

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュートックコンサルティング株式会社
半田(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 二村 成彦
鑑定評価額	22,000,000 円	1㎡当たりの価格	95,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	71,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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	半田市宮本町5丁目306番3外				②地積 (㎡)	231 ( )	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 100)								
	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	成岩 1.4km	(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 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、6 m 市道	交通施設	成岩駅 西方1.4km	法令規制	1 低専 (60, 100)			
(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 +6.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	95,400 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +6.0											
	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	同一需給圏は半田市西部の区画整然とした住宅地域である。主たる需要者は市内及び周辺市町に居住する自己利用目的の個人である。市内でも名鉄河和線より西側の区画整然とした住環境の比較的良好な住宅地域で人気が高く、需要はやや強含みであり、市況全体としてはやや不透明感はあるものの地価は上昇傾向が続いている。市場の中心価格帯は土地は2500万円程度、建売分譲で3500~4000万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅でほぼ占められた区画整理済みの住宅地域であり、面積が小さく行政的要因が厳しいなど賃貸経営には不向きな土地であるため収益価格は求めなかった。投資目的の収益物件はみられず、住宅建設等自用目的での取引が多く快適性や居住性を重視する住宅地域なので、比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえ、更に最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	半田-5	② 時点修正	[ 100.0 ] / 100	③ 標準化補正	100 [ 109.0 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 109.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 106.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	95,400	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +8.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	107,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号																
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100					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			
(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 94,000 円/㎡		③ 変動状況		[ 一般的 ] 物価高騰、金利の先高感等、経済動向の不透明感はあるものの、半田市西部の住宅地は、相対的に人気が高く需要は堅調である。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		公示価格 円/㎡		[ 地域 ] 丘陵地域の良好な住宅地域であり、人気は根強く、地価はやや上昇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	+1.5 %	半年間	%												

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月9日提出  
半田(県)-2 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Values include 半田(県)-2, 愛知県, 愛知第7, 白井不動産鑑定所.

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. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月5日, 正常価格, 53,000円/㎡.

