

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉山不動産鑑定事務所
美浜(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 杉山 信義
鑑定評価額	3,780,000 円	1㎡当たりの価格	19,100 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月20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	知多郡美浜町大字布土字上村116番2				②地積 (㎡)	198	③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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 40 m、北 50 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	標準方位北、2.5m町道	交通施設	河和口駅 北方1km	法令規制	2 低専 (60, 150)		
(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	19,100 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	同一需給圏は名鉄河和線及び知多新線沿線で、概ね美浜町を中心に隣接市町も含む住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は旧来からの一般住宅、農家住宅を中心とする既成の集落地域で、地縁的選好性を有する者の需要が主であるため、宅地需要は限定的で弱い。中心となる価格帯は土地総額が300～500万円程度が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は類似地域において信頼性のある事例である。また、近隣地域では一般住宅等が大半を占める等、自目的の取引が中心となる。さらに、当該地域は居住の快適性が重視される住宅地域であることから、比準価格を標準とし、類似する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。なお、対象基準地は幅員が狭く、また、賃貸需要が期待できない既成集落地域に存することから、収益価格は試算しなかった。										
(8) 公示価格とした	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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +5.0 環境 -12.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 愛知美浜-3	[98.4]	100	100	[101.0]	19,100					
(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/㎡	[]	100	100	[]						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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] 人口の減少、高齢化の進行が続いており、一般的に需要が相対的に弱い。地価の二極化傾向も見られ、特に既成住宅地域の下落が大きい。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 19,500 円/㎡			[地域] ほぼ熟成した既成住宅地域であり、特段の変動要因はない。							
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		[個別的] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		公示価格 円/㎡									
②変動率		年間	-2.1 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	後藤不動産鑑定事務所
美浜(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 大吉
鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	30,300 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) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 1.1倍	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		
(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	知多郡美浜町大字北方字東側40番				②地積 (㎡)	347	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	河和 420m	(その他) (60, 140)		
(2) 近隣地域	①範囲	東140m、西60m、南100m、北40m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約15m、規模300㎡程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、4m	交通施設	河和駅 北東方420m	法令規制	1住居 (60, 140)	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,300 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+2.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				方位	0.0		
	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	同一需給圏は概ね名鉄知多新線沿線各駅から外延的に広がる住宅地域の存する圏域である。需要の中心は町内在住の一次取得層が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。近隣は最寄駅から徒歩圏内に所在する住宅地域ではあるが、町内の市場規模が小さく、住宅需要自体が低迷していることから需給動向は軟調にて推移している。市場での中心となる価格帯は土地で800万円程度、新築の戸建物件で2000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣における賃貸市場は未成熟であり、対象標準地上に経済合理性に見合う共同住宅等の想定が困難であるため、収益還元法の適用を断念した。また近隣は自用目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視される住宅地域であることから、現実の取引事例に基づく実証的な比準価格を標準と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	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	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 +1.0 環境 +8.5 行政 +2.0 その他 0.0
	愛知美浜-1	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [111.8]	[102.0] 100	30,300				
(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	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) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動状況要因の								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 30,600 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 <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 -1.0 %	半年間 %								

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (美浜(県)-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第7), 業者名 (杉山不動産鑑定事務所). Below it, 鑑定評価額 (8,570,000円) and 1㎡当たりの価格 (26,700円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (2) 実地調査日 (令和5年6月20日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月7日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和5年1月) with 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (知多郡美浜町大字上野間字郷戸65番14外). (2) 近隣地域の特性 (東120m, 西120m, 南100m, 北100m). (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 +6.0). (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 26,700円/㎡). (6) 市場の特性 (同一需給圏は名鉄河和線及び名鉄知多新線沿線を中心とする住宅地域である). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域内は戸建住宅としての利用が一般的で、自用目的の取引が中心である). (8) 公示価格とした (18,600円/㎡). (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格). (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 27,300円/㎡, 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	後藤不動産鑑定事務所
美浜(県)-4	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 大吉
鑑定評価額	5,000,000 円	1㎡当たりの価格	19,000 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]	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	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	知多郡美浜町大字野間字天野54番12				②地積 (㎡)	263	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	野間 1.4km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東60m、西80m、南50m、北70m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約18.0m、奥行約18.0m、規模263㎡程度、形状台形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	
	⑤地域要因の将来予測	在来住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、特段の変動要因もなく今後も現状にて推移するものと予測される。既成住宅地域については町内全域において需要が低迷しており、地価の下落傾向が続いている。								
(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	方位形状	+4.0 0.0		
(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/㎡			原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				開発法	開発法による価格	/ 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	同一需給圏は概ね名鉄知多新線沿線各駅から外延的に広がる住宅地域の存する圏域である。需要の中心は町内在住の一次取得層が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。近隣はインフラ整備の遅れた既成住宅地域であることから、需給動向は軟調にて推移している。市場での中心となる価格帯は土地で800万円程度、新築の戸建物件で2000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣における賃貸市場は未成熟であり、対象標準地上に経済合理性に見合う共同住宅等の想定が困難であるため、収益還元法の適用を断念した。また近隣は自用目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視される住宅地域であることから、現実の取引事例に基づく実証的な比準価格を標準と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	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	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 -2.0 交通 -1.0 環境 -6.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格	[98.8] 100	100 [102.0]	100 [90.3]	[104.0] 100	19,000				
