

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 12日提出
安城(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社
安城(県)5-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 小田 賢治
鑑定評価額	38,600,000 円		1m ² 当たりの価格	167,000 円/m ²

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 8日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	120,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和5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	安城市住吉町3丁目580番1外 「住吉町三丁目2番3号」				②地積 (m ²)	231	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		近商 (80, 200) 準防			
	1:3.5	店舗兼住宅 R C3	低層の店舗、店舗兼 住宅、一般住宅等の 混在する近隣商業地 域	東16m市道	水道、 ガス、 下水	新安城 510m		(その他) (83, 200)			
(2)近隣地域	①範囲	東 40 m、西 0 m、南 150 m、北 50 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 12 m、奥行 約 20 m、規模				240 m ² 程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記 特にない。 事項	街 路	16m市道	交通 施設	新安城駅 南方510m	法令 規制	近商 (90, 200) 準防			
	⑤地域要因の 将来予測	新安城駅に近く、大型スーパー周辺の幹線沿いの商業地域である。背後住宅地の価格押上げにより当地域の地価も上昇 している。									
(3)	最有効使用の判定				(4)対象基準地 の個別の要 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	167,000 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	62,800 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6)市場の特性	同一需給圏は安城市、刈谷市等の名鉄名古屋本線及びJR東海道本線沿線の商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内に事業拠点を有する事業者である。近年、定期借地権を活用した大型店舗の進出が見られる一方、従来の商店街においては店舗目的の売買は多くない。業種や規模により取引総額は分散し需要の中心となる価格帯は把握困難である。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域内は自用の店舗、事務所を中心に貸店舗、事務所が介在しているが、土地価格に見合った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。当地域では、取引市場において自用目的での取引が支配的であり比準価格の説得力は高いと思料される。よって、市場の実態を反映する実際の取引価格から求めた比準価格を採用し、収益価格は参考程度として、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)公規格 示標準 価格とし た	① ■ 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 安城5-2	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/m ²)	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	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +4.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 172,000 円/m ²	[105.2] 100 100	100 [100.0] [104.0]	100 [100.0] 100	[100.0] 100	174,000					
(9)指定基 準地の 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/m ²)	⑦内訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対年ら の基準 標準価格 の等 前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 155,000 円/m ²	③ 価格 変動 形成 要因 の の	[一般的 要因]	当エリアを牽引する自動車関連産業の業績は、本年も好調であり、当地域の景気は、良好である。したがって、不動産市場も活発である。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²	[地域 要因]	商況に大きな地域要因の変動は特にならないが、背後住宅地の地価の押し上げにより価格は上昇傾向にある。								
	②変動率 年間 +7.7 % 半年間 %	[個別 要因]	個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 11日提出
安城(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	丸石不動産鑑定
安城(県)5-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 石脇 雄生
鑑定評価額	26,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	180,000 円/m ²	

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 10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 135,000 円/m ² 路線価又は倍率 倍 倍率種別
(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	安城市朝日町561番18 「朝日町15番15号」					②地積 (m ²)	146 ()	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			商業 (80, 500) 防火
	1:2	店舗兼住宅 R C 3	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	南西15m市道	水道、ガス、下水	安城360m			(その他) (100, 500)
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 50 m	②標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模	150 m ² 程度、形状	長方形					
	④地域的特性	特記 ④地域的特性 事項 JR安城駅の南西側一帯で安城南明治土地区画整理事業が施工中	街路 15m市道	交通 施設	安城駅 南方360m	法令 規制			商業 (100, 500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	JR安城駅に近い、旧来からの商業地域であるが、近隣地域周辺で施工中の安城南明治土地区画整理事業の影響を受けて、徐々に繁華性を高めつつ推移していくものと期待される。							
(3) 最有效使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的原因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	180,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	107,000 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、安城市及び隣接市の商業地域である。需要者の中心は、地縁を持つ企業及び個人事業者、面大地ではマンション開発事業者、沿道店舗事業者も考えられる。土地需要の中心は、商業地の取引の絶対数が少なく、業種・業態によって需要する画地規模も異なるため、把握は困難である。近隣地域は古くからある駅前商業地であるが、安城南明治土地区画整理事業によるインフラ整備の影響を受けて、商業地としてのポテンシャルの向上がみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性に着目し、実際に市場で行われた取引事例に基づき試算した実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、近隣地域における商業事業者向の賃貸市場は成熟しておらず、自用目的での取引が支配的であることなどから、収益価格の相対的信頼性は低いと判断する。従って、実証的である比準価格を中心に、収益価格を参考し、代表標準地との均衡、市場の特性などを検討の上、本鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格としました	① ■ 代表標準地 標準地番号 標準地番号 安城5-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	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	街路 0.0 交通 -4.0 環境 +10.0 画地 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 172,000 円/m ²	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [100.3]	[100.0] 100	180,000			
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象年標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 162,000 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	一般的 要因	事業用不動産に対する需要は概ね堅調に推移したが、資源高、我が国の金融・財政政策の動向による不動産市場への影響が懸念される。					
	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/m ²		地域 要因	近隣地域内において、在来店舗から高層マンションへの建て替えがみられる等、商業集積の高まりや地域性の変化が期待される。					
	②変動率 年間 +11.1 % 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5年地価調査)

