

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出  
田原(県)-1 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Includes values like 田原(県)-1, 愛知県, 愛知第11, ホサカパートナーズ合同会社, 不動産鑑定士 穂坂 文雄.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月10日, 正常価格, 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 田原市神戸町大坪32番4. (2) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 72,200 円/㎡. (3) 市場の特性: 同一需給圏は、主に田原市内における市街化区域内の住宅地域である. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 0.0. (5) 公示価格: 72,200 円/㎡. (6) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (7) 対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格 72,200 円/㎡. (8) 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	ホサカパートナーズ合同会社
田原(県)-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 穂坂 文雄
鑑定評価額	7,890,000 円	1㎡当たりの価格	17,300 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10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	田原市赤羽根町中瀬古64番1				②地積 (㎡)	456	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	三河田原 9.9km	(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 140 m、北 80 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 18 m、奥行約 25 m、規模 450 ㎡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) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、旧赤羽根町において農家住宅のほかに一般住宅等が混在する住宅地域であり、地域に特段の変動要因はない。当面は現状のまま推移すると予測する。								
	(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	17,300 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、東三河における過疎化が進んでいる住宅地域一円である。需要者の中心は、旧赤羽根町に地縁を有する一次取得者層である。サーファーの移住を促進しているものの、域外からの人口流入は少ない。ただ、旧赤羽根町の中心部に近いことから地価は概ね横ばい傾向にある。需要の中心となる価格帯としては、土地で、800万円程度であるが、過疎化が進んでいる為、建売物件は乏しい。よって、その中心となる価格帯の把握が困難な状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する地域は、三河田原駅の南西方約9.9kmに位置し、農家住宅のほかに一般住宅等が混在する住宅地域である。需要者は、地縁的嗜好性が強い自己利用目的の一次取得者であり過疎化が進んでいる為、経済合理性を有する共同住宅の想定が不合理であることから収益還元法を非適用とした。よって、実証的且つ市場性を反映している比準価格を採用し、標準地との秤量的な検討を踏まえて、対象基準地の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 +2.0
	田原-8	[100.0]	100	100	[100.0]	17,300	標準化補正	交通 0.0	環境 +22.0	交通 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通 0.0	環境 +22.0	交通 0.0
(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 17,300 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	0.0 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出  
田原(県)-3 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (田原(県)-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第11), 業者名 (みつば不動産鑑定事務所), 氏名 (岡部 耕一郎), 鑑定評価額 (8,290,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (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

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (田原市古田町宮ノ前106番1), (2) 範囲 (東100m, 西30m, 南70m, 北70m), (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 26,400 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、主として田原市郊外に存する広域的な住宅地域一円である。), (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、), (8) 公示価格 (標準地番号 田原-10, 公示価格 22,500 円/㎡), (9) 指定基準地の検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 年間の標準価格等 (前年標準価格 26,600 円/㎡, 変動率 年間 -0.8%, 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 (田原(県)-4), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第11), 業者名 (株式会社桜木不動産コンサルタント豊橋事務所), 鑑定評価額 (3,910,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,600 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15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10日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価 (令和5年1月) 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (田原市伊良湖町長切2344番10), (2) 範囲 (東50m, 西80m, 南70m, 北120m), (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 7,600 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏の範囲), (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), (8) 規価公示価格 (9,580 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (7,700 円/㎡)

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 田原(県)-5, 愛知県, 愛知第11, みつば不動産鑑定事務所. Below it, 鑑定評価額: 9,440,000円, 1㎡当たりの価格: 19,300円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価又は倍率. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, 令和5年1月, 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: 田原市野田町籠田64番1. (2) 範囲: 東40m, 西200m, 南0m, 北50m. (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 19,300円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、主として田原市の市街化調整区域内の住宅地一円である。 (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。 (8) 規価格: 代表標準地 田原-13, 公示価格 25,000円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率 年間 -1.0%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ホサカパートナーズ合同会社
田原(県)-6	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 徳坂 文雄
鑑定評価額	7,700,000 円	1㎡当たりの価格	14,900 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10日	(6) 路線価 [令和5年1月]	路線価又は倍率	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		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	田原市高松町東脇65番1				②地積 (㎡)	517	⑨法令上の規制等	「調区」(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200m、西250m、南150m、北30m				②標準的使用	農家住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡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	5.5m市道	交通施設	三河田原駅南西方6.2km	法令規制	「調区」(60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、農家住宅を主体とする古くからの住宅地域で、当面現状のまま推移するが、需要が脆弱な為、地価水準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	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 14,900 円/㎡				⑦内訳	標準化補正	100						
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡					街路交通環境画地行政その他	0.0						
	原価法	積算価格 / 円/㎡					地域要因の比較	100						
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡					個別的要因の比較	100						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、東三河における市街化調整区域に存する広域的な住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選考性が強く、地元在住の一次取得者が中心である。旧来の農家集落に対する需要は弱く、需要者が限定的である為、市場の需給動向は、弱含みであり、地価水準も下落傾向にある。需要の中心となる価格帯としては、土地で、900万円程度であるが、市街化調整区域内の為、建売物件は乏しい。よって、その中心となる価格帯の把握が困難な状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する地域は、三河田原駅の南西方約6.2kmに位置し、農家住宅を主体とする古くからの住宅地域であり、対象基準地は収益性が乏しく、経済合理性を有する共同住宅の想定が不合理であることから収益還元法を非適用とした。よって、実際の取引であり実証的且つ市場性を反映している比準価格を採用し、更に標準地との秤量的な検討を踏まえて、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格をとした	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	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				
	田原-13	[ 99.6 ] / 100	100	[ 166.9 ]	[ 100.0 ] / 100	14,900	標準化補正	0.0	0.0	+7.0				
(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	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	[ ]	[ ]	[ ]	標準化補正	0.0	0.0	0.0				
(10) 前年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 15,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	一般的要因 田原市はトヨタ等の工場の操業を契機に人口が増加してきたが、近年は人口減少や少子高齢化から不動産市場の二極化が顕在化している。										
	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 田原市の外延部に位置した旧赤羽根町における農家集落であり、地域要因に特段の変動はない。										
②変動率		年間 -0.7 %	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	
田原(県)-7	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	小笠原 貴洋
鑑定評価額	10,400,000 円		1㎡当たりの価格	46,400 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5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月28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		田原市やぐま台27番10				②地積 (㎡)	225	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	「調区」(60, 200)						
	1:1	住宅LS2	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	①範囲		東140m、西80m、南180m、北130m		②標準的使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口約14m、奥行約15m、規模		210㎡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	やぐま台駅南西方450m	法令規制	「調区」(60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ豊橋市との市境に位置する住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく需要は概ね安定しており、地価は横ばいからやや下落傾向にあるものと予測する。											
(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	同一需給圏は田原市及び豊橋市における郊外の住宅地域であり、主たる需要者は田原市及び豊橋市に居住する一次取得者層である。田原市内の不動産市場は地域毎に異なった動きを見せており、比較的居住環境良好な住宅地域においては郊外であっても需要は概ね安定し、地価は横ばいに近い傾向に推移しつつある。このような状況の中、市場の中心となる価格帯は土地で700~1,200万円、土地建物一体で2,500~3,000万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。収益価格は公法上の規制及び賃貸市場の需給動向等より求めることができなかった。住宅建設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地域的特性を鑑み、比準価格を採用し、収益価格の考え方は参考に留め、標準地との検討も踏まえ、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	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	0.0
	標準地番号	豊橋-21						標準化補正	交通	0.0	環境	-5.0	
	公示価格	54,000 円/㎡	[100.0] 100	100	100	[101.0] 100	46,100	画地	0.0	行政	+22.0	0.0	
								行政	0.0	その他	0.0	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	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[ ] 100	100	100	[ ] 100			標準化補正	交通		環境	
								画地		行政			
								行政		その他			
								その他					
(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		46,500 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 田原市の住宅地の需要はやや弱含みの傾向にあるものの地域毎に需要者の嗜好性が異なり、二極化の状況にある。 [地域要因] 豊橋市との市境に位置する住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、需要は概ね安定している。 [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	-0.2 %	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 (田原(県)-8), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第11), 業者名 (みつば不動産鑑定事務所), 氏名 (岡部 耕一郎), 鑑定評価額 (7,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (田原市小中山町八幡上350番30), (2) 範囲 (東100m, 西200m, 南100m, 北150m), (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 (なし), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 10,900 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏, 田原市内の市街化調整区域), (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。), (8) 規価公示価格 (10,100 円/㎡), (9) 指定基準地の検討 (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 11,200 円/㎡, 変動率 年間 -2.7%)



鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出  
田原(県)5-1 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (田原(県)5-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第11), 業者名 (ホサカパートナーズ合同会社), 氏名 (不動産鑑定士 穂坂 文雄), 鑑定評価額 (24,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (83,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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10日), (6)路線価又は倍率 (66,000 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), (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (田原市田原町東大浜108番2外), (2) 標準的画地の形状等 (間口約15m, 奥行約20m), (3) 最有効使用の判定 (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/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、田原市内の商業地域のほか豊橋市等の商業地域である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地の属する地域は、店舗を主体に一般住宅等も介在する駅に近い商業地域であり、), (8) 公示価格 (116,000 円/㎡), (9) 指定基準地の検討 (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 83,000 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社桜木不動産コンサルタント豊橋事務所
田原(県)5-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 佐々木 絹夫
鑑定評価額	38,800,000 円		1㎡当たりの価格	43,300 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10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	田原市古田町エゲノ前138番1				②地積 (㎡)	896	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	(その他) (90, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 240 m、西 230 m、南 50 m、北 70 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 20 m、奥行約 40 m、規模 800㎡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	16m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
(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	43,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	8,390 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	同一需給圏の範囲：主に市内幹線、準幹線沿いを中心とする商業地一円である。需要者の属性：田原市を始め東三河地区における事業者である。市場の需給動向：地盤が良いため中心商業地が当該地域へ移りつつあり、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、新たな需要が見込めない状況にある。市場での需要の中心となる価格帯：土地は総額300万円～2000万円程度でバラつきが見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中小規模の店舗のほか事業所も見られる福江地区中心部の商業地域である。地域内店舗は自用の店舗等が大半を占めており、賃貸向けの店舗はほとんど無く、地域の賃貸市場は未成熟のため元本に見合う賃料を授受することができず収益力に劣る状況にある。従って、本件では、比準価格の19%程で求められた収益価格は参考に留め、最近の不動産市場の動向を反映して求められた実証価格である比準価格を重視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 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	地域要因	
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	地域要因	
(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 43,900 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因	[ 一般的 ]	東海地方における企業の設備投資は横ばい、住宅投資は底堅く、雇用・所得情勢は緩やかに持ち直しており企業の業況感				
	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 ]	福江町商業地の中心であったSクレオの閉店により、中心地商業地域として今後の発展が期待されているが、発展は遅延的である。				
	②変動率 年間 -1.4% 半年間 %			[ 個別的 ]	個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (田原(県)9-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第11), 業者名 (ホサカパートナーズ合同会社), 氏名 (不動産鑑定士 穂坂 文雄), 鑑定評価額 (1,340,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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10日), (6) 路線価 (令和5年1月), (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), 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 (田原市緑が浜一号1番外), (2) 地積 (66,755 ㎡), (3) 形状 (1:2), (4) 敷地の利用の現況 (工場), (5) 周辺の土地の利用の状況 (専用岸壁がある大規模工場を中心とした臨海工業地域), (6) 接面道路の状況 (南東11m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (三河田原 5.5km), (9) 法令上の規制等 (工専 (60,200)), (10) 変動状況 (変動率 年間 +2.0%, 半年間 %)

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ほしの不動産鑑定所	
田原(県)9-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	星野 ゆかり
鑑定評価額	40,800,000 円		1㎡当たりの価格		42,500 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10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28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		田原市神戸町大坪201番1			②地積 (㎡)	959	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) (その他)					
	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							
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 160 m、南 30 m、北 70 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 20 m、奥行約 50 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	4.5m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)				
	⑤地域要因の将来予測	今後も暫くは現状の地域性を維持しつつ推移するものと予測する。地価は、市中心部の幹線背後に立地していることから、底堅く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		42,500 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		12,500 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、田原市を含む東三河一円の中小工業地域である。需要者は、地場産業に関連した法人が中心であるが、一部に転用目的の不動産業者も見られる。対象近隣は、23号バイパス等インターへの接近性に幾分劣り、低地で浸水リスクも懸念されるもの、市中心部の幹線背後に所在し周辺の宅地需要が安定的なこと、臨海部の堅調な工業地需要の波及を受け、需要は底堅く推移している。価格帯は、工業用地規模により様々で中心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	対象近隣は、自用の工場用地としての取引が中心であり、賃貸市場は未成熟なため、収益価格は低位に試算された。他方、比準価格は、個別要素を含むものの、現下の市場実勢を反映した実証的な価格である。よって、相対的規範性に優る比準価格を中心に収益価格を参考にとどめ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案し、本鑑定評価額を決定した。なお、当該価格は類似の地価公示標準地との比較検討を行い、妥当なものと判断する。												
(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	地域要因	街路	+1.0	
	標準地番号					42,500		交通	0.0		交通	+2.0	
	豊橋9-1	[ 100.8 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 89.8 ]	[ 100.0 ] 100		環境	0.0	環境	-12.0	行政	-1.0	
	公示価格						画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
	37,900 円/㎡						行政	0.0	その他	0.0			
							その他	0.0					
(9) 指定からの検査	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			交通			交通	
	円/㎡						環境		環境		行政		
							画地		行政		その他		
							行政		その他				
							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		③ 価格変動要因		[ 一般的 ] 物価高、国際情勢等の先行き懸念はあるが、景気の緩やかな回復が続く中、設備更新や生産能力拡大等の設備投資が堅調に見られている。 [ 地域 ] 特に変化を促す地域要因は見られないが、一般的要因の影響を受け、地価は底堅い動きが見られる。 [ 個別 ] 個別的要因に変動はない。								
	■ 継続 □ 新規		変動状況										
	前年標準価格		42,200 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	+0.7 %	半年間	%								