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, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed descriptions of the site, market conditions, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白井不動産鑑定所
半田(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 白井 信之
鑑定評価額	21,300,000 円	1㎡当たりの価格	77,000 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) [令和 6年 1月] 路線価又は倍率	56,000 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	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	半田市一本木町3丁目6番2				②地積 (㎡)	277 ( )	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 低専 (60, 100) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 30 m、北 30 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 16 m、奥行約 15 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	基準方位 北 6 m市道	交通 施設 亀崎駅 北西方1.1km	法令 規制 1 低専 (60, 100)		
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅地域としてほぼ熟成しており、特段の変動要因も見られず、今後も現状で推移するものと予測する。土地需要回復の影響もあり、地価は若干の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	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+9.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,000 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	同一需給圏は概ね半田市内及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内に居住する1次取得者層で、同一需給圏外からの転入者は比較的少ない。近隣地域は区画整然とした環境良好な戸建住宅地域で、市内において標準的な嗜好性を有する住宅地域で、土地需要回復の影響により地価は若干の上昇傾向にある。価格は土地で2000万円前後、新築戸建住宅で4000万円前後が取引の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は半田市北東部の戸建住宅を中心とした比較的閑静な住宅地域に所在し、周囲には中低層共同住宅等の収益物件も見られるが、居住の快適性及び利便性をより重視した自用目的での取引が中心の地域である。第1種低層住居専用地域に所在し、経済合理性に見合う共同住宅の想定が困難なため収益価格の試算は行わなかったが、市場性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、更に公示価格との均衡にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 半田-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	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +9.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 107,000 円/㎡	[100.0] / 100	100 [109.0]	100 [138.9]	[109.0] / 100	77,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +9.0	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	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +9.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +9.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 76,100 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 景気は回復基調にあるが、国際情勢が不安定で、先行き不透明感もあり、当市における不動産市場も依然二極化の傾向が認められる。									
	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 ] 駅から距離はあるが、概ね熟成した住宅地域であり、特に地域要因の変動はないが、住宅地需要が回復し地価は若干上昇傾向にある。									
	②変動率 年間 +1.2 % 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	杉山不動産鑑定事務所
半田(県)-4	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 杉山 信義
鑑定評価額	28,500,000 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5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 79,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍 倍率種別
(2) 実地調査日	令和6年6月17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	半田市清城町2丁目8番12				②地積 (㎡)	266	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	住吉町 1.7km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 160 m、南 60 m、北 120 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 12 m、奥行約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形								
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	住吉町駅 西方1.7km	法令規制	1 中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住環境が比較的良好な住宅地域であり、特別の変動要因はない。半田市内の人気エリアの住宅地域に所在して需要は堅調であり、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	107,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +9.0				
	収益還元法	収益価格	30,100 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	同一需給圏は半田市内の区画整然とした住宅地域である。需要者の中心は地縁の関係を有するエンドユーザーのほか周辺市町を含めてやや広域的である。市内でも人気の高い名鉄河和線より西側の区画整然とした住環境の比較的良好な住宅地域で、需要は堅調に推移しており、地価はやや上昇傾向にある。中心価格帯は土地は2,500万円前後、新築の戸建物件は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地域は快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると認められるため、試算された比準価格は説得力を有する。一方、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。以上より、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考として上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	① ■代表標準地 □標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 半田-5	[ 100.0 ] 100	100 [ 109.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 109.0 ] 100	107,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(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		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ]	半田市の人口は微減傾向であるが、住宅地需要は概ね堅調となっており、名鉄河和線西側の人気エリアは相対的に需要が強い傾向にある。				
	前年標準価格	105,000 円/㎡				[ 地域 ]	丘陵地域の良い環境の人気エリアの住宅地域であり、特段の変動要因はなく、需要は堅調に推移しており地価はやや上昇傾向にある。			
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 半田-5		[ 個別的 ]	個別的要因に変動はない。					
公示価格	107,000 円/㎡									
②変動率	年間	+1.9 %	半年間	0.0 %						

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 半田(県)-5, 愛知県, 愛知第7, 杉山不動産鑑定事務所.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates and price types like 令和6年7月1日, 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Contains detailed reasoning for the valuation, including location (半田市白山町), area (207 m²), and various comparison methods (取引事例比較法, etc.).

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 半田(県)-6, 愛知県, 愛知第7, 有限会社MSK不動産鑑定.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes dates like 令和 6年 7月 1日 and values like 56,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) to (10). (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部ガス不動産株式会社
半田(県)-7	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 種村 大輔
鑑定評価額	23,400,000 円		1㎡当たりの価格	93,400 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月18日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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		半田市花園町1丁目5番4外			②地積 (㎡)	251 ( )	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)
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 70 m、南 50 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 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
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域であり、土地利用形態に影響を及ぼすような特段の変動要因はなく、今後も現状維持で推移すると見込まれる。堅調な住宅需要により、地価水準は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	93,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	32,400 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	同一需給圏は半田市の比較的街区の整備された住宅地域である。需要者の中心は半田市内のエンドユーザーであるが、名古屋圏への通勤者で周辺市町から転入してくる者も見受けられる。近隣地域は、区画整然とした比較的良好な住宅地域となり、地価は底堅く、上昇傾向となっている。市場での需要の中心価格帯は、土地が2,000万円前後、新築戸建住宅が3,500万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の取引事例から比準して求めたものであり、市場の実態を反映した実証的価格である。近隣地域及びその周辺地域は、収益性よりも居住の快適性及び利便性がより重視される地域であり、自用の住宅用地としての取引が中心となり、市場価格は取引価格を指標として形成されている。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、代表標準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 半田-5	[100.0] 100	100 [109.0]	100 [106.7]	[100.0] 100	92,000	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 +10.0 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 91,600 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 要因 ] 半田市の住宅地は、名鉄河和線西側丘陵地にある優良地を中心に上昇傾向となり、既成住宅地域や沿岸部においても堅調な動向となる。				
	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 ] 画地整然とした住宅地域で、成熟しており、特段の変動要因はない。周辺市町の住宅需要の反映もあり、地価は上昇傾向を示している。				
② 変動率		年間 +2.0 %	半年間 %	[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。				

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 半田(県)-8, 愛知県, 愛知第7, and ヴァリュートックコンサルティング株式会社.