(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	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 19,500 円/㎡		③ 変動状況要因の				
	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/㎡		[一般的要因]	地縁の関係を有する地元居住者に需要が限定され、需要の低迷による供給過剰感から町内の地価は住宅地、商業地共に下落基調にある。			
② 変動率		年間	-2.6 %	半年間	%	[地域要因]	特記すべき地域要因の変動はない。			
						[個別的要因]	特記すべき個別的要因の変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総合鑑定調査
美浜(県)-5	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 山本 英次
鑑定評価額	2,450,000 円	1㎡当たりの価格	15,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(2) 実地調査日	令和5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	知多郡美浜町大字小野浦字西川70番1外				②地積 (㎡)	163	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) 国定公(普通)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	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	野間 3.6km (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西80m、南60m、北30m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約18m、規模180㎡程度、形状ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 4.5m町道		
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の既存住宅地域で、特段の大きな変動要因もなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。総じて需要が弱い地域であるため、地価は引き続き下落基調で推移するものと予測される。									
(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	角地形状 +2.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		15,000 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、美浜町を中心に近隣市町内に存する市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者が大半を占め、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は農家住宅を中心に、一般住宅も散見される既成の集落地域で、地縁的選好性を有する者の需要が主であることから、宅地需要は限定的で相当に弱い。中心となる価格帯は、面積300㎡程度の土地で、総額400～500万円程度が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は類似地域において信頼性のある事例であり、近隣地域及びその周辺は自用目的の取引が中心であることから、比準価格は高い説得力を有する。また、市街化調整区域内に存する当該地域は、アパート等の賃貸需要は殆ど無く、賃貸市場は成熟していないことから、収益価格の試算はしなかった。従って、比準価格を標準とし、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	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 -3.0	
	標準地番号 愛知美浜-11	[96.4]	100	100	[102.0]	15,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 +9.0	
(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	画地 0.0	行政 0.0	環境 +4.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規	前年標準価格 15,600 円/㎡				③ 変動状況					
	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	-3.8 %	半年間	%	[要因] 世界的金融引き締め等が続く中、海外景気の下振れリスクもあるが、各種政策効果等もあり、景気は緩やかな回復傾向にある。 [地域] 海浜部の旧来からの住宅地で地域を取り巻く状況に大きな変動は認められないが、一般的要因の影響下、地価は下落基調で推移している。 [個別] 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	有限会社現代不動産研究所
美浜(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 大矢知 哲也
鑑定評価額	20,500,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 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) 路線価又は倍率	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	知多郡美浜町新栄1丁目4番4外				②地積 (㎡)	819	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	2住居 (60, 200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西30m、南40m、北30m			②標準の使用	低層店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口約34m、奥行約25m、規模850㎡程度、形状長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m国道	交通施設	知多奥田駅 南西方1km	法令規制	2住居 (60, 200)				
(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	25,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	11,300 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、知多半島中南部の商業地域である。需要者の中心は、地元の中小法人や個人事業主等である。近隣地域は主要幹線道路である国道247号沿いに店舗、事業所等が見られる地域であるが、町内全域で人口減少と高齢化に歯止めがかからず、新規の出店需要は弱い状況が続いている。需要の中心となる価格帯は、利用目的や規模によって異なるため、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	比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例から求めており実証的な価格といえる。収益価格は基準地に賃貸建物の建設を想定して求めた理論的な価格であるが、不動産価格に見合った賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。従って、相対的信頼性が高い比準価格を中心に、収益価格を参考として、公示地との均衡に留意し、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	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	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 愛知美浜5-2	[97.9] 100	100 [101.9]	100 [115.3]	[100.0] 100	25,100	標準化補正	街路 +6.0	交通 -2.0	環境 +11.0	行政 0.0	その他 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(10) 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 26,200 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/㎡											
② 変動率	年間	-4.6 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総合鑑定調査
美浜(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 山本 英次
鑑定評価額	5,970,000 円	1㎡当たりの価格	45,200 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] 路線価又は倍率 1.1倍	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	
(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	知多郡美浜町大字河和字北田面18番5				②地積 (㎡)	132	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	河和80m	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西30m、南20m、北0m				②標準的使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口約9.0m、奥行約15.2m、規模132㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項				
(3) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
	収益還元法	収益価格	31,000 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、美浜町及び周辺市町における商業地域である。需要者は地縁的関係を有する個人事業者が中心であるとみられる。町南部の古布に立地する大規模店舗に顧客の客足が奪われ、繁華性の減少が顕著である。地元の中規模事業者の経営環境は厳しく、新規出店等は殆ど見られない。市場規模が小さいことから取引は限定的であり、個別的な事情が介在する場合も多く市場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	近隣は自用の店舗としての利用が大半を占め、賃貸市場が未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、建築費の上昇もあって収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は不動産の市場性を反映した実証的な価格であり、その信頼性は高い。よって本件では比準価格を重視しつつ、収益価格は参酌に留め、単価と総額との関係等に留意して調整を行い、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	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	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	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	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) 対前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の	[要因] 世界的金融引き締め等が続く中、海外景気の下振れリスクもあるが、各種政策効果等もあり、景気は緩やかな回復傾向にある。								
	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			[地域] 河和駅前所在するが、客足は少ないことや背後地の人口減少が続く中、出店需要は乏しく、地価は下落基調にある。								
	② 変動率	年間	-3.8%	半年間	-1.7%	[個別的] 特記すべき個別的要因の変動はない。							