

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ベスト不動産鑑定センター
大府(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 齋藤 登
鑑定評価額	27,300,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 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 倍率種別	92,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14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	大府市朝日町1丁目8番				②地積 (㎡)	220 ( )	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 180)									
	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) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 40 m、南 90 m、北 40 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 11 m、奥行約 20 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位北、4.5m市道	交通	大府駅 南東方450m	法令	1住居 (70, 180) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化はなく、今後も現状維持で推移すると予測する。最寄り駅徒歩圏内の立地から、地価は上昇傾向と予測する。																
(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 形状	+4.0 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	124,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	52,700 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	同一需給圏は大府市内一円の住宅地域である。主たる需要者は、大府市内の居住者を中心に、周辺市町の居住者も含まれる。近隣地域は、JR大府駅から徒歩圏内の利便性の高い住宅地域で、慢性的に宅地供給が不足する一方、住宅地需要は堅調であるため、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、土地で2,500万円程度、新築戸建住宅で4,000万円～4,500万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの既成住宅地域であり、元本価値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。一方、居住の快適性を重視する住宅地域では、自用目的の取引が中心で、類似性の高い複数の取引事例から規範性ある比準価格が得られた。従って、市場実態を反映した比準価格を重視して、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡、市場動向等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	知多-13	② 時点修正	[100.2] 100	③ 標準化補正	100 [104.0]	④ 地域要因の比較	100 [70.6]	⑤ 個別的要因の比較	[104.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	123,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -8.0 環境 -24.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格	86,800 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	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/㎡																
(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 112,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		一般的 [要因] 建築費の高騰や金利先行き不透明感はあるものの、経済情勢及び不動産市況は回復傾向にある。									
	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化はないが、駅徒歩圏内の利便性から、宅地需要は底堅い。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間	+10.7 %	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかり不動産鑑定合同会社
大府(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 加藤 典利
鑑定評価額	24,400,000 円	1㎡当たりの価格	149,000 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	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	(6) 路線価	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	大府市北山町3丁目291番				②地積 (㎡)	164	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150)	
	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 1.9km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 140 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 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 6 m市道	
	⑤地域要因の将来予測	中規模に開発された住宅地域で、駅徒歩圏外であるが環境は良く住宅需要は堅調な地域である。当地域の南側で土地区画整理事業が行われており、今後更に居住環境の良好な住宅地として熟成してゆ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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	149,000 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JR東海道本線沿線の大府市を中心として概ね名古屋市緑区南部から刈谷市までの住宅地域。需要者の中心は、市内に居住する一次取得者層であるが、名古屋市をはじめ隣接市町からの転入者も多く宅地の供給も継続的に行われており需要は堅調である。土地のみの場合で2,500万円～3,500万円程度、新築戸建住宅で4,000万円～5,000万円程度までの物件が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等も見られる住宅地域であるが、対象標準地の規模等から経済合理的な収益物件の想定は困難なため収益還元法の適用は行わなかった。比準価格は、採用した取引事例を十分吟味し試算しており市場価値を表した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、過去1年間の地域の地価動向及び今後の不動産市場の動向等を総合的に勘案し、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	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 大府-9	[ 101.7 ]	100	100	[ 100.0 ]	149,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +24.0	
(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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通 0.0	環境 +24.0	
(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	③ 変動状況		一般的要因						
	■ 継続 □ 新規	前年標準価格 137,000 円/㎡		資源高、円安等による物価高等経済環境は厳しいが、デフレ経済からの脱却が見え始め不動産市場は概ね堅調に推移している状況にある。						
	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		地域要因						
標準地番号	公示価格 円/㎡		駅徒歩圏外であるが環境良好な住宅地域で住宅需要は堅調であり、地価は強含みに推移している。							
② 変動率	年間 +8.8 %	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	有限会社M.S.K不動産鑑定
大府(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 水野 聡史
鑑定評価額	28,400,000 円	1㎡当たりの価格	172,000 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5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 130,000 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	大府市共栄町7丁目10番5				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	1住居 (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	共和670m	(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	戸建住宅地																				
	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市道	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	街区の整った住宅地として熟成しており、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測される。																									
(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 0.0																				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	172,000 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、大府市内における住宅地域の存する圏域と把握される。需要者の中心は大手企業に勤務する給与所得者であり、外部からの需要も認められる。環境条件を重視する需要者が多く、周辺市町の住宅地の価格上昇に牽引されるように、地価は上昇基調で推移している。取引の中心は180㎡程度で、土地総額3000万円程度となっている。																										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては、取引事例比較法のみ適用となったが、比準価格は現実の取引市場において成立した事例に基づき試算した実証的な価格である。対象地にかかる典型的需要者は自用目的の地縁関係者であり、市場実勢を反映した比準価格の説得力は高いものと思料する。以上より、比準価格に高い説得力が認められることから、標準地との均衡にも留意し、上記のとおり比準価格をもって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	大府-9	② 時点修正	[101.7]	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	[100.0]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	172,000	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 -2.0	交通 -4.0	環境 +12.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	178,000 円/㎡	[100]	[100.0]	[105.4]	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	[ ]	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	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/㎡	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]																		
(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	153,000 円/㎡			③ 価格形成要因の	[ 要因 ]	全体的に地価は緩やかに上昇傾向にあるものの、金利、建築費、人口動態等の影響により、二極化傾向が顕著となっている。																		
	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/㎡	戸建住宅を中心としたであり、地域要因に特段の変化は見られない。																					
	② 変動率	年間	+12.4 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。																					

鑑定評価書 (令和6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), 氏名 (吉田 治子), 鑑定評価額 (17,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (102,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (2) 実地調査日 (令和6年6月24日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月4日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価又は倍率 (令和6年1月)

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 (大府市吉川町2丁目238番外), (2) ①範囲 (東30m, 西70m, 南100m, 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 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 102,000 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), (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), (8) 公示価格 (86,800 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 95,200 円/㎡)

鑑定評価書 (令和6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 for 大府(県)-5, 愛知県, 愛知第7, and 株式会社コウケツ総合事務所.

1 基本的事項

Table with 4 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) 路線価又は倍率. Includes dates and price types.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Contains detailed information on land location, area, usage, and price determination factors.

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社ベスト不動産鑑定センター. Includes 大府(県)-6, 愛知県, 愛知第7, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 登.

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 令和6年7月1日, 令和6年6月14日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月4日, 正常価格, [令和6年1月] 路線価又は倍率 150,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等 大府市江端町3丁目4番3番, ②地積 214 (㎡), ③形状 1:1.5, ④敷地の利用の現況 住宅LS2, ⑤周辺の土地の利用の状況 戸建住宅と共同住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域, ⑥接面道路の状況 北6m市道, 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850m, ⑨法令上の規制等 1低専(60,100) (その他). (2) 近隣地域: ①範囲 東80m、西60m、南70m、北70m, ②標準的使用 戸建住宅地, ③標準的画地の形状等 間口約13m、奥行約17m、規模220㎡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 大府駅北西方850m, 法令規制 1低専(60,100). (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 196,000 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住宅地域である。主たる需要者は、大府市内の居住者を中心に、周辺市町の居住者も含まれる。当該地域は、JR大府駅徒歩圏内の利便性の高い区画整然とした住宅地域で、良好な住環境を背景に宅地需要は堅調で、慢性的な宅地供給不足もあり、地価は上昇傾向である。市場の中心価格帯は、土地で4,000万円程度、新築戸建住宅で6,500万円程度である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は戸建住宅と共同住宅を中心とする住宅地域であり、居住の快適性が重視され自用目的の取引が中心である。対象基準地は行政的条件により経済合理性に見合う収益建物の想定が困難であるため収益価格を試算しない一方、類似性の高い複数の取引事例から規範性ある比準価格が求められた。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡、単価と総額との関連、市場動向等を総合的に勘案して、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 大府-9, 公示価格 178,000 円/㎡, ② 時点修正 [101.7]/100, ③ 標準化補正 100/[100.0], ④ 地域要因の比較 100/[92.2], ⑤ 個別的要因の比較 [100.0]/100, ⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡) 196,000, 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. (9) 指定からの検討: 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. (10) 対象基準地の検討: ①-1 対象基準地の検討 継続 前年標準価格 178,000 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 +10.1%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社MSK不動産鑑定
大府(県)-7	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 水野 聡史
鑑定評価額	20,200,000 円		1㎡当たりの価格	62,000 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5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.2倍	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	(6) 路線価	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	大府市横根町名高山131番4				②地積 (㎡)	325 ( )	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	(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
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域に位置する旧来からの住宅地であり、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測される。							
(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,000 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、大府市内における旧来型の住宅地の存する圏域と把握される。需要者は地縁関係者が中心であり、外部からの需要は少ない。街路が未整備の地域も多く、環境面などから相対的に地価に割安感が認められるため、一定の需要が認められることから、地価は上昇基調で推移している。取引の中心は300㎡程度で、土地総額2000万円程度となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては、取引事例比較法のみ適用となったが、比準価格は現実の取引市場において成立した事例に基づき試算した実証的な価格である。対象地にかかる典型的需要者は自用目的の地縁関係者であり、市場実勢を反映した比準価格の説得力は高いものと思料する。以上より、比準価格に高い説得力が認められることから、標準地との均衡にも留意し、上記のとおり比準価格をもって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	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
	大府-15	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [90.5]	[100.0] 100	61,700	標準化補正	交通 0.0	街路 +4.0
(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	交通 0.0
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]	標準化補正	画地 0.0	環境 -13.0
(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			③ 価格形成要因の	[ 要因 ] 全体的に地価は緩やかに上昇傾向にあるものの、金利、建築費、人口動態等の影響により、二極化傾向が顕著となっている。			
	前年標準価格	58,100 円/㎡				[ 地域 ] 地域要因に特段の変化は見られない。			
	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				[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	公示価格	円/㎡						
	②変動率	年間	+6.7%	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリューテックコンサルティング株式会社	
大府(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	二村 成彦
鑑定評価額	21,800,000 円		1㎡当たりの価格	180,000 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 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	135,000 円/㎡ 倍
(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	
(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	商業 (80,400) 準防	(その他) (90,400)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 40 m、南 30 m、北 50 m			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 7 m、奥行約 17 m、規模			120 m程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 18m市道	交通施設	共和駅 西方140m	法令規制	商業 (90,400) 準防		
	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	180,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	125,000 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	同一需給圏は大府市及び隣接市町に存する駅前及び幹線道路沿線等の商業地域である。需要者は同一需給圏内に事業拠点を有する中小法人及び個人事業主等が中心である。近年は駅徒歩圏に分譲マンションが複数新築されるなど従来のシャッター商店街から変化がみられ、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。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共和駅にも近く至便な商業地域であり、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) 公示価格を標準とした	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -4.0 環境 +2.0 行政 -7.0 その他 0.0
	標準地番号 大府5-2		[104.4] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	[100.0] 100	180,000			
(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 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]				
(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 161,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因	[ 一般的 ] 大府市の駅徒歩圏の商業地は、背後住宅地の地価上昇の影響もあって底値感が強く、需要は堅調である。						
	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 ] 共和駅前の中層店舗・事務所等が建ち並ぶ商業地域であるが、背後の住宅地に対する堅調な需要の影響から地価は上昇している。 [ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。						
	② 変動率	年間 +11.8 %	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
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	151,000,000 円		1㎡当たりの価格	133,000 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5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 105,000 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 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)				
	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	大府 1.8km (その他)			
	台形 1.5:1	店舗兼工場 S2	国道沿いに中規模店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南22m国道、背面道	水道、ガス、下水					
(2) 近隣地域	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							
	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)			
(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	二方路 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	133,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	59,500 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。取引規模による価格のばらつきが大きく、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	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 -1.0 交通 +20.0 環境 -40.0 行政 +8.0 その他 0.0
	公示価格	[ 100.0 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 77.0 ]	[ 100.0 ] 100	132,000				
(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) 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		③ 価格変動要因の形成要因	[ 一般的 ] 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。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 123,000 円/㎡			[ 地域 ] 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			[ 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 +8.1 %	半年間	%						