令和5年 7月 12日提出
安城(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 丸の内中央不動産鑑定		
安城(県)5-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 荒川 鶴章		
鑑定評価額	52,800,000 円			1 m ² 当たりの価格		158,000 円/m ²

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) 路線価又は倍率	[令和5年 1月] 路線価又は倍率	115,000 円/m ² 倍
(2) 実地調査日	令和5年 6月 25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 安城市今本町4丁目2番8 「住居表示」等						②地積 (m ²)	334 ()	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				
	1:1	店舗兼住宅 S3	中小規模の飲食店、サービス店舗等が多い路線商業地域	北西18m県道、南西側道	水道、下水	新安城960m			準住居 (60, 200) (その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲 東20m、西40m、南50m、北60m	②標準的使用	3階建程度の店舗住宅併用地							
	③標準的画地の形状等 間口約15m、奥行約20m、規模	300 m ² 程度、形状長方形								
	④地域的特性 特記 特記 事項	特記 事項	街路 18m県道	交通 施設	新安城駅 北西方960m	法令 規制			準住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は飲食店等を中心とした路線商業地域で、当面現在の環境を維持していくものと予測される。地価水準は景気動向にもよるが上昇傾向を予測する。								
(3) 最有效使用的判定	3階建程度の店舗住宅併用地						(4) 対象基準地の個別的原因	角地		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	158,000 円/m ²					+5.0		
	収益還元法	収益価格	68,300 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は安城市を中心に隣接する刈谷市、知立市等に存する路線商業地域である。需要者は同一需給圏内の法人、個人事業主が中心である。西三河地域は自動車関連産業を中心とした地元企業の業績が好調であることから商業地需要は回復しており、地価は上昇している。需要の中心は、規模等により大きく相違するが、500 m ² 前後で総額8,000万円前後が中心となる。									
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線道路沿いの路線商業地域で収益物件も見られる地域であるが、取引は自用目的が中心である。比準価格は安城市内の類似性のある商業地の取引事例から求められており、市場動向を反映した価格であると言える。一方収益価格は、土地の価格に見合った賃料形成がされておらず低く試算された。鑑定評価額の決定にあたっては比準価格を重視し、収益価格を参考し、また代表標準地との検討を踏まえ上記と決定した。									
(8) 公示標準価格としめた	① ■ 代表標準地 標準地番号 安城5-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 標準化補正	街路 0.0	地 域 要 因 街路 0.0	
	公示価格 172,000 円/m ²	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [120.2]	[105.0] 100	158,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +2.0 環境 +15.5 画地 +2.0 行政 その他 0.0	
(9) 指定からの基準地検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 標準化補正	街路 0.0	地 域 要 因 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +2.0 環境 +15.5 画地 +2.0 行政 その他 0.0	
(10) 対象年標準価格等の前後の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 144,000 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	一般的 [要因]		安城市的商業地は、当該地域経済の中心である自動車関連産業の業績が堅調であり、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/m ²		[地域要因]		路線商業地域で、地域要因に特段変動要因は認められないが、地域経済が好況であり地価は上昇傾向にある。					
			[個別的原因]		個別的原因に変動はない。					
	(2)変動率 年間 +9.7 % 半年間 %									

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 12日提出
安城(県)5-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 丸の内中央不動産鑑定		
安城(県)5-4	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 荒川 鶴章		
鑑定評価額	33,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	181,000 円/m ²			

