

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月9日提出
みよし(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエスマネジメント愛知支店
みよし(県)-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 加古 路博
鑑定評価額	26,800,000 円	1㎡当たりの価格	157,000 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) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 125,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月15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		みよし市黒笹いずみ3丁目11番17				②地積(㎡)	171	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(50, 100)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		北西6m市道	水道、ガス、下水	黒笹320m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 40 m、南 50 m、北 50 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 11.5 m、奥行 約 15 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6m市道	交通施設	黒笹駅北東方320m	法令規制	1 低専(50, 100)
	⑤地域要因の将来予測		黒笹駅近くの居住環境に優れた区画整然とした大型住宅団地であり、住宅需要は底堅く推移している。当面は現状を維持して推移していくものと思われる。							
(3) 最も有効使用の判定	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 157,000 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	同一需給圏はみよし市を中心に隣接する日進市、東郷町、豊田市、長久手市等も含む住宅地域である。主たる需要者はみよし市・豊田市等の自動車関連企業に勤務する従業員等で1次取得者が中心である。当該地域は鉄道駅から近距離圏に開発された大規模住宅団地で、区画整然とし、閑静な住環境を保持しており、需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で2000～2500万円、新築戸建住宅は4000～4500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住目的の取引を中心に規範性の高い取引事例を収集することができたため、これら取引事例から求めた比準価格の信頼性は高い。収益価格については、賃貸事業の想定が現実的ではなく、収益性に基づいた価格形成がなされる傾向は低く、取引実態にも合致しないと判断されるため、試算しなかった。よって、比準価格を中心に、代表標準地との検討を踏まえ、さらに最近の経済情勢、不動産市場の動向等にも留意のうえ、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 標準地番号 みよし-7		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	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 -6.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 127,000 円/㎡		[102.4] 100	100 [105.0]	100 [79.0]	[100.0] 100	157,000			
(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対象基準地の標準価格(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) 対象標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 152,000 円/㎡				③ 価格変動要因の	[一般的] 物価動向、金融資本市場等の変動要因がある中、自動車産業中心の地域経済は堅調であり、市内の不動産市場も上昇傾向で推移している。				
	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] 市街化区域内の低層一般住宅が多い住宅地域であり、区画整然とし良好な居住環境を保持しているため、地価は堅調に推移している。				
	②変動率 年間 +3.3 % 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）

令和6年7月9日提出
みよし(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエスマネジメント愛知支店
みよし(県)-2	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 加古 路博
鑑定評価額	28,300,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率	97,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月15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		みよし市東山台25番5				②地積 (㎡)	218 ()	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)	
	1:2	住宅 L S2	住宅、アパート等が混在する住宅地域		南西6m市道	水道、ガス、下水	日進 5.6km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 100 m、南 60 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 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 特にない	事項 基準方位北、6 m市道		交通 日進駅 南東方5.6km		法令 1 低専 (60, 100)			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅やアパート等が見られる住宅地域であり、区画整然とし良好な居住環境を保持しており、当面は現状を維持して推移していくものと思われる。								
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	130,000 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	同一需給圏はみよし市を中心に隣接する日進市、東郷町、豊明市、名古屋市緑区、さらには名古屋市天白区、豊田市、長久手市等も含む住宅地域である。主たる需要者は西三河地区・名古屋市等に勤務する従業員である。市中南部は鉄道駅から離れているため、公共交通の利便性よりも居住環境に重きを置く傾向がある。当該地域は区画整然とした住宅地域であり需要は堅調で、土地は20000～25000万円程度、新築の建売住宅は40000～45000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住目的の取引を中心に規範性の高い取引事例を収集することができたため、これら取引事例から求めた比準価格の信頼性は高い。収益価格については、賃貸事業の想定が現実的ではなく、収益性に基づいた価格形成がなされる傾向は低く、取引実態にも合致しないと判断されるため、試算しなかった。よって、比準価格を重視し、最近の経済情勢、不動産市場の動向等にも留意のうえ、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 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		
	標準地番号 みよし-7									
	公示価格	[102.4] 100	100 [105.0]	100 [/]	[105.0] 100	130,000				
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	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 126,000 円/㎡		③ 価格変動状況	[一般的 要因] 物価動向、金融資本市場等の変動要因がある中、自動車産業中心の地域経済は堅調であり、市内の不動産市場も上昇傾向で推移している。						
