

| | | | | | |
|---------|--------------|--------|----------|--------------|-------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | H&T不動産鑑定株式会社 | |
| 津島(県)-1 | 愛知県 | 愛知第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 本郷 太郎 |
| 鑑定評価額 | 17,000,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 71,800 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|-----------------------------|-----------------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月7日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 57,000 円/㎡ 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月15日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------|----------------|------------|-----------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|--------------------|--------|------|-------|------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 津島市立込町4丁目165番5 | | | | ②地積 (㎡) | 237 | ⑨法令上の規制等 | 1中専 (60,200) | | | | | | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 津島 1.2km | (その他) | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東50m、西40m、南10m、北40m | | | | ②標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特記事項 | 特記事項 | | | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 0.0 | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 71,800 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 19,100 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 | 同一需給圏の範囲は、名鉄津島線及び尾西線沿線の住宅地域である。需要者は給与所得者等の一般所得者層であり、同一市内における居住者などの地縁性を有する個人が中心となる。最寄り駅から徒歩圏内であり、居住環境も比較的良好であることから需要は回復傾向にある。需要の中心は土地総額で10~20百万円程度、新築戸建てで25~30百万円程度である。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は複数の代替競争関係にある事例を採用し、取引市場の実態を総合的に勘案して試算したものであり、現下の不動産市場を反映した信頼性の高いものである。また、標準的規模の画地は戸建住宅用地として売買される傾向が強く、取引にあたって収益性はほとんど考慮されないことから収益価格はかなり低い試算結果となっている。以上より、比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、さらに代表標準地からの検討を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 代表標準地 標準地番号 | 津島-2 | ② 時点修正 | [100.1] 100 | ③ 標準化補正 | 100 | ④ 地域要因の比較 | [102.8] | ⑤ 個別的要因の比較 | [100.0] 100 | ⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 72,000 | ⑦ 内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -4.0 交通 +5.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 77,600 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 100 | ④ 地域要因の比較 | 100 | 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/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年の標準価格等 | ①-1 対象基準地の検討 | 継続 □ 新規 | | 前年標準価格 | 71,800 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の変動状況 | 一般的 [要因] 物価高騰、今後の金融政策動向等の不安定要因は存するが不動産市況への影響は現状において限定的であり安定した状況を維持している。 | | | | | | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 | □ 代表標準地 □ 標準地 | | 標準地番号 | 円/㎡ | | | 地域 [要因] | 特別な変動要因はない。 | | | | | | | | |
| | ② 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | % | | 個別的 [要因] | 個別的的要因に変動はない。 | | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (津島(県)-2), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第5), 業者名 (鍋田不動産鑑定事務所), 氏名 (鍋田 梯), 鑑定評価額 (13,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (59,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (2) 実地調査日 (令和5年6月15日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月5日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和5年1月) [46,000 円/㎡], (7) 路線価又は倍率 (倍)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地 (Location: 津島市神守町字こがね19番, Area: 225㎡, Regulations: 1中専(60,200)), (2) 近隣地域 (Standard use: 低層住宅地, Shape: 200㎡程度), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential land, Position: +5.0), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location: +5.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method: 59,800 円/㎡, Income method: 24,500 円/㎡, Original method: / 円/㎡, Development method: / 円/㎡), (6) 市場の特性 (Same supply circle as Keio Line, etc.), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Comparison with rental properties, etc.), (8) 公示価格 (Standard price: 77,600 円/㎡, Adjusted price: 59,600 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Previous year price: / 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Continuation of previous year price: 60,100 円/㎡, Change rate: -0.5% annually)

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月12日提出
津島(県)-3 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号 (津島(県)-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第5), 業者名 (有限会社現代不動産研究所), 氏名 (國島 章民)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (77,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月6日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年6月22日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (津島市柳原町2丁目12番), (2) 範囲 (東90m, 西30m, 南60m, 北20m), (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 +5.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 77,700 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は名鉄津島線及び尾西線沿線で、概ね津島市及び周辺市町の住宅地域。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めており実証的な価格といえる。), (8) 公示価格 (標準地番号 津島-2, 公示価格 77,600 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (①-1 対象基準地の検討, ② 変動率)

| | | | | |
|---------|--------------|----------|------------|-----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社大島不動産鑑定中部支社 |
| 津島(県)-4 | 愛知県 | 愛知第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 和田 重樹 |
| 鑑定評価額 | 12,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 52,600 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月7日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] 42,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月15日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 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 | | | | |