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)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, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討.



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	楓不動産鑑定事務所
半田(県)-9	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 龍
鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	64,200 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] 51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月18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	半田市大池町1丁目54番1				②地積 (㎡)	185	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、共同住宅のほかに作業所等も散見される住宅地域	北8m市道	水道、ガス、下水	亀崎 1km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 30 m、北 80 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	街路	基準方位北、8m市道	交通施設	亀崎駅 西方1km	法令規制	1住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅を中心とする区画の整った住宅地域である。用途的に概ね熟成した利用状況にあることから、当面現状を維持して推移するものと見込まれる。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、半田市内の住宅地域一円である。需要者は、同一需給圏内に居住する30代～40代の一次取得者が中心である。近隣地域は、半田市北東部に位置する区画の整った住環境の良い住宅地域であり、市中心部と比べて価格に値頃感もあることから、需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみ総額で1,000万円～1,500万円程度、新築の戸建物件は3,000万円～3,500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、自用目的の取引が主体の住宅地域である。地域内には共同住宅が見られるものの、対象基準地は、画地規模の制約から効率的な賃貸経営が困難であるため収益還元法は適用しなかった。従って、規範性の高い取引事例との比較により求められた市場性を反映した実証的価格である比準価格を採用し、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) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号 半田-5						標準化補正	交通	0.0		交通	-2.0
	公示価格 107,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [109.0]	100 [153.7]	[100.0] 100	63,900	環境	0.0		環境	+60.0	
							画地	+9.0		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	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	交通			交通	
							環境			環境		
							画地			行政		
							その他			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	③ 変動状況		[ 一般的要因 ] 半田市における土地取引件数や建築着工等は、コロナ前の水準から回復し、微増傾向で推移しており、不動産市場は全般的に堅調である。								
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 63,000 円/㎡	[ 地域要因 ]		用途的に概ね熟成しており、地域要因に特段の変化は認められない。								
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		[ 個別的要因 ]		個別的要因に変動はない。							
標準地番号												
公示価格 円/㎡												
② 変動率	年間	+1.9 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部ガス不動産株式会社
半田(県)-10	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 種村 大輔
鑑定評価額	7,720,000 円		1㎡当たりの価格	40,200 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] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 18日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	半田市鴉根町2丁目13番6				②地積 (㎡)	192	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		「調区」(60, 200) (その他)		
	1:1.5	住宅W2	農家住宅、一般住宅が見られる空地の多い住宅地域	北西3.8m市道	水道、ガス	青山 2.3km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 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 3.8m市道	交通施設	青山駅 西方2.3km	法令規制	「調区」(60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化もなく、今後とも現状の住環境のまま推移するものと判断する。市街化調整区域内に位置するが、市内の住宅地に対する需要は堅調で、地価は微上昇傾向にて推移している。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は半田市内を中心に隣接する周辺市町の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は地縁性を有する周辺の居住者が中心となり、圏外からの転入者はほとんど見られない。市街化調整区域については閉鎖的で、需要は限定的なため、地価はあまり強くないと考えられるが、近隣地域は比較的区画が整然とした地域となっており、微上昇傾向にて推移しているものと判断する。中心となる価格帯は取引が少ないことから見出すことが困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内における宅地の取引は極めて少ないため、半田市及び周辺市町の市街化調整区域の類似地域内において、信頼性のある取引事例を収集し、その事例を基礎として比準価格を求めた。地域内は自用目的の取引を中心として形成されており、これらの取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と考えられる。したがって、現在の需給動向を反映している比準価格を採用し、標準地とのバランスにも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 半田-24					40,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +1.0	行政 +6.0
	公示価格 42,800 円/㎡	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	100		環境 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	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	交通	環境	行政
							環境	画地	行政	その他
(10) 対象基準地からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 40,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 半田市の住宅地は、名鉄河和線西側丘陵地にある優良地を中心に上昇傾向となり、既成住宅地域や沿岸部においても堅調な動向となる。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[ 地域 ] 市街化調整区域内の住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。住宅地に対する需要は堅調で、地価は微上昇となっている。						
	② 変動率 年間 +0.5 % 半年間 %			[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。						

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 鑑定評価額. Values include 半田(県)5-1, 愛知県, 愛知第7, 杉山不動産鑑定事務所, 91,900,000円, 1㎡当たりの価格, 107,000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. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月17日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月5日, 正常価格, [令和6年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 半田市御幸町7番外(半田市JR半田駅前6街区4). (2) 標準的画地の形状等: 間口約25m, 奥行約33m, 規模830㎡程度. (3) 最有効使用の判定: 中層店舗付事務所地. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は半田市及び周辺市町の駅に近い商業地域等である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は自用目的の取引が支配的である. (8) 公示価格とした: 107,000円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地等の前年の標準価格等の検討: 107,000円/㎡. Includes detailed notes on factors and market conditions.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部ガス不動産株式会社
半田(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 種村 大輔
鑑定評価額	108,000,000 円	1㎡当たりの価格	136,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 18日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		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	半田市星崎町3丁目39番79外				②地積 (㎡)	794	③法令上の規制等	近商 (80, 300) 準防	
	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	知多半田 530m	(その他) (駐車付置義務) (90, 300)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 48 m、西 62 m、南 68 m、北 35 m				②標準的使用	中層店舗付事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口約 25 m、奥行約 30 m、規模 750 m程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.8m国道	交通施設	知多半田駅 北方530m	法令規制	近商 (駐車付置義務) (90, 300) 準防	
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	136,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	70,100 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、知多半島内を通るJR、名鉄の各駅周辺及び幹線、準幹線道路沿いに形成された商業地域である。近隣地域は国道沿いに事務所、店舗が連なる商業地域であり、需要者の属性は飲食、物販に限られず、金融、保険等に従事する事業法人が中心となる。商業地の需要は限定的であるものの、近隣地域は立地の希少性が認められ、地価は上昇に転じている。需要の中心となる価格帯は、取引される規模、価格帯が様々のため、見出すことが困難となる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域の商業地の取引自体が少ない中で、半田市だけでなく、隣接市町に範囲を広げ取引事例を収集し、信頼性のある取引事例を採用し試算を行った。収益価格は、賃貸需要が弱く投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。したがって、現下の市場実勢を反映した実証的価格である比準価格を重視して、収益価格を参考にとどめ、代表標準地の公示価格を規準とした価格を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 半田5-6	[100.0]	100	100	[100.0]	134,000	標準化補正	交通 0.0	環境 -35.0	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	街路	環境	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通	環境	交通
(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				③ 価格変動要因の形成状況	[ 一般的 ] 半田市の商業地は、知多半田駅等の駅周辺と幹線、準幹線道路沿いに限定されている。商業地の地価は落ち着いた動向を示している。	[ 地域 ] 国道沿いの商業地域であり、特に地域要因の変動はない。需要は回復しており、立地の希少性もあり、地価は上昇傾向にて推移している。	[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。	
	前年標準価格	135,000 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 +0.7 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和6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, 有限会社M.S.K不動産鑑定. Includes 半田(県)5-3, 愛知県, 愛知第7, 氏名, 不動産鑑定士 水野 聡史.