	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 みよし-7 公示価格 127,000 円/㎡			[地 域 要因] 一般住宅やアパート等が見られる住宅地域であり、区画整然とし、良好な居住環境を保持しているため、地価は堅調に推移している。						
				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +3.2 % 半年間 +2.4 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新成不動産鑑定
みよし(県)-3	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 成田 晃浩
鑑定評価額	16,500,000 円		1㎡当たりの価格	109,000 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]	79,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 18日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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 みよし市三好町蜂ヶ池29番176					②地積 (㎡)	151 ()	③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)				
	1.5:1	住宅 L S2	低層一般住宅が建ち 並ぶ住宅地域	南4m道路	水道、 ガス、 下水	日進 5.5km		(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲 東 100 m、西 50 m、南 40 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 15 m、奥行 約 10 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、 4 m道路	交通 施設	日進駅 南東方5.5km	法令 規制	1低専 (60, 100)			
	⑤地域要因の 将来予測		熟成度の高い既成住宅地域である。地域の様相が変化する特段の要因がないため、今後とも現在の土地利用状況を維持していくものと見込まれる。地価は上昇傾向で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 +8.0				
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 109,000 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、みよし市の市街化区域の住宅地域を始めとして、隣接する豊田市、日進市、東郷町等の圏域。需要者の中心は、地縁者や血縁者を主体としている。当該地域は、街路の配置がやや劣るため、雑然とした雰囲気のある住宅地域であるが、中心市街地に所在する利便性と、地場産業の好業績を背景に、住宅需要に底堅さが見られる。市場の中心価格帯は、土地は1, 500万円～2, 000万円程度、新築の建売住宅は3, 500万円～4, 000万円程度である。									
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象基準地の公法上の制限及び画地規模を鑑みると、経済合理性のある賃貸住宅の想定が困難と判断されるため、収益価格は試算しなかった。居住の快適性・利便性を指標とした、自用目的の取引が主体の住宅地域で、かつ類似地域において、多数の信頼性のある取引事例を得られた。本件では、地域的に取引価格の水準が不動産価格の規範となっていることから比準価格を採用し、みよし市の住宅地の代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示 価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 みよし-7	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 +2.0 交通 0.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 127,000 円/㎡	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[122.4]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	109,000						
(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	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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
(10) 対象 基準 地の 前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 106,000 円/㎡			③価格形成要因の 変動状況	[一般的 要因] みよし市の住宅地は、物価高等の影響により住宅取得に慎重な動きがあるものの、市内外の幅広い需要に支えられ底堅さが見られる。							
	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] 熟成した住宅地域であり、地域の様相に特段の変化が見られないため、地域要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +2.8 % 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	栗田不動産鑑定事務所
みよし(県)-4	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 栗田 宗治
鑑定評価額	26,000,000 円		1㎡当たりの価格	148,000 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 3日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6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所在地番並びに「住居表示」等		みよし市黒笹3丁目5番7			②地積 (㎡)		176 ()		③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 (50, 100) (その他)				
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅 地域	北6m市道	水道、 ガス、 下水	黒笹 890m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 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 10.5 m、奥行 約 17 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記 特にない			
	④地域的特性		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、特別の変動要因もなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれるが、みよし市北部の良好な住宅地への需要は堅調で、地価はやや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	①範囲		東 60 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 10.5 m、奥行 約 17 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記 事項			
	④地域特性		特にない			⑤地域要因の 将来予測		区画整然とした住宅地域であり、特別の変動要因もなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれるが、みよし市北部の良好な住宅地への需要は堅調で、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。			
	⑤地域要因の 将来予測		区画整然とした住宅地域であり、特別の変動要因もなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれるが、みよし市北部の良好な住宅地への需要は堅調で、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。			⑥標準的使用		戸建住宅地			
