

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8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	41,600,000 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 倍率種別	135,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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		安城市住吉町3丁目580番1外 「住吉町三丁目2番3号」				②地積 (㎡)		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 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	1 6 m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、大型商業施設周辺の幹線沿いの商業地域である。店舗系施設の他に住宅系の施設も多く立地している。周辺背後住宅地の価格押上げにより当地域の地上昇している。									
(3) 最も有効使用の判定	店舗兼住宅地						(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				67,600 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、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、事業用定期借地権を活用した店舗の進出が見られる一方、従来型の商店街においては店舗目的の売買は多くなく、高容積を生かしたマンション建設も見られる。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、事務所を中心に飲食店、一般住宅が介在している。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比較的多く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) 公示価格 規準とし た価格を	① ■ 代表標準地 □ 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/㎡)	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 -2.0 環境 +8.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格 189,000 円/㎡		[103.2] 100	100 [100.0]	100 [108.0]	[100.0] 100	181,000				
(9) 指定 からの 検 討 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 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/㎡		[] 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 167,000 円/㎡			③ 変 動 状 況 変 動 形 成 要 因 の	[一般的 要因] 当市の経済を牽引する自動車関連産業の業績は、好調であり、不動産市場も相まって活発に推移している。						
	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 要因] 商況に大きな地域要因の変動は特になが、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 +7.8 % 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6年地価調査)

令和6年7月8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	豊橋不動産鑑定事務所
安城(県)5-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 一花 徹
鑑定評価額	28,300,000 円		1㎡当たりの価格	194,000 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 倍率種別	150,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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5 6 1 番 1 8 「朝日町 1 5 番 1 5 号」				②地積 (㎡)	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 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	J R 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行中		街路 1 5 m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		J R 安城駅に近い、旧来からの商業地域であるが、近隣地域周辺で施行中の安城南明治土地区画整理事業の影響を受けて、徐々に繁华性を高めつつ推移していくものと期待される。							
(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			194, 000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格			96, 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であるが、面大地ではマンション開発事業者も考えられる。近隣地域は古くからある商業地域であるが、近接する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から発展が見込まれ市場競争力は高い。近年は事業用定期借地権による出店が中心で商業地の取引が少なく、業種・業態によって需要する画地規模も異なり、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を中心に貸店舗が介在しているが、元本価値に見合った賃料水準が形成され難い賃貸市場の現状より収益価格は低位に試算された。取引市場においては自用目的での取引が支配的であり比準価格の説得力が高いと思考される。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、収益価格は参考に留め、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 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/㎡)	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
	公示価格 189, 000 円/㎡		$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.3]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	194, 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 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/㎡		$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 180, 000 円/㎡			③ 価格変動要因	一般的要因 住宅地価格高騰の影響、立地・規模によってはマンション用地としての需要もみられ、安城市内の商業地需要は引き続き堅調に推移した。					
	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 J R 安城駅付近においては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進みつつある。					
	②変動率 年間 +7.8 % 半年間 %				個別的要因 個別的要因に変動はない。					

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 50 m、北 60 m				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 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 m ² 程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	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。								

(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。資材価格高騰等の影響はあるものの、西三河地域は自動車部品関連産業を中心とした地元企業の業績が依然好調であることから商業地需要は旺盛であり、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㎡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、収益価格を参照し、また代表標準地との検討を踏まえ上記と決定した。

(9) からの検討 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 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/㎡	[100	100 []	100 []	[100			

(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 158,000 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/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 安城市の商業地は、背後住宅地価格の高騰、地元自動車部品関連企業の業績好調により需要が旺盛で、地価は上昇傾向で推移している。
			[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。
	②変動率 年間 +6.3 % 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6年地価調査）

