

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター
高浜(県)-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 神戸 康弘
鑑定評価額	15,500,000 円		1㎡当たりの価格	94,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	71,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 4月 11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		高浜市論地町1丁目2番33				②地積 (㎡) ()		165		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)				
	1:2	住宅 W2		一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域		南東6m市道	水道、ガス、下水	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。		街路	基準方位 北 6m市道		交通施設	高浜港 東方1.1km		法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		区画街路が整備された成熟した住宅地域であり、今後も現状の居住環境を維持すると思料する。地域周辺では分譲開発が増えつつある。地価は安定的に推移すると予測する。											
(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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			94,200 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		同一需給圏は主に高浜市を中心とする三河地区の隣接市町を含む住宅地域である。需要者は西三河地区に居住又は勤務する一次取得者が中心である。高浜市中心部からはやや距離があるが、区画街路の状況等居住環境が比較的良好な住宅地域であるため建売分譲住宅を中心に需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で1500万円前後、新築の戸建住宅で2500万円から3500万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		画地規模、間口等の画地条件を考慮すると賃貸住宅の想定は困難であるため収益還元法の適用は断念した。比準価格は高浜市内の類似地域から信頼性の高い取引事例を採用して求めたもので、市場の実態を反映した価格である。近隣地域は戸建住宅中心の住宅地域で、需要者は周辺の取引相場を指標として行動する傾向があるため比準価格の説得力は高い。よって、本件では比準価格を採用し、代表標準地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	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	公示価格	碧南-5	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [116.7]	[105.0] 100	93,500		交通	0.0	交通		+4.0	
(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	環境	0.0	地域要因	環境	+10.0
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	+3.0	行政		0.0	
									行政	0.0	その他		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			③ 価格変動要因	[一般的] 不動産市況は堅調に推移しているが、地域経済は自動車関連産業の企業業績に大きく影響されるためその動向に注視する必要がある。									
	■ 継続 □ 新規				[地 域] ほぼ成熟した住宅地域であり地域要因に特筆すべき変化は見られない。									
	前年標準価格 92,200 円/㎡				[個 別 的] 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	+2.2 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター
高浜(県)-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 神戸 康弘
鑑定評価額	19,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	96,700 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	73,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 4月 11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所在地及び地番並びに「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 1:1.2	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、共同住宅を中心とする住宅地域	⑥接面道路の状況 南東4.8m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 吉浜890m		1住居 (60, 200) (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。		基準方位 北 4. 8 m市道 街路	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 一般住宅、共同住宅が混在する旧来からの既存住宅地域で、地域内には農地等も残っている。現状の居住環境を維持しつつも将来的には周辺未利用地の宅地開発が進むものと予測する。											
(3)	①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		基準価格 96,700 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	同一需給圏は主に高浜市を中心とする三河地区の隣接市町を含む住宅地域である。需要者は西三河地区に居住又は勤務する一次取得者が中心である。隣接する安城市や刈谷市の地価が高騰しているためその代替として高浜市北部の住宅地域に対して注目度が上昇している。需要の中心となる価格帯は土地で1500万円前後、新築の戸建住宅で2500万円から3500万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規模等の画地条件を考慮すると賃貸住宅を想定することが困難であるため収益還元法の適用は断念した。基準価格は高浜市内の類似地域から信頼性の高い取引事例を採用して求めたもので、市場の実態を反映した価格である。近隣地域は戸建住宅中心の住宅地域で、需要者は周辺の取引相場を指標として行動する傾向があるため基準価格の説得力は高い。よって、本件では基準価格を採用し、代表標準地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 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 +3.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+4.0 +4.0 +5.0 0.0 0.0
	公示価格 107,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [113.6]	[105.0] 100	96,000						
(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		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から	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 94,700 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 不動産市況は堅調に推移しているが、地域経済は自動車関連産業の企業業績に大きく影響されるためその動向に注視する必要がある。							
	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] 地域要因に特筆すべき変化は見られない。今秋徒歩圏内に中規模スーパーマーケットの進出予定がある。							
	②変動率 年間 +2.1 % 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	株式会社愛知県不動産鑑定センター
高浜(県)-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 神戸 康弘
鑑定評価額	18,100,000 円		1㎡当たりの価格	107,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	82,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年4月11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		高浜市小池町4丁目8番15				②地積 (㎡)	169 ()	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)		
	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		
(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 6m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		区画街路が整備された住宅地域であるが、地域内には農地や未利用地も残っている。現状の居住環境を維持しつつも将来的には周辺未利用地の宅地開発が進むものと予測する。								
(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 107,000 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	同一需給圏は主に高浜市を中心とする三河地区の隣接市町を含む住宅地域である。需要者は西三河地区に居住又は勤務する一次取得者が中心である。近隣地域は国道やスーパー等への利便性が良好であるにもかかわらず、隣接する刈谷市や安城市と比較して割安感があるため需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で1500万円から2000万円前後、新築の戸建住宅で3000万円から3500万円前後である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規模、間口等の画地条件を考慮すると賃貸住宅を想定することが困難であるため収益還元法の適用は断念した。比準価格は高浜市内の類似地域から信頼性の高い取引事例を採用して求めたもので、市場の実態を反映した価格である。近隣地域は戸建住宅中心の住宅地域で、需要者は周辺の取引相場を指標として行動する傾向があるため比準価格の説得力は高い。よって、本件では比準価格を採用し、代表標準地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	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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	公示価格 碧南-5							交通 0.0		交通 +5.0	
	107,000 円/㎡	[100.0] / 100	100 [103.0]	100 [99.6]	[103.0] / 100	107,000	環境 0.0	環境 -7.0			
							画地 +3.0	行政 0.0			
							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/㎡								交通		交通
			[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		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			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 不動産市況は堅調に推移しているが、地域経済は自動車関連産業の企業業績に大きく影響されるためその動向に注視する必要がある。						
