

鑑定評価書 (令和5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. Includes 鑑定評価額 24,600,000 円 and 1㎡当たりの価格 112,000 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, [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) to (10). Includes details on location (大府市朝日町1丁目85番), area (220㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書 (令和5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. Includes details like 大府(県)-2, 愛知県, 愛知第7, あかり不動産鑑定合同会社, 氏名, 不動産鑑定士 加藤 典利.

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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等からの検討.

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
大府(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	25,200,000 円	1㎡当たりの価格	153,000 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	120,000 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	大府市共栄町7丁目10番5				②地積 (㎡)	165 ()	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住居 (60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西60m、南50m、北30m		②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、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、6m	交通	共和駅北東方670m	法令	1住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	熟成した住宅地域であり、今後も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	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	153,000 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	同一需給圏は大府市内のJR東海道本線沿線の住宅地域である。区画整理された住宅地域であり、需要者は大府市内に在住するエンドユーザーを中心として、名古屋市及び西三河地域からの転入者も見られる。大府市内の住宅地需要は底堅く、地価は堅調に推移している。土地は2,000~3,000万円程度、新築戸建住宅は4,000~5,500万円程度の物件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	区画整然とした住宅地域であり、アパート等の収益物件も見られるが、経済合理的観点から経営が可能となる共同住宅の想定は困難なため、収益価格は試算しなかった。居住性及び快適性が重視される住宅地域であり、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格形成されることが一般的であることから、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を採用し、代表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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -4.0 環境 +24.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	① 公示価格	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [114.3]	[100.0] 100	153,000					
(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	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) 前年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 145,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 大府市において人口は微増傾向、世帯数は増加傾向にある。名古屋市や西三河地域からの流入もあり、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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] JR共和駅徒歩圏の住宅地域であり、住宅地需要は底堅く、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 +5.5 %	半年間 %								

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (大府(県)-4), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第7), 業者名 (株式会社コウケツ総合事務所). 2nd row: 氏名 (吉田 治子), 不動産鑑定士. 3rd row: 鑑定評価額 (16,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (95,200 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 (令和5年1月), (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在地 (大府市吉川町2丁目238番外), ②地積 (170㎡), ③形状 (1:1.2), ④敷地の利用 (住宅W2), ⑤周辺の土地 (中小規模一般住宅), ⑥接面道路 (北西6m市道), ⑦供給 (水道、ガス、下水), ⑧交通 (大府4.2km), ⑨法令 (1住居). (2) 近隣地域: ①範囲 (東30m, 西70m, 南100m, 北50m), ②標準的使用 (戸建住宅地), ③標準的画地の形状 (間口約12m, 奥行約14m), ④地域的特性 (特記事項: 特にない), ⑤地域要因 (郊外の既存住宅地域). (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: 0.0). (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東海道本線沿線を中心とする大府市内の住宅地域). (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). (8) 公示価格 (代表標準地: 知多-13, 公示価格: 83,000 円/㎡). (9) 指定からの検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格). (10) 前年標準価格等の前 (①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点, ②変動率).

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	株式会社コウケツ総合事務所	
大府(県)-5	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	吉田 治子
鑑定評価額	46,000,000 円		1㎡当たりの価格	175,000 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	[令和5年1月]	135,000 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		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	大府市桃山町4丁目221番				②地積 (㎡)	263	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	大府 1.2km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 90 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 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡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	基準方位北、4.3m市道	交通施設	大府駅 北方1.2km	法令規制	1低専 (60, 100)
	⑤地域要因の将来予測	住環境の良好な住宅地域であり、住宅地域として熟成しており、特別の変動要因はなく、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。							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格	175,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 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JR東海道本線沿線を中心とする大府市内の住宅地域と把握される。需要者は大府市及びその周辺市町在住者で自動車関連産業に勤務する層が中心である。住環境の良好な住宅地域であり、また大府市内の住宅地への需要が強く、住宅地の供給不足が続いているため、地価は上昇傾向となっている。土地は2000万円～3000万円程度、新築の戸建住宅は4500万円～5500万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。対象基準地は共同住宅を想定するには行政的要因が厳しく、経済合理性を有する共同住宅の想定が困難であったため、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の数値である。従って本件ではこの比準価格を中心に、他の基準地との均衡を考慮して、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	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
	標準地番号 大府-9	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	175,000	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	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
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況要因の	[一般的要因] 景気は持ち直しており、企業収益は高水準にあり、設備投資は増加している。個人消費は緩やかに増加し、住宅投資は弱めの動きである。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 167,000 円/㎡			[地域要因] 当該地域は熟成した住宅地域であり、特記すべき地域要因の変動はない。					
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 大府-9		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
公示価格 172,000 円/㎡		② 変動率 年間 +4.8% 半年間 +1.7%							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
大府(県)-6 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 鑑定評価額 38,100,000 円 and 1㎡当たりの価格 178,000 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, (7) 令和5年1月路線価又は倍率.

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.

