

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年 7月 10日提出
田原(県)-1 宅地-1

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)-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
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 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 6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 6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		田原市神戸町大坪3 2 番 4				②地積 (㎡)	186 ()	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 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	①範囲		東 200 m、西 20 m、南 300 m、北 60 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 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、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)	
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした戸建住宅地域であり、住宅地域として熟成しており、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。地価は比較的安定して推移しているが、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	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0	
(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	同一需給圏は旧田原町内の市街化区域に存する住環境が良好な住宅地域である。需要者は市内に在住する1次取得者層及び買い替え層が中心である。最寄駅徒歩圏内にある区画整然とした住環境良好な住宅地域であり、不動産需要は安定し、地価は概ね横這いで推移している。土地は1,000～1,500万円程度、新築戸建住宅は2,000～3,000万円程度の物件が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	区画整然とした住宅地域であり、アパート等の収益物件も見られるが、経済合理的観点から経営が可能となる共同住宅の想定は困難なため、収益価格は試算しなかった。居住性及び快適性が重視される住宅地域であり、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格形成されることが一般的であることから、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 田原-3		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 0.0
	公示価格 72,200 円/㎡		[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] / 100	72,200		交通 0.0		交通 0.0
								環境 0.0	環境 0.0		環境 0.0
								画地 0.0	行政 0.0		行政 0.0
								行政 0.0	その他 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対象基準地の標準価格 (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/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通		交通
								環境	環境		環境
								画地	行政		行政
								行政	その他		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 72,200 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[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。					
	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 田原-3 公示価格 72,200 円/㎡					[地域 要因] 区画整然とした戸建住宅地域であり、住宅地に対する需要は安定し、地価は概ね横這いで推移している。					
						[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 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	7,890,000 円		1㎡当たりの価格	17,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	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		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	①所在地番並びに「住居表示」等		田原市赤羽根町中瀬古 6 4 番 1				②地積 (㎡)	456 ()	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)				
	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	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	特にない	街路 2.8m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)			
	⑤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。地価は横ばい乃至は弱含みで推移するものと予測する。									
(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		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、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い、赤羽根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	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 田原-8		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 21,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [124.4]	[100.0] 100	17,300		交通 0.0		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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +22.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 17,300 円/㎡				③ 価格変動状況要因の [一般的] 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、建築費高騰による地価への影響も懸念される。 [地域] 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。 [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 0.0 % 半年間 %										

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	8,230,000 円		1㎡当たりの価格	26,200 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 3日	(6) 路線価	[令和6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6年 6月 24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		田原市古田町宮ノ前1 0 6 番 1				②地積 (㎡)	314 ()	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	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	①範囲		東 100 m、西 30 m、南 70 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 15 m、奥行 約 20 m、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 6. 0m市道	交通施設	三河田原駅 西方18km		法令規制	1 住居 (60, 200)			
	⑤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、地価水準は弱含み傾向で推移するものと予測する。											
(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	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, 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5 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 km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	① □ 代表標準地 ■ 標準地	標準地番号	田原-10	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 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 -2.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 22, 000 円/㎡			[98. 6] 100	100 [100. 0]	100 [83. 6]	[100. 0] 100	25, 900					
(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 []	100 []	[] 100						
(10) 対象標準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 26, 400 円/㎡				③ 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。 [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弱含みで推移している。 [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. 8 % 半年間 %												

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	3,860,000 円		1㎡当たりの価格	7,500 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 3日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 24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所在地及び地番並びに「住居表示」等 田原市伊良湖町長切 2 3 4 4 番 1 0					②地積 (㎡)		515 ()		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)				
	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	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 70 m、北 120 m			②標準的使用 農家住宅地							
	③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										
	④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)	
⑤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弱含みで推移していくものと見込まれる。											
(3) 最も有効使用の判定		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			7,500 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、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150万円～1,000万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 価格 とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 田原-7		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 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 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 9,300 円/㎡		[99.5] 100	100 [100.0]	100 [124.1]	[100.0] 100	7,460						
(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 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
	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 7,600 円/㎡			③ 価格 変動 状況 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。								
	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] 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変動率 年間 -1.3 % 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10日提出
田原(県)-5 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	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 岡部 耕一郎
鑑定評価額	9,340,000 円	1㎡当たりの価格	19,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6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6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			田原市野田町籠田 6 4 番 1			②地積 (㎡)		489 ()		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) (その他)							
	台形 1:1.5	住宅 W1		農家住宅が多い古くからの住宅地域		南東6m市道	水道、 下水	三河田原 7km										
(2) 近隣地域	①範囲			東 40 m、西 200 m、南 0 m、北 50 m			②標準的使用		農家住宅地									
	③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														
	④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)	
	⑤地域要因の将来予測		旧田原町西部に位置する旧来からの農家集落地域で、地域に変化を促す特段の要因は見受けられないため、当面現状のまま推移するものと予測する。市街化調整区域の地価水準は弱含みで推移するものと予測する。															
(3) 最も有効使用の判定	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					19,100 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、主として田原市の市街化調整区域内の住宅地域一円である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する市内在住者であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は市街化調整区域内の既成集落地域で、生活利便性が劣るため住宅地需要は低調で、地価水準は下落傾向で推移している。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バラツキが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	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。当該地域は旧来からの既成集落地域であり、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、周辺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) 公示価格とした価格を	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号		田原-13		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	-1.0			
	公示価格		24,800 円/㎡		[99.2] 100	100 [100.0]	100 [129.5]	[100.0] 100	19,000		交通	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 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	行政	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 19,300 円/㎡					③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、建築費高騰による地価への影響も懸念される。											
	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] 既成の集落地域で土地利用状況に特段の変化は認められない。利便性が劣る地域で需要は弱く、地価は下落傾向である。											
	②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。											

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出
田原(県)-6 宅地-1

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11	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	7,600,000 円		1㎡当たりの価格	14,700 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4日	(6) 路線価	[令和6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6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		田原市高松町東脇6 5 番 1			②地積 (㎡)	517 ()	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. 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)	①範囲		東 200 m、西 250 m、南 150 m、北 30 m			②標準的使用		農家住宅地					
近隣地域	③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							
	④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)			
	⑤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, 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		同一需給圏は田原市及び豊橋市南部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) 公示価格を規準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	田原-13	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 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 +61. 0 行政 0. 0 その他 0. 0
	公示価格			$\frac{[99. 2]}{100}$	$\frac{100}{[100. 0]}$	$\frac{100}{[167. 4]}$	$\frac{[100. 0]}{100}$	14, 700					
(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/㎡			$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 14, 900 円/㎡				③価格形成要因の変動状況		[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。						
	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。						
	②変動率 年間 -1. 3 % 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10日提出
田原(県)-7 宅地-1

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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月18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	田原市やぐま台27番10	②地積(㎡)	225	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200)
	③形状	1:1	④敷地の利用の現況	住宅LS2	⑤周辺の土地の利用の状況	中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ郊外の住宅地域
	⑥接面道路の状況	南西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	やぐま台450m
(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	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項
	⑤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なく、地価は横ばい傾向で推移しているものと予測する。				
(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。当該近隣地域は郊外に位置するものの区画整然とした居住環境良好な住宅地域であり、安定した需要に支えられて地価は横ばい傾向で推移している。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最有効使用の観点、賃貸市場の需給動向等より求めることができなかった。個人需要者による自用目的での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/㎡)
	豊橋-21	[100.0]	100	100	[101.0]	46,100
	公示価格	100	[102.0]	[115.9]	100	
	54,000 円/㎡					
(9) 指定基準地の検討	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/㎡)
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	
	円/㎡	100	[]	[]	100	
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討	③価格変動要因	[一般的要因] 為替相場の変動や物価の上昇等に加えて、田原市内の住宅地域は地域間の需要格差が顕著であり、二極化の傾向が続いている。			
	■ 継続 □ 新規		[地域要因] 市街化調整区域内に位置する区画整然とした住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、地価は横ばい傾向で推移している。			
	前年標準価格	46,400 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 0.0 %	半年間 %			

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年 7月 10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	株式会社桜木不動産コンサルタント豊橋事務所
田原(県)-8	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	7,070,000 円	1㎡当たりの価格	10,700 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	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6年 6月 14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 田原市小中山町八幡上350番30				②地積 (㎡)		661 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状 2:1	④敷地の利用の現況 住宅W1	⑤周辺の土地の利用の状況 農家住宅と一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	⑥接面道路の状況 南西5m市道	⑦供給処理施設状況 水道、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 三河田原23km		「調区」 (60, 200) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 200 m、南 100 m、北 150 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 35 m、奥行 約 20 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形									
	④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)					
	⑤地域要因の将来予測 旧渥美町沿岸部の集落地域で、特段変化はないが沿岸部のため需要は弱くやや衰退傾向にあり、今後も同傾向で推移していくものと見込まれる。地価は、地域の特性を反映してやや弱含みで推移していくものと見込まれる。									
(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		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		10,700 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	同一需給圏の範囲：主に旧赤羽根町及び旧渥美町の市街化調整区域内における集落地域一円である。需要者の属性：主に旧渥美町に地縁性を有する一次取得者である。市場の需給動向：外部からの流入が無いため需要は少なく、市街化調整区域内集落地域における需要は全般に弱く、特に沿岸部における市場は軟調である。市場での需要の中心となる価格帯：土地は総額で500万円～800万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は旧渥美町の利便性に劣る集落地域で農家住宅、一般住宅等が混在する利用状況にある、地域内にアパート等収益物件はなく、公法規制により賃貸物件を新たに建設することは難しく、又、経済的に合理性を有する賃貸市場が成立していないため収益価格は求められなかった。よって、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) 公示価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 田原-15		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 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 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 10,000 円/㎡		[99.5] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	[100.0] 100	10,700			
(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 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等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 10,900 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 東海地方における企業の設備投資は増加傾向、住宅投資は弱い、雇用・所得情勢は緩やかに改善しており、業況感は改善が続いている。					
	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] 旧来からの既成集落地域であり、利用状況に特段の変化は見られない。					
	②変動率 年間 -1.8 % 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10日提出
田原(県)5-1 宅地-1

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)5-1	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	24,100,000 円	1㎡当たりの価格	83,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	66,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月28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		田原市田原町東大浜108番2外			②地積 (㎡)		290 ()	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		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	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用		低層店舗兼事務所地					
	③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							
	④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 (90, 300) 準防			
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、三河田原駅周辺の整備された背後地にて、旧来からの駅前商業地域として、当面は現状を維持して推移するものと予測する。										
(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		24,000 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、田原市内のほか隣接する豊橋市の商業地域である。需要者は、地縁性のある個人事業者や法人等が大半で、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、旧来からの駅前飲食街で商業地需要はやや減退傾向にある。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		対象近隣は、自用の店舗が大半で、店舗・事務所等の賃貸市場が未成熟な商業地域である。よって、実証的価格である比準価格を中心に、低位に求められた収益価格を参考に留め、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価格との均衡を得ており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
		標準地番号 田原5-1							交通	0.0		交通	+2.0
		公示価格	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[139.5]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	83,200		環境	0.0		環境	+29.0
		116,000 円/㎡							画地	0.0		行政	+1.0
									行政	0.0		その他	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	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通			交通	
		円/㎡							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	[一般的要因] 景気の緩やかな回復、雇用・所得環境の改善等により都市部の不動産市場が底堅く推移する一方で、郊外との二極化傾向が続いている。							
		■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 三河田原駅周辺は整備されたが、背後の商業地に対する需要は低調に推移している。							
		前年標準価格 83,000 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	0.0 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10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11	氏名	不動産鑑定士 岡部 耕一郎
鑑定評価額	37,800,000 円	1㎡当たりの価格	42,200 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4日	(6) 路線価	[令和6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6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		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			
	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	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 25 m、奥行 約 30 m、規模		750 ㎡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
	⑤地域要因の将来予測		国道沿いに店舗、営業所等が見られる商業地域であるが、人口減少により需要は弱くやや衰退傾向にある。S C レイの跡地利用計画等による今後の発展期待は遅延的であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(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			42,200 円/㎡					
	収益還元法		収益価格			9,090 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	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		地域要因 街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 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 []	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 43,300 円/㎡			③価格変動状況要因	[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。						
	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] 地域要因に特段の変化は見受けられない。人口減少・少子高齢化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。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率				年間	-2.5 %	半年間	%			

鑑 定 評 価 書 (令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 10日提出
田原(県)9-1 宅地-1

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11	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	1,380,000,000 円	1㎡当たりの価格	20,700 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 4日	(6) 路線価	[令和 6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 6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		田原市緑が浜一 号 1 番外			②地積 (㎡)	66,755 ()	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		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	①範囲 東 100 m、西 400 m、南 500 m、北 400 m			②標準的使用 大規模工場地							
	③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							
	④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)		
	⑤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 20,700 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中心であり、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	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 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
	標準地番号 田原9-1 公示価格 22,600 円/㎡		[102.2] 100	100 [100.0]	100 [112.3]	[100.0] 100	20,600				
(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 []	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 20,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[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] 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。 [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 +3.5 % 半年間 %										

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	41,000,000 円	1㎡当たりの価格	42,800 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	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月28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	田原市神戸町大坪201番1	②地積(㎡)	959 ()	⑨法令上の規制等	準工(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
	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60m、西160m、南30m、北70m	②標準的使用	中小工場地		
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約50m、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
	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。				法令(特別用途地区)(60,200)
(3) 最も有効使用の判定	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	42,800 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	12,200 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、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の、市中心部の幹線背後に所在し、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) 公示価格を標準とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊橋9-1	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/㎡)
	公示価格 38,400 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [89.8]	[100.0] 100	43,000
(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/㎡)
	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 42,500 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	一般的要因	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底堅く見られている。		
	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	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。		
	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。		