

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] 57,000 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				

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	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	津島 1.2km	1 中専 (60, 200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 10 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 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					
	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		24,500 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安定している。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	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	-4.0
	津島-2		[100.2] 100	100 [105.0]	100 [103.8]	[100.0] 100	71,700	標準化補正	交通	0.0		交通	+5.0
(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	環境	0.0	地域要因	環境	+3.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		行政	+5.0		行政	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 金利上昇並びに資材価格高騰の要因により不動産市況にも一部弱い動きが見られるが、現状において不動産価格への影響は限定的である。								
	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 71,800 円/㎡		[地域要因] 特別な変動要因はない。								
	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		[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	0.0 %	半年間	%								

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
津島(県)-2	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 國島 章民
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

(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 46,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6年 6月 19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	津島市神守町字こがね19番				②地積 (㎡)	225	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	青塚 2.9km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 110 m、南 40 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 16 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 6m市道	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、当面の間、現状のまま推移するものと予測する。地価は概ね横ばい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 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	26,300 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	同一需給圏は名鉄津島線、尾西線沿線で概ね津島市及びその周辺市の住宅地域。需要者は津島市、あま市の一次取得者を中心とし、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は戸建住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、やや駅から遠いものの一定の需要のある地域といえる。土地は1,000万円程度、新築戸建住宅は2,500万円程度が需要の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。収益価格は基準地に賃貸共同住宅の建設を想定して求めた理論的な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など効用を十分に発揮できない面があり低く求められた。近隣地域では自用目的での取引が中心であるため、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、公示地との均衡に留意し、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	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 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +7.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	津島-2 公示価格 78,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [105.0]	100 [130.5]	[105.0] 100	60,000	標準化補正			
(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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 59,800 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の	[一般的] 津島市の人口は県内でも上位の減少率となっており、高齢化も進んでいる。市は定住促進事業や企業誘致などの施策を施している。						
	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] 特段の地域要因の変動はないが、周辺で都市計画の変更や条例区域の制定、都市計画道路の進展があり、土地取引に影響を与えている。						
	② 変動率 年間 0.0 % 半年間 %			[個別的] 個別的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	有限会社現代不動産研究所
津島(県)-3	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 國島 章民
鑑定評価額	17,100,000 円		1㎡当たりの価格	78,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月19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 津島市柳原町2丁目12番		②地積 (㎡) ()		218		⑨法令上の規制等		
	③形状 1.2:1	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模住宅が密集する利便性の良い既成住宅地域	⑥接面道路の状況 南4.4m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 津島 350m	1住居 (60,200) (その他) (60,176)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 90 m、西 30 m、南 60 m、北 20 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		基準方位 北 4.4 m市道		交通 津島駅 東方350m		
	⑤地域要因の将来予測 成熟した住宅地域であるが、近年、周辺で戸建住宅分譲が盛んに行われ、更に住宅地域として熟成が進んでいる。地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。		法規制 1住居 (60,176)						
(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 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は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。需要者は圏内の居住者が大半を占める。津島市の住宅地の需要は人口減少を受けて弱含んできたが、津島駅東口を中心に堅調さがみられるようになり、その地域は広がりつつある。近隣地域は、駅、商業施設への利便性が高いことから、その中でも需要の高い地域といえる。需要の中心となる価格帯は、土地で1000~1500万円、新築戸建住宅は2500~3000万円である。								
(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取引事例から求めており実証的な価格といえる。基準地は画地規模が小さく共同住宅等の建設が非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。近隣地域では自用目的での取引が中心であり、取引水準を指標に価格を決定することが一般的と認められるので、実証的な比準価格を標準とし、公示価格との均衡に留意し、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 津島-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 行政 +5.0 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
	公示価格 78,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [105.0]	100 [/]	[105.0] 100	78,300	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 +5.0 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 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 +5.0 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		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 +5.0 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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 77,700 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的] 津島市の人口は県内でも上位の減少率となっており、高齢化も進んでいる。市は定住促進事業や企業誘致などの施策を施している。				
	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 津島-2 公示価格 78,000 円/㎡				[地域] 地域における比較的大きな土地が更地化され、今後、何らかの土地利用に供されるものと考えられ、地域性に影響を与える可能性がある。				
	② 変動率 年間 +0.8 % 半年間 +0.4 %				[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 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 鑑定評価額: 12,700,000 円, 1㎡当たりの価格: 52,200 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. Includes 令和6年7月1日, 令和6年7月6日, 令和6年1月, 42,000 円/㎡, 倍, 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 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 津島市中一色町弥六山26番. (2) ①範囲: 東30m, 西20m, 南190m, 北40m. (3) 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. (4) ④地域的要因: 特記事項: 特にない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 52,200 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. (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. (8) 公示価格とした: 78,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: ①-1 対象基準地の検討, 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	特にない	街路									
	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。				交通施設	津島駅 北方750m	法令規制	準工 (60,200)									
(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 +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安定して推移している。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	津島-2	② 時点修正	[100.2] / 100	③ 標準化補正	100 / [105.0]	④ 地域要因の比較	100 / [116.4]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	65,200	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 -5.0 交通 +3.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0	
	① 公示価格	78,000 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 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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 金利上昇並びに資材価格高騰の要因により不動産市況にも一部弱い動きが見られるが、現状において不動産価格への影響は限定的である。													
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 64,900 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 特別な変動要因はない。				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 %															

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (津島(県)-6), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第5), 業者名 (株式会社安達不動産鑑定調査), 氏名 (安達 直樹), 鑑定評価額 (15,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (津島市新開町4丁目216番外), (2) 範囲 (東25m, 西130m, 南60m, 北60m), (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 40,900 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における市街化調整区域内の住宅地域と判定した。), (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、同一需給圏内の市街化調整区域に存する住宅地域に存する事例を採用し、各事例の規範性に応じて試算した実証的な価格である。), (8) 公示価格 (標準地 津島-1, 公示価格 52,300 円/㎡), (9) 指定基準地の検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象標準地の検討 (1-1 対象標準地の検討, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 2 変動率)

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
津島(県)5-1	愛知県	愛知第5	氏名	不動産鑑定士 國島 章民
鑑定評価額	9,950,000 円		1㎡当たりの価格	79,600 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] 64,000 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 19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	津島市今市場町2丁目35番1				②地積 (㎡)	125	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80, 200)		
	1:4	店舗兼住宅 S1	中低層の小売店舗が建ち並ぶ商業地域	北20m県道	水道、ガス、下水	津島 450m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m				②標準的使用	中低層店舗併用住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約 6 m、奥行約 25 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 20m県道	交通施設	津島駅 南西方450m	法令規制	近商 (80, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	空き店舗が見られる商店街で歩行者の交通量が少なく停滞感がある。繁華性の高まりは期待できないことから、今後、徐々に、住宅も混在する地域に移行するものと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	中低層店舗併用住宅地				(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	79,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	53,800 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、津島市及び周辺市町の商業地域。需要者は圏内に地縁を有する個人事業者等を中心とする。津島市の商業地域は依然として弱含んでいるが、繁華性の高い地域では高値の取引も散見され、回復の兆しが見られる。近隣地域は駅に近く利便性が高いものの、商店街が衰退傾向にあることから、需要は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、個別的に形成される傾向にあり、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	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。収益価格は基準地に賃貸用建物の建設を想定して求めた理論的な価格であるが土地価格に見合う賃料を収受できないことから低く求められた。また、近隣地域では売買の取引の場合、自用目的を中心とするため、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、公示地との均衡に留意し、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	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 0.0 街路 0.0 交通 -2.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	津島5-3 公示価格 71,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.2]	[100.0] 100	79,300			
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 79,800 円/㎡		③ 変動状況 要因	[一般的] 人口は減少傾向にあり、高齢化も進んでいる。商業重心は津島駅周辺から郊外に移動しつつある。					
	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] 駐車場を備える大型店舗は一定の集客力を維持しているが、既成の小規模店舗は集客力が乏しい。既存店舗の一部が更地化された。 [個別的] 個別的的要因に変動はない。					
	② 変動率	年間 -0.3 %	半年間 %						

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出
津島(県)5-2 宅地-1

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 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) 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. Includes details on location (津島市今市場町4丁目31番3外), area (90m x 120m), and various valuation methods and market characteristics.