令和6年7月8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	35,900,000 円		1㎡当たりの価格	195,000 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 倍率種別	150,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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		安城市桜町281番 「桜町17番2号」			②地積 (㎡)	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 0 m、西 30 m、南 70 m、北 20 m			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 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	市中心部の商業地域。周辺 において土地区画整理事業 施行中。		街 路	15m県道	交通 施設	安城駅 西方720m	法令 規制	近商 (90, 300) 準防
	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)	最も有効使用の判定		低層店舗兼住宅地				(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				195,000 円/㎡			
	収益還元法		収益価格				74,500 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。資材価格高騰等の影響はあるものの、西三河地域は自動車部品関連産業を中心とした地元企業の業績が依然好調であることから商業地需要は旺盛であり、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㎡前後で総額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。比準価格は安城市のほぼ中心部に位置する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、収益価格を参酌し、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 規 格 と した 価 格	① ■ 代表標準地 □ 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 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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[103.2] 100		100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	195,000			
(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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 181,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要因] 安城市の商業地は、背後住宅地価格の高騰、地元自動車部品 関連企業の業績好調により需要が旺盛で、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 189,000 円/㎡				地 域 [要因] 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。					
					個 別 [要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +7.7 % 半年間 +3.2 %									

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	216,000,000 円	1㎡当たりの価格	218,000 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6日	(6) [令和6年1月] 路線価又は倍率	160,000 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		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	
	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	
	1:2	店舗兼共同住宅 SRC13		三河安城駅に近く店舗、共同住宅が多い駅前商業地域		北西25m県道、三方路	水道、ガス、下水	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	25m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
	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域である。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		225,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		101,000 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、安城市内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。三河安城駅に近い商業集積地区にあり、物価高による不透明感はあるものの、低金利政策の継続や安城市中心での土地供給不足により地価は高い上昇基調にある。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 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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	公示価格 189,000 円/㎡		[103.2] 100	100 [100.0]	100 [95.7]	[107.0] 100	218,000		交通 0.0		交通 -4.0
									環境 0.0		環境 +6.0
									画地 0.0		行政 -4.0
									行政 0.0		その他 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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通		交通
									環境		環境
									画地		行政
									行政		その他
									その他		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 203,000 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 物価高騰や海外の紛争による不透明感はあるも、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/㎡					[地域] 三河安城駅に近い商業地域。商業地域の不動産市場は低金利政策の継続や圧倒的な供給不足状態から、高い地価上昇基調にある。					
	②変動率 年間 +7.4 % 半年間 %					[個別的] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
安城(県)5-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	香久山不動産鑑定事務所
安城(県)5-6	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 安立 昌子
鑑定評価額	222,000,000 円	1㎡当たりの価格	181,000 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) [令和6年1月]路線価又は倍率	135,000 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		安城市桜井町中新田7 6 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		
	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) (70, 200)	
	1:1	店舗 L S 1	中規模の店舗が建ち並ぶ新興の路線商業地域		東22m市道、三方路	水道、ガス、下水	桜井 620m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 20 m、北 110 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商業地域。		街路 2 2 m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、背後での住宅建設が進んできた。今後も当面は、安城市南部の中心的商業地域として、集客力を維持していくものと予測される。							
(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	三方路 			

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	61,600,000 円		1㎡当たりの価格	64,000 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 6日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	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		路線価又は倍率 倍率種別	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

(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 1 8 番 1					②地積 (㎡)	962 ()	③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) (その他)			
	1:3	工場		中小規模の工場が建ち並び区画整然とした工業地域	北東8m市道	水道、ガス	米津 3.6km						
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m					②標準的使用 中小工場地							
	③標準的画地の形状等			間口 約 18 m、奥行 約 50 m、規模 900 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項 特にない。			街路 8 m市道	交通施設	米津駅 北西方 3.6km			法令 規制	工専 (60, 200)		
	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) 最も有効使用の判定	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 64,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 30,900 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	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	安城市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。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) 公示価格とした	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 +7.0 +7.0 +8.0 0.0
	公示価格 80,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [127.4]	[100.0] 100	64,100						
(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 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/㎡		[] 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 60,500 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 物価高騰や海外の紛争による不透明感はあるも、不動産市場超は過需要状況にある。工業地の地価も地場産業の業績を反映し上昇基調。 [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。									
	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 +5.8 % 半年間 %												