

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
高浜(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古田不動産鑑定事務所
高浜(県)-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額	15,200,000 円	1㎡当たりの価格	92,200 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] 69,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月19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			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 高浜市論地町1丁目2番33	②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域	⑥接面道路の状況 南東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 高浜港 1.1km	(その他)
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 50 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 10 m、奥行 約 16 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形	④地域的特性 特記事項 特にない。	⑤地域要因の将来予測 周辺地域において戸建住宅地分譲が多く見られ、今後とも、一般住宅を主体とした住宅地域として漸次熟成していくものと推測する。地価水準は、当面は上昇傾向と予測する。
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 92,200 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、高浜市を中心に隣接市を含む住宅地域である。需要者の中心は、西三河地域に居住又は勤務する個人のエンドユーザーである。周辺市に比較し地価水準の低い当市では、市外からの需要流入により地価上昇が続いており、小規模化や一部高値取引も見られるが、建築費高騰の影響等より先行き不透明感は増している。市場の中心価格帯は、土地は総額1,500万円～2,000万円程度、新築戸建住宅では2,500万円～3,500万円程度である。				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する実際の成約事例より求めた市場性を反映した価格である。収益還元法は、基準地の画地規模が小さく共同住宅等の建設は合理性に欠けるため適用しなかった。近隣地域においては、自己の居住目的での需要者が中心であり、価格の意思決定においては市場価格水準を指標にすることが一般的であることから、本件では、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。				
(8) 公示価格とした価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 碧南-5 公示価格 107,000 円/㎡	②時点修正 [100.0] 100	③標準化補正 100 [103.0]	④地域要因の比較 100 [118.8]	⑤個別的要因の比較 [105.0] 100
				⑥対象基準地の規準価格(円/㎡) 91,800	⑦内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 89,000 円/㎡	③ 変動状況要因の	[一般的要因] 近年の建築費高騰の影響等により住宅地における地価上昇の勢いは弱まりつつあるが、周辺市に比較し割安な当市の宅地需要は依然高い。		
	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/㎡		[地域要因] 周辺地域において戸建住宅地分譲等により熟成が進んでおり、住宅地需要についても堅調に推移している。		
	②変動率 年間 +3.6 % 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
高浜(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古田不動産鑑定事務所
高浜(県)-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額	18,800,000 円	1㎡当たりの価格	94,700 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	71,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年 6月 19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		高浜市屋敷町6丁目2番42外			②地積 (㎡)		198	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)	
	1:1.2	住宅W2		一般住宅、共同住宅を中心とする住宅地域	南東4.8m市道	水道、ガス、下水	吉浜890m		(その他) (60, 192)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 70 m、南 100 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 12 m、奥行 約 15 m、規模			180 ㎡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 4.8 m市道	交通施設	吉浜駅 南東方890m	法令規制	1 住居 (60, 192)
	⑤地域要因の将来予測	鉄道駅や商業施設から比較的近く生活利便性の高い既成の住宅地域であり、今後とも、古い家屋の建替え等を加え乍ら住宅地域として漸次熟成していくものと推測する。地価水準は、当面は上昇傾向と予測する。								
(3)	最も有効使用の判定					低層住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0	
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		94,700 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、高浜市を中心に隣接市を含む住宅地域である。需要者の中心は、西三河地域に居住又は勤務する個人のエンドユーザーである。周辺市に比較し地価水準の低い当市では、市外からの需要流入により地価上昇が続いており、小規模化や一部高値取引も見られるが、建築費高騰の影響等より先行き不透明感は増している。市場の中心価格帯は、土地は総額1,500万円～2,000万円程度、新築戸建住宅では2,500万円～3,500万円程度である。							
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する実際の成約事例より求めた市場性を反映した価格である。収益還元法は、基準地の画地規模が小さく共同住宅等の建設は合理性に欠けるため適用しなかった。近隣地域においては、自己の居住目的での需要者が中心であり、価格の意思決定においては市場価格水準を指標にすることが一般的であることから、本件では、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡に留意の上、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	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 交通 環境 画地 行政 その他	⑧地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
		碧南-5 公示価格 107,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [115.7]	[105.0] 100	94,300			
(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	⑧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) 対象基準地の検討	年間の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 91,400 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 近年の建築費高騰の影響等により住宅地における地価上昇の勢いは弱まりつつあるが、周辺市に比較し割安な当市の宅地需要は依然高い。				
		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/㎡				[地域要因] 地域要因の変動は特にないが、鉄道駅や商業施設に比較的近い既成の住宅地域であり、住宅地需要についても堅調に推移している。				
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
		②変動率	年間 +3.6 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古田不動産鑑定事務所
高浜(県)-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年 1月]	81,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 19日	(5) 価格の種類	正常価格			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		高浜市小池町4丁目8番15				②地積 (㎡)		169 ()		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		1 住居 (60, 200)												
	1:2	住宅 W2		一般住宅、アパート、農地等が混在する区画整然とした住宅地域		南西6m市道		水道、ガス、下水		吉浜 1.2km		(その他)												
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 30 m、北 70 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 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 ㎡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		交通施設		吉浜駅 南東方1.2km		法令規制		1 住居 (60, 200)							
	⑤地域要因の将来予測		商業施設等に比較的近い生活利便性の高い地域であり、一般住宅主体の住宅地域として漸次熟成していくものと予測する。地価水準は、当面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 +3.0													
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格				105,000 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、高浜市を中心に隣接市を含む住宅地域である。需要者の中心は、西三河地域に居住又は勤務する個人のエンドユーザーである。周辺市に比較し地価水準の低い当市では、市外からの需要流入により地価上昇が続いており、小規模化や一部高値取引も見られるが、建築費高騰の影響等より先行き不透明感が増している。市場の中心価格帯は、土地は総額1,500万円～2,000万円程度、新築戸建住宅では2,500万円～3,500万円程度である。																					
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する実際の成約事例より求めた市場性を反映した価格である。収益還元法は、基準地の画地規模が小さく共同住宅等の建設は合理性に欠けるため適用しなかった。近隣地域においては、自己の居住目的での需要者が中心であり、価格の意思決定においては市場価格水準を指標にすることが一般的であることから、本件では、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡に留意の上、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 碧南-5		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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0		地域要因		街路 交通 環境 行政 その他		+2.0 +5.0 -5.0 0.0 0.0	
	公示価格 107,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$		$\frac{100}{103.0}$		$\frac{100}{101.7}$		$\frac{103.0}{100}$		105,000													
(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/㎡		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$															
(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 102,000 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 近年の建築費高騰の影響等により住宅地における地価上昇の勢いは弱まりつつあるが、周辺市に比較し割安な当市の宅地需要は依然高い。																	
	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/㎡						[地域要因] 地域要因に大きな変動はないが、商業施設等に比較的近い生活利便性の高い住宅地域であり住宅地需要についても堅調に推移している。																	
	②変動率 年間 +2.9 % 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	日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社
高浜(県)-4	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 小田 賢治
鑑定評価額	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	94,100 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) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 68,000 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		高浜市二池町3丁目6番27			②地積 (㎡) ()		181		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														
	1:2	住宅W2		一般住宅、アパート、中小工場等が混在する地域		南4.3m市道		水道、ガス、下水		高浜港800m														
										(その他)														
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 40 m、南 100 m、北 100 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 18 m、規模			180 ㎡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 4.3 m市道		交通 高浜港 南東方800m													
							法規制				法令 (60, 200)													
	⑤地域要因の将来予測		高浜市中心部周辺の低層一般住宅のほか一部に中小工場等も見られる住宅地域である。最寄駅徒歩圏であることから、不動産需要も活発で、地価は堅調に推移している。																					
(3)	最も有効使用の判定					戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +8.0														
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		94,100 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、高浜市を中心に、隣接市を含む住宅地域である。主たる需要者は、西三河地域の企業に勤務する一次取得者で、同一需給圏外からの転入者も認められる。近隣地域は、最寄駅に徒歩圏であることから一定の需要もあり、地価は上昇傾向にある。市場における中心価格帯は、土地で1,200万円～1,800万円程度、新築戸建住宅では4,000万円まで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		試算価格は比準価格のみを得た。対象標準地は、約55坪と画地規模が小さく、間口が狭いので、経済合理性に見合った共同住宅を想定することが困難であることから、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、市場において実際に成立した取引事例により試算しており、市場の実勢を反映し、実証性を有し規範性は高い。以上より、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額と決定した。																						
(8) 公示価格	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		地域要因		街路 +5.0	
	公示価格		碧南-5		[100.0] 100		100 [103.0]		100 [119.0]		[108.0] 100		94,300		標準化補正		街路 0.0		交通 0.0		環境 0.0		行政 0.0	
(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		地域要因		街路 +5.0	
	前年指定基準地の価格		円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100				標準化補正		街路		交通		環境		行政	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		90,500 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 西三河の経済を牽引する自動車関連産業の業績は、好調である。当市の不動産市場は周辺市の価格割安感から活発である。													
	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		□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		公示価格		円/㎡		[地域要因] 地域要因の変動は特にないが、建売住宅の販売が好調である。													
											[個別的要因] 個別的な要因に変動はない。													
	②変動率		年間 +4.0 %		半年間 %																			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古田不動産鑑定事務所
高浜(県)5-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額	84,700,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 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]	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 19日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		高浜市神明町2丁目2番7外				②地積 (㎡)		830 ()	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		準住居 (60, 200)			
	1.2:1	店舗 S1		低層の店舗、住宅等が混在する幹線道路沿いの路線商業地域		北西31.5m国道	水道、ガス、下水	吉浜 1.3km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 70 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 32 m、奥行 約 25 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性		特記事項		特にない。		街路 31.5m国道		交通施設 吉浜駅 南東方1.3km		法令規制 準住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		車両通行量の多い国道419号沿いに存する郊外型路線商業地域であり、今後とも、低層店舗を主体とした路線商業地域として推移していくものと推測する。地価水準は、当面は上昇傾向と予測する。										
(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		ない		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		104,000 円/㎡						
			収益還元法		収益価格		62,700 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、高浜市を中心に周辺市を含む商業地域である。需要者の中心は、主に店舗等の自己の事業用不動産の取得を目的とした事業者である。近隣地域は、車両通行量の多い国道419号沿いに存する郊外型路線商業地域であり、取引は少ないものの需要は堅調に推移しているものと思料する。取引価格水準は、地域の繁華性、需要者の属性、画地規模等により個別的に形成される傾向にあり幅広く中心となる価格帯は見出し難い。											
(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実際の成約事例より求めた市場性を反映した価格である。収益価格は、賃貸用建物の建設を想定し求めた理論的な価格であるが、土地価格に見合う賃料が収受できず低位に求められた。近隣地域においては、自己の業務目的での需要者が中心であることから、本件では、市場性を反映した比準価格を標準として、貸家収益に基づく収益価格を比較考量し、代表標準地との均衡にも留意の上、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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 西尾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内取標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
		公示価格 133,000 円/㎡	[100.8] / 100	100 [101.7]	100 [129.4]	[100.0] / 100	102,000	交通 0.0		交通 +9.0			
										環境 0.0		環境 +12.0	
										画地 +1.7		行政 +6.0	
										行政 0.0		その他 0.0	
										その他 0.0			
(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内取標準化補正	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) 対象基準地の前年標準価格等	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 100,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 市外からの需要流入等により地価は上昇傾向にあるが、物価高騰等の影響により将来的な不動産市況における先行き不透明感はある。						
		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] 地域要因の変動は特にないが、車両通行量の多い幹線道路沿いの商業地域であり、商業地需要についても堅調に推移している。						
							[個別的] 個別的要因に変動はない。						
		②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古田不動産鑑定事務所
高浜(県)5-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額		137,000,000 円	1㎡当たりの価格	129,000 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]	98,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 19日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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		高浜市沢渡町4丁目1番13外				②地積 (㎡)		1,062 ()		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		準工 (60, 200)			
	1.2:1	店舗 W1	駅から近く低層店舗を主体とした県道沿いの商業地域		南16m県道、東側道	水道、ガス、下水	三河高浜 480m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 120 m、南 50 m、北 30 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 35 m、奥行 約 30 m、規模 1,050 ㎡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 県道	交通 施設	三河高浜駅 南東方480m		法令 規制	準工 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		高浜市中心部に位置する幹線道路沿いの商業地域であり、今後とも、低層店舗を主体とした商業地域として漸次成熟していくものと予測する。地価水準は、当面は上昇傾向と予測する。									
(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		角地 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 132,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 88,200 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、高浜市を中心に周辺市を含む商業地域である。需要者の中心は、主に店舗等の自己の事業用不動産の取得を目的とした事業者である。近隣地域は、市の中心部である三河高浜駅に近在する幹線道路沿いの商業地域であり、取引は少ないものの日常生活関連の店舗等を中心に需要は堅調に推移しているものと思料する。取引価格水準は、地域の繁華性、需要者の属性、画地規模等により個別的に形成される傾向にあり幅広く中心となる価格帯は見出し難い。											
(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実際の成約事例より求めた市場性を反映した価格である。収益価格は、賃貸用建物の建設を想定し求めた理論的な価格であるが、土地価格に見合う賃料が収受できず低位に求められた。近隣地域においては、自己の業務目的での需要者が中心であることから、本件では、市場性を反映した比準価格を標準として、貸家収益に基づく収益価格を比較考量し、代表標準地との均衡にも留意の上、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価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 西尾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	地域要因	街路 +2.0	
	公示価格 133,000 円/㎡		$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[101.7]}$	$\frac{100}{[106.7]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	130,000		交通 0.0		交通 +2.0	
									環境 0.0		環境 -5.0	
									画地 +1.7		行政 +8.0	
									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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			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 127,000 円/㎡				③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 市外からの需要流入等により地価は上昇傾向にあるが、物価高騰等の影響により将来的な不動産市況における先行き不透明感はある。						
	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] 地域要因に大きな変動はないが、高浜市の中心部に位置する幹線道路沿いの商業地域であり、商業地需要についても堅調に推移している。						
	②変動率 年間 +1.6 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						