

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	
田原(県)-1	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士	小笠原 貴洋
鑑定評価額		13,400,000 円		1㎡当たりの価格	72,200 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		田原市神戸町大坪 3 2 番 4				地積 (㎡)	186 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60, 200)			
	1:2	住宅 W2		一般住宅が多く、ア パート等も見られる 住宅地域		北東5.8m市道	水道、 下水	神戸 350m		(その他)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 200 m、西 20 m、南 300 m、北 60 m					標準的使用		低層住宅地				
	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							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、 5 . 8 m市道		交通 施設	神戸駅 南西方350m		法令 規制	1 中専 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		駅から徒歩圏内に位置する居住環境良好な住宅地域で地域要因に大きな変動はなく、需要は安定していることから地価は横ばい傾向で推移している。										
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 72,200 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	同一需給圏は田原市内の住宅地域であり、主たる需要者は市内に居住する一次取得者層である。建築コスト上昇による不動産市場の先行き不透明感も懸念されるが、当該近隣地域は駅から近く居住環境も良好であることから需要は安定しており、地価は横ばい傾向にある。このような状況の中、市場の中心となる価格帯は土地で 1, 0 0 0 ~ 1, 5 0 0 万円程度、土地建物一体で総額 3, 2 0 0 ~ 3, 7 0 0 万円程度と把握される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係の強い取引事例から比準して求めたものであり、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は対象標準地の画地条件等より求めることができなかった。住宅建築を目的とする個人需要者による取引が中心である当該近隣地域の特性より、比準価格を採用し、収益価格の考え方は参考に留め、最近の不動産市場の動向も踏まえ、単価と総額との関係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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 田原-3		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 72,200 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	72,200						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 72,200 円/㎡				価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要因]	建築コスト上昇等による先行き不透明感があるほか、地域毎に需給動向は大きく異なり、田原市内の住宅地域の需要はやや弱含みである。						
	-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 田原-3 公示価格 72,200 円/㎡					[地 域 要 因]	駅から徒歩圏内に位置する住宅地域で利便性が高く、地域要因に大きな変動もないことから需要は安定し、地価は横ばい傾向にある。						
						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みつば不動産鑑定事務所
田原(県)-2	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 岡部 耕一郎
鑑定評価額	7,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,100 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		田原市赤羽根町中瀬古 6 4 番 1				地積 (㎡)	456 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)		
	台形 1:1.5	住宅 W2		農家住宅のほかに一般住宅等が混在する 住宅地域		南2.8m市道		水道、 下水	三河田原 9.9km		(その他) (60, 160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 140 m、北 80 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 25 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 . 8 m市道		交通 施設	三河田原駅 南西方9.9km		法令 規制	1 住居 (60, 160)
	地域要因の 将来予測		農家住宅のほかに一般住宅等が混在する旧来からの住宅地域であり、地域に特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移すると予測する。人口減少が進行しており、宅地需要は弱含みで推移するものと予測する。									
(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	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 17,100 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、旧赤羽根町及び旧渥美町並びに中心部郊外の集落地域を含む住宅地域一円である。需要者の中心は、地縁性を有する一次取得者層が中心であるが、旧赤羽根町ではサーファーの移住も散見される。近隣地域は、旧来からの集落地域で街路条件が劣るため選好性は低く、地価は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯としては、土地で500万円～900万円程度であるが、過疎化が進んでいる為、建売物件は乏しい。										
(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、実際に市場で生じた取引事例を価格算定の基礎としており、客観的かつ実証的な価格である。当該地域は市中心部から遠距離に位置し、賃貸市場が未成熟であることから収益価格は試算しなかった。近隣地域は農家住宅を主体としており、居住の快適性・利便性に基づき価格形成が行われる地域であることから、本件では市場性を反映した比準価格を採用し、周辺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	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 田原-8		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 0.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 21,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [125.5]	[100.0] 100	17,100					
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 17,300 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 当市では人口減少が続く中、利便性や浸水リスク等による二極化が拡大傾向にあるが、建築費上昇等による地価への影響も懸念される。						
	-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] 旧赤羽根町における旧来から住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見受けられない。集落地域で需要は弱く、地価は弱含み傾向。						
	変動率 年間 -1.2 % 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 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日提出