(5) 鑑定評価の手法の適用	①範囲		東 60 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 10.5 m、奥行 約 17 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形			④地域特性		特にない			
	④地域特性		特にない			⑤地域要因の 将来予測		区画整然とした住宅地域であり、特別の変動要因もなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれるが、みよし市北部の良好な住宅地への需要は堅調で、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。			
	⑤地域要因の 将来予測		区画整然とした住宅地域であり、特別の変動要因もなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれるが、みよし市北部の良好な住宅地への需要は堅調で、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。			⑥標準的使用		戸建住宅地			
(6) 市場の特性	①範囲		東 60 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 10.5 m、奥行 約 17 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形			④地域特性		特にない			
	④地域特性		特にない			⑤地域要因の 将来予測		区画整然とした住宅地域であり、特別の変動要因もなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれるが、みよし市北部の良好な住宅地への需要は堅調で、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。			
	⑤地域要因の 将来予測		区画整然とした住宅地域であり、特別の変動要因もなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれるが、みよし市北部の良好な住宅地への需要は堅調で、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。			⑥標準的使用		戸建住宅地			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	①範囲		東 60 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 10.5 m、奥行 約 17 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形			④地域特性		特にない			
	④地域特性		特にない			⑤地域要因の 将来予測		区画整然とした住宅地域であり、特別の変動要因もなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれるが、みよし市北部の良好な住宅地への需要は堅調で、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。			
	⑤地域要因の 将来予測		区画整然とした住宅地域であり、特別の変動要因もなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれるが、みよし市北部の良好な住宅地への需要は堅調で、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。			⑥標準的使用		戸建住宅地			
(8) 公示価格とした	①範囲		東 60 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 10.5 m、奥行 約 17 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形			④地域特性		特にない			
	④地域特性		特にない			⑤地域要因の 将来予測		区画整然とした住宅地域であり、特別の変動要因もなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれるが、みよし市北部の良好な住宅地への需要は堅調で、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。			
	⑤地域要因の 将来予測		区画整然とした住宅地域であり、特別の変動要因もなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれるが、みよし市北部の良好な住宅地への需要は堅調で、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。			⑥標準的使用		戸建住宅地			
(9) 指定基準地からの検討	①範囲		東 60 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 10.5 m、奥行 約 17 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形			④地域特性		特にない			
	④地域特性		特にない			⑤地域要因の 将来予測		区画整然とした住宅地域であり、特別の変動要因もなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれるが、みよし市北部の良好な住宅地への需要は堅調で、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。			
	⑤地域要因の 将来予測		区画整然とした住宅地域であり、特別の変動要因もなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれるが、みよし市北部の良好な住宅地への需要は堅調で、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。			⑥標準的使用		戸建住宅地			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①範囲		東 60 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 10.5 m、奥行 約 17 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形			④地域特性		特にない			
	④地域特性		特にない			⑤地域要因の 将来予測		区画整然とした住宅地域であり、特別の変動要因もなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれるが、みよし市北部の良好な住宅地への需要は堅調で、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。			
	⑤地域要因の 将来予測		区画整然とした住宅地域であり、特別の変動要因もなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれるが、みよし市北部の良好な住宅地への需要は堅調で、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。			⑥標準的使用		戸建住宅地			

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		みよし市明知町美里30番3				②地積 (㎡)	213 ()		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			「調区」 (60, 200)			
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、農家住宅が混在し、畑等も見られる住宅地域	南東5.8m道路	水道、ガス、下水	土橋 4.6km			(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 150 m、南 120 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 10 m、奥行 約 22 m、規模			220 ㎡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	5.8m道路	交通施設	土橋駅 西方4.6km		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農地が介在する熟成度の低い住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと判断する。									
(3) 最も有効使用の判定	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			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、みよし市及び隣接する豊田市の住宅地域である。需要者は西三河地区に所在する自動車関連産業の従業員が中心である。対象基準地はみよし市南部に存し、周辺に自動車関連基幹工場等が多く、継続的に一定の需要が存する。土地については1000～1500万円程度、新築戸建住宅で3000～3500万円程度が需要の中心価格帯である。											
(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所在する戸建住宅主体の地域であり、賃貸需要は未成熟なため、収益還元法は適用できなかった。当該地域は自用目的の土地取引がほとんどであり、住環境の快適性を重視して価格が形成されている。従って、不動産市場を的確に反映した比準価格を標準に、規範となる標準地からの規準価格との均衡に留意し、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊田-17		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	地域要因	街路 -1.0	
	公示価格 68,800 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[101.5]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	67,100		交通 0.0		交通 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 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +2.5	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			画地 +1.0		行政 0.0	
(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 65,000 円/㎡			③変動状況 要因の	[一般的要因] 景気の将来期待感とインフレ懸念が交錯し、不動産市況はこれまでの強含みから模様眺めに移行しつつある。							
	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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動要因はない。							
	②変動率 年間 +3.1 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出
みよし(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエムエス
みよし(県)5-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 樋沢 武司
鑑定評価額	222,000,000 円		1㎡当たりの価格	129,000 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8日	(6) 路線価	[令和6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6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		みよし市三好町前田 4 9 番 1 外			②地積 (㎡)		1, 720 ()		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			
	1.5:1	店舗 S2		小売店舗、飲食店等が見られる路線商業地域		南東20m県道、南西側道		水道、下水		日進 4.7km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 15 m、西 90 m、南 0 m、北 35 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 50.0 m、奥行 約 34.0 m、規模			1,720 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	2 0 m 県道		交通施設	日進駅 南東方 4.7km		法令規制		
	⑤地域要因の将来予測		中低層の店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、市内でも繁華性のある地域に存し商業地として熟成しているため、地価は安定的に推移していると判断される。										
(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		角地 +1.0			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		131,000 円/㎡						
			収益還元法		収益価格		78,300 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			同一需給圏はみよし市及び周辺市町の商業地域である。需要者の中心は店舗等を展開する法人又は個人事業主等である。対象基準地は市内の主要な幹線道路沿いに位置し、市中心部への接近性も高いため、需要は底堅く、地価は安定的に推移している。取引総額は規模、需要者の属性、取得目的により幅が見られるため、取引の中心となる価格帯は見いだせない。										
(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、みよし市に隣接する豊田市及び東郷町の路線商業地域及び中心部の普通商業地域に存する取引事例を採用し、直近の不動産市場の取引実態を反映している。一方、収益価格は合理的、現実的な低層店舗を想定して査定を行っているが、元本に見合った賃料の授受が困難なため、やや低めに試算された。本件では市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした価格を	① ■ 代表標準地 □ 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	愛知東郷5-1								交通	0.0		交通	+3.0
(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 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+2.0
	前年指定基準地の価格								画地	0.0		行政	-3.0
	円/㎡								行政	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前	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因	[一般的要因] 景気の将来期待感とインフレ懸念が交錯し、不動産市況はこれまでの強含みから模様眺めに移行しつつある。								
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 地域要因に特段の変動要因はない。								
	前年標準価格 127,000 円/㎡				[個別的要因] 特にない。								
	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	+1.6 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新成不動産鑑定
みよし(県)5-2	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 成田 晃浩
鑑定評価額	155,000,000 円		1㎡当たりの価格	136,000 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 105,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月18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 みよし市三好町上259番					②地積 (㎡)	1,142 ()	③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		2住居 (60, 200)	
