

## 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出  
碧南(県)-1 宅地-1

|         |              |          |            |              |
|---------|--------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | あかつき不動産鑑定    |
| 碧南(県)-1 | 愛知県          | 愛知第8     | 氏名         | 不動産鑑定士 松坂 光明 |
| 鑑定評価額   | 19,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 71,000 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 54,000 円/㎡<br>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                                                                                                                                                                                                   |           | 碧南市志貴崎町3丁目64番                                                         |                                |                  |                                                           | ②地積<br>(㎡)        |                 | 272<br>( )                                                 | 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<br>( 60, 150 ) |                                                             |
|                             | 1:1.5                                                                                                                                                                                                               | 住宅W2      |                                                                       | 空地もあるが中規模一般住宅等が見られる区画整然とした住宅地域 |                  | 南東6m市道                                                    | 水道、下水             | 碧南1.9km         |                                                            | (その他)               |                                                             |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                 |           | 東 70 m、西 70 m、南 100 m、北 200 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 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形                                 |                                |                  |                                                           |                   |                 |                                                            |                     |                                                             |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                              | 特記事項      | 特記すべき事項はない。                                                           |                                | 街路               | 基準方位 北<br>6m市道                                            | 交通施設              | 碧南駅 東方1.9km     |                                                            | 法令規制                | 1 中専<br>( 60, 150 )                                         |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                          |           | 土地区画整理事業により整備された住宅地域である。今後、地域内に残る空地等の住宅地への転用により、熟成度を高めつつ推移するものと見込まれる。 |                                |                  |                                                           |                   |                 |                                                            |                     |                                                             |
| (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   | 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 71,000 円/㎡                                                       |                                |                  |                                                           |                   |                 |                                                            |                     |                                                             |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                               |           | 収益価格 18,300 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、碧南市を中心とした住宅地域である。需要者の中心は地縁的關係を有するエンドユーザー及び自動車関連企業への通勤者であると思われる。取引の価格帯は、土地は1,000～1,500万円程度、新築戸建住宅で総額2,500～3,000万円が中心になっている。近時の取引規模は50坪程度である。当該地域は市南部の区画整理済みの住宅地域であるが、水害リスクの考慮が必要である。中心部と比して値頃感もあり相応の需要が認められる。 |           |                                                                       |                                |                  |                                                           |                   |                 |                                                            |                     |                                                             |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象標準地は一般住宅を中心とした住宅地域に存する。取引の中心は自用目的が主であり、同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集した。収益物件は共同住宅が見られるものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低めに試算されたものと思料される。よって、市場の実態を反映した比準価格を中心に収益価格は参考にとどめ、更に代表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                    | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>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<br>標準化補正    | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |                     | 地域要因<br>街路 +2.0<br>交通 +7.0<br>環境 +41.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 公示価格 107,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                    |           | [ 100.0 ]<br>100                                                      | 100<br>[ 103.0 ]               | 100<br>[ 153.9 ] | [ 105.0 ]<br>100                                          | 70,900            |                 |                                                            |                     |                                                             |
| (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<br>標準化補正    | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |                     | 地域要因<br>街路 +2.0<br>交通 +7.0<br>環境 +41.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                      |           | [ ]<br>100                                                            | 100<br>[ ]                     | 100<br>[ ]       | [ ]<br>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<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 70,500 円/㎡                                                                                                                                                                      |           |                                                                       |                                | ③ 価格形成要因の変動状況    | [ 一般的要因 ] 自動車関連企業等の地域経済は好調である。不動産市場も堅調であるが、物価高等の影響が懸念される。 |                   |                 |                                                            |                     |                                                             |
|                             | 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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                             |           |                                                                       |                                |                  | [ 地域要因 ] 地域要因に特段の変動は見られないが、地域内に残る空地、畑地等が徐々に住宅地へと転用されている。  |                   |                 |                                                            |                     |                                                             |
|                             |                                                                                                                                                                                                                     |           |                                                                       |                                |                  | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                    |                   |                 |                                                            |                     |                                                             |
|                             | ②変動率 年間 +0.7 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                |           |                                                                       |                                |                  |                                                           |                   |                 |                                                            |                     |                                                             |

## 1 基本的事項

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                         |                                                                                                                           |        |     |   |                   |           |                                                            |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----|---|-------------------|-----------|------------------------------------------------------------|
| (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討 | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続   □ 新規<br>前年標準価格                      55,300   円/㎡                                                   |        |     |   | ③ 変動状況<br>価格形成要因の | [ 一般的要因 ] | 社会経済活動が正常化し、碧南市の住宅地の不動産市場は落ち着きを見せているが、物価の高騰等の影響で不透明感が見られる。 |
|                         | 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<br>□ 代表標準地      □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格                                              円/㎡ |        |     |   |                   | [ 地域要因 ]  | 農家住宅等が見られる住宅地域であり、集落的な性格を有しているため大きな要因変化は見られない。             |
|                         |                                                                                                                           |        |     |   |                   | [ 個別的要因 ] | 個別的要因に変動はない。                                               |
|                         | ②変動率                                                                                                                      |        |     |   |                   |           |                                                            |
|                         | 年間                                                                                                                        | +0.2 % | 半年間 | % |                   |           |                                                            |

|         |              |        |          |            |       |
|---------|--------------|--------|----------|------------|-------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 大脇不動産鑑定事務所 |       |
| 碧南(県)-3 | 愛知県          | 愛知第8   | 氏名       | 不動産鑑定士     | 大脇 淳史 |
| 鑑定評価額   | 19,500,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 95,200 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] | 68,000 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          |
| (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)<br>基準地                            | ①所在及び地番並びに「住居表示」等<br>碧南市大浜上町4丁目34番                                                                                                                                                    |           |                                                                        |                        |                      | ②地積<br>(㎡)                                                                                                                                                                             | 205<br>( )               | 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<br>( 60, 200 )<br><br>(その他)        |          |                             |                                    |
|                                       | 1:1                                                                                                                                                                                   | 住宅<br>W1  |                                                                        | 一般住宅を中心にアパート等が見られる住宅地域 |                      | 南6m市道、西側道                                                                                                                                                                              | 水道、下水                    | 碧南中央<br>770m             |                                   |                                         |          |                             |                                    |
| (2)<br>近隣地域                           | ①範囲<br>東 100 m、西 40 m、南 30 m、北 40 m                                                                                                                                                   |           |                                                                        |                        |                      | ②標準的使用<br>低層住宅地                                                                                                                                                                        |                          |                          |                                   |                                         |          |                             |                                    |
|                                       | ③標準的画地の形状等<br>間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形                                                                                                                                   |           |                                                                        |                        |                      |                                                                                                                                                                                        |                          |                          |                                   |                                         |          |                             |                                    |
|                                       | ④地域的特性<br>特記事項                                                                                                                                                                        |           | 特にな<br>い                                                               |                        | 街路<br>標準方位北、6 m市道    | 交通<br>施設                                                                                                                                                                               | 碧南中央駅<br>南西方770m         |                          | 法令<br>規制                          | 1 住居<br>( 60, 200 )                     |          |                             |                                    |
|                                       | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                            |           | 一般住宅等が見られる住宅地域であり、街区が整然とし市中心部に近い<br>ため利便性が高く、当面は現状を維持して推移していくものと予測される。 |                        |                      |                                                                                                                                                                                        |                          |                          |                                   |                                         |          |                             |                                    |
| (3)                                   | 最有効使用の判定<br>低層住宅地                                                                                                                                                                     |           |                                                                        |                        |                      | (4)対象基準地の個別的要因                                                                                                                                                                         |                          | 方位<br>角地<br>+8.0<br>+3.0 |                                   |                                         |          |                             |                                    |
| (5)<br>鑑定評価の手法の適用                     | 取引事例比較法                                                                                                                                                                               |           | 比準価格<br>95,200 円/㎡                                                     |                        |                      |                                                                                                                                                                                        |                          |                          |                                   |                                         |          |                             |                                    |
|                                       | 収益還元法                                                                                                                                                                                 |           | 収益価格<br>27,700 円/㎡                                                     |                        |                      |                                                                                                                                                                                        |                          |                          |                                   |                                         |          |                             |                                    |
|                                       | 原価法                                                                                                                                                                                   |           | 積算価格<br>／ 円/㎡                                                          |                        |                      |                                                                                                                                                                                        |                          |                          |                                   |                                         |          |                             |                                    |
|                                       | 開発法                                                                                                                                                                                   |           | 開発法による価格<br>／ 円/㎡                                                      |                        |                      |                                                                                                                                                                                        |                          |                          |                                   |                                         |          |                             |                                    |
| (6)<br>市場の特性                          | 同一需給圏は碧南市の市街化区域における住宅地域である。需要者の中心は碧南市のほか周辺市に勤務する一次取得者等である。一般住宅等が見られる住宅地域であり、市中心部に近く住環境も良好なため、地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、分割した戸建住宅地の土地で1500～2000万円程度、新築の戸建物件で3000～3500万円程度である。             |           |                                                                        |                        |                      |                                                                                                                                                                                        |                          |                          |                                   |                                         |          |                             |                                    |
| (7)<br>試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由        | 鑑定評価方式を適用した結果、比準価格及び収益価格を得た。比準価格は市場性を反映した価格であり、実証的かつ客観的で信頼性が高い。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格であるが、収益性よりも資産性、快適性が重視される地域のため低めに試算された。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を参考として代表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)<br>公示価格を<br>とした                   | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>碧南-5                                                                                                                                                      |           | ②時点<br>修正                                                              | ③標準化<br>補正             | ④地域要<br>因の比<br>較     | ⑤個別<br>的要因の<br>比較                                                                                                                                                                      | ⑥対象基準地<br>の標準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準化補正         | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+3.0<br>0.0<br>0.0 | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | +2.0<br>0.0<br>+19.0<br>0.0<br>0.0 |
|                                       | 公示価格<br>107,000 円/㎡                                                                                                                                                                   |           | [ 100.0 ]<br>100                                                       | 100<br>[ 103.0 ]       | 100<br>[ 121.4 ]     | [ 111.2 ]<br>100                                                                                                                                                                       | 95,200                   |                          |                                   |                                         |          |                             |                                    |
| (9)<br>指定基準地<br>からの検討                 | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                              |           | ②時点<br>修正                                                              | ③標準化<br>補正             | ④地域要<br>因の比<br>較     | ⑤個別<br>的要因の<br>比較                                                                                                                                                                      | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準化補正         | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |                                         | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                                    |
|                                       | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                     |           | [ ]<br>100                                                             | 100<br>[ ]             | 100<br>[ ]           | [ ]<br>100                                                                                                                                                                             |                          |                          |                                   |                                         |          |                             |                                    |
| (10)<br>対象基準地<br>の前年の<br>標準価格<br>等の検討 | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格<br>94,500 円/㎡                                                                                                                                     |           |                                                                        |                        | ③<br>価格形成要因<br>の変動状況 | [ 一般的<br>要因 ] 社会経済活動が正常化し、碧南市の住宅地の不動産市場は落ち着きを見せているが、物価の高騰等の影響で不透明感が見られる。<br>[ 地 域<br>要因 ] 一般住宅等が見られる住宅地域であり、最寄駅に比較的近く良好な住環境を形成しており、地価は落ち着いた動きとなっている。<br>[ 個別<br>的要<br>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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>円/㎡                                                                                                            |           |                                                                        |                        |                      |                                                                                                                                                                                        |                          |                          |                                   |                                         |          |                             |                                    |
|                                       | ②変動率<br>年間 +0.7 % 半年間 %                                                                                                                                                               |           |                                                                        |                        |                      |                                                                                                                                                                                        |                          |                          |                                   |                                         |          |                             |                                    |

|         |              |        |          |               |
|---------|--------------|--------|----------|---------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 藤哲不動産鑑定事務所    |
| 碧南(県)-4 | 愛知県          | 愛知第8   | 氏名       | 不動産鑑定士 藤本 哲太郎 |
| 鑑定評価額   | 22,300,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 79,100 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5日 | (6) 路線価又は倍率 | 62,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月14日  | (5) 価格の種類 | 正常価格     | 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所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                    |           |                                                                            |                       | 碧南市笹山町7丁目31番                  |                                                                         | ②地積 (㎡)           | 282 ( )         | 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 ) |                  |
|                             | 台形 1:1                                                                                                                                                                                                               | 住宅 W1     |                                                                            | 中小規模の住宅が建ち並ぶ既成住宅地域    |                               | 北東5m市道                                                                  | 水道、下水             | 北新川 1.7km       | (その他)            |                  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                  |           |                                                                            |                       | 東 100 m、西 100 m、南 20 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 12 m、奥行 約 20 m、規模        |                                                                         | 240 ㎡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 m市道                                                             | 交通施設              | 北新川駅 南東方1.7km   | 法令規制             | 1 住居 ( 60, 200 ) |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                           |           | 低層住宅を中心とした既成住宅地域であり、特別の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測される。地価は緩やかな上昇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   | 方位形状            | +1.0<br>0.0      |                  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                              |           | 比準価格                                                                       |                       | 79,100 円/㎡                    |                                                                         |                   |                 |                  |                  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                |           | 収益価格                                                                       |                       | 30,800 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                   | 同一需給圏は碧南市及び周辺市の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。需要者の中心は地縁の関係を有するエンドユーザー及び自動車関連企業への通勤者であると考えられる。市中心部に比べ生活利便性は劣るものの、安城市及び刈谷市等への自動車通勤に有利であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。取引市場の中心となる価格帯は土地のみでは1,500万円～2,500万円程度、土地建物の総額で2,500万円～3,500万円程度と認められる。 |           |                                                                            |                       |                               |                                                                         |                   |                 |                  |                  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地の属する近隣地域は中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、地域内の不動産の価格は自用の土地及び建売住宅の取引を中心として形成されていると考えられる。一方、収益価格は土地価格に見合った賃料を徴収することが困難であることを反映してかなり低位に求められた。よって、本評価では現在の需給の趨勢を反映している比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、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対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 標準化補正       | 街路 0.0           | 地域要因 街路 +3.0     |
|                             | 公示価格 107,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                     |           | $\frac{[100.0]}{100}$                                                      | $\frac{100}{[103.0]}$ | $\frac{100}{[132.3]}$         | $\frac{[101.0]}{100}$                                                   | 79,300            |                 | 交通 0.0           |                  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                      |           |                                                                            |                       |                               |                                                                         |                   | 環境 0.0          | 環境 +20.0         |                  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                      |           |                                                                            |                       |                               |                                                                         |                   | 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 0.0           | 地域要因 街路 +3.0     |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                       |           | $\frac{[ ]}{100}$                                                          | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$             | $\frac{[ ]}{100}$                                                       |                   |                 | 交通 0.0           |                  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                      |           |                                                                            |                       |                               |                                                                         |                   | 環境 0.0          | 環境 +20.0         |                  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                      |           |                                                                            |                       |                               |                                                                         |                   | 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 78,300 円/㎡                                                                                                                                                                             |           |                                                                            |                       | ③ 価格変動要因の形成要因                 | [ 一般的要因 ] 自動車関連産業の需要者を中心に取引が多く、特に津波等浸水リスクの少ない地域での需要は底堅いが、先行きの不透明感も見られる。 |                   |                 |                  |                  |
|                             | 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 ] 旧来からの既成住宅地域であり、特に目立った変動要因はなく、地価は緩やかな上昇傾向にある。                   |                   |                 |                  |                  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                      |           |                                                                            |                       |                               | [ 個別的要因 ] 北東道路であり、日照、通風等の居住の快適性が若干優れ、やや良好な競争力を有しているが、個別的要因に変動はない。       |                   |                 |                  |                  |
|                             | 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      | 藤哲不動産鑑定事務所    |
| 碧南(県)-5 | 愛知県          | 愛知第8   | 氏名       | 不動産鑑定士 藤本 哲太郎 |
| 鑑定評価額   | 21,500,000 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 82,000 円/㎡<br>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                                                                                                                                                                                                   |                                                                           | 碧南市沢渡町119番1外              |              |                                                                       |                  | ②地積(㎡)           | 209          | 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中専(60, 200) |              |         |      |         |
|                             | 1:2                                                                                                                                                                                                                 | 住宅W2                                                                      | 一般住宅の中に店舗等が見られる区画整理後の住宅地域 | 北7.5m市道      | 水道、下水                                                                 | 碧南中央950m         |                  | (その他)        |              |         |      |         |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                 | 東 120 m、西 100 m、南 150 m、北 90 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 20 m、規模    |              | 200 ㎡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、7.5m市道                                                          | 交通施設             | 碧南中央駅南東方950m     | 法令規制         | 2中専(60, 200) |         |      |         |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                          | 最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であるが、特別の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測される。地価は緩やかな上昇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  | 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                                                                      |                           |              | 103,000 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                   | 同一需給圏は碧南市及び周辺市の住宅地域である。需要者の中心は自動車関連企業への通勤者であると考えられるが、街区の整った希少性のある住宅地であるため、やや広域的に観念される。当該地域は碧南市中心部に比較的近い住宅地域として不動産需要は底堅く、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。取引市場の中心となる価格帯は土地のみでは2,000万円～2,500万円程度、土地建物の総額で3,000万円～4,000万円程度と認められる。   |                                                                           |                           |              |                                                                       |                  |                  |              |              |         |      |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地の属する近隣地域は一般住宅の中に店舗等が見られる街区の整った住宅地域であり、地域内の不動産の価格は自用の土地及び建売住宅の取引を中心として形成されている。さらに間口が狭く収益建物の想定は非現実的であり収益価格は試算しなかった。よって、本評価では類似地域内の信頼性に富む取引事例を基礎として求められ、かつ現在の需給の趨勢を反映している比準価格を重視し、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 +1.0 |
|                             |                                                                                                                                                                                                                     | 碧南-5                                                                      |                           |              |                                                                       |                  |                  |              | 交通 0.0       | 交通 +2.0 |      |         |
|                             | 公示価格                                                                                                                                                                                                                |                                                                           | [ 100.0 ]                 | 100          | 100                                                                   | [ 100.0 ]        | 103,000          | 環境 0.0       | 環境 -2.0      |         |      |         |
|                             | 107,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                         |                                                                           | 100                       | [ 103.0 ]    | [ 101.0 ]                                                             | 100              |                  | 画地 +3.0      | 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                                                                                                                                                                                                          | [ ]                                                                       | 100                       | 100          | [ ]                                                                   |                  |                  | 交通           | 交通           |         |      |         |
|                             | 円/㎡                                                                                                                                                                                                                 | 100                                                                       | [ ]                       | [ ]          | 100                                                                   |                  |                  | 環境           | 環境           | 行政      |      |         |
|                             |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                           |                           |              |                                                                       |                  |                  | 画地           | 画地           | その他     |      |         |
|                             |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                           |                           |              |                                                                       |                  |                  | 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価格形成要因の変動状況 | [ 一般的 ] 自動車関連産業の需要者を中心に取引が多く、特に津波等浸水リスクの少ない地域での需要は底堅いが、先行きの不透明感も見られる。 |                  |                  |              |              |         |      |         |
|                             | ■継続 □新規                                                                                                                                                                                                             |                                                                           |                           |              | [ 地域 ] 一般住宅が多い街区の整った住宅地域であり、特に目立った変化はなく、地価は緩やかな上昇傾向にある。               |                  |                  |              |              |         |      |         |
|                             | 前年標準価格 102,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                  |                                                                           |                           |              | [ 個別的 ] 地域内での競争力は標準的であり、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                                                                        | +1.0 %                    | 半年間          | %                                                                     |                  |                  |              |              |         |      |         |

|         |              |        |          |              |
|---------|--------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 大脇不動産鑑定事務所   |
| 碧南(県)-6 | 愛知県          | 愛知第8   | 氏名       | 不動産鑑定士 大脇 淳史 |
| 鑑定評価額   | 19,300,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 107,000 円/㎡  |

## 1 基本的事項

|             |              |           |             |         |             |            |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|-------------|------------|
| (1) 価格時点    | 令和 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] | 83,000 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          |
| (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所在及び地番並びに「住居表示」等<br>碧南市向陽町2丁目47番1                                                                                                                                          |                     |                                                            |                  |                                                                      | ②地積<br>(㎡)           | 180<br>( )      | 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 中専<br>( 60, 200 )               |                                         |                     |                             |                                 |
|                             | 1:2                                                                                                                                                                         | 住宅<br>W2            | 中規模一般住宅が多い利便性の良い住宅地域                                       | 南西8m市道           | 水道、ガス、下水                                                             | 碧南中央<br>680m         |                 | (その他)                             |                                         |                     |                             |                                 |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲<br>東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m                                                                                                                                         |                     |                                                            |                  |                                                                      | ②標準的使用<br>低層住宅地      |                 |                                   |                                         |                     |                             |                                 |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                  |                     | 間口 約 9 m、奥行 約 20 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、8m市道                                                           | 交通施設                 | 碧南中央駅<br>東方680m |                                   | 法令<br>規制                                | 1 中専<br>( 60, 200 ) |                             |                                 |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                  |                     | 一般住宅等が見られる住宅地域であり、市中心部に位置し利便性が高く、当面は現状を維持して推移していくものと予測される。 |                  |                                                                      |                      |                 |                                   |                                         |                     |                             |                                 |
| (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<br>+3.0      |                                   |                                         |                     |                             |                                 |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                     | 比準価格<br>107,000 円/㎡ |                                                            |                  |                                                                      |                      |                 |                                   |                                         |                     |                             |                                 |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                       | 収益価格<br>／ 円/㎡       |                                                            |                  |                                                                      |                      |                 |                                   |                                         |                     |                             |                                 |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                         | 積算価格<br>／ 円/㎡       |                                                            |                  |                                                                      |                      |                 |                                   |                                         |                     |                             |                                 |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                         | 開発法による価格<br>／ 円/㎡   |                                                            |                  |                                                                      |                      |                 |                                   |                                         |                     |                             |                                 |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は碧南市の市街化区域における住宅地域である。需要者の中心は碧南市のほか周辺市に勤務する一次取得者等である。一般住宅等が見られる住宅地域であり、市中心部に位置し市内で人気が高いため、地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、分割した戸建住宅地の土地で1500～2000万円程度、新築の戸建物件で3000～3500万円程度である。 |                     |                                                            |                  |                                                                      |                      |                 |                                   |                                         |                     |                             |                                 |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 鑑定評価方式を適用した結果、比準価格を得た。比準価格は市場性を反映した価格であり、実証的かつ客観的で信頼性が高い。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格であるが、画地条件から判断して効率的な賃貸経営が困難であるため試算できなかった。以上より、本件では比準価格を重視し、代表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<br>標準地番号<br>碧南-5                                                                                                                                            | ②時点<br>修正           | ③標準化<br>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<br>(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正    | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+3.0<br>0.0<br>0.0 | 地域要因                | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 |
|                             | 公示価格<br>107,000 円/㎡                                                                                                                                                         | [ 100.0 ]<br>100    | 100<br>[ 103.0 ]                                           | 100<br>[ / ]     | [ 103.0 ]<br>100                                                     | 107,000              |                 |                                   |                                         |                     |                             |                                 |
| (9) 指定基準地からの検討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                    | ②時点<br>修正           | ③標準化<br>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<br>(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正    | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |                                         | 地域要因                | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                                 |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                           | [ ]<br>100          | 100<br>[ ]                                                 | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100                                                           |                      |                 |                                   |                                         |                     |                             |                                 |
| (10) 対象基準地の前年の検討            | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格<br>106,000 円/㎡                                                                                                                          |                     |                                                            | ③<br>価格形成要因の変動状況 | [ 一般的要因 ] 社会経済活動が正常化し、碧南市の住宅地の不動産市場は落ち着きを見せているが、物価の高騰等の影響で不透明感が見られる。 |                      |                 |                                   |                                         |                     |                             |                                 |
|                             | 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<br>■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>碧南-5<br>公示価格<br>107,000 円/㎡                                                                                  |                     |                                                            |                  | [ 地域要因 ] 一般住宅等が見られる住宅地域であり、街区が整然とし良好な住環境を形成しており、地価は落ち着いた動きとなっている。    |                      |                 |                                   |                                         |                     |                             |                                 |
|                             |                                                                                                                                                                             |                     |                                                            |                  | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                               |                      |                 |                                   |                                         |                     |                             |                                 |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                        | 年間                  | +0.9 %                                                     | 半年間              | 0.0 %                                                                |                      |                 |                                   |                                         |                     |                             |                                 |

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出  
碧南(県)-7 宅地-1

|         |              |          |            |               |
|---------|--------------|----------|------------|---------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | 藤哲不動産鑑定事務所    |
| 碧南(県)-7 | 愛知県          | 愛知第8     | 氏名         | 不動産鑑定士 藤本 哲太郎 |
| 鑑定評価額   | 16,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 83,800 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 66,000 円/㎡<br>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                                                                                                                                                                                                    |           |                                                                                   |                          | 碧南市幸町2丁目70番2                                                            |                       | ②地積<br>(㎡)        | 198<br>( )   | 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<br>(60, 200)                                           |                                                             |            |  |
|                             | 1:1.5                                                                                                                                                                                                                | 住宅<br>LS2 |                                                                                   | 中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域 | 北東4m市道                                                                  | 水道                    | 碧南中央<br>1.3km     |              | (その他)                                                      |                                                             |            |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                  |           | 東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 100 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 20 m、規模 200 ㎡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 m市道                                                             | 交通施設                  | 碧南中央駅<br>北東方1.3km |              | 法令規制                                                       | 1中専<br>(60, 160)                                            |            |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                           |           | 一般住宅、アパート等が混在する熟成した住宅地域であり、特別の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測される。地価は緩やかな上昇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       | 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                                                                              |                          |                                                                         |                       |                   |              |                                                            |                                                             | 83,800 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                   | 同一需給圏は碧南市及び周辺市の一般住宅、アパート等が混在する住宅地域である。需要者の中心は地縁の関係を有するエンドユーザー及び自動車関連企業への通勤者であると考えられる。駅から徒歩圏に位置することからも、不動産需要は底堅く、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。取引市場の中心となる価格帯は土地のみでは1,500万円～2,000万円程度、土地建物の総額で2,500万円～3,500万円程度と認められる。            |           |                                                                                   |                          |                                                                         |                       |                   |              |                                                            |                                                             |            |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地の属する近隣地域は一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域であり、地域内の不動産の価格は自用の土地及び建売住宅の取引を中心として形成されている。さらに経済合理性の観点から収益建物の想定は非現実的であり収益価格は試算しなかった。よって、本評価では類似地域内の信頼性に富む取引事例を基礎として求められ、かつ現在の需給の趨勢を反映している比準価格を重視し、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) 公示価格とした                 | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>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対象基準地の規準価格(円/㎡)  | ⑦内訳<br>標準化補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因<br>街路 +5.0<br>交通 +4.0<br>環境 +15.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |            |  |
|                             | 公示価格<br>107,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                  |           | $\frac{[100.0]}{100}$                                                             | $\frac{100}{[103.0]}$    | $\frac{100}{[125.6]}$                                                   | $\frac{[101.0]}{100}$ | 83,500            |              |                                                            |                                                             |            |  |
| (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<br>標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地域要因<br>街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                         |            |  |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                    |           | $\frac{[ ]}{100}$                                                                 | $\frac{100}{[ ]}$        | $\frac{100}{[ ]}$                                                       | $\frac{[ ]}{100}$     |                   |              |                                                            |                                                             |            |  |
| (10) 対象標準地の検討               | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 83,300 円/㎡                                                                                                                                                                       |           |                                                                                   | ③ 価格変動状況                 | [ 一般的要因 ] 自動車関連産業の需要者を中心に取引が多く、特に津波等浸水リスクの少ない地域での需要は底堅いが、先行きの不透明感も見られる。 |                       |                   |              |                                                            |                                                             |            |  |
|                             | 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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                              |           |                                                                                   |                          | [ 地域要因 ] 一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域であり、特に目立った変動要因はなく、地価は緩やかな上昇傾向にある。         |                       |                   |              |                                                            |                                                             |            |  |
|                             | ②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                 |           |                                                                                   |                          | [ 個別的要因 ] 北東道路であり、日照、通風等の居住の快適性が若干優れ、やや良好な競争力を有しているが、個別的要因に変動はない。       |                       |                   |              |                                                            |                                                             |            |  |

## 1 基本的事項

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |                                                                      |                                                                                                                                                                                              |                                                              |                               |                  |                                                                        |                  |              |                  |                 |          |                   |  |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|------------------|-----------------|----------|-------------------|--|
| (1)<br>基準地                 | ①所在地及び地番並びに「住居表示」等                                                   |                                                                                                                                                                                              | 碧南市新道町2丁目54番                                                 |                               |                  |                                                                        | ②地積<br>(㎡)       |              | 145<br>( )       |                 | 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<br>( 60, 200 ) |  |
|                            | 1:2                                                                  | 住宅<br>W2                                                                                                                                                                                     |                                                              | 低層一般住宅、アパートを中心とし、小工場も混在する住宅地域 |                  | 南東4m市道                                                                 |                  | 水道、下水        |                  | 北新川<br>1.8km    |          | (その他)             |  |
| (2)<br>近隣地域                | ①範囲                                                                  |                                                                                                                                                                                              | 東 30 m、西 20 m、南 130 m、北 10 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 15 m、規模                                       |                               |                  |                                                                        | 150 ㎡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 m市道                                                            |                  | 交通施設         | 北新川駅<br>南東方1.8km |                 | 法令規制     | 準工<br>( 60, 200 ) |  |
|                            | ⑤地域要因の将来予測                                                           |                                                                                                                                                                                              | 一般住宅等が見られる住宅地域であり、やや郊外に位置するが熟成度は高く、当面は現状を維持して推移していくものと予測される。 |                               |                  |                                                                        |                  |              |                  |                 |          |                   |  |
| (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             |                                                                        | 78,200 円/㎡       |              | (4)対象基準地の個別的要因   |                 |          |                   |  |
|                            |                                                                      |                                                                                                                                                                                              | 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                   |                                                                      | 同一需給圏は碧南市の市街化区域における住宅地域である。需要者の中心は碧南市のほか周辺市に勤務する一次取得者等である。一般住宅等が見られる住宅地域であり、やや郊外に位置するが、市街化区域の中では価格水準が低位で割安感があるため地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、分割した戸建住宅地の土地で1000～1500万円程度、新築の戸建物件で2500～3000万円程度である。 |                                                              |                               |                  |                                                                        |                  |              |                  |                 |          |                   |  |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                      | 鑑定評価方式を適用した結果、比準価格を得た。比準価格は市場性を反映した価格であり、実証的かつ客観的で信頼性が高い。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格であるが、画地条件から判断して効率的な賃貸経営が困難であるため試算できなかった。以上より、本件では比準価格を重視し、代表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)<br>公示価格とした価格を          | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>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<br>標準化補正 | 街路 0.0           | 地域要因            | 街路 +5.0  |                   |  |
|                            | 公示価格 107,000 円/㎡                                                     |                                                                                                                                                                                              | [ 100.0 ]<br>100                                             | 100<br>[ 103.0 ]              | 100<br>[ 140.4 ] | [ 105.0 ]<br>100                                                       | 77,700           |              | 交通 0.0           |                 | 交通 +7.0  |                   |  |
| (9)<br>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<br>標準化補正 | 環境 0.0           | 地域要因            | 環境 +25.0 |                   |  |
|                            | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                       |                                                                                                                                                                                              | [ ]<br>100                                                   | 100<br>[ ]                    | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100                                                             |                  |              | 画地 +3.0          |                 | 行政 0.0   |                   |  |
| (10)<br>対象基準地の前年標準価格等      | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 77,700 円/㎡                       |                                                                                                                                                                                              |                                                              |                               | ③ 価格形成要因の変動状況    | [ 一般的要因 ] 社会経済活動が正常化し、碧南市の住宅地の不動産市場は落ち着きを見せているが、物価の高騰等の影響で不透明感が見られる。   |                  |              |                  |                 |          |                   |  |
|                            | 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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 公示価格 円/㎡ |                                                                                                                                                                                              |                                                              |                               |                  | [ 地域要因 ] 一般住宅等が見られる住宅地域であり、やや雑然としているが割安感から一定の需要は認められ、地価は落ち着いた動きとなっている。 |                  |              |                  |                 |          |                   |  |
|                            | ②変動率 年間 +0.6 % 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8日提出  
碧南(県)5-1 宅地-1

|          |              |          |            |              |
|----------|--------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | 大脇不動産鑑定事務所   |
| 碧南(県)5-1 | 愛知県          | 愛知第8     | 氏名         | 不動産鑑定士 大脇 淳史 |
| 鑑定評価額    | 62,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 89,500 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4日 | (6) 路線価又は倍率 | [令和6年1月] 70,000 円/㎡<br>倍率種別 |
| (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                                                                                                                                                                    |           | 碧南市荒子町4丁目1番2外                                                   |                       |                |                                                                    | ②地積(㎡)           | 702 ( )         |         | 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) |          |
|                             | 台形 2.5:1                                                                                                                                                                             | 店舗 S1     |                                                                 | 店舗、飲食店、住宅等が混在する路線商業地域 |                | 北西20m県道、北東側道                                                       | 水道、下水            | 北新川 2km         |         | (その他)        |          |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                  |           | 東 20 m、西 50 m、南 150 m、北 200 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 30 m、奥行 約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形                           |                       |                |                                                                    |                  |                 |         |              |          |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                               | 特記事項      | 特にない                                                            |                       | 街路 20m県道       | 交通施設                                                               | 北新川駅 南東方2km      |                 | 法令規制    | 準住居(60, 200) |          |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                           |           | 店舗、併用住宅等が見られる商業地域であり、幹線道路沿いに位置し熟成度も高く、当面は現状を維持して推移していくものと予測される。 |                       |                |                                                                    |                  |                 |         |              |          |
| (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  | 角地形状            |         | +3.0<br>0.0  |          |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                              |           | 比準価格 89,500 円/㎡                                                 |                       |                |                                                                    |                  |                 |         |              |          |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                |           | 収益価格 32,700 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                   | 同一需給圏は碧南市及び周辺市の商業地域である。需要者の中心は店舗、併用住宅等を目的とする法人又は個人事業主等である。店舗、併用住宅等が見られる商業地域であり、郊外に位置するが一定の繁華性が見られるため、地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、規模、当事者の属性、取引目的等により幅が見られるため把握することは困難である。                 |           |                                                                 |                       |                |                                                                    |                  |                 |         |              |          |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 鑑定評価方式を適用した結果、比準価格及び収益価格を得た。比準価格は市場性を反映した価格であり、実証的かつ客観的で信頼性が高い。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低めに試算された。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を参考として代表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 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 0.0   |
|                             | 公示価格 133,000 円/㎡                                                                                                                                                                     |           | [100.8]<br>100                                                  | 100<br>[101.7]        | 100<br>[152.0] | [103.0]<br>100                                                     | 89,300           |                 | 交通 0.0  |              | 交通 +12.0 |
| (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 +28.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                       |           | [ ]<br>100                                                      | 100<br>[ ]            | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100                                                         |                  |                 | 画地 +1.7 |              | 行政 +6.0  |
| (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 89,000 円/㎡                                                                                                                                             |           |                                                                 |                       | ③ 価格変動要因の形成要因  | [ 一般的 ] 社会経済活動が正常化し、碧南市の商業地の不動産市場は落ち着きを見せているが、物価の高騰等の影響で不透明感が見られる。 |                  |                 |         |              |          |
|                             | 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 ] 店舗、住宅等が見られる住宅地域であり、一定の繁華性があり、地価は落ち着いた動きとなっている。              |                  |                 |         |              |          |
|                             | ②変動率 年間 +0.6 % 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      | あかつき不動産鑑定    |
| 碧南(県)5-2 | 愛知県          | 愛知第8   | 氏名       | 不動産鑑定士 赤川 明彦 |
| 鑑定評価額    | 56,200,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 75,200 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6日 | (6) 路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率 | 59,000 円/㎡<br>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     |         | 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                                                                                                                                                                                           |              | 碧南市権田町1丁目24番外                                                     |                        |                  |                                                                         | ②地積<br>(㎡)       |                 | 747<br>( ) | 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 |            | 準住居<br>(60, 200) |        |            |      |                  |
|                             | 1.2:1                                                                                                                                                                                                       | 店舗兼作業所<br>S2 |                                                                   | 店舗、飲食店、営業所等が見られる路線商業地域 |                  | 北東30m国道、北西側道                                                            | 水道、下水            | 碧南<br>1.3km     |            | (その他)            |        |            |      |                  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                         |              | 東 60 m、西 100 m、南 20 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 30 m、奥行 約 25 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形                             |                        |                  |                                                                         |                  |                 |            |                  |        |            |      |                  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                      |              | 特記事項                                                              |                        | 特にない。            |                                                                         | 街路               |                 | 30m国道      |                  | 交通施設   | 碧南駅南方1.3km | 法令規制 | 準住居<br>(60, 200) |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                  |              | 低層店舗を中心として併用住宅も見られる路線商業地域である。店舗の出退店等の動きは少く、当面は現状維持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  |                 | 角地 +3.0    |                  |        |            |      |                  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                     |              | 比準価格                                                              |                        | 75,200 円/㎡       |                                                                         | (4) 対象基準地の個別的要因  |                 | 角地 +3.0    |                  |        |            |      |                  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                       |              | 収益価格                                                              |                        | 48,300 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                   | 同一需給圏は碧南市を中心として隣接市の商業地域である。需要者は地元法人やチェーン展開する法人を中心として、個人事業主を含むものと考えられる。近隣地域は交通量が比較的多い路線商業地域であり、市内においても交通量が多い地域である。店舗の撤退や空地化等は殆どなく、安定した需要が存在する地域である。商業地は取引自体が少なく、目的によって価格帯にバラつきがあるため、需要の中心となる価格帯を見い出せない状況にある。 |              |                                                                   |                        |                  |                                                                         |                  |                 |            |                  |        |            |      |                  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 幹線道路沿いに位置する商業地ではあるが、碧南市は地縁の選好性により、商業地の収益物件も所在の地理的位置、建物の品等に左右されるのが実情で賃貸市場の熟成度は総じて低い。また、取引についても自用目的が中心であり収益用不動産の取引は殆ど見られない。よって、同一需給圏内の取引事例を中心に求めた比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、さらに代表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                    | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>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<br>標準化補正    | 街路 0.0     | 地域要因             | 街路 0.0 |            |      |                  |
|                             | 公示価格<br>133,000 円/㎡                                                                                                                                                                                         |              | [ 100.8 ]<br>100                                                  | 100<br>[ 101.7 ]       | 100<br>[ 180.0 ] | [ 103.0 ]<br>100                                                        | 75,400           |                 | 交通 0.0     | 交通 +11.0         |        |            |      |                  |
| (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<br>標準化補正    | 環境 0.0     | 環境 +53.0         |        |            |      |                  |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                           |              | [ ]<br>100                                                        | 100<br>[ ]             | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100                                                              |                  |                 | 画地 +1.7    | 行政 +6.0          |        |            |      |                  |
| (10) 対象基準地の検討               | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 75,000 円/㎡                                                                                                                                                              |              |                                                                   |                        | ③価格変動要因の         | [ 一般的要因 ] 物価高騰や海外の紛争による不透明感はあるも、不動産市場は安定している。地価についても地域経済を反映して堅調に推移している。 |                  |                 |            |                  |        |            |      |                  |
|                             | 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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                     |              |                                                                   |                        |                  | [ 地域要因 ] 碧南市南部の路線商業地域である。周辺の住宅地域は安定しており、商業地域の地価も安定基調で推移している。            |                  |                 |            |                  |        |            |      |                  |
|                             | ②変動率 年間 +0.3 % 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8日提出  
碧南(県)5-3 宅地-1

|          |              |          |             |              |
|----------|--------------|----------|-------------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名         | 大脳不動産鑑定事務所   |
| 碧南(県)5-3 | 愛知県          | 愛知第8     | 氏名          | 不動産鑑定士 大脳 淳史 |
| 鑑定評価額    | 66,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 126,000 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4日 | (6) 路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 96,000 円/㎡<br>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                                                                                                                                                                    |           |                                                          |                   | 碧南市栄町1丁目37番   |                                                                  | ②地積 (㎡)           | 528 ( )         | 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      |
|                             | 1:1.2                                                                                                                                                                                | 店舗兼住宅 S3  |                                                          | 店舗、駐車場等が混在する駅前商業地 |               | 南16m市道、西側道                                                       | 水道、ガス、下水          | 碧南中央 130m       |              | (その他) ( 100, 400 )     |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                  |           | 東 60 m、西 60 m、南 40 m、北 20 m                              |                   |               |                                                                  | ②標準的使用            |                 | 低層店舗兼住宅地     |                        |
|                             | 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 長方形                    |                   |               |                                                                  |                   |                 |              |                        |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                               |           | 特記事項                                                     |                   | 特にない          |                                                                  | 街路 16m市道          | 交通施設            | 碧南中央駅 東方130m | 法令 商業準防 ( 90, 400 ) 規制 |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                           |           | 店舗等が見られる商業地域であり、市中心部に位置し利便性も高く、当面は現状を維持して推移していくものと予測される。 |                   |               |                                                                  |                   |                 |              |                        |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層店舗兼住宅地                                                                                                                                                                             |           |                                                          |                   |               |                                                                  | (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 126,000 円/㎡                                         |                   |               |                                                                  |                   |                 |              |                        |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                |           | 収益価格 68,900 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                   | 同一需給圏は碧南市及び周辺市の商業地域である。需要者の中心は店舗、併用住宅等を目的とする法人又は個人事業主等である。店舗等が見られる商業地域であり、市中心部に位置し立地が良好であり、商業地域としての優位性が高いため、地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、規模、当事者の属性、取引目的等により幅が見られるため把握することは困難である。          |           |                                                          |                   |               |                                                                  |                   |                 |              |                        |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 鑑定評価方式を適用した結果、比準価格及び収益価格を得た。比準価格は市場性を反映した価格であり、実証的かつ客観的で信頼性が高い。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低めに試算された。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を参考として代表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 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       | 街路 0.0       | 地域要因 街路 +2.0           |
|                             | 公示価格 133,000 円/㎡                                                                                                                                                                     |           | [ 100.8 ] 100                                            | 100 [ 101.7 ]     | 100 [ 110.0 ] | [ 105.0 ] 100                                                    | 126,000           |                 | 交通 0.0       |                        |
|                             |                                                                                                                                                                                      |           |                                                          |                   |               |                                                                  |                   | 環境 0.0          | 環境 +10.0     |                        |
|                             |                                                                                                                                                                                      |           |                                                          |                   |               |                                                                  |                   | 画地 +1.7         | 行政 0.0       |                        |
|                             |                                                                                                                                                                                      |           |                                                          |                   |               |                                                                  |                   | 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/㎡                                                                                                                                                                       |           | [ ] 100                                                  | 100 [ ]           | 100 [ ]       | [ ] 100                                                          |                   |                 | 交通           |                        |
|                             |                                                                                                                                                                                      |           |                                                          |                   |               |                                                                  |                   | 環境              | 環境           |                        |
|                             |                                                                                                                                                                                      |           |                                                          |                   |               |                                                                  |                   | 画地              | 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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 125,000 円/㎡                                                                                                                                            |           |                                                          |                   | ③ 価格変動要因の     | 一般的要因 社会経済活動が正常化し、碧南市の商業地の不動産市場は落ち着きを見せているが、物価の高騰等の影響で不透明感が見られる。 |                   |                 |              |                        |
|                             | 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 店舗等が見られる商業地域であり、市中心部に位置するため相対的に繁華性が高く、地価は落ち着いた動きとなっている。     |                   |                 |              |                        |
|                             | ②変動率 年間 +0.8 % 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        | 藤哲不動産鑑定事務所    |
| 碧南(県)9-1 | 愛知県           | 愛知第8     | 氏名         | 不動産鑑定士 藤本 哲太郎 |
| 鑑定評価額    | 113,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 32,200 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5日 | (6) 路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円/㎡<br>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<br>碧南市須磨町2番11                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                       |                                                                               |                       |                      | ②地積<br>(㎡) ( 3,500 )                                                     |                      | 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<br>( 60, 200 ) |                                                            |                                                            |
|          | 1:1.2                                                                                                                                                                                                                                 | 工場                                                                                                                    | 中規模程度の工場が建ち並ぶ臨海工業地域                                                           |                       | 西15m市道               | 水道                                                                       | 碧南中央<br>1.4km        | (その他)             |                                                            |                                                            |
| (2) 近隣地域 | ①範囲<br>東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                       |                                                                               |                       |                      | ②標準的使用<br>工場地                                                            |                      |                   |                                                            |                                                            |
|          | ③標準的画地の形状等<br>間口 約 50 m、奥行 約 60 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 長方形                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                       |                                                                               |                       |                      |                                                                          |                      |                   |                                                            |                                                            |
|          | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                                                | 特記事項                                                                                                                  | 特にない                                                                          | 街路                    | 15m市道                | 交通施設                                                                     | 碧南中央駅<br>北西方1.4km    | 法令規制              | 工専<br>( 60, 200 )                                          |                                                            |
|          | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                       | 中規模程度の工場が建ち並ぶ臨海工業地域であり、特別の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測される。地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。 |                       |                      |                                                                          |                      |                   |                                                            |                                                            |
| (3)      | 最有効使用の判定<br>工場地                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                       |                                                                               |                       |                      | (4) 対象基準地の個別的要因<br>ない                                                    |                      |                   |                                                            |                                                            |
| (5)      | 鑑定評価の手法の適用                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                       | 取引事例比較法                                                                       | 比準価格<br>32,200 円/㎡    |                      |                                                                          |                      |                   |                                                            |                                                            |
|          |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                       | 収益還元法                                                                         | 収益価格<br>12,500 円/㎡    |                      |                                                                          |                      |                   |                                                            |                                                            |
|          |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                       | 原価法                                                                           | 積算価格<br>／ 円/㎡         |                      |                                                                          |                      |                   |                                                            |                                                            |
|          |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                       | 開発法                                                                           | 開発法による価格<br>／ 円/㎡     |                      |                                                                          |                      |                   |                                                            |                                                            |
| (6)      | 市場の特性<br>同一需給圏は、碧南市及び周辺市の工業地域である。需要者の中心は、製造業、物流等を業種とする法人等と考えられる。中規模程度の工場が建ち並ぶ臨海工業地域であり、自動車関連企業の好調な業績を背景に、周辺の堅調な不動産需要も手伝い、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。近隣地域界限での取引は利用目的や規模等により総額がまちまちであり、中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。                                    |                                                                                                                       |                                                                               |                       |                      |                                                                          |                      |                   |                                                            |                                                            |
| (7)      | 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由<br>周辺地域の工業地の取引自体が少ない中で、碧南市内全域及び西尾市、豊川市、豊橋市、田原市、常滑市にも範囲を広げ取引事例を収集したところ信頼性のある取引事例を収集し得た。一方、賃貸市場は未成熟であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はかなり低位に求められた。よって、需給の趨勢を反映する比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、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)      | 公示価格とした                                                                                                                                                                                                                               | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 碧南9-2                               | 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<br>(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正      | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因<br>街路 -2.0<br>交通 0.0<br>環境 -22.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|          |                                                                                                                                                                                                                                       | 公示価格<br>24,700 円/㎡                                                                                                    | $\frac{[101.1]}{100}$                                                         | $\frac{100}{[101.0]}$ | $\frac{100}{[76.4]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$                                                    | 32,400               |                   |                                                            |                                                            |
| (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<br>(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正      | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地域要因<br>街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                        |
|          |                                                                                                                                                                                                                                       | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                     | $\frac{[ ]}{100}$                                                             | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$    | $\frac{[ ]}{100}$                                                        |                      |                   |                                                            |                                                            |
| (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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 31,500 円/㎡               |                                                                               |                       | ③価格形成要因の変動状況         | [ 一般的要因 ] 自動車関連企業の好調な業績を背景に、需要は堅調であるが、円安や仕入・製造コストの上昇、人材不足等の影響も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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |                                                                               |                       |                      | [ 地域要因 ] 中規模程度の工場が建ち並ぶ臨海工業地域であり、特に目立った変動要因はなく、地価は緩やかな上昇傾向にある。            |                      |                   |                                                            |                                                            |
|          |                                                                                                                                                                                                                                       | ②変動率 年間 +2.2 % 半年間 %                                                                                                  |                                                                               |                       |                      | [ 個別的要因 ] 地域内での競争力は標準的であり、個別的要因に変動はない。                                   |                      |                   |                                                            |                                                            |