田原(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中谷総合鑑定
田原(県)-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子
鑑定評価額	8,100,000 円		1㎡当たりの価格	25,800 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 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23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	所在及び地番並びに「住居表示」等		田原市古田町宮ノ前 1 0 6 番 1				地積 (㎡)	314 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅のほかに共同住宅、農地等が見られる住宅地域		南西6m市道	水道、下水	三河田原 18km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 70 m、北 70 m					標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	6 . 0 m市道	交通施設	三河田原駅 西方18km		法令規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		既成の住宅地域であり、地域要因に大きな変化はなく、当面現状のまま推移するものと予測する。旧渥美町内の宅地需要は弱く、引き続き地価水準は弱含み傾向で推移するものと予測する。										
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 25,800 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、主に田原市郊外の住宅地域である。需要者の中心は、田原市在住者及び当該地域の地縁者が中心であり、外部からの転入は少ない。田原市中心部から距離があるため、需要者は限定的で需給動向は弱含みである。需要の中心となる価格帯としては、市場が限定的で、規模、立地条件、個別的事情等により価格にばらつきがあり、中心となる価格帯を見出すことが困難な状況であるが、概ね 4 0 0 万円～ 1 , 0 0 0 万円程度であると思料される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	三河田原駅の西方約 1 8 k m に位置した一般住宅を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、自己使用目的で収益性より居住の快適性や利便性等を重視する一次取得者であり、経済合理性を有する収益不動産の想定が不合理であることから収益還元法を採用しなかった。従って本件では、市場の実態を反映した比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号 田原-10								交通	0.0		交通	-2.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-14.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [82.6]	[100.0] 100	25,700			画地	0.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の検討	□ 代表標準地 □ 標準地						内訳	標準化補正	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
	公示価格 円/㎡								その他	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 26,200 円/㎡			価格変動要因の	[一般的要因]	田原市の人口は減少傾向が続いている。住宅市場では利便性、住環境、災害リスク等に応じて価格の二極化傾向が続いている。							
	-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]	旧渥美町内の中心市街地に存し、地域的特性に特段の変化は見受けられない。人口減少により宅地需要は引き続き弱含みで推移している。						
	変動率 年間 -1.5 % 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 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日提出
田原(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中谷総合鑑定
田原(県)-4	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子
鑑定評価額	3,790,000 円		1㎡当たりの価格	7,350 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 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		田原市伊良湖町長切2 3 4 4 番 1 0				地積 (㎡)	515 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (60, 200)				
	台形 1.5:1	住宅 W1		農家住宅を主体とし た古くからの住宅地 域		南西3m市道、 南東側道	水道	三河田原 26km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 70 m、北 120 m				標準的使用	農家住宅地							
	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 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	3 m市道	交通 施設	三河田原駅 南西方26km		法令 規制	「調区」 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測		旧渥美町最西端沿岸部の集落地域で、沿岸部のため需要は弱く衰退傾向にある。今後も、地価は地域の特性を反映して 引き続き弱含みで推移していくものと見込まれる。											
(3) 最有効使用の判定		農家住宅地					(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				7,350 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、主に旧渥美郡等の市街化調整区域内における集落地域一円である。需要者の中心は、当該地域の地縁者 であり外部からの転入は少ない。田原市中心部から距離があるため、需要者は限定的である。沿岸部における市場は弱い。 需要の中心となる価格帯としては、市場が限定的で、規模、立地条件、個別的事情等により価格にばらつきがあり 、中心となる価格帯を見出すことが困難な状況であるが、概ね1 5 0 万円～ 1 , 0 0 0 万円程度であると思料される。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当地域は旧渥美町の利便性に劣る集落地域で、農家住宅が大半を占める利用状況にあるため、地域内にアパート等収益 物件はない。公法規制により賃貸物件を新たに建設することも難しく、経済合理性を有する賃貸市場が成立していない ため、収益還元法を採用しなかった。従って本件では、最近の不動産市場での動向を反映して求められ、実証的な価格 である比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	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 +16.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 田原-7													
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		価格 変 動 形 成 要 因 の	変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	田原市の人口は減少傾向が続いている。住宅市場では利便性 、住環境、災害リスク等に応じて価格の二極化傾向が続いて いる。								
	前年標準価格 7,500 円/㎡					[地 域 要 因]	渥美半島先端部に位置する旧来からの農家住宅地域で、特段 利用状況に変化はない。人口減少により宅地需要は弱含みで 推移している。							
	-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						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡													
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	株式会社テクナス