	1:1	店舗兼事務所 S2	低層店舗等が多く見られる商業地域	北西20m県道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	日進 4.3km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 40 m、南 80 m、北 50 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 40 m、奥行 約 30 m、規模 1,200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	20m県道	交通施設	日進駅 南東方4.3km	法令規制	2住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		沿道サービス型店舗が建ち並び路線商業地域である。県道豊田知立線は交通量が多い主要幹線のため、現状の商業性を維持していくものと見込まれる。地価は緩やかな上昇傾向で推移していくものと予測される。						
(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		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		136,000 円/㎡			
			収益還元法	収益価格		57,000 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、みよし市を始めとして、隣接市町等の商業地域。需要者の中心は、飲食店や小売店舗を営む中小法人、地場の個人事業主等である。みよし市の商業地域は、背後地の商圏人口が少ないうえに、隣接町に開店した大型ショッピングモールに顧客の一部が流出している。当該地域は、中心市街地の主要幹線沿いにあり、みよし市の中では繁華性が高いため、需要に底堅さが見られる。市場の中心価格帯は、規模、用途等によって異なるため、把握が困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		幹線沿い商業地域で、需要者の多くは借地による出店形態が主体となっているが、自用目的での土地需要も見られる。比準価格は市場の実態を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、土地価格に見合う賃料を徴収できないことから低位に試算された。本件では、相対的に信頼性が高いと判断される比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、商業地の代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 愛知東郷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 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 126,000 円/㎡	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	[105.0] 100	135,000		地域要因	街路 交通 環境 行政 その他 +3.0 -4.0 +2.0 0.0
(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 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域要因	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 134,000 円/㎡			③価格変動要因の 変動状況	[一般的] みよし市の商業地は、好調な地場産業を背景に、地域経済が堅調なため、底堅さが見られる。				
	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] 熟成した商業地域であり、地域の様相に特段の変化が見られないため、地域要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +1.5 % 半年間 %				[個別的] 個別的な要因に変動はない。				

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年 7月 8日提出
みよし(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗田不動産鑑定事務所
みよし(県)9-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 栗田 宗治
鑑定評価額	202,000,000 円	1㎡当たりの価格	56,600 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 3日	(6) [令和 6年 1月] 路線価 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 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		みよし市三好町八和田山5番145			②地積 (㎡)		3,576 ()		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								
	1:3	工場		自動車関連工場が建ち並ぶ内陸型工業団地		北西9m市道		水道、ガス、下水		日進 6.2km								
										(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 400 m、西 200 m、南 200 m、北 200 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 35 m、奥行 約 100 m、規模 3,500 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		9 m市道		交通施設		日進駅 南東方6.2km							
									法令規制		工専 (60, 200)							
	⑤地域要因の将来予測		トヨタ自動車明知工場の南西方に位置する中小工場地域であり、特別の変動要因はなく、今後も現状のまま推移していくものと予測される。															
(3)	最も有効使用の判定		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		56,600 円/㎡											
			収益還元法		収益価格		20,200 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			同一需給圏はみよし市、豊田市及び周辺市町を中心に、自動車関連産業が立地する尾張東部から西三河の工業地域である。需要層は自動車関連工場を営む中小企業等が中心となり、圏外からの転入も期待される。圏内の内陸型の工業地に対する需要は依然として堅調であるが、新規の工業団地等の工業地の供給が少ないため、現状、取引は少ない状況となっている。工業地については業種や需要規模等にかかなりの幅があるため需要の中心となる価格帯の把握は難しい。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			以上によって比準価格及び収益価格の2価格を得た。比準価格是不動産の市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性を反映した理論的な価格である。但し近隣地域は中小工場を中心とする地域で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。本件では比準価格を標準とし、類似の標準地との均衡に留意し、収益価格を参考に留めて、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 標準地番号 豊田9-1		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 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 +3.0 環境 +5.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 61,500 円/㎡		[100.0] / 100		100 [100.0]		100 [108.7]		[100.0] / 100		56,600							
(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 54,500 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 地場企業業績は半導体不足の解消等で堅調であるが、中東情勢、海外景気の下振れ懸念等で不透明感あり。住宅投資等は回復基調である。											
	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/㎡						[地域要因] トヨタ自動車の工場に近接する工業地域であり、特記すべき地域要因の変動はないが、回復基調で地価はやや上昇。											
	②変動率 年間 +3.9 % 半年間 %						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											