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 | | 津島市中一色町弥六山2番 | | | | ②地積 (㎡) | 243 | ⑨法令上の規制等 | | | | | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 1中専 (60, 200) (その他) | | | | | | | | | |
| | 1:1 | 住宅 W2 | 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 | 北5m市道 | 水道、下水 | 日比野 3.2km | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 30 m、西 20 m、南 190 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 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 5m市道 | 交通施設 | 日比野駅 南東方3.2km | 法令規制 | 1中専 (60, 200) | | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 日光川に近い旧来からの住宅団地である。水害等の懸念もあり、今後とも地価は弱含みで推移すると予測する。 | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 0.0 | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 52,600 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、津島市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は、地縁的選好性のある一次取得者層が中心で、圏外からの転入は少ない。近隣地域は、津島市中心部や最寄駅から距離があり利便性が劣ることや、日光川に近接し水害等の懸念も認められること等から、地価は弱含みで推移している。価額水準は、土地は800万円～1000万円程度、新築戸建住宅は2000万円程度である。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏内の類似地域等に存し、対象基準地と代替競争等の関係が成立する取引事例を選択し試算した実証的かつ客観的な価格であり、説得力を有する。一方、収益価格は、近隣地域が、一般住宅を中心する戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため試算を断念した。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準に、公示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 標準地番号 | 津島-2 | ② 時点修正 | [100.1] 100 | ③ 標準化補正 | 100 [100.0] | ④ 地域要因の比較 | 100 [140.8] | ⑤ 個別的要因の比較 | [100.0] 100 | ⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 55,200 | ⑦ 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -2.0 交通 +8.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 77,600 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | | ② 時点修正 | [] 100 | ③ 標準化補正 | 100 [] | ④ 地域要因の比較 | 100 [] | ⑤ 個別的要因の比較 | [] 100 | ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | | ⑦ 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/㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 53,000 円/㎡ | | ③ 変動状況 | | [一般的] 津島市の地価は中心部の一部地域では堅調だが、地場産業の衰退、人口減少、高齢化の進行等の影響で全般的には弱含みである。 | | | | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 | | □ 代表標準地 □ 標準地 | | 標準地番号 | | 公示価格 円/㎡ | | [地域] 日光川沿いに開発された古い住宅団地である。交通利便性が劣り、水害等も懸念されることから地価は下落傾向で推移している。 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | [個別的] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | |
| | ② 変動率 | 年間 | -0.8 % | 半年間 | % | | | | | | | | | | | |

| | | | | | |
|---------|--------------|--------|----------|--------------|--|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | H&T不動産鑑定株式会社 | |
| 津島(県)-5 | 愛知県 | 愛知第5 | 氏名 | 不動産鑑定士 本郷 太郎 | |
| 鑑定評価額 | 11,200,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 64,900 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月7日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] 51,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月15日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 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 | | | | |

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 | 津島市藤浪町4丁目65番1外 | | | ②地積 (㎡) | 173 () | ⑨法令上の規制等 | 準工 (60,200) |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 津島 750m | (その他) |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東40m、西20m、南20m、北80m | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口約10m、奥行約18m、規模180㎡程度、形状長方形 | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特記事項 | 特記事項 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。 | | | | | | |
| (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 +2.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 64,900 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏の範囲は、名鉄津島線及び尾西線沿線の住宅地域である。需要者は給与所得者等の一般所得者層であり、同一市内における居住者などの地縁性を有する個人が中心となる。最寄り駅から徒歩圏内であり、居住環境も比較的良好であることから地価は下げ止まりつつある。需要の中心は土地総額で10～15百万円程度、新築戸建てで20～25百万円程度である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は複数の代替競争関係にある事例を採用し、取引市場の実態を総合的に勘案して試算したものであり、現下の不動産市場を十分反映したものである。収益価格は対象標準地の形状、規模等から賃貸想定が合理的でないため適用しない。本件では、比準価格を基に、代表標準地からの検討を行い、さらに現下の住宅地の需給動向及び地価の推移・動向を勘案した上で鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① □ 代表標準地 ■ 標準地 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | ⑧ 地域要因 |
| | 標準地番号 津島-2 | [100.1] 100 | 100 [105.0] | 100 [116.4] | [102.0] 100 | 64,800 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0 | 街路 -5.0 交通 +3.0 環境 +19.0 行政 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 | ⑧ 地域要因 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | [] | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 街路 交通 環境 行政 その他 |
| (10) 対象基準地の前年の標準価格等 | ①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 65,000 円/㎡ | | ③ 価格変動要因の形成要因 | [一般的] 物価高騰、今後の金融政策動向等の不安定要因は存在するが不動産市況への影響は現状において限定的であり安定した状況を維持している。 | | | | |
| | ①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | [地域] 特別な変動要因はない。 | | | | |
| ② 変動率 | | 年間 -0.2 % | 半年間 % | [個別的] 個別的な変動要因はない。 | | | | |

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月12日提出
津島(県)5-1 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社現代不動産研究所. Includes 津島(県)5-1, 愛知県, 愛知第5, 氏名, 不動産鑑定士 國島 章民.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 64,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 津島市今市場町2丁目35番1. (2) 範囲: 東30m, 西50m, 南30m, 北50m. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 79,800 円/㎡. (8) 公示価格: 71,500 円/㎡. (10) 対象基準地の検討: 前年標準価格 80,000 円/㎡, 変動率 年間 -0.3%.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社大島不動産鑑定中部支社. Includes 津島(県)5-2, 愛知県, 愛知第5, 氏名, 不動産鑑定士 和田 重樹. 鑑定評価額: 94,200,000 円, 1㎡当たりの価格: 96,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 令和5年1月, (8) 77,000 円/㎡, (9) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 津島市今市場町4丁目31番3外. (2) ①範囲: 東90m, 西120m, 南40m, 北60m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 96,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は津島市及び稲沢市、あま市、愛西市、大治町等の周辺市町を通る幹線道路沿いの商業地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は店舗、事業所等が存する商業地域で、自己使用目的の取引が中心のため市場性に着目した価値判断が行われている。 (8) 公示価格: 100 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 津島(県)5-1, 前年指定基準地の価格 80,000 円/㎡. (10) 対象基準地の前年の検討: 継続, 前年標準価格 96,000 円/㎡.