田原(県)-5	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 市川 隆治
鑑定評価額	9,290,000 円		1 m ² 当たりの価格	19,000 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		田原市野田町籠田 6 4 番 1				地積 (㎡)	489	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (60, 200)		
	台形 1:1.5	建築中	農家住宅のほか一般 住宅も見られる旧来 からの住宅地域		南東6m市道	水道、 下水	三河田原 7km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 200 m、南 0 m、北 50 m				標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模		500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	6 m市道	交通 施設	三河田原駅 西方7km		法令 規制	「調区」 (60, 200)
	地域要因の 将来予測	農家住宅を中心とする地域であるが、一般住宅の新築も見られる。ただし需要は限定的のため、地価はやや下落基調にて推移するものと思われる。									
(3)	最有効使用の判定		農家住宅地				(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		19,000 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、主として田原市内の市街化調整区域に形成された住宅地域一円である。需要者の中心は地縁性を有する一次取得者であり、外部からの流入は少ない。市中心部から離れ、駅への接近性も劣るため、需要は弱含みで地価下落が続いている。需要の中心となる価格帯は、市場における取引が少なく、画地規模等により取引価格によって様々であるため把握が困難である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺は市街化調整区域に形成された住宅地域であり、賃貸需要が未成熟なため収益還元法は割愛した。比準価格は市場の取引価格から求めた実証的な価格であり説得力は高い。近隣地域は周辺環境が重視され、自用目的での取引が中心の住宅地域であり、取引価格の水準を指標に価格決定されている。従って、本件では比準価格を採用し、周辺公示価格からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 田原-13		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化 補 正	街路 0.0	地域 要因	街路 -1.0
	公示価格 24,600 円/㎡		[99.6] 100	100 [100.0]	100 [129.5]	[100.0] 100	18,900		交通 0.0		交通 +9.0
(9) 指定 基準 地の 検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化 補 正	環境 0.0	地域 要因	環境 +20.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 0.0
(10) 対象 基準 地の 前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 19,100 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		当市の人口は減少傾向が継続しており、県全体よりも減少率 が大きい。高齢化率も県全体より高い。				
	-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]		外部からの転入が一部見られるものの、全般的な住宅需要は 弱含みで、地価は下落傾向にある。				
					[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 -0.5 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名成鑑定調査事務所
田原(県)-6	愛知県	愛知第1 1	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	7,440,000 円		1 m ² 当たりの価格	14,400 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]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		田原市高松町東脇6 5 番 1				地積 (㎡)	517 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (60, 200)			
	1.2:1	住宅 W2	農家住宅を主体とする 古くからの住宅地 域		北5.5m市道	水道、 下水	三河田原 6.2km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 250 m、南 150 m、北 30 m				標準的使用	農家住宅地					
	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 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	5 . 5 m市道	交通 施設	三河田原駅 南西方6.2km		法令 規制	「調区」 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		農家住宅を主体とする古くからの住宅地域であり、特段の変動要因はなく、今後も地域特性は現状のまま推移していく ものと予測する。地価は弱含みで推移しているが、物価上昇及び金利の動向等に注意が必要である。									
(3)	最有効使用の判定		農家住宅地				(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				14,400 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	同一需給圏は田原市及び豊橋市の市街化調整区域に存する農家住宅地域である。需要者は農家住宅地域内に地縁性を有 する者が大半で、外部からの転入者は殆ど見られない。田原市の人口は減少傾向であり、農家住宅地域内の不動産需要 は弱く、その需要も地縁性を有するものが大半であるため、市場流動性が低く、地価は下落傾向で推移している。取引 規模によるばらつきが大きく、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	市街化調整区域内の農家住宅地域に存し、共同住宅等の収益物件も殆どなく、賃貸市場が未成熟であり、公法上の規制 等からも賃貸用建物を想定することが困難であることから、収益価格は試算しなかった。不動産取引は自己使用目的が 中心であり、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる地域であるため、市場動向を反映し 実証性に優る比準価格を採用し、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	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 田原-13		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 +64.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 24,600 円/㎡		[99.6] 100	100 [100.0]	100 [170.6]	100.0 100	14,400					
(9) 指定 基準 地	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 14,700 円/㎡				価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要因] 田原市において人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。不動産取引件数は増加傾向であるが、不動産取引は全般に軟 調である。 [地 域 要因] 田原市の外延部に位置する旧赤羽根町における農家住宅地域 であり、住宅地に対する需要は低調で、地価は下落して推移 している。 [個別的 要因] 個別的要因に変動はない。						
	-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/㎡											
	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
