準的使用		低層店舗併用住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口約 6 m、奥行約 17 m、規模 100 ㎡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	8m県道	交通施設	住吉町駅 南東方650m	法令規制	近商 準防 (90, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの近隣商業地域であるが、集客力の高い店舗も少ないとともに店舗等の集積度も低く、相対的競争力も劣ることから需要は弱含みで推移するものと予測される。								
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	26,600 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	同一需給圏は半田市及び周辺市町における近隣商業地域である。主たる需要者は半田市内の事業者であるが、圏外の需要者も見られる。店舗の集積度の低下と郊外型店舗への顧客の流出等による繁華性の衰退もあって相対的競争力が劣り、不動産市場は弱含みの状況が続いている。このような状況下、市場の中心価格帯は規模等によっても異なるが、土地で5,000~8,000千円、新築土地建物一体としての取引はあまり見受けられない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域における取引事例から比準して求めたもので、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は対象基準地上に最有効使用の賃貸物件の建設を想定したが、画地規模により建物規模及び賃借人の業種等が制約されることに起因する相対的競争力の低下等を反映し、低位に求められた。以上より、市場性を反映した比準価格を採用するも収益価格も参酌し、代表標準地との検討も踏まえ、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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +8.0 交通 +15.0 環境 +2.5 行政 +7.0 その他 0.0
	半田5-6	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [136.2]	[100.0] 100	74,800	標準化補正			
(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	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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の	[一般的] 新型コロナウイルス感染症が5類に移行して経済回復の中、用途、地域間で格差が認められるが、良好な住宅地を中心に回復傾向である。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 75,000 円/㎡			[地域] 地域要因に特段の変動はないが、集客力の高い店舗も少なく繁華性が低下していることから、需要は弱含みの状況が続いている。						
	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			[個別的] 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	-0.3 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社現代不動産研究所
半田(県)9-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 大矢知 哲也
鑑定評価額	228,000,000 円	1㎡当たりの価格	25,200 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] 路線価又は倍率 倍率種別	20,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月16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	半田市港町3丁目98番外				②地積 (㎡)	9,037 ()	⑨法令上の規制等	工業 (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	半田 1.8km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 300 m、南 0 m、北 80 m			②標準的使用	工場地							
	③標準的画地の形状等	間口約 120 m、奥行約 75 m、規模 9,000 ㎡程度、形状 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	10m市道	交通施設	半田駅 南方1.8km	法令規制	工業 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	工場、倉庫が中心の工業地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。まとまった面積の工業用地は稀少性もあり、需要は底堅いことから、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
	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、知多半島の工業地域のほか、西三河地域や名古屋港周辺の工業地域も含む。需要者の中心は、地元の中製造業社及び関連業者で、立地によっては物流業者等が想定される。企業の工業用地取得に対する意欲は高いが、好条件の出物は少ない。近隣地域は、主要幹線道路までの連続性がやや劣るものの、周辺環境等は工業用地に適しており、値頃感もあって需要は底堅い。市場の中心となる価格帯は、個別的に形成される傾向にあるため、見いだせない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めており実証的な価格といえる。収益価格は適正な賃貸事例の収集が困難であることから、試算しなかった。近隣地域では自用目的での取引が中心であり、取引水準を指標に価格を決定することが一般的と認められるので、実証的な比準価格を標準とし、公示地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(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
	標準地番号 半田9-3	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [89.3]	[100.0] / 100	25,200	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
	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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 半田市の工業地の不動産市場は、企業収益の改善により、設備投資に持ち直しの動きが見られるため、底堅く推移している。								
	前年標準価格 24,600 円/㎡				[地域] 地域要因に特段の変動はない。								
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		[個別的] 個別的要因に変動はない。									
公示価格 円/㎡	②変動率 年間 +2.4 % 半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名成鑑定調査事務所
半田(県)9-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	49,500,000 円	1㎡当たりの価格	31,500 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] 路線価又は倍率 倍率種別	25,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月16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	半田市古浜町54番外				②地積 (㎡)	1,570	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	工専 (60, 200)			
	1:2	工場兼事務所 S2	中小規模の工場を中心に空地等も見られる工業地域	西8m市道	水道	乙川 1km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 180 m、北 150 m				②標準的使用	中小工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	標高が低く、液状化の危険性も認められる。	街路	8m市道	交通施設	乙川駅 南東方1km	法令規制	工専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	中小工場地域であり、空地等の宅地化は徐々に進行すると思われるが、当面、地域的特性は現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は強含みで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(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	31,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	10,100 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	同一需給圏は半田市及びその周辺市町を中心に知多半島一円に及ぶ中小工場地域である。需要者は地元中小工場事業者、流通業務事業者等が中心であり、西三河地域からの参入も一部見られる。企業の業況感は概ね横ばいであるが、設備投資は緩やかに増加しており、地価は堅調に推移している。取引規模によるばらつきが大きく、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の工場等の土地利用が中心であり、周辺に貸工場或いは倉庫等の賃貸物件も見られるが、投下資本に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低く試算された。自己使用目的の不動産取引が中心であり、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認めら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、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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 +8.0 交通 -4.0 環境 -30.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 半田9-3	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [72.6]	[100.0] 100	31,100				
(9) 指定基準地	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) 前年の標準価格等の前	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 30,600 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況		[一般的] 半田市において、人口は微減傾向、世帯数は微増傾向にある。不動産取引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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	[地域] 企業の業況感は概ね横ばいであるが、鉱工業生産は緩やかに持ち直し、設備投資は緩やかに増加しており、地価は強含みで推移している。		[個別的] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +2.9 % 半年間 %									