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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes 令和6年7月1日, 令和6年7月5日, 正常価格, 60,000 円/m², 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地等の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	楓不動産鑑定事務所
半田(県)9-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 龍

鑑定評価額	234,000,000 円	1㎡当たりの価格	25,900 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] 20,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月18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	半田市港町3丁目98番外				②地積 (㎡)	9,037	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	工業 (60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東140m、西300m、南0m、北80m				②標準的使用	工場地				
	③標準的画地の形状等	間口約120m、奥行約75m、規模9,000㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	
	⑤地域要因の将来予測	中規模工場、倉庫が集積する工業地域である。需要は堅調であり、地価水準は上昇傾向で推移するものと見込まれる。									
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,900 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	同一需給圏は、衣浦港、名古屋港、三河港及びその周辺の臨海部に存する工業地域一円。需要者の中心は、鉄鋼業、自動車関連産業、セラミック関連産業等の製造業を営む地元事業者及び全国的規模の事業者である。近隣地域は、半田市中心部への接近性が良好であり、中規模工場、倉庫が集積する工業地に適した利用状況にあることから、需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、規模によってばらつきがあるため、把握が困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する工場地の事例との比較により求められた実証的価格である。収益価格は、対象基準地規模の工場の賃貸を想定することが現実的でないため非適用とした。近隣地域は、自用の工場地であり、類似の工場地の取引水準を指標として取引が行われると考えられることから、比準価格を採用し、標準地との均衡に留意して、更に一般的要因の動向等を踏まえ、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	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +9.0 交通 -2.0 環境 -11.0 行政 -5.0 その他 0.0
	標準地番号 半田9-3	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [90.3]	[100.0] 100	25,700	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 +9.0 交通 -2.0 環境 -11.0 行政 -5.0 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
(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 25,200 円/㎡		③ 価格形成要因の	[ 一般的 ] 自動車関連の生産活動は、回復の動きに足踏みがみられるが、設備投資は、ほぼ全ての業種で増加傾向、輸出も緩やかに増加している。							
	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 ] 用途的に概ね熟成しており、地域要因に特段の変化は認められない。 [ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 +2.8 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白井不動産鑑定所
半田(県)9-2	愛知県	愛知第 7	氏名	不動産鑑定士 白井 信之
鑑定評価額	50,900,000 円	1㎡当たりの価格	32,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率 25,000 円/㎡ 倍率種別 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	半田市古浜町 5 4 番外				②地積 (㎡)	1,570	⑨法令上の規制等	工専 (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	乙川 1km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 180 m、北 150 m				②標準的使用	中小工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形							④地域的特性	特記事項 標高が低く、液状化の危険性も認められる。
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	街路	8 m市道		交通施設	乙川駅 南東方1km		法令規制	工専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	中小工場地域であり、空地等の宅地化は徐々に進行すると思われるが、当面、地域的特性は現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は強含みで推移するものと予測する。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,400 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	収益還元法	収益価格	10,700 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	同一需給圏は半田市及びその周辺市町を中心に知多半島一円に及ぶ中小工場地域である。需要者は地元中小工場事業者や流通業務事業者等が中心であり、西三河地域からの参入も一部見られる。企業の業況感は概ね横ばいであるが、設備投資は緩やかに増加しており、地価は堅調に推移している。取引規模による価格のばらつきが大きく、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の工場等の土地利用が中心であり、周辺に貸工場或いは倉庫等の賃貸物件も見られるが、投下資本に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低く試算された。自己使用目的の不動産取引が中心であり、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる地域であるため、市場性を反映し実証性に優る比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、更に公示価格との均衡にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +8.0
	標準地番号 半田9-3	[ 100.9 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 71.5 ]	[ 100.0 ] / 100	32,500	標準化補正	交通 0.0	環境 -31.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(10) 対前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[ 一般的 ] 景気は回復基調にあるが、国際情勢が不安定で、先行き不透明感もあり、当市における不動産市場も依然二極化の傾向が認められる。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 31,500 円/㎡	[ ]		[ 地域 ] 企業の業況感は概ね横ばいであるが、鉱工業生産は緩やかに持ち直し、設備投資は緩やかに増加しており、地価は強含みで推移している。						
	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	[ ]		[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。						
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	[ ]								
	②変動率 年間 +2.9 % 半年間 %	[ ]								