田原(県)-7	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額	10,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	46,400 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 7日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		田原市やぐま台 2 7 番 1 0				地積 (㎡)	225 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (60, 200)			
	1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が整然と 建ち並ぶ郊外の住宅地域		南西6m市道	水道、 ガス、 下水	やぐま台 450m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 140 m、西 80 m、南 180 m、北 130 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模		210 ㎡程度、形状 長方形							
	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	やぐま台駅 南西方450m		法令 規制	「調区」 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		豊橋市との市境に位置する市街化調整区域内の住宅団地であり、地域要因に大きな変動は見られず、地価水準についても安定的に推移していくものと予測する。									
(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 +1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 46,400 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、主に田原市及び豊橋市郊外の住宅地域である。需要者の中心は、田原市または豊橋市内に居住または勤務する1次取得者である。近隣地域は、豊橋市との市境に位置する住宅団地で区画整然とし住環境の比較的良好な地域であり、需要についても概ね安定的に推移している。市場の中心となる価格帯は、土地は総額800万円～1,200万円前後が中心である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、価格牽連性を有する複数の成約事例との比較に基づき求めた市場実勢を反映した価格である。収益還元法は、近隣地域が住宅団地であり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における取引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、比準価格を採用し、周辺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	規格標準とした価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊橋-21		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -5.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格 54,500 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{115.9}$	$\frac{101.0}{100}$	46,600				
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 46,400 円/㎡			変動要因の形成要因	一般的要因		当市の人口は減少傾向。不動産市況は、市中心部では比較的安定しており外延部や集落等では地価下落が続く二極化の状況が続いている。					
	-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		地域要因に特段の変動はないが、市街化調整区域内に位置する区画整然とした既成の住宅団地であり、需要は概ね安定的に推移している。					
					個別的要因		個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %											

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日提出

田原(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みつば不動産鑑定事務所
田原(県)-8	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 岡部 耕一郎
鑑定評価額	6,870,000 円		1 m ² 当たりの価格	10,400 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		田原市小中山町八幡上 3 5 0 番 3 0				地積 (㎡)	661 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (60, 200)		
	2:1	住宅 W1		農家住宅と一般住宅 が建ち並ぶ住宅地域		南西5m市道	水道、 下水	三河田原 23km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 100 m、北 150 m					標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 20 m、規模		700 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	5 m市道	交通 施設	三河田原駅 西方23km		法令 規制	「調区」 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	渥美半島の先端部に位置する区画整然とした集落地域で、特段変化はないが沿岸部のため需要は弱く、衰退傾向にあり、今後も同傾向で推移していくものと見込まれる。地価は弱含みで推移していくものと予測する。										
(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	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		10,400 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、主として田原市内の市街化調整区域に存する農家住宅地域である。需要者は、地縁性を有する市内在住者が中心であり、外部からの転入はほとんどない。近隣地域は、渥美半島先端部に位置する既成集落地域であり、住宅地需要は極めて少ないため地価は下落傾向で推移している。市街化調整区域内の宅地取引は総じて少なく、画地規模等により取引価格にバラツキがあるため、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、実際に市場で生じた取引事例を価格算定の基礎としており、客観的かつ実証的な価格である。当該地域は旧渥美町内の既存農家集落地域であり、賃貸市場が未成熟であることなどから収益価格は試算しなかった。近隣地域は農家、一般住宅を主体としており、居住環境等に基づき価格形成が行われる地域であることから、本件では、市場の実態を反映した比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公 示 規 準 と した 価 格	☐ 代表標準地 ☒ 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 +1.0 交通 +8.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 田原-15											
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 10,700 円/㎡				[一般的 要 因] [地 域 要 因] [個別的 要 因]	当市では人口減少が続く中、利便性や浸水リスク等による二極化が拡大傾向にあるが、建築費上昇等による地価への影響も懸念される。						
	-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											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社テクナス
田原(県)5-1	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 市川 隆治
鑑定評価額	23,900,000 円		1 m ² 当たりの価格	82,300 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 4日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	66,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		田原市田原町東大浜 1 0 8 番 2 外				地積 (㎡)	290 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80, 400) 準防			