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
大府(県)-7	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 大吉
鑑定評価額	18,900,000 円	1㎡当たりの価格	58,100 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) 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月] 1.2 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	大府市横根町名高山131番4				②地積(㎡)	325	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	大府 2.7km	「調区」(60, 200) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南100m、北100m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、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	大府駅北東方2.7km	法令規制	「調区」	
(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	58,100 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	同一需給圏は大府市域のうち、JR東海道本線沿線各駅より外延的に広がる住宅地域の存する圏域である。住宅需要の中心は大府市及び刈谷市等に居住する、トヨタ系企業に勤める一次取得者層である。市場の需給動向は、根強い需要を背景とした慢性的な供給不足により需要は逼迫して地価は上昇基調にある。市場での需要の中心価格帯は180㎡程度の土地で2,540万円程度、土地150㎡程度の建売住宅で3,200万円程度である。									
(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、対象基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つつ、標準地の規準価格との均衡を考慮して調整を行い、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	地域要因	街路 +4.0 交通 0.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[101.1] 100	100	100	[100.0] 100	58,100				
(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 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 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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 56,000 円/㎡		③ 価格変動要因	一般的 [要因] 区画整理済の新興住宅地域については地価は上昇傾向にあるが、既存住宅地域については需要が鈍く、地価は強含みで推移している。						
	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 [要因] 特記すべき地域要因の変動はない。 個別的要因 [要因] 特記すべき個別的要因の変動はない。						
② 変動率		年間 +3.8 %	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
大府(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	19,500,000 円	1㎡当たりの価格	161,000 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	125,000 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		大府市共和町2丁目2番3			②地積(㎡)	121	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	共和140m	商業(80,400)準防	(その他)(90,400)			
(2) 近隣地域	①範囲		東60m、西40m、南30m、北50m			②標準的使用		中低層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等		間口約7m、奥行約17m、規模120㎡程度、形状長方形			④地域的特性		特記事項				
	⑤地域要因の将来予測		駅に近い商業地域であり、商業地域として熟成しており、今後も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		比準価格		166,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		57,600 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	同一需給圏は大府市及び周辺市町の商業地域である。駅に近い飲食、小売、サービス業等の店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、需要者は大府市内の飲食、小売、サービス業等を営む中小法人及び個人事業主、不動産業者等が中心である。大型SCの進出等により商況は衰退傾向にあるが、周辺の旺盛な住宅地需要を背景に、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	貸店舗等の収益物件も見られる駅に近い商業地域であり、需要者は投資採算性も考慮し価値判断を行うことから、収益性は無視できないが、投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低く試算された。一方、同一需給圏内の類似地域から信頼性のある取引事例を収集できたため、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を標準とし、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	+1.0
	大府5-2	[103.5]	100	100	[100.0]	160,000	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	-4.0
(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 対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	環境	環境	+3.0
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	画地	0.0	行政	行政	-7.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 大府市において人口は微増傾向、世帯数は増加傾向にある。名古屋市や西三河地域からの流入もあり、不動産取引は堅調に推移している。 [地域要因] JR共和駅に近い商業地域であり、背後住宅地における需給動向の影響を受け、地価は強含みで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	■ 継続 □ 新規		価格形成要因									
	前年標準価格 147,000 円/㎡		② 変動率									
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		年間 +9.5 %		半年間 %								
□ 代表標準地 □ 標準地												
標準地番号												
公示価格 円/㎡												

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
大府(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 白井 信之
鑑定評価額	140,000,000 円	1㎡当たりの価格	123,000 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	96,000 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 大府市森岡町2丁目311番外	②地積 (㎡)	1,136	⑨法令上の規制等	準住居 (60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	③形状 台形 1.5:1	④敷地の利用の現況 店舗兼工場 S2	⑤周辺の土地の利用の状況 国道沿いに中規模店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	⑥接面道路の状況 南22m国道、背面道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 大府 1.8km			
	①範囲 東 100 m、西 100 m、南 0 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 40 m、奥行約 30 m、規模 1,200 ㎡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 2.2m国道	交通施設 大府駅 南西方1.8km	法令規制	準住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	路線商業地域として熟成しており、今後も地域的特性は現状のまま推移していくものと予測する。周辺住宅地の地価上昇に伴って地価水準は上昇基調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	123,000 円/㎡	(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0				
(6) 市場の特性	収益還元法	収益価格	59,200 円/㎡	同一需給圏は大府市及び周辺市町の幹線及び準幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者は飲食、物販、サービス業等の沿道型店舗を運営する中小法人及び個人事業主等が中心であり、全国的に店舗展開する法人等も見られる。住宅用途が混在するため、店舗の連担性にやや欠けるが、周辺の住宅地需要の波及もあり、不動産需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。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。					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	貸店舗等の収益物件も見られる国道沿いの路線商業地域であり、需要者は投資採算性も考慮し価値判断を行うことから収益性は無視できないが、投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低く試算された。一方、同一需給圏内の類似地域から信頼性のある取引事例を収集できたため、市場動向を反映した実証性に優る比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、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5-6	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 0.0 環境 -23.0 行政 +8.0 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
(10) 対象基準地の等か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 117,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因		[一般的要因] 大府市において、人口・世帯数ともに増加傾向にあり、名古屋市や西三河地域からの流入もあり、不動産取引は堅調に推移している。			[地域要因] 路線商業地域であるが、周辺の住宅地需要の波及もあり、地価は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/㎡	② 変動率 年間 +5.1 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					