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	135,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年 6月 25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 安城市桜町281番 「住居表示」等					②地積 (m ²)	184 ()	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		近商 (80, 300) 準防	
	1:2	店舗兼住宅 S3	中低層の店舗、事務所等が多い近隣商業地域	南東15m県道	水道、ガス、下水	安城720m		(その他) (90, 300)	
(2) 近隣地域	①範囲 東0m、西30m、南70m、北20m	②標準的使用	低層店舗兼住宅地						
	③標準的画地の形状等 間口 約10m、奥行 約18m、規模	180 m ² 程度、形状	長方形						
	④地域的特性 特記 市中心部の商業地域。周辺において土地区画整理事業施工中。 事項	街路	15m県道	交通	安城駅西方720m	法令	近商 (90, 300) 準防	規制	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は市役所に近い近隣商業地域で、周辺の発展に伴い、今後も熟成度の増した商業地に推移していくものと予測される。地価水準は今後の景気動向にもよるが上昇傾向を予測する。							
(3) 最有效使用的判定	低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	181,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	86,400 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は安城市を中心に隣接する刈谷市・知立市に存するJR東海道線、名鉄名古屋本線沿線の商業地域である。需要者は同一需給圏内の法人等が中心である。西三河地域は自動車関連産業を中心とした地元企業の業績が好調であることや、安城駅南側の区画整理事業進捗に伴い商業地需要は回復しており地価は上昇している。需要の中心は規模等により大きく相違するが、180 m ² 前後で総額3,000万円~3,500万円前後が中心となる。								
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	安城駅や市役所に近い近隣商業地域で収益物件も見られる地域であるが、取引は自用目的が中心である。比準価格は安城市内の類似性の高い商業地の取引事例から求められており、市場動向を反映した価格であると言える。一方収益価格は、土地の価格に見合った賃料形成がされておらず低く試算された。鑑定評価額の決定にあたっては比準価格を重視し、収益価格を参考し、また公示価格等からの検討を踏まえ上記と決定した。								
(8) 公示価格としめた	① ■ 代表標準地 標準地番号 安城5-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 地域要因 街路 0.0 交通 0.0 交通 0.0 環境 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 172,000 円/m ²	[105.2]	100	100	[100.0]	181,000			
		100	[100.0]	[/]	100				
(9) 指定からの基準地検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 地域要因 街路 交通 交通 環境 環境 画地 行政 行政 その他 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[]	100	100	[]	100			
		100	[]	[]	100				
(10) 対象年らの標準地検討の等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 162,000 円/m ²	③価格変動形成要因の 一般的要因	安城市的商業地は、当該地域経済の中心である自動車関連産業の業績が堅調であり、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 安城5-2 公示価格 172,000 円/m ²		市役所に近い近隣商業地域で、周囲の市街地整備が進んでいる地域であることや、地域経済が好況なことから地価は上昇傾向にある。						
	②変動率 年間 +11.7% 半年間 +5.2%		個別的要因の個別的原因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
安城(県)5-5 宅地-1

基準地番号 安城(県)5-5	提出先 愛知県	所属分科会名 愛知第8	業者名 氏名	あかつき不動産鑑定 不動産鑑定士 赤川 明彦
鑑定評価額 201,000,000 円		1m ² 当たりの価格 203,000 円/m ²		

1 基本的事項

(1)価格時点 (2)実地調査日 (3)鑑定評価の条件	令和5年7月1日 令和5年6月15日 更地としての鑑定評価	(4)鑑定評価日 (5)価格の種類	令和5年7月7日 正常価格	(6)路線価 〔令和5年1月〕 路線価又は倍率 倍率種別	150,000 円/m ² 倍
-----------------------------------	-------------------------------------	----------------------	------------------	---------------------------------------	-------------------------------

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 安城市三河安城町2丁目13番1					②地積 (m ²)	990	⑨法令上の規制等	
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 店舗兼共同住宅 S R C 13	⑤周辺の土地の利用の状況 三河安城駅に近く店舗、共同住宅が多い駅前商業地域	⑥接面道路の状況 北西25m県道、三方路	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 三河安城190m	商業(80, 400) 準防(その他)(地区計画等)(駐車付置義務)(100, 400)		
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西0m、南0m、北50m	②標準的使用	店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約40m、規模1,000m ² 程度、形状長方形							
	④地域的特性 特記事項	特にない。	街路	25m県道 東方190m	交通施設	三河安城駅	商業(地区計画等)(90, 400) 準防規制		
	⑤地域要因の将来予測	商業集積度が比較的高い三河安城駅至近の商業地である。ほぼ成熟した商業地であり、大規模の開発余地は少ない。このため、当面は現状を維持して推移していくものと見込まれる。							
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地						三方路	+7.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 207,000 円/m ²							
	収益還元法	収益価格 95,600 円/m ²							
	原価法	積算価格 / 円/m ²							
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、安城市の商業地域を中心として三河地区各駅に近い商業地域である。需要者の中心は、地元法人や不動産賃貸業者等を中心個人投資家を含むものと考えられる。三河安城駅近くの商業集積地区にあり、コロナ禍の自粛ムードからの持ち直しの動きが見られ、地価は周辺住宅地の価格に牽引される形で上昇基調にある。商業地は取引自体が少なく、目的によって価格にバラつきがあるため、需要の中心となる価格帯を見い出せない状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は駅に近い中高層ビルの多い商業地にあり、収益性に基づく価値判断がなされるべきであるが、地縁的選好性により、物件の所在の地理的位置、建物の品等に左右され賃貸市場の成熟度はやや低い。また、取引についても自用目的が中心であり収益用不動産の取引事例は少ない状況にある。よって、同一需給圏内の取引事例を比較して求めた比準価格を中心に、収益価格を関連付け、さらに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) 公示標準価格としをた	①■代表標準地 標準地番号 安城5-2	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/m ²)	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 -2.0 交通 -4.0 環境 +4.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 172,000 円/m ²	[105.2] 100	100 [100.0] [95.9]	[107.0] 100		202,000			
(9) 指定基準地の検討	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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []					
(10) 対象標準地の検討 の等 の前 から	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 189,000 円/m ²	③ 価格変動 形成要 因の 状況	一般的 要因	コロナ禍や物価高騰等の不透明感はあるも、不動産市場は超過需要状況にある。商業地も住宅地の地価上昇に牽引され上昇基調。					
	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/m ²		地域 要因	三河安城駅に隣接した既成商業地域である。周辺の住宅地の地価上昇の影響を受けて商業地の地価も高い上昇基調で推移している。					
	(2)変動率 年間 +7.4 % 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5年地価調査)

令和5年 7月 11日提出
安城(県)5-6 宅地-1

基準地番号 安城(県)5-6	提出先 愛知県	所属分科会名 愛知第8	業者名 氏名	丸石不動産鑑定 不動産鑑定士 石脇 雄生
鑑定評価額 215,000,000 円			1 m ² 当たりの価格	176,000 円/m ²

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 10日	(6) 路線価 〔令和5年1月〕 路線価又は倍率 倍	円/m ²
(2) 実地調査日 令和5年 6月 15日	(5) 価格の種類 正常価格	倍率種別 個別評価	
(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 安城市桜井町中新田76番1外 (安城桜井駅周辺6街区7外)	②地積 (m ²) 1,224 ()	⑨法令上の規制等					
	③形状 1:1	④敷地の利用の現況 店舗 L S 1	⑤周辺の土地の利用 の状況 中規模の店舗が建ち 並ぶ新興の路線商業 地域					
			⑥接面道路の状況 東22m市道、 三方路					
			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 桜井駅 北西方620m					
			1 住居 (60, 200) (その他) (70, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 40 m、南 70 m、北 100 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 30 m、奥行 約 35 m、規模 1,000 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性 特記 事項 大規模商業施設に近接する 土地区画整理事業施行中の 地域。	街 路 22m市道	交通 施設 桜井駅 北西方620m					
			法令 規制 1 住居 (60, 200)					
	⑤地域要因の 将来予測 土地区画整理事業の進捗に伴い、店舗等の出店や背後住宅地の熟成が進んでいる。							
(3) 最効使用の判定 低層店舗地		(4) 対象基準地 の個別的要 因						
(5) 鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法	比準価格 176,000 円/m ²							
	収益還元法	収益価格 73,300 円/m ²						
	原価法	積算価格 / 円/m ²						
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²						
(6) 市場の特性 同一需給圏は、安城市及び隣接市の商業地域である。需要者の中心は、地縁を持つ企業及び個人事業者、面大地ではロードサイド型の店舗事業者も考えられる。土地需要の中心は、商業地の取引の絶対数が少なく、業種・業態によって需要する画地規模も異なるため、把握は困難である。近隣地域は、大規模商業施設に隣接する繁華性が高い路線沿いの商業地域で、土地区画整理事業の進捗に伴い土地需要も堅調に推移している。			+7.0					
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 比準価格は安城市内の幹線道路沿いの商業地域の取引事例を採用し、実証的な説得力のある価格である。一方収益価格は試算過程に各種想定事項が在するが、価格形成に収益性が介在する商業地域にあっては比較考量すべき価格である。但し、近隣地域の賃貸市場は未成熟で、自用目的の取引が中心でありその影響は限定的である。以上から、比準価格を重視し、収益価格を参考して代表標準地との均衡、市場の特性などを検討の上、本鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示標準価格とし た ① ■ 代表標準地 標準地番号 安城5-2	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/m ²)	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	街路 -2.0 交通 +5.0 環境 +3.0 行政 +4.0 その他 0.0
	公示価格 172,000 円/m ²	[105.2] 100	[100] [100.0]	[100] [110.2]	[107.0] 100	176,000		
(9) 指定からの 基準地の 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/m ²)	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	街路 -2.0 交通 +5.0 環境 +3.0 行政 +4.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] []	[] 100	[] 100			
(10) 対象標準地の 検討 ①-1 対象基準地の検討 □ 継続 ■ 新規 前年標準価格 円/m ²	③価格変動 形成要因の 状況	一般的 要因	事業用不動産に対する需要は概ね堅調に推移したが、資源高 、我が国の金融・財政政策の動向による不動産市場への影響 が懸念される。					
	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/m ²	地域 要因	土地区画整理事業の進捗に伴い、商業地としての繁華性を高 めつつ推移している。					
	②変動率 年間 % 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5年地価調査）

令和5年7月10日提出
安城(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかつき不動産鑑定
安城(県)9-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 赤川 明彦
鑑定評価額	58,200,000 円	1m ² 当たりの価格	60,500 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 値格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) [令和5年1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 値格の種類	正常価格	1.2倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別	

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 安城市根崎町東新切18番1					②地積(m ²)	962	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)
	1:3	工場	中小規模の工場が建ち並ぶ区画整然とした工業地域	北東8m市道	水道、ガス	米津3.6km		(その他)
(2) 近隣地域	①範囲 東100m、西200m、南200m、北200m	②標準的使用	中小工場地					
	③標準的画地の形状等 間口約18m、奥行約50m、規模	900m ² 程度、形状長方形						
	④地域的特性 特記特にない	街路8m市道	交通	米津駅北西方3.6km	法令		工専(60,200)	
	事項	路	施設		規制			
	⑤地域要因の将来予測	既成工業団地内に位置しており大規模開発の余地は少なく、当面は現状維持で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用的判定	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	60,500 円/m ²					
	収益還元法	収益価格	26,700 円/m ²					
	原価法	積算価格	/ 円/m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²					
(6) 市場の特性	安城の中心市街地からは大きく離れる南部工場団地内に位置しており、同一需給圏は安城市を中心として三河地区内の工場地域である。需要者の属性は、法人事業者を中心として、個人事業主を含むものと考えられる。安城市内の工場地は用地の供給自体が少ないこともあり取引はほとんどない状況にある。需要の中心となる価格帯や総額は立地条件・規模によって一様ではなく、中心となる価格帯を見いだせない状況下にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	南部の工業団地内に位置する。試算の結果、収益価格は低く求められたが、これは安城市において工場は自用目的の取引が多く、投資用の目的で工場地を所有することは少ないため、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないためと考えられる。よって、同一需給圏内の取引事例を中心として求めた比準価格を採用して、収益価格は参考にとどめ、さらに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) 公示標準価格としめた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 安城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対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路0.0 地域交通0.0 要因環境0.0 画面地0.0 行政0.0 その他0.0 街路+3.0 交通+7.0 環境+4.0 行政+8.0 その他0.0
	公示価格 73,500 円/m ²	[101.8]	100	100	[100.0]	60,400		
		100	[100.0]	[123.8]	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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 地域要因 交通 環境 画面地 行政 その他 街路 交通 環境 画面地 行政 その他 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[]	100	100	[]	100		
		100	[]	[]	100			
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 59,000 円/m ²	③価格変動形成要因の	一般的要因	コロナ禍や物価高騰等の不透明感はあるも、不動産市場超過需要状況にある。工業地の地価も地場産業の業績を反映し上昇基調。				
	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/m ²		[地域要因]	内陸部の工場地域である。地場産業の業績が良好であり、周辺の住宅地価格も上昇しており、地価は上昇基調で推移している。				
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +2.5% 半年間 %							