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 地域要因に特筆すべき変化はないが、開発余地があるため分譲住宅等の進出が見られる。						
	前年標準価格 105,000 円/㎡				[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	+1.9 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
高浜(県)-4 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	
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		17,500,000 円		1㎡当たりの価格	96,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	71,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 4月 14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		準工 (60, 200)	
	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 4.3m市道	交通施設	高浜港 南東方800m	法令規制	準工 (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、不動産需要は比較的活発で、地価は上昇傾向にある。								
(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 +8.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 96,500 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50坪で1,500万円程度、新築戸建住宅では3,500万円～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、間口も約9mと狭いため、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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0	
	碧南-5							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内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +7.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100.0]	100	100	[108.0]	96,100		画地 +3.0		行政 0.0	
		100	[103.0]	[116.8]	100			行政 0.0		その他 0.0	
		100	[]	100	100			[]		100	その他 0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因	[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、以前好調であり、関税等不透明な部分もあり、今後の動向に留意が必要である。						
	■ 継続 □ 新規				[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。						
	前年標準価格 94,100 円/㎡				[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 +2.6 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター
高浜(県)5-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 神戸 康弘
鑑定評価額	85,500,000 円		1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	82,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 4月 11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所在地及び地番並びに「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標準の使用 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 準住居 (60, 200) 規制					
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特段の変化は見られず、現状を維持すると思料する。潜在的な需要が見られる一方で供給は限定的であるため当面価格は上昇基調で推移すると予測する。															
(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		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		58,300 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		同一需給圏は高浜市を中心とする西三河地区の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域である。主たる需要者は地元を拠点とする法人、個人事業主であるが画地規模によっては全国的に展開する店舗、事業所の進出も見込まれる。住宅や事業所等の混在も見られ店舗の集積度はやや劣るが交通量の多い国道沿いに位置していることから潜在的な需要が認められる。画地規模や用途により取引価格はまちまちであり、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		比準価格は西三河地区の幹線・準幹線道路沿いの商業地で成立した取引を基礎とした実証的な価格である。路線商業地では駐車場確保の必要性から容積率を最大限に活用することが困難であるため収益価格は低位に求められた。自己利用目的の取引が中心で取引相場を指標に価格形成が行われる傾向があることから比準価格の説得力は高く、本件では比準価格を標準として、収益価格も関連付け、代表標準地との検討も踏まえ、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 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対象基準地の標準価格(円/㎡)		⑦内訳 標準化補正		⑧街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.7 行政 0.0 その他 0.0		⑨地域要因 街路 0.0 交通 +9.0 環境 +12.0 行政 +6.0 その他 0.0	
	公示価格 135,000 円/㎡		[100.0] 100		100 [101.7]		100 [129.4]		[100.0] 100		103,000							
(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対象基準地の標準価格(円/㎡)		⑦内訳 標準化補正		⑧街路 交通 環境 画地 行政 その他		⑨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 102,000 円/㎡				③価格変動要因の		[一般的] 不動産市況は堅調に推移しているが、地域経済は自動車関連産業の企業業績に大きく影響されるためその動向に注視する必要がある。											
	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] 国道沿いの路線商業地域であり、地域要因に特筆すべき変動はない。											
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %						[個別的] 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	株式会社愛知県不動産鑑定センター
高浜(県)5-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 神戸 康弘

鑑定評価額	137,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	129,000 円/m ²
-------	---------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	99,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 4月 11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所在地及び地番並びに「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		
	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	16m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		鉄道駅近辺の県道沿いの商業地域であり、当面は現状のまま推移すると予測する。従来からの高浜市の中心市街地という位置づけにあるため需要は安定している。									
(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 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 130,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 85,500 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		同一需給圏は高浜市を中心とする西三河地区の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域である。主たる需要者は地元を拠点とする法人、個人事業主であるが画地規模によっては広域的にチェーン展開を行う店舗の進出も見込まれる。従来から高浜市の中心的な商業地域であったが、近年は郊外のショッピングセンター近辺の路線商業地域に顧客が分散する傾向がある。画地規模や用途により取引価格はまちまちであり、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		比準価格は西三河地区の商業地で現実に成立した取引を基礎とした実証的な価格である。収益価格は、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず低位に査定された。投資目的よりも自己利用目的での取引が中心であるため取引市場での相場を指標に価格形成が行われる傾向があり、比準価格の説得力は高い。よって、本件では比準価格を標準として収益価格も関連付け、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	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 135,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.7]	100 [107.9]	[105.0] 100	129,000			交通 0.0		交通 +2.0
(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	環境 0.0	地域要因	環境 -4.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				画地 +1.7		行政 +8.0
(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 129,000 円/㎡				③ 価格変動要因の	[一般的要因] 不動産市況は堅調に推移しているが、地域経済は自動車関連産業の企業業績に大きく影響されるためその動向に注視する必要がある。						
	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 円/㎡ 公示価格					[地域要因] 地域要因に特筆すべき変動はない。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %											