

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みつば不動産鑑定事務所
田原(県)-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 岡部 耕一郎
鑑定評価額	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 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 田原市神戸町大坪3 2 番 4						②地積 (㎡) ()		186	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 (60, 200)								
	1:2	住宅 W2		一般住宅が多く、アパート等も見られる住宅地域		北東5.8m市道		水道、下水	神戸 350m	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 20 m、南 300 m、北 60 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 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、5. 8m市道		交通施設		神戸駅 南西方350m	法令 1 中専 (60, 200)	規制					
	⑤地域要因の将来予測		中心市街地に位置する既成住宅地域であり、地域に変化を促す特段の要因は見受けられないため、今後も現状のまま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		ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				72,000 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、主として田原市中心市街地及びその周辺の住宅地域一円である。需要者は、田原市に居住する一次取得者が中心であり、市外からの流入は少ない。当市は若年層の流出等により住宅地需要は総じて弱含みで推移している中、昨今の建築費高騰の影響等により立地条件による需要者の選別化傾向が強くなっている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1, 100～1, 500万円程度、新築戸建住宅は3, 000～4, 000万円程度である。																	
(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、実際に市場で生じた取引事例を価格算定の基礎としており、客観的かつ実証的な価格である。収益価格は、対象基準地の画地規模が小さく、経済合理的に経営できる賃貸住宅の想定が困難であるため試算しなかった。近隣地域は戸建住宅を主体としており、居住環境等に基づき価格形成が行われる地域であることから、本件では、市場の実態を反映した比準価格を採用し、地価の推移動向等を踏まえ、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 田原-3		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 72,200 円/㎡		[99.7] 100		100 [100.0]		100 [/]		[100.0] 100		72,000							
(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 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									
(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 72,200 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 当市は人口減少が続く中、住宅地需要は総じて弱含みで推移し、利便性や浸水リスクによる地域間の需要格差は拡大傾向にある。											
	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 田原-3 公示価格 72,200 円/㎡						[地域要因] 駅から徒歩圏内に位置する住宅地域で、地域要因に大きな変動は見られないが、浸水リスク等により、需要はやや弱含み傾向にある。											
							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	②変動率 年間 -0.3 % 半年間 -0.3 %																	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みつば不動産鑑定事務所
田原(県)-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 岡部 耕一郎
鑑定評価額	7,660,000 円		1㎡当たりの価格	16,800 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3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8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		田原市赤羽根町中瀬古 6 4 番 1			②地積 (㎡)		456 ()		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 1:1.5	住宅 W2		農家住宅のほかに一般住宅等が混在する住宅地域		南2.8m市道	水道、下水	三河田原 9.9km		(その他) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 80 m、南 140 m、北 80 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 18 m、奥行 約 25 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	2. 8 m市道		交通施設	三河田原駅 南西方9.9km		法令規制	1 住居 (60, 160)	
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの集落地域であり、地域に特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移するものと予測する。市中心部への流出等により人口減少が進行しており、地価水準は弱含み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		ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			16,800 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、旧赤羽根町及び旧渥美町並びに中心部郊外の集落地域を含む住宅地域一円である。需要者の中心は、地縁性を有する一次取得者層が中心であるが、旧赤羽根町ではサーファーの移住も散見される。近隣地域は、旧来からの集落地域で街路条件が劣るため選好性は低く、地価は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯としては、土地で400万円～800万円程度であるが、過疎化が進んでいる為、建売物件は乏しい。												
(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、実際に市場で生じた取引事例を価格算定の基礎としており、客観的かつ実証的な価格である。当該地域は市中心部から遠距離に位置し、賃貸市場が未成熟であることから収益価格は試算しなかった。近隣地域は農家住宅を主体としており、居住の快適性・利便性に基づき価格形成が行われる地域であることから、本件では市場性を反映した比準価格を採用し、周辺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		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
	標準地番号 田原-8									交通 0.0	交通 0.0	環境 +26.0	
	公示価格 21,500 円/㎡		[100.0] 100		100 [100.0]	100 [128.5]	[100.0] 100	16,700		画地 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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100			交通	交通	環境	環境
										画地	行政	行政	その他
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因の	[一般的要因] 当市は人口減少が続く中、住宅地需要は総じて弱含みで推移し、利便性や浸水リスクによる地域間の需要格差は拡大傾向にある。							
	■ 継続 ☐ 新規					[地域要因] 旧赤羽根町における旧来から住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。集落地域で需要は弱く、地価は弱含みで推移している。							
	前年標準価格 17,100 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	-1.8 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中谷総合鑑定
田原(県)-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子
鑑定評価額	7,980,000 円	1㎡当たりの価格	25,400 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3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8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		田原市古田町宮ノ前106番1			②地積 (㎡)		314 ()		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)
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅のほ かに共同住宅、農地 等が見られる住宅地 域		南西6m市道		水道、 下水		三河田原 18km		(その他)
(2)	①範囲		東 100 m、西 30 m、南 70 m、北 70 m			②標準的使用		低層住宅地				
近 隣 地 域	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	6.0m市道		交通 施設	三河田原駅 西方18km		法令 規制	1 住居 (60, 200)
		⑤地域要因の 将来予測										
(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	ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			25,400 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、主に田原市郊外の住宅地域である。需要者の中心は、田原市在住者及び当該地域の地縁者が中心であり、外部からの転入は少ない。田原市中心部から距離があるため、需要者は限定的で需給動向は弱含みである。市場が限定的で、規模、立地条件、個別的事情等により価格にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯を見出すことが困難な状況であるが、概ね400万円～1,000万円程度であると思料される。建築費、人件費等の上昇がみられる。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	三河田原駅の西方約18kmに位置した一般住宅を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、自己使用目的で収益性より居住の快適性や利便性等を重視する一次取得者であり、経済合理性を有する収益不動産の想定が不合理であることから収益還元法を採用しなかった。従って本件では、市場の実態を反映した比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえて、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 標準地番号 田原-10	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 20,900 円/㎡	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [81.6]	[100.0] 100	25,300		交通	0.0		交通	-2.0
(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	-15.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0		行政	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 25,800 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変動 状況	[一般的] 田原市の人口は減少傾向。建築費等が上昇している中、住宅市場では利便性、住環境、災害リスク等に応じて価格の二極化傾向が続く。							
	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] 旧渥美町内の中心市街地に存し、地域的特性に特段の変化は見受けられない。人口減少により宅地需要は引き続き弱含みで推移している。							
	②変動率 年間 -1.6 % 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	中谷総合鑑定
田原(県)-4	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子
鑑定評価額	3,710,000 円	1㎡当たりの価格	7,200 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 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8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		田原市伊良湖町長切2 3 4 4 番 1 0			②地積 (㎡)		515 ()		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		「調区」 (60, 200)				
	台形 1.5:1	住宅 W1		農家住宅を主体とし た古くからの住宅地 域	南西3m市道、 南東側道	水道	三河田原 26km		(その他)				
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 70 m、北 120 m			②標準的使用		農家住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模		500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	3m市道	交通 施設	三河田原駅 南西方26km		法令 規制	「調区」 (60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測		旧渥美町最西端沿岸部の集落地域で、沿岸部のため需要は弱く衰退傾向にある。今後も、地価は地域の特性を反映して 引き続き弱含みで推移していくものと見込まれる。										
(3)	最有効使用の判定		農家住宅地				(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		7,200 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、主に旧渥美郡等の市街化調整区域内における集落地域一円である。需要者の中心は、当該地域の地縁者 であり外部からの転入は少ない。田原市中心部から距離があるため、需要者は限定的である。沿岸部における市場は弱い。 需要の中心となる価格帯としては、市場が限定的で、規模、立地条件、個別的事情等により価格にばらつきがあり 、中心となる価格帯を見出すことが困難な状況であるが、概ね1 5 0 万円～1, 0 0 0 万円程度であると思料される。										
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当地域は旧渥美町の利便性に劣る集落地域で、農家住宅が大半を占める利用状況にあるため、地域内にアパート等収益 物件はない。公法規制により賃貸物件を新たに建設することも難しく、経済合理性を有する賃貸市場が成立していない ため、収益還元法を採用しなかった。従って本件では、最近の不動産市場での動向を反映して求められ、実証的な価格 である比準価格を採用し、標準地との検討を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 価 格 と し た 公 示 価 格 を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 田原-7	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +4.0 +16.0 0.0 0.0
	公示価格 8,870 円/㎡	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [123.1]	[100.0] 100	7,150							
(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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 7,350 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因] 田原市の人口は減少傾向。建築費等が上昇している中、住宅 市場では利便性、住環境、災害リスク等に応じて価格の二極 化傾向が続く。								
	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] 渥美半島先端部に位置する旧来からの農家住宅地域で、特段 利用状況に変化はない。人口減少により宅地需要は弱含みで 推移している。								
	②変動率 年間 -2.0 % 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	中谷総合鑑定
田原(県)-5	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子
鑑定評価額	9,240,000 円		1㎡当たりの価格	18,900 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 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8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		田原市野田町籠田 6 4 番 1			②地積 (㎡)		489 ()		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		「調区」 (60, 200)				
	台形 1:1.5	住宅 W1		農家住宅のほか一般 住宅も見られる旧来 からの住宅地域	南東6m市道	水道、 下水	三河田原 7km		(その他)				
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 40 m、西 200 m、南 0 m、北 50 m			②標準的使用		農家住宅地					
	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 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	6m市道	交通 施設	三河田原駅 西方7km		法令 規制	「調区」 (60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測		農家住宅を中心とする地域であるが、一般住宅の新築等も見られる。ただし需要は限定的で人口減少地域であるため、地価はやや下落基調にて推移するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定		農家住宅地				(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		18,900 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、主として田原市内の市街化調整区域に形成された住宅地域一円である。需要者の中心は地縁性を有する一次取得者であり、外部からの流入は少ない。市中心部から離れ、駅への接近性も劣るため、需要は弱含みで地価下落が続いている。需要の中心となる価格帯は、市場における取引が少なく、画地規模等により取引価格によって様々であるため把握が困難である。建築費、人件費等の上昇がみられる。										
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		周辺は市街化調整区域に形成された住宅地域であり、賃貸需要が未成熟なため収益還元法を採用しなかった。比準価格は市場の取引価格から求めた実証的な価格であり説得力は高い。近隣地域は周辺環境が重視され、自用目的での取引が中心の住宅地域であり、取引価格の水準を指標に価格決定されている。従って、本件では比準価格を採用し、他の標準地との検討を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 価 格 と し た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 田原-13	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +9.0 +19.0 0.0 0.0
	公示価格 24,400 円/㎡	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [128.4]	[100.0] 100	18,900							
(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	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 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 19,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 田原市の人口は減少傾向。建築費等が上昇している中、住宅市場では利便性、住環境、災害リスク等に応じて価格の二極化傾向が続く。								
	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] 地域の外部からの転入が一部見られるものの、全般的な住宅需要は弱含みで、地価は下落傾向にある。								
	②変動率 年間 -0.5 % 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8年地価調査）

令和8年7月7日提出
田原(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古田不動産鑑定事務所
田原(県)-6	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額	7,340,000 円	1㎡当たりの価格	14,200 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6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月25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		田原市高松町東脇6 5 番 1			②地積 (㎡)		517 ()		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		「調区」 (60, 200) (その他)		
	1.2:1	住宅 W2		農家住宅を主体とする 古くからの住宅地域		北5.5m市道		水道、 下水	三河田原 6.2km				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 200 m、西 250 m、南 150 m、北 30 m			②標準的使用		農家住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模			500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	5. 5 m市道		交通 施設	三河田原駅 南西方6.2km		法令 規制	「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		旧来の集落地域であり、今後とも大きな変化は見られないものと推測される。郊外の集落地域においては人口減少、高齢化等より住宅地需要は乏しく、地価水準は下落傾向にて推移するものと予測される。										
(3)	最有効使用の判定		農家住宅地					(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			14,200 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、主として田原市の市街化調整区域の住宅地域である。需要者の中心は、地縁者が主である。旧渥美町及び旧赤羽根町では人口減少、高齢化が進む中で、近隣地域は、旧来集落における住宅地域であり新規の住宅地需要は乏しい。取引価格水準については、市街化調整区域内の宅地の取引では画地の規模形状等や建物の有無やその状況等のほか取引当事者における個別事情が強く介在し取引自体も少ないためばらつきが大きく中心となる価格帯は見出し難い。											
(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、価格率連性を有する複数の成約事例との比較に基づき求めた市場実勢を反映した価格である。収益還元法は、賃貸市場が未成熟であり共同住宅等の建設は合理性に欠けるため適用しなかった。近隣地域においては、自己の居住目的での需要者が中心であり、価格の意思決定においては市場における取引価格水準を指標にすることが一般的であることから、本件では、比準価格を採用し、周辺標準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 標準 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号	田原-13	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	0.0
	公示価格		24,400 円/㎡	$\frac{99.6}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{171.4}$	$\frac{100.0}{100}$		14,200	交通		0.0	交通
(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 標準化 補正	環境	0.0	地域 要因	環境	+68.0
	前年指定基準地の価格		円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$		画地	0.0		行政	0.0
(10) 対象 基準 地の 前	①-1 対象基準地の検討			③ 価格 変動 状況 要因の	[一般的] 当市人口は減少傾向。不動産市況は、市中心部では比較的安定しているが、旧来の集落地域等では地価下落の大きい二極化が続いている。								
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 14,400 円/㎡				[地 域] 地域要因に特段の変動は認められないが、市街化調整区域に存する旧来の集落地域であり、新規の住宅地需要は乏しい。								
	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				[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 -1.4 % 半年間 %												

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
田原(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古田不動産鑑定事務所
田原(県)-7	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	46,400 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6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月25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 田原市やぐま台27番10					②地積 (㎡) (225)		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	「調区」 (60, 200)				
	1:1	住宅 L S2		中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ郊外の住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	やぐま台 450m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲 東 140 m、西 80 m、南 180 m、北 130 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 14 m、奥行 約 15 m、規模 210 ㎡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	やぐま台駅 南西方450m	法令 規制	「調区」 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		豊橋市との市境に位置する市街化調整区域内の住宅団地であり、地域要因に大きな変動は見られず、地価水準についても安定的に推移していくものと予測する。									
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			46,400 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、主に田原市及び豊橋市郊外の住宅地域である。需要者の中心は、田原市または豊橋市内に居住または勤務する1次取得者である。近隣地域は、豊橋市との市境に位置する住宅団地で区画整然とし住環境の比較的良好な地域であり、需要についても概ね安定的に推移している。市場の中心となる価格帯は、土地は総額800万円～1,200万円前後が中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、価格率連性を有する複数の成約事例との比較に基づき求めた市場実勢を反映した価格である。収益還元法は、近隣地域が住宅団地であり共同住宅等の建設は合理性に欠けるため適用しなかった。近隣地域においては、自己の居住目的での需要者が中心であり、価格の意思決定においては市場における取引価格水準を指標にすることが一般的であることから、本件では、比準価格を採用し、周辺標準地との均衡にも留意の上、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 豊橋-21	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -5.0 +22.0 0.0 0.0
	公示価格 54,500 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{115.9}$	$\frac{101.0}{100}$		46,600				
(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 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 46,400 円/㎡			③価格変動要因	[一般的要因] 当市人口は減少傾向。不動産市況は、市中心部では比較的稳定しているが、旧来の集落地域等では地価下落の大きい二極化が続いている。							
	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/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、市街化調整区域内に位置する区画整然とした既成の住宅団地であり、需要は概ね安定的に推移している。							
	②変動率 年間 0.0 % 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	ホサカパートナーズ合同会社
田原(県)-8	愛知県	愛知第1 1	氏名	不動産鑑定士 穂坂 文雄
鑑定評価額	6,740,000 円		1 ㎡当たりの価格	10,200 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 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 田原市小中山町八幡上350番30					②地積 (㎡)	661 ()	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		「調区」 (60, 200)		
	2:1	住宅W1	農家住宅と一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西5m市道	水道、下水	三河田原23km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 100 m、北 150 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 35 m、奥行 約 20 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 5m市道	交通施設	三河田原駅 西方23km		法令 規制	「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、農家住宅と一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域に特段の変動要因はない。当面は現状のまま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	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 10,200 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、主に東三河における市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選考性が強く、地元在住の一次取得者が主である。福江市街地外で旧来からの農家集落のため需要者は限定的である。そこで、市場の需給動向は、弱含みであり、地価水準も下落傾向にある。需要の中心となる価格帯としては、市場が限定的であり、規模、立地条件等により需要の強弱に開差があるため、中心となる価格帯を見出すことが困難な状況である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する地域は、三河田原駅の南西方約23kmに位置した農家住宅と一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。又、その需要者は、過疎化における自己使用目的の一次取得者であり、経済合理性を有する収益不動産の想定が不合理であることから収益還元法を非適用とした。したがって、実際の取引であり実証的且つ市場性を反映した比準価格を採用し、標準地との秤量の検討を踏まえて、対象基準地の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 田原-15	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
	公示価格 9,900 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.1]	[100.0] 100	10,200		交通 0.0	交通 +8.0	
(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	環境 -11.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 10,400 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] トヨタ等の工場の操業を契機に人口が増加してきたが、近年は人口減少や少子高齢化等から不動産市場の二極化が顕在化している。					
	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/㎡				[地域要因] 農家住宅と一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。					
	②変動率 年間 -1.9 % 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8年地価調査）

令和8年7月7日提出
田原(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ホサカパートナーズ合同会社
田原(県)5-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 穂坂 文雄
鑑定評価額	9,590,000 円		1㎡当たりの価格	82,000 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 倍率種別	66,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		田原市田原町東大浜50番17外				②地積 (㎡)		117 ()	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			
	1:2.5	店舗兼住宅 S2	店舗を主体に一般住宅や空地等も介在する駅に近い商業地域	北4.6m市道	水道、下水	三河田原 250m		(その他) (90, 276)			
(2)	①範囲	東 130 m、西 0 m、南 120 m、北 35 m				②標準的使用	低層店舗地				
近隣地域	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.6m市道	交通施設	三河田原駅 北方250m		法令規制	商業 (90, 276) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、店舗を主体に一般住宅や空地等も介在する駅に近い商業地域であり、地域に特段の変動要因はない。当面は現状のまま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			83,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格			47,500 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	同一需給圏は、主として田原市内の商業地域である。需要者は、地元の個人事業者や法人等が大半である。三河田原駅周辺の再開発エリアの背後地であるが、新規出店の可能性は低く、繁華性も乏しい。ただ駅徒歩圏のため、住宅需要が見込まれる。よって、取引価格はやや弱含みである。又、取引には事業用定期借地に基づくものが見られる中、規模、立地条件等により需要の強弱に開差があるため、中心となる価格帯を見出すことが困難な状況である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する地域は、店舗を主体に一般住宅や空地等も介在する駅に近い商業地域であるが、自己使用目的の物件が中心となっている地域であるため、賃貸事業の収支が芳しくない。よって、収益価格は低位に求められた。ここで、収益価格には多くの想定要素が含まれているため、収益価格を参考に留め、実際の取引であり実証の且つ市場性を反映した比準価格を重視し、標準地との秤量的な検討を踏まえて、対象基準地の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	⑧地域要因	街路 +5.0	
	標準地番号 田原5-1						標準化補正	交通 0.0	交通 0.0		
(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	環境 0.0	環境 +31.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [140.3]	[100.0] 100	82,000	画地 0.0	行政 +2.0			
(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 円/㎡			③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] トヨタ等の工場の操業を契機に人口が増加してきたが、近年は人口減少や少子高齢化等から不動産市場の二極化が顕在化している。					
	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/㎡					[地域要因] 店舗を主体に一般住宅や空地等も介在する駅に近い商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。					
	②変動率 年間 % 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	みつば不動産鑑定事務所	
田原(県)5-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	岡部 耕一郎
鑑定評価額		35,800,000 円		1㎡当たりの価格	39,900 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 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8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		田原市古田町エゲノ前1 3 8 番 1				②地積 (㎡)		896 ()	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) 準防			
	台形 1:2	事務所兼倉庫 S2		中小規模の店舗、営 業所等が見られる路 線商業地域		北西16m国道	水道、 下水	三河田原 17km		(その他) (84, 200)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 240 m、西 230 m、南 50 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 25 m、奥行 約 30 m、規模		750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 6 m国道		交通 施設	三河田原駅 南西方17km		法令 規制	近商 (90, 200) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測		国道沿いに店舗、営業所等が見られる商業地域である。人口減少等の影響を受け、商況は低調な状態が続いているが、 地域要因に特段の変動は認められないことから、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測する。										
(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		ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		39,900 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		7,720 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、主として市内の商業地域一円である。需要者の中心は、当該地域に地縁関係を有する個人事業者または法人、広域的な展開を図る法人等である。近隣地域は、福江地区の中心商業地域で、ドラッグストア等の進出により商業集積度は高まったが、その後、商圏人口の減少により新たな需要が見込めない状況にある。商業地の取引は総じて少なく、業種、画地規模等により取引価格にバラツキがあるため、中心となる価格帯の把握は困難な状況である。												
(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、実際に市場で生じた取引事例を価格算定の基礎としており、客観的かつ実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、近隣地域の賃貸市場は成熟しておらず、土地価格に見合う賃料水準に至っていないことから、収益価格は低位に試算された。従って、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を参酌し、最近の地価動向及び市場の特性に留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示 規 格 と した 価格	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 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
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象 基準 地 の前 年の 標準 価格 等か の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 41,000 円/㎡			③ 価格 変動 状況 形成 要因 の	[一般的] 当市では人口減少・少子高齢化が続く中、市内の商況は低調に推移しており、商業地需要も弱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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域] S Cレイのリニューアル等のほかに特段の変化は見受けられない。人口減少の進行により需要は低迷し、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 -2.7 % 半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みつば不動産鑑定事務所	
田原(県)9-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	岡部 耕一郎
鑑定評価額		1,420,000,000 円		1㎡当たりの価格	21,300 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 倍率種別	円/㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和8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		田原市緑が浜一号1番外				②地積 (㎡) ()		66,755		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		工専 (60, 200)		
	1:2	工場		専用岸壁がある大規模工場を中心とした臨海工業地域		南東11m市道	水道	三河田原 5.5km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 400 m、南 500 m、北 400 m				②標準的使用		大規模工場地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 180 m、奥行 約 370 m、規模 67,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 1 m市道		交通施設	三河田原駅 北方5.5km		法令規制	工専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	大規模工場を中心とした臨海工業地域であり、特段の変動要因は認められず、当面は現状を維持して推移するものと予測する。需要は底堅く、地価はやや強含みで推移するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定		大規模工場地					(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		21,300 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、主に東三河地方の臨海部の工業地域を中心に、広域的な県内の工業地域一円である。需要者は製造業、特に自動車関連の企業が中心であり、自然エネルギー関連の事業法人も見られる。三河港は物流拠点として国内有数の港湾であり、物流施設や工業用地に対する需要が堅調に推移しており、地価は上昇傾向で推移している。工業地の取引自体が少なく、また画地規模等により取引総額は異なるため、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	近隣地域は規模の大きい自社工場を中心とした工業地域であり、賃貸市場が未成熟であり、賃料水準の把握や賃貸事例の収集が困難であることから、収益価格は試算しなかった。当該地域は自己使用目的の取引が中心であり、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、売買市場の実態を反映した比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連等に留意して、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	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	
	標準地番号 田原9-1							交通 0.0	交通 +1.0			
(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	環境 +9.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [112.3]	[100.0] 100	21,300		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の形成要因の	[一般的] 自動車関連企業の生産は安定的に推移し、雇用環境は堅調であるものの、米国関税やコスト上昇等の影響から先行き不透明感も見られる。							
	■ 継続 ☐ 新規				[地域] 臨海部に位置する工業地域であり、地域要因に特段の変化はない。工業地に対する需要は堅調で、地価は上昇して推移している。							
	前年標準価格 20,900 円/㎡				[個別的] 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 +1.9 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
田原(県)9-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古田不動産鑑定事務所
田原(県)9-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額	41,400,000 円	1㎡当たりの価格	43,200 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6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月25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		田原市神戸町大坪 2 0 1 番 1			②地積 (㎡) ()		959		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		
	1:3	工場兼寄宿舍 S2		小規模工場のほかに一般住宅等が混在する工業地域		北東4.5m市道		水道、下水		神戸 610m		
(2) ①範囲 東 60 m、西 160 m、南 30 m、北 70 m ②標準的使用 中小工場地												
(2) 近隣地域	③標準的画地の形状等			間口 約 20 m、奥行 約 50 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4. 5 m市道	交通施設	神戸駅 北西方610m		法令規制	準工 (特別用途地区) (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測 地域要因に特段の変動は見られないが、市中心部に位置する幹線道路背後の工業地域であり、地価水準については、当面は堅調に推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定 中小工場地												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		43,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
	収益還元法		収益価格		12,000 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、田原市を主とした東三河一円の工業地域である。需要者の中心は、地場産業に関連した法人が中心であるが、市中心部に立地することから転用目的の不動産業者も考えられる。近隣地域は、市中心部の幹線道路背後に所在し、比較的近在する臨海部の工業地需要の波及も受けつつ、需要は堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は、立地や規模、建物の有無等のほか、取引当事者の個別事情等により幅広く中心となる価格帯は見出し難い。												
(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、価格牽連性を有する成約事例より求めた市場実勢を反映した価格である。収益価格は、賃貸用建物を想定し求めた収益性を反映した価格であるが、土地価格に見合う賃料が収受できず低位に求められた。近隣地域においては、自己業務目的での需要者が中心であり、市場での取引価格水準を指標にすることが一般的であることから、本件では、比準価格を採用し、収益価格は参考止め、周辺標準地との均衡にも留意の上、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		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 +1.0
	標準地番号 豊橋9-1								交通 0.0	交通 +2.0		
(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	環境 -11.0	地域要因	環境 -11.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡								画地 0.0	行政 -1.0		
(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	④地域要因	⑤個別的要因	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	街路 +1.0	地域要因	街路 +1.0
	■ 継続 ☐ 新規											
	前年標準価格 43,000 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											
(10) 対象基準地の検討	□ 代表標準地 □ 標準地		③価格変動要因	④地域要因	⑤個別的要因	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	環境 0.0	環境 -11.0	地域要因	環境 -11.0
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %											