

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター
高浜(県)-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 神戸 康弘
鑑定評価額	15,800,000 円		1㎡当たりの価格	95,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	72,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月7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		高浜市論地町1丁目2番33				②地積 (㎡)	165 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:2	住宅 W2	一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域		南東6m市道	水道、ガス、下水	高浜港 1.1km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 30 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 10 m、奥行 約 16 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		1 住居 (60, 200)			
	特記事項	特にない。		街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	高浜港 東方1.1km	法令規制				
	⑤地域要因の将来予測		区画街路が整備された成熟した住宅地域であり、今後も現状の居住環境を維持すると思料する。地価は安定的に推移すると予測する。									
(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		+5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		95,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		／ 円/㎡								
	原価法	積算価格		／ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格		／ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に高浜市を中心とする西三河地区の隣接市を含む住宅地域である。需要者は西三河地区に居住又は勤務する一次取得者が中心である。市の中心部からはやや距離があるが、居住環境が良好な区画街路の整備された住宅地域であるため需要は堅調である。周辺では小規模分譲開発も見られる。需要の中心となる価格帯は土地で1500万円前後、新築の戸建住宅で2500万円から3500万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模等から経済合理性を有する賃貸住宅を想定することが困難であるため収益還元法の適用は断念した。比準価格は市内類似地域より複数の取引事例を採用して求めたもので市場の実態を反映した実証的な価格である。近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域で、需要者は収益性よりも居住の快適性や利便性を重視する傾向があるため比準価格の説得力は高い。よって、比準価格を採用して代表標準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	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	+2.0
	碧南-5							交通	0.0		交通	+4.0
	公示価格							環境	0.0		環境	+8.0
	107,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{114.6}$	$\frac{105.0}{100}$	95,200		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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格							交通			交通	
	円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			環境			環境	
								画地			行政	
								行政			その他	
								その他				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因	[一般的要因] 高浜市の住宅市場は建売住宅を中心に堅調な動きを見せているが、金利や建築価格の動向、中東情勢等の影響に注視する必要がある。							
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] ほぼ成熟した住宅地域であり地域要因に特筆すべき変化は見られない。							
	前年標準価格 94,200 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討											
	□ 代表標準地 □ 標準地											
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間	+1.7 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター
高浜(県)-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 神戸 康弘
鑑定評価額	19,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	98,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 8年 1月]	74,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 4月 7日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 高浜市屋敷町6丁目2番42外					②地積 (㎡)	198 ()	③法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			1 住居 (60, 200)	
	1:1.2	住宅W2	一般住宅、共同住宅を中心とする住宅地域	南東4.8m市道	水道、ガス、下水	吉浜890m			(その他) (60, 192)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 70 m、南 100 m、北 40 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 15 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。	基準方位 北 4.8m市道	交通施設	吉浜駅 南東方890m	法令 規制	1 住居 (60, 192)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅が混在する既存住宅地域で、昨年徒歩圏内にスーパーが新規開店したため利便性の向上が見られる。現状の居住環境を維持しつつも将来的には周辺の未利用地の宅地開発が進むものと予測する。								
(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	+5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			98,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格			／ 円/㎡					
	原価法	積算価格			／ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格			／ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に高浜市を中心とする西三河地区の隣接市を含む住宅地域である。需要者は西三河地区に居住又は勤務する一次取得者が中心である。隣接する安城市や刈谷市の地価が高騰しているためその代替として高浜市北部の住宅地域の需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で1500万円前後、新築の戸建住宅で2500万円から3500万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模等から経済合理性を有する賃貸住宅を想定することが困難であるため収益還元法の適用は断念した。比準価格は市内類似地域より複数の取引事例を採用して求めたもので市場の実態を反映した実証的な価格である。近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域で、需要者は収益性よりも居住の快適性や利便性を重視する傾向があるため比準価格の説得力は高い。よって、比準価格を採用して代表標準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 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 内訳 標準化 補正	街路 0.0	地域 0.0	街路 +4.0
	公示価格 107,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [111.4]	[105.0] 100	97,900		交通 0.0	交通 +4.0	環境 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的 要因の比較	⑥ 対象基準地の 標準価格 (円/㎡)	⑦ 内 内訳 標準化 補正	環境 0.0	環境 +3.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 96,700 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 高浜市の住宅市場は建売住宅を中心に堅調な動きを見せているが、金利や建築価格の動向、中東情勢等の影響に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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域] 令和7年12月に徒歩圏内でスーパーマーケットが開店し、令和8年2月には近隣地域に隣接する地域でドラッグストアが開店した。					
	②変動率 年間 +1.8 % 半年間 %				[個別的] 個別的な要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター
高浜(県)-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 神戸 康弘
鑑定評価額	18,300,000 円		1㎡当たりの価格	108,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	83,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月7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		高浜市小池町4丁目8番15				②地積 (㎡)	169 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200)			
	1:2	住宅 W2		一般住宅、アパート等が混在する区画整然とした住宅地域		南西6m市道	水道、ガス、下水	吉浜 1.2km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 30 m、北 70 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	吉浜駅 南東方1.2km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	区画街路が整備された住宅地域である。地域内には農地や未利用地も残っているが将来的にはこれらの未利用地等の宅地開発が進むものと思料する。地価水準は上昇基調で推移すると予測する。										
(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		+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 108,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に高浜市を中心とする西三河地区の隣接市を含む住宅地域である。需要者は西三河地区に居住又は勤務する一次取得者が中心である。当市に隣接する刈谷市や安城市の地価が高騰しているため、値頃感のある当市北部の住宅地に対する代替需要が見られる。需要の中心となる価格帯は土地で1500万円から2000万円前後、新築の戸建住宅で3000万円から3500万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模等から経済合理性を有する賃貸住宅を想定することが困難であるため収益還元法の適用は断念した。比準価格は市内類似地域より複数の取引事例を採用して求めたもので市場の実態を反映した実証的な価格である。近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域で、需要者は収益性よりも居住の快適性や利便性を重視する傾向があるため比準価格の説得力は高い。よって、比準価格を採用して代表標準地との均衡にも留意し、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	+2.0
	公示価格 107,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{99.6}$	$\frac{103.0}{100}$	107,000		交通	0.0		交通	+5.0
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-7.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			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
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因	[一般的要因] 高浜市の住宅市場は建売住宅を中心に堅調な動きを見せているが、金利や建築価格の動向、中東情勢等の影響に注視する必要がある。							
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 地域要因に特筆すべき変化は見られない。近隣地域及び周辺地域では農地や未利用地の宅地化が進行している。							
	前年標準価格 107,000 円/㎡											
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討											
	□ 代表標準地 □ 標準地											
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
②変動率			年間 +0.9 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター
高浜(県)-4	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 神戸 康弘
鑑定評価額	17,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	97,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 8年 1月]	72,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 4月 7日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 高浜市二池町3丁目6番27					②地積 (㎡)	181 ()	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			準工 (60, 200)	
	1:2	住宅W2	一般住宅、アパート、中小工場等が混在する地域	南4.3m市道	水道、ガス、下水	高浜港800m			(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 40 m、南 100 m、北 100 m ②標準的使用 戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等 間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	基準方位 北 街 4.3m市道 路	交通 高浜港 南東方800m 施設	法令 準工 (60, 200) 規制				
	⑤地域要因の将来予測	住工混在の住宅地としてほぼ熟成しており今後も現状の居住環境を維持すると思料する。隣接市の地価高騰の影響を受けて地価水準はやや強含みで推移すると予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +8.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 97,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は主に高浜市を中心とする西三河地区の隣接市を含む住宅地域である。需要者は西三河地区に居住又は勤務する一次取得者が中心である。自動車関連産業が集積する刈谷市や安城市の住宅地価格の上昇が著しいため、その従業員が値頃感のある高浜市も視野に入れて住宅を探す動き見られる。需要の中心となる価格帯は土地で1500万円前後、新築の戸建住宅で2500万円から3500万円前後である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模等から経済合理性を有する賃貸住宅を想定することが困難であるため収益還元法の適用は断念した。比準価格は市内類似地域より複数の取引事例を採用して求めたもので市場の実態を反映した実証的な価格である。近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域で、需要者は収益性よりも居住の快適性や利便性を重視する傾向があるため比準価格の説得力は高い。よって、比準価格を採用して代表標準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 地域要因		
	公示価格 107,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [115.8]	[108.0] 100	96,900				
(9) から指定基準地の検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他 地域要因		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 96,500 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 高浜市の住宅市場は建売住宅を中心に堅調な動きを見せているが、金利や建築価格の動向、中東情勢等の影響に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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域] 地域要因に特筆すべき変化は見られない。地域周辺では工場、倉庫或未利用地の住宅への転換が見られる。					
	②変動率 年間 +0.9 % 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	株式会社愛知県不動産鑑定センター	
高浜(県)5-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士	神戸 康弘
鑑定評価額		86,300,000 円		1㎡当たりの価格	104,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	83,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月7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		高浜市神明町2丁目2番7外				②地積 (㎡)		830 ()	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) (その他)	
	1.2:1	店舗 S1		低層の店舗、住宅等 が混在する幹線道路 沿いの路線商業地域		北西31.5m国道		水道、 ガス、 下水	吉浜 1.3km			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 70 m、南 70 m、北 100 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 32 m、奥行 約 25 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	3 1 . 5 m国道		交通 施設	吉浜駅 南東方1.3km		法令 規制	準住居 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測		交通量の多い幹線道路沿いの商業地域であり、当面は現状を維持すると思料する。自動車関連や沿道型の店舗用地として潜在的な需要が見込まれるため地価水準は安定的に推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地							(4)対象基準地の の個別的要 因			ない
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 105,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 59,100 円/㎡									
		原価法	積算価格 / 円/㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏は高浜市を中心とする西三河地区の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域である。主たる需要者は地元を拠点とする法人、個人事業主である。画地規模によっては全国的に展開する店舗の進出も見込まれる。衣浦臨海工業地域と自動車関連産業が集積する西三河の内陸工業地域とを結ぶ幹線道路沿いに位置し、路線型店舗や営業所用地に対する需要は根強い。取引価格は画地規模や用途によりまちまちであり需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は現実に成立した取引価格を基礎として査定した価格であり、取引市場の実態に即した実証的な価格である。近隣地域は賃貸市場の成熟度が低く元本価値に見合う賃料水準が期待できないため収益価格は低位に求められた。自己利用目的の取引が中心である市場特性に鑑み、比準価格は需要者の行動に適合した価格といえる。よって、本件では比準価格を中心に収益価格も比較考量し、代表標準地との均衡も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 規 準 と し た 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.7 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +9.0 環境 +11.0 行政 +6.0 その他 0.0		
	公示価格 135,000 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[101.7]}$	$\frac{100}{[128.2]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	104,000						
(9) 指定 から の 検 討 基準地	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$							
(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 103,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形成要因の	[一般的 要 因] 景気が持ち直しつつあるなか高浜市の不動産市場は堅調に推移している。引き続き金利上昇、建築費高騰の影響に留意する必要がある。							
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 近年、接面する国道419号において衣浦大橋の車線増設が行われ、高架事業も進行しているため碧南、半田方面への利便性が向上した。							
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社	
高浜(県)5-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士	小田 賢治
鑑定評価額	138,000,000 円		1㎡当たりの価格		130,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	99,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8年4月10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		高浜市沢渡町4丁目1番13外				②地積 (㎡)	1,062 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60, 200) (その他) (70, 200)		
	1.2:1	店舗 W1		駅から近く低層店舗を主体とした県道沿いの商業地域	南16m県道、東側道	水道、ガス、下水	三河高浜 480m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 120 m、南 50 m、北 30 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 35 m、奥行 約 30 m、規模 1,050 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	1 6 m県道	交通施設	三河高浜駅 南東方480m		法令 準工 (60, 200) 規制	
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、三河高浜駅に近接する商業地域であり、周辺は低層店舗や大型商業施設も見られる繁華性の高いエリアである。従来からの高浜市の中心市街地という位置づけにあるため需要は安定している。								
(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 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 130,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 64,000 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は高浜市を中心とする西三河地区の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域である。主たる需要者は地元を拠点とする法人、個人事業主であるが画地規模によっては広域的な展開を行う大手の店舗の進出も見込まれる。従来から高浜市の中心的な商業地域であったが、近年は郊外のショッピングセンター近辺の路線商業地域に顧客が分散する傾向がある。画地規模や用途により取引価格はバラつきがあり、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は高浜市内の商業地で現実に成立した取引を基礎とした実証的な価格である。収益価格は、建築費の上昇及び土地価格に見合った賃料水準が形成されていない等低位に査定された。当地域は、自己利用目的での取引が中心であるため取引市場での相場を指標に価格形成が行われる傾向があり、比準価格の説得力は高い。よって、本件では比準価格を標準として収益価格は参考程度にとどめ、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) 公示価格を規準とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.7 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 +2.0 環境 -4.0 行政 +8.0 その他 0.0	
	公示価格 135,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101.7}$	$\frac{100}{107.9}$	$\frac{105.0}{100}$	129,000				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$					
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 129,000 円/㎡				③ 価格変動要因	一般的要因 西三河の経済を牽引する自動車関連産業の業績は、好調であるも、中東情勢、資材高騰等不透明な部分もあり、今後の動向が懸念される。					
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因 地域要因に特筆すべき変動はない。					
	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。					