	1:1.5	店舗兼住宅 W2	店舗を主体に一般住宅等も介在する駅に近い商業地域		北5m市道	水道、 下水	三河田原 250m		(その他) (90, 300)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用	低層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	5 . 0 m市道	交通 施設	三河田原駅 北東方250m		法令 規制	商業 (80, 300) 準防	
	地域要因の 将来予測	当該地域は旧来からの駅前商業地域であるが、新規出店の動きは乏しく、長期的には住宅地の混在率が増すと予測した。地価は買い手市場のため弱含みと予測した。										
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗兼事務所地						(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 83,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 26,100 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、主として田原市内の商業地域一円である。需要者は、地縁性のある個人事業者や法人等が大半で、同一需給圏外からの需要はほとんど見られない。豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅周辺の再開発済みエリアの背後地であるが、新規出店の可能性は厳しく、繁華性にも乏しいため取引価格は弱含みである。需要の中心となる土地の価格帯は、規模等により様々な為、そ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	比準価格においては、商業地の取引件数は相対的に少ないため時間的にやや古い取引事例も採用したが、それらの相対的規範性は高い。近隣地域での取引は自用目的が中心であり、賃貸市場が未成熟であることを考慮し、比準価格に比べて収益価格の説得力がやや劣ると判断した。従って、本件では収益価格は参考に留め、比準価格を重視し、標準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 価 格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 田原5-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 +5.0 交通 +2.0 環境 +32.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格 116,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [142.8]	[100.0] 100	81,200					
(9) 指 定 基 準 地 からの検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 83,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 当市の人口は減少傾向が継続しており、県全体よりも減少率 が大きい。高齢化率も県全体より高い。							
	-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] 三河田原駅周辺は整備されたが、当該地域は旧来のまま繁華 性に乏しく、需要は低調である。							
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 -0.8 % 半年間 %											

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 8日提出
田原(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みつば不動産鑑定事務所	
田原(県)5-2	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士	岡部 耕一郎
鑑定評価額		36,700,000 円		1㎡当たりの価格	41,000 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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	所在及び地番並びに「住居表示」等		田原市古田町エゲノ前 1 3 8 番 1				地積 (㎡)	896 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200) 準防		
	台形 1:2	事務所兼倉庫 S2		中小規模の店舗、営業所等が見られる路線商業地域		北西16m国道	水道、下水	三河田原 17km		(その他) (84, 200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 240 m、西 230 m、南 50 m、北 70 m					標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模		750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 6 m国道	交通施設	三河田原駅 南西方17km		法令規制	近商 (90, 200) 準防		
	地域要因の将来予測		国道沿いに店舗、営業所が見られる商業地域であるが、人口減少等により需要は弱く、商況は低調で推移。S C レイがリニューアルオープンしたが、商況に大きな変化はなく、当面、同傾向で推移していくものと予測する。									
(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		41,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		8,430 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、主として市内の商業地域一円である。需要者の中心は、当該地域に地縁関係を有する個人事業者または法人、広域的な展開を図る法人等である。近隣地域は、福江地区の中心商業地域で、ドラッグストア等の進出により商業集積度は高まったが、その後、商圏人口の減少により新たな需要が見込めない状況にある。商業地の取引は総じて少なく、業種、画地規模等により取引価格にバラツキがあるため、中心となる価格帯の把握は困難な状況である。											
(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、実際に市場で生じた取引事例を価格算定の基礎としており、客観的かつ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、近隣地域の賃貸市場は成熟しておらず、土地価格に見合う賃料水準に至っていないことから、収益価格は低位に試算された。従って、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を参酌し、最近の地価動向及び市場の特性に留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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
	公示価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 42,200 円/㎡				価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市では人口減少が続く中、不動産市場では立地条件等による二極化が拡大傾向にあるが、建築費高騰による地価への影響も懸念される。						
	-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					[地域要因] S C レイのリニューアル等のほかに特段の変化は見受けられない。人口減少の進行により需要は低調で、地価は下落傾向で推移している。						
	公示価格					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	-2.8 %	半年間		%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名成鑑定調査事務所
