

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合鑑定調査 西三河支店
刈谷(県)5-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 健二
鑑定評価額	37,200,000 円	1㎡当たりの価格	169,000 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8日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	130,000 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	刈谷市高倉町2丁目208番				②地積 (㎡)	220	③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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西50m、南100m、北70m			②標準的使用	低層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約21m、規模210㎡程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.6m市道	交通施設	逢妻駅北東方1.3km	法令規制	近商 (80,200) 準防	
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	173,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	110,000 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、刈谷市及びその周辺市の商業地域一円である。需要者の中心は、当該地域を営業拠点とする地元法人及び個人事業者が中心であると思料される。元来から低層店舗を中心とする路線商業地域であり、地域を構成する業種から、新型コロナウイルス感染症拡大の影響は限定的で地価は概ね安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、総額は規模によってばらつきはあるが、単価としては1.7万円/㎡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	比準価格は規範性の高い取引事例に基づき、市場の動向を反映した実証的な価格であり、相対的信頼性は高い。一方近隣地域においては、事業者向け賃貸市場の成熟の程度は総じて低く、収益価格も低位に求められたものの、商業地における収益価格は一定程度の相対的信頼性は有すると思料される。よって本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、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 標準地番号 刈谷5-3	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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +10.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 180,000 円/㎡	[103.9] 100	100 [106.0]	100 [104.3]	[100.0] 100	169,000				
(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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 157,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の5類感染症移行に伴い、経済活動も急速に回復に向い、不動産市場においても活性化が認められる。						
	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] 背後の商圏の堅調さと商業繁華性の回復を背景に、地価は上昇傾向にある。 [個別的要因] 個別的な要因に変動はない。						
②変動率		年間 +7.6 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アプス地価研究所
刈谷(県)5-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大野 興四郎
鑑定評価額	143,000,000 円	1㎡当たりの価格	170,000 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年4月10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		刈谷市東陽町2丁目24番外			②地積 (㎡)	844	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	刈谷 750m	商業 (80,400) 準防	(その他) (90,400)			
(2) 近隣地域	①範囲		東50m、西100m、南40m、北50m			②標準的使用	低層店舗兼事務所					
	③標準的画地の形状等		間口約22m、奥行約39m、規模			860㎡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		特記事項		特記事項		特記事項			
	⑤地域要因の将来予測		新型コロナウイルス感染症の蔓延が収束化し、飲食等サービス業は回復化の状況にあるものと所見する。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		178,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	二方路形状		+4.0		
	収益還元法		収益価格		90,500 円/㎡					-1.0		
	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	同一需給圏は刈谷市及び知立市等の商業地域である。主たる需要者は地域の店舗経営者等を中心とする事業者である。コロナ感染症の規制緩和に伴い当該地域のサービス業を中心とした商業地は回復傾向にあるなか一部には工夫等も見られる。需要の中心となる価格帯については繁華性、規模等により区々である。											
(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。収益価格は基準地に賃貸用建物の建設を想定して求めた理論的な価格であるが、建築費の高騰等から低位に求められた。試算価格の調整にあたっては、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、公示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	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 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	刈谷5-3	[103.9]	100	100	[103.0]	169,000	街路	0.0	交通	0.0	交通	+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 標準化補正	環境	0.0	環境	+8.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		画地	+6.0	行政	0.0	行政	-6.0
(10) 対象標準地等の前	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[要因]		一般的な要因 新型コロナウイルス感染症の規制緩和と下サービス産業を主として先行き経済見通しは良好化している。						
	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			[地域]		地域要因に大きな変動はない。						
② 変動率		年間	+9.0 %	半年間	%	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 丸の内中央不動産鑑定	
刈谷(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	77,400,000 円		1㎡当たりの価格	187,000 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	135,000 円/㎡ 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「住居表示」等		刈谷市末広町1丁目2番8号			②地積 (㎡)	414	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 (その他) (100, 200)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 100 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 25 m、奥行約 20 m、規模			500 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5 m 県道	交通施設	東刈谷駅 南方280m	法令規制	近商 (90, 200) 準防				
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +6.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	187,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因							
	収益還元法	収益価格	122,000 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	同一需給圏は刈谷市を中心に隣接する知立市、安城市等に存する路線商業地域である。需要者は小売店舗、飲食店舗を営む同一需給圏内の法人、個人事業主等が中心である。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り、商業地需要も回復していることから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㎡前後で総額8,000万円～1億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	県道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。比準価格は刈谷市及び隣接する安城市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、収益価格を参酌し、また公示価格からの検討を踏まえ上記と決定した。												
(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
	刈谷5-3	[103.9] 100	100	100	[106.0] 100	187,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +6.0	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	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		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		③ 変動状況		[一般的] 刈谷市の商業地は、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。 [地域] 小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域で、地域要因に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] 個別的な要因に変動はない。								
	■ 継続 □ 新規		前年標準価格										
	前年標準価格 172,000 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		刈谷5-3		公示価格		180,000 円/㎡			
② 変動率		年間	+8.7 %	半年間	+3.9 %								

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes 鑑定評価額: 82,500,000 円 and 1㎡当たりの価格: 276,000 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, (8) 205,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 刈谷市若松町1丁目4番. (2) ①範囲: 東50m, 西20m, 南20m, 北20m. (3) 最有効使用の判定: 店舗兼事務所地. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、刈谷市を中心に隣接市を含む商業地域と判断した. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象標準地は刈谷駅に近い商業地域に存する. (8) 公示価格: 180,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 261,000 円/㎡, 変動率 年間 +5.7%.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 鑑定評価額. Values include 刈谷(県)9-1, 愛知県, 愛知第8, あかつき不動産鑑定, 64,100,000円, 1㎡当たりの価格, 70,000円/㎡.

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. Values include 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, 令和5年7月8日, 正常価格, 令和5年1月, 55,000円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 刈谷市小垣江町本郷下51番1. (2) 近隣地域: ①範囲 東90m, 西70m, 南160m, 北100m. (3) 最有効使用の判定: 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 70,000円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は刈谷市、安城市、高浜市、碧南市を中心とする西三河地域の工業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 中小工場のほか、倉庫、空地等も見られる工業地域で、自用目的の取引需要が中心である. (8) 公示価格: 代表標準地 71,500円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 66,300円/㎡. 変動率: 年間 +5.6%, 半年間 %.