

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

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 安城(県)5-1, 愛知県, 愛知第8, 日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社, 不動産鑑定士 小田 賢治.

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. 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] 120,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (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) 前年の標準価格等. Contains detailed text and numerical data.

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㎡当たりの価格	180,000 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10日	(6) [令和5年1月] 路線価又は倍率	135,000 円/㎡
(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 安城市朝日町561番18 「朝日町15番15号」	②地積 (㎡) ()	146	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火 (その他) (100,500)				
(2) 近隣地域	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 店舗兼住宅 RC3	⑤周辺の土地の利用の状況 小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	⑥接面道路の状況 南西15m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水				
(3) 最有効使用の判定	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 107,000 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、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け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、収益価格を参酌し、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) 公示価格とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 安城5-2 公示価格 172,000 円/㎡	②時点修正 [105.2] 100	③標準化補正 [100.0] 100	④地域要因の比較 [100.3] 100	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 180,000	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 0.0 交通 -4.0 環境 +10.0 行政 -5.0 その他 0.0	
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	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 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) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 162,000 円/㎡	③ 価格形成要因の		[一般的] 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。		[地域] 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。		[個別的] 個別的な要因に変動はない。	
	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 公示価格 円/㎡	②変動率 年間 +11.1% 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)5-3 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (安城(県)5-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第8), 業者名 (株式会社 丸の内中央不動産鑑定), 氏名 (荒川 鶴章), 鑑定評価額 (52,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (158,000 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9日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年6月25日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 倍率 (115,000 円/㎡)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (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) 前年標準価格等の検討

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 for 安城(県)5-4, 愛知県, 愛知第8, and 株式会社 丸の内中央不動産鑑定.

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. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年6月25日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1) to (10). (1) 所在地, (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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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)5-5	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 赤川 明彦
鑑定評価額	201,000,000 円	1㎡当たりの価格	203,000 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]	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	安城市三河安城町2丁目13番1				②地積 (㎡)	990	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 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	三河安城 190m	(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 50 m、西 0 m、南 0 m、北 50 m			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 25 m、奥行約 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	2.5m 県道	交通施設	三河安城駅 東方190m	法令規制	商業 (地区計画等) (90,400) 準防								
(3) 最も有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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/㎡														
	収益還元法	収益価格	95,600 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、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に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、地縁の選好性により、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	[105.2] 100	③標準化補正	100 [100.0]	④地域要因の比較	100 [95.9]	⑤個別的要因の比較	[107.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	202,000	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 +4.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	172,000 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	[] 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	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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 189,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 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。 [地域] 三河安城駅に隣接した既存商業地域である。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。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。												
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡															
②変動率		年間	+7.4 %	半年間	%												

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)5-6	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 石脇 雄生
鑑定評価額	215,000,000 円	1㎡当たりの価格	176,000 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 10日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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						個別評価

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 (㎡)	1,224	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	(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 ㎡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	2.2m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) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	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	176,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	三方路								
	収益還元法	収益価格	73,300 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、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・業態によって異な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) 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存在するが、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、収益価格を参酌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 安城5-2					176,000	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	+5.0		
(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	環境	0.0	行政	環境	+3.0		
	前年指定基準地の価格						画地	0.0	行政	行政	+4.0			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討	[一般的] 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	[地域] 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] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (安城(県)9-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第8), 業者名 (あかつき不動産鑑定), 氏名 (赤川 明彦), 鑑定評価額 (58,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (60,500 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7日), (6)路線価 (令和5年1月), (2)実地調査日 (令和5年6月15日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価又は倍率 (1.2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

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Justification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討 (Review of Previous Year Standard Price)