田原(県)9-1	愛知県	愛知第1 1	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	1,400,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,900 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]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					田原市緑が浜一号1番外			地積 (㎡)	66,755 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		工専 (60, 200)				
	1:2	工場		専用岸壁がある大規模工場を中心とした 臨海工業地域	南東11m市道	水道	三河田原 5.5km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 400 m、南 500 m、北 400 m					標準的使用	大規模工場地					
	標準的画地の形状等		間口 約 180 m、奥行 約 370 m、規模		67,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	11m市道	交通 施設	三河田原駅 北方5.5km		法令 規制	工専 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	臨海部の工業地域であり、今後も地域特性は現状のまま推移していくものと予測する。円安の進行による工場の国内回帰が進んでおり、地価は強含みで推移しているが、物価上昇及び金利の動向等に注意が必要である。											
(3) 最も有効使用の判定	大規模工場地						(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 20,900 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	同一需給圏は主に愛知県内の臨海部に位置する工業地域である。需要者は製造業、特に自動車関連の大企業があり、自然エネルギー関連の事業法人も見られる。三河港は日本の物流拠点として国内有数の港湾であり、円安による工場の国内回帰もあり、不動産需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。取引規模によるばらつきが大きく、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	規模の大きい自社工場を中心とした工業地域であり、貸工場或いは倉庫等の賃貸物件も殆どなく、賃貸市場が未成熟であり、賃料水準の把握も困難であることから、収益価格は試算しなかった。不動産取引は自己使用目的が中心であり、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる地域であるため、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を採用し、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	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 田原9-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 +1.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 23,400 円/㎡		[100.4] 100	100 [100.0]	100 [112.3]	100	20,900						
(9) 指定 基準地 からの 検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 20,700 円/㎡			変 動 状 況 の 要 因	一般的 要因	田原市において人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。不動産取引件数は増加傾向であるが、不動産取引は全般に軟調である。							
	-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	臨海部に位置する工業地域であり、工業地に対する需要は堅調で、地価は上昇して推移している。							
	変動率 年間 +1.0 % 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	古田不動産鑑定事務所
田原(県)9-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額	41,200,000 円		1㎡当たりの価格	43,000 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 7日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		田原市神戸町大坪 2 0 1 番 1				地積 (㎡)	959 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60, 200)		
	1:3	工場兼寄宿舍 S2		小規模工場のほかに 一般住宅等が混在する 工業地域		北東4.5m市道	水道、 下水	神戸 610m		(その他) (特別用途地区)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 160 m、南 30 m、北 70 m				標準的使用	中小工場地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 50 m、規模		1,000 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	4 . 5 m市道	交通 施設	神戸駅 北西方610m		法令 規制	準工 (特別用途地区) (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	市中心部に位置する幹線道路背後の工業地域であり、地域要因に特段の変動はないものの、地価水準については、当面は堅調に推移するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定		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		43,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		12,800 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、田原市を主とした東三河一円の中小工業地域である。需要者の中心は、地場産業に関連した法人が中心であるが、市中心部に立地することから転用目的の不動産業者も一部で見られる。近隣地域は、市中心部の幹線道路背後に所在し、比較的近在する臨海部の工業地需要の波及も受けつつ、需要は堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は、立地や規模、建物の有無等のほか、取引当事者の個別事情等によ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、価格牽連性を有する成約事例より求めた市場実勢を反映した価格である。収益価格は、賃貸用建物を想定し求めた収益性を反映した価格であるが、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、自己業務目的での需要者が中心であり、市場での取引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、比準価格を採用し、収益価格は参考にとり、周辺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 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊橋9-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 +1.0 交通 +2.0 環境 -11.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 38,900 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.8]	[100.0] 100	42,800					
(9) 指定 基準 地	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 42,800 円/㎡			変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因] 物価高騰やトランプ政策等より先行き不透明感是否めないものの、自動車産業を主とした製造業等を中心に工業地需要は概ね堅調である。							
	-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] 地域要因に特段の変化は認められないが、一般的要因の影響を受け、市中心部の内陸工場地域として需要は概ね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。							
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %											