

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
半田(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社木寺不動産鑑定所
半田(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 住井雄一郎
鑑定評価額	22,600,000 円	1㎡当たりの価格	97,800 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 倍率種別	74,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月9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																	
	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)																	
	1:1.5	住宅 W1	区画整理が行われた丘陵地上の一般住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	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、6m市道		交通施設	成岩駅 西方1.4km	法令規制	1 低専 (60, 100)														
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並び、既に住宅地域として地域性が純化しているため当面は現状のまま推移していくものと予測される。																						
(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 +6.0															
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		97,800 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		同一需給圏は半田市内の名鉄河和線沿線の住宅地域である。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。対象不動産が位置する宮本町は丘陵地域に形成された住宅地域で、居住環境、駅接近性、各種生活利便性を兼ね備えた住宅地域である。市場動向は、標準的な選好性を有している地域であることから微増傾向が継続している。市場の中心価格帯は土地は2200万円程度、建売分譲で4300万円程度である。																							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は基準地と同様に「成岩」駅を最寄駅とする丘陵地域に形成された住宅地域内の取引事例を採用して、適切な要因比較及び各々の規範性の程度に係る検討を行って求められた市場性を反映した価格である。一方収益価格は、利用状況及び経済合理性の観点から賃貸事業の採算性を満たす建物の想定が困難であり非適用と判断した。以上より、市場の特性を反映した比準価格を標準として、代表標準地との検討も踏まえ、上記の通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 [112.1]		⑤ 個別的要因の比較	[106.0] 100		⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	97,200		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		⑧ 地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +11.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	公示価格		112,000 円/㎡																						
(9) 指定からの検討	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		⑧ 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) 対象基準地の検討	① -1 対象基準地の検討					③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 不動産市況は全体的に堅調であるが、金利上昇、建築費高騰等には注視が必要である。																		
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 96,700 円/㎡						[地域要因] 地域要因に変動はない。																		
	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/㎡						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																		
		② 変動率		年間 +1.1 %	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)-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	9,620,000 円		1㎡当たりの価格	72,900 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	55,000 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		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		半田市亀崎月見町4丁目95番			②地積 (㎡)	132 ()	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) 準防						
	1:1.2	住宅 W2		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南東5.3m市道	水道、ガス、下水	亀崎 930m		(その他) (70, 200)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 39 m、西 57 m、南 51 m、北 36 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 15 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	基準方位 北 5.3m市道	交通施設	亀崎駅 東方930m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防					
	⑤地域要因の将来予測	新築建売住宅も見られる戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、今後も現状維持での推移と予測する。比較的可利便性の高い住宅地域であり、需要の回復により地価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	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 72,900 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。近隣地域は駅から比較的近傍に位置する住宅地域で、街路条件がやや劣るものの利便性は比較的高いため土地需要も回復し、地価の上昇傾向は依然として継続している。取引の中心となる価格帯は、150㎡程度の土地で1000万円前後、新築戸建住宅で3000万円前後と認められる。														
(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、収益性よりも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。対象基準地は地積規模が小さい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、更に公示価格を規準とした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) 公示価格を規準とした	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 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
	公示価格	112,000 円/㎡	[100.0] / 100	100 [109.0]	100 [146.5]	[104.0] / 100	72,900	72,900		街路 0.0	交通 -3.0	環境 +49.5	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	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			街路	交通	環境	画地	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] 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。 [地域] 概ね熟成した既成住宅地域であり、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上昇傾向にある。 [個別的] 個別的要因に変動はない。									
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 71,100 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 基準地番号 公示価格 円/㎡														
	②変動率	年間	+2.5 %	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三交不動産鑑定所
半田(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 浅田 勝利
鑑定評価額	23,800,000 円		1㎡当たりの価格	85,900 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 1日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	61,000 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		路線価又は倍率 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所在地及び地番並びに「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)			
	1.2:1	住宅 S2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	亀崎 1.1km		(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	街路 基準方位北、6m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		熟成した住宅地域であり、今後も現状の地域性を維持。地価は値頃感があるため上昇傾向と予測する。								
(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 85,900 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	同一需給圏は半田市内の住宅地域である。需要者は市内在住の個人が中心で、隣接市町からの転入者も見られる。高台の区画整然とした住宅地域で、住環境は良好。需要は堅調で、市内中心部と比べ値頃感もあることから、地価は上昇傾向で推移している。近年では従来相場を上回る高値取引が散見される。中心価格帯は土地で1.5～2千万円、新築戸建てで3～3.5千万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例から試算しており市場の実勢を反映する。住宅地は類似物件の取引価格が重視され、比準価格の説得力は高い。一方、収益価格は公法上の規制により、経済合理的な賃貸想定が困難なため非適用とした。以上により、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 112,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{109.0}$	$\frac{100}{130.9}$	$\frac{109.0}{100}$	85,600		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 +31.0
	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 +9.0		行政 +2.0
(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 79,700 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築費の高騰で市況は弱含んでいるが、市内の住宅地価格に大きな変動は見られない。						
	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 標準地番号 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、周囲で高値取引が増え始めた。						
	公示価格				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +7.8 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤哲不動産鑑定事務所
半田(県)-4	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 藤本 哲太郎
鑑定評価額	29,800,000 円		1㎡当たりの価格	112,000 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	82,000 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		半田市清城町2丁目8番12				②地積 (㎡)	266 ()	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)
	1:1.5	住宅 W1		中規模の一般住宅を中心とする閑静な住宅地域		南6m市道	水道、ガス、下水	住吉町 1.7km		
(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							
	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	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		区画整然とした住宅地域として熟成しており、特別の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測される。地価は緩やかな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		112,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		37,600 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。需要者の中心は地縁関係を有するエンドユーザー及び周辺市町を含めて、やや広域的に観念される。名鉄河和線西側の良好な住環境の住宅地は需給関係が安定しており、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。取引市場の中心となる価格帯は土地のみでは2,500万円～3,000万円程度、土地建物の総額で3,500万円～4,000万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近隣地域は中規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、地域内の不動産の価格は自用の土地及び建売住宅の取引を中心として形成されていると考えられる。一方、収益価格は土地価格に見合った賃料を徴収することが困難であることを反映してかなり低位に求められた。よって、本評価では現在の需給の趨勢を反映している比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	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 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	
	公示価格 112,000 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[109.0]}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	112,000				
(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/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
(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 111,000 円/㎡			③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 名鉄河和線以西の丘陵地等住環境良好な住宅地を中心に取引が多く、地域差はあるものの需要は広範囲にわたり堅調を維持している。					
	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 半田-5 公示価格 112,000 円/㎡				[地域要因] 丘陵地の住環境が良好な住宅地域であり、特に目立った変化はなく、地価は緩やかな上昇傾向にある。					
	②変動率 年間 +0.9 % 半年間 0.0 %				[個別的要因] 南道路であり、日照、通風等の居住の快適性が優れ、良好な競争力を有しているが、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	藤哲不動産鑑定事務所
半田(県)-5	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 藤本 哲太郎
鑑定評価額	20,700,000 円		1㎡当たりの価格	100,000 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]	78,000 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		路線価又は倍率 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所在地及び地番並びに「住居表示」等 半田市白山町4丁目3番39					②地積 (㎡)	207 ()	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 低専 (60, 100)		
	1:1.5	住宅W2	戸建住宅が建ち並ぶ駅に近い起伏のある住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	知多半田400m			(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 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 11.5 m、奥行 約 17.5 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、4m市道	交通施設	知多半田駅西方400m		法令規制	1 低専 (60, 100)		
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅地域としてほぼ熟成しており、特別の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測される。地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。								
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 100,000 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	同一需給圏は名鉄河和線を中心とする住宅地域である。需要者の中心は地縁の関係を有するエンドユーザーであり、周辺市町からの転入者も一部に見受けられる。最寄駅から徒歩圏内の利便性に恵まれた一帯であるが、街路条件がやや劣ることもあり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。取引市場の中心となる価格帯は土地のみでは2,000万円前後、土地建物の総額で3,500万円～4,000万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近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域内の不動産の価格は自用地及び建売住宅の取引を中心として形成されていると考えられる。一方、行政的条件等により採算が取れる収益建物の想定は非現実的であるため収益価格は試算しなかった。よって、本評価では現在の需給の趨勢を反映している比準価格を重視し、代表基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	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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	公示価格 112,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [109.0]	100 [104.3]	[102.0] 100	100,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 -8.0 環境 +9.0 行政 +2.0 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 環境 画地 行政 その他		交通 環境 行政 その他	
(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 98,300 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 名鉄河和線以西の丘陵地等住環境良好な住宅地を中心に取引が多く、地域差はあるものの需要は広範囲にわたり堅調を維持している。						
	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/㎡				[地域要因] 一般住宅が建ち並ぶほぼ熟成した住宅地域であり、安定的で特に目立った変動要因はなく、地価は緩やかな上昇傾向にある。						
	②変動率 年間 +1.7 % 半年間 %				[個別的要因] 東道路であり、日照、通風等の居住の快適性が若干優れ、やや良好な競争力を有しているが、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
半田(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社MSK不動産鑑定
半田(県)-6	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 水野 聡史
鑑定評価額	18,400,000 円	1㎡当たりの価格	79,500 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)路線価又は倍率	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	58,000 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		半田市庚申町2丁目56番3			②地積 (㎡)		231 ()	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)		
	1:1	住宅W2		一般住宅を中心に空地も見られる比較的街区の整った住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	乙川1.6km		(その他) 高さ制限10m		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 40 m、北 35 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6m市道	交通施設	乙川駅北東方1.6km	法令規制	1 低専 (60, 100)	
	⑤地域要因の将来予測		旧来からの住宅地として熟成しており、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測される								
(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 +6.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 79,500 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、半田市北部及び隣接する東浦町や阿久比町の一部を含む住宅地の存する圏域と把握される。需要者の中心は地縁関係者であり、外部からの需要は少ない。旧来からの住宅地域は街路が未整備の地域も多く、地価に相対的割安感が認められることから、地価は底堅く推移している。取引の中心は250㎡程度で、土地総額15000～20000万円程度となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては、取引事例比較法のみ適用となったが、比準価格は現実の取引市場において成立した事例に基づき試算した実証的な価格である。対象地にかかる典型的需要者は自用目的の地縁関係者であり、市場実勢を反映した比準価格の説得力は高いものと思料する。以上より、比準価格に高い説得力が認められることから、代表標準地との均衡にも留意し、上記のとおり比準価格をもって鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示標準価格	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 +36.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	公示価格 112,000 円/㎡		$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{109.0}$	$\frac{100}{138.7}$	$\frac{106.0}{100}$	79,200				
(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) 対象基準地の検討	① -1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 75,200 円/㎡				③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 全体的に地価は緩やかな上昇傾向が継続しているが、金利、建築費、人口動態等の影響により、二極化傾向が顕著となっている。					
	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] 地域要因に特段の変化は見られない。					
	公示価格					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	② 変動率 年間 +5.7 % 半年間 %										

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)-7	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 龍
鑑定評価額	24,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	98,500 円/m ²	

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]	78,000 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
(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		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)				
	1:1.5	住宅 W2	区画整然とした中規模一般住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	青山 850m		(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	特にない	街路	基準方位北 6m市道	交通施設	青山駅 南方850m	法令規制	1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ区画の整った住宅地域であり、用途的に概ね熟成した利用状況にある。今後も良好な住環境を維持して推移するものと予測する。									
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			98,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			37,600 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、青山駅から徒歩圏内にあり、居住環境の良好な半田市内で人気の高い住宅地域であることから、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2,000万円～2,500万円程度、新築の戸建物件は3,500万円～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	近隣地域は自用目的の取引が主体の住宅地域である。収益物件は共同住宅が見られるものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低めに試算された。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中心に収益価格は参考にとどめ、更に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 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 -3.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{109.0}$	$\frac{100}{104.8}$	$\frac{100.0}{100}$		98,000				
(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		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$							
(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 97,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	一般的要因 半田市の住宅需要は堅調に推移しているものの、建築費の高騰や金利上昇への懸念から、先行きにはやや不透明感がある。							
	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 用途的に概ね熟成しており、地域要因に特段の変動は見られない。							
	②変動率 年間 +1.5 % 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	白井不動産鑑定所
半田(県)-8	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 白井 信之
鑑定評価額	18,700,000 円		1㎡当たりの価格	71,000 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	51,000 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		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		半田市上池町1丁目20番2			②地積 (㎡)	264 ()	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)		
	1:1.2	住宅 L S2		一般住宅を中心とする区画整理済みの住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	亀崎 2.3km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 40 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 6m市道	交通施設	亀崎駅 北西方2.3km	法令規制	1 低専 (60, 100)	
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並び、既に住宅地域として熟成しているため当面は現状のまま推移していくものと予測される。地価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		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 71,000 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		同一需給圏は半田市北東部のＪＲ武豊線沿線の住宅地域である。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。街区が整った標準的な居住環境を備えた住宅地域であるが、最寄駅からはやや離れている。市内において標準的な選好性を有している地域であり、地価はやや上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、240㎡程度の土地で1800万円～2000万円程度、新築戸建住宅で4000万円前後と認められる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		一般住宅によりほぼ占められた区画整理済みの住宅地域であり、第1種低層住居専用地域に指定され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であるため、市場性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、更に公示価格を規準とした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	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 0.0
	公示価格 112,000 円/㎡	[100.0] / 100	100 [109.0]	100 [157.6]	[109.0] / 100	71,100		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	地域要因	環境 +53.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地 +9.0		行政 +2.0
(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] 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 68,300 円/㎡			[地域要因] 区画整然とした良好な住宅地域であり、駅からは離れているものの、地価は上昇傾向で推移している。						
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +4.0 %	半年間 %							

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	13,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	71,000 円/m ²	

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]	55,000 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	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		半田市大池町1丁目5 4 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		71,000 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、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、居住環境の良好な区画整然とした住宅地域であり、市中心部と比べると価格に相対的な値頃感 があることから、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～1,50 0万円程度、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價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 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 標準 化補 正	街路 0.0	地域 要因	街路 -2.0
	公示価格 112,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{109.0}$	$\frac{100}{145.0}$	$\frac{100.0}{100}$	70,900		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	街路 0.0	地域 要因	街路 -2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	70,900		交通 0.0		交通 -2.0
(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 67,700 円/㎡			③ 変 動 状 況 価 格 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 半田市の住宅需要は堅調に推移しているものの、建築費の高 騰や金利上昇への懸念から、先行きにはやや不透明感がある 。						
	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] 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。						
	②変動率 年間 +4.9 % 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	藤哲不動産鑑定事務所
半田(県)-10	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 藤本 哲太郎
鑑定評価額	7,760,000 円		1㎡当たりの価格	40,400 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	[年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	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			
(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)			
	1:1.5	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		(その他)			
(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. 8 m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	市街化調整区域内の住宅地域であり、特別の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測される。地価は横ばい 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		ない		
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		40,400 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		同一需給圏は半田市内及びその周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は地縁関係を濃厚に有するエンドユーザー に限定され则认为られ、取引も極めて少ない。圏外から転入者も殆ど見られず需給関係は低調であり、地価は横ばい 傾向にある。取引市場の中心となる価格帯は規模の大小等により幅があるが、土地の総額は200㎡で800万円前後 が中心である。新築戸建物件は殆どないため、建物付きの価格帯は見出しにくい。										
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		市街化調整区域内の取引は極めて少ないため、半田市内全域及び武豊町にも範囲を広げ取引事例を収集したところ信頼 性のある取引事例を収集し得た。地域内の不動産の価格は自用地及び建売住宅の取引を中心として形成されている ため、類似性が高い事例を採用し、現在の需給の趨勢を反映している比準価格を重視し、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 規 準 と し た 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	地域 要因	街路	0.0
	標準地番号 半田-24							交通	0.0		交通	+1.0
(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	+4.0
								画地	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 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 40,400 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的] 名鉄河和線以西の丘陵地等住環境良好な住宅地を中心に取引 が多く、地域差はあるものの需要は広範囲にわたり堅調を維持 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] 市街化調整区域内の住宅地域であり、特に目立った変化はな く、地価は横ばい傾向にある。							
	② 変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的] 地域内での競争力は標準的であり、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	株式会社三交不動産鑑定所
半田(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 浅田 勝利
鑑定評価額	101,000,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 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1日	(6)路線価	[年1月]	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		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				倍率種別	

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		半田市御幸町7番外 (JR半田駅前6街区4)			②地積 (㎡)		859 ()		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		
	1:1.5	店舗兼事務所 SRC4F1B		店舗の中に中層の事務所も見られる駅前商業地域		西(駅前広場)県道、南側道		水道、ガス、下水		半田駅前広場接面 (その他) 駐車場整備地区地区計画等 (100, 400)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 0 m、南 15 m、北 50 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 33 m、規模			830 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	(駅前広場) 県道		交通施設	半田駅 東方駅前広場接面		法令規制	商業 駐車場整備地区地区計画等 (90, 400) 準防
	⑤地域要因の将来予測		区画整理の進捗に伴い繁華性の向上が期待される。現状の値頃感と将来期待から地価は上昇傾向で推移すると予測する。									
(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		比準価格		118,000 円/㎡					
			収益還元法		収益価格		43,400 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内の商業地域である。需要者は店舗・営業所等を目的とする地元企業が中心となる。駅前商業地域であるが、近隣商業的な小型店舗が多く繁華性に劣る。長らく衰退傾向にあったが、現在は区画整理が進行中で将来期待が高まっている。駅前地域としては値頃感があり、周囲では高値取引も散見され始めた。中心価格帯は規模や用途による差が大きく、一定の傾向を見出せない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			比準価格は類似性の高い事例から試算しており市場の実勢を反映する。自用目的の商業地は類似物件の取引価格が重視され、比準価格の説得力は高い。一方、収益価格は店舗兼事務所の賃貸を想定したが、地価に見合う賃料水準が形成されておらず低位に試算された。検討の結果、比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示標準価格とした	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 半田5-6		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 117,000 円/㎡		$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{105.0}{100}$	118,000		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 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 114,000 円/㎡				③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 潜在的な需要はあるが取引に至らず、市内の商業地市場は現状維持で推移している。						
	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 半田5-6 公示価格 117,000 円/㎡					[地域要因] 区画整理が進行中であるが、地域要因に大きな変動はない。ただし、周囲に高値取引が散見され始めた。						
	② 変動率 年間 +3.5 % 半年間 +0.9 %					[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
半田(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社木寺不動産鑑定所
半田(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 住井雄一郎
鑑定評価額	111,000,000 円		1㎡当たりの価格	140,000 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 倍率種別	110,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月9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		半田市星崎町3丁目39番79外			②地積 (㎡)		794	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	
	1:1.2	事務所 S4		国道沿いに中層の事務所、店舗が多い商業地域		南西18m国道		水道、ガス、下水	知多半田 530m	
										近商 (80, 300) 準防
										(その他) 駐車場整備地区 (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 ㎡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 (駐車場付置義務) (90, 300) 準防

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
半田(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社MSK不動産鑑定
半田(県)5-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 水野 聡史
鑑定評価額	5,220,000 円	1㎡当たりの価格	76,700 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)路線価又は倍率	[令和8年1月] 路線価又は倍率	61,000 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		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		半田市住吉町6丁目70番				②地積 (㎡) (68)		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	
	1:3	店舗兼住宅 W2		小規模の店舗、事務所、駐車場等が混在する近隣商業地域		西8m県道	水道、ガス、下水	住吉町 580m		(その他) (90, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用		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 17 m、規模 100 ㎡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	8m県道		交通施設	住吉町駅 南東方650m	法令規制 近商 準防 (90, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		旧来からの近隣商業地域であるが、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	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 76,700 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
	収益還元法		収益価格 28,600 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を中心に、隣接市町の商業地域が存する圏域と把握される。需要者の中心は同一需給圏内の個人事業者が想定される。繁華性はそれほど高くないものの、立地条件が良好であり、地価は安定的に推移している。取引水準は、需要者の性格、事業の内容等によりばらつきがあり、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、市場実勢を反映した実証的な価格であり、市場性の観点から説得力は高い。一方、収益価格は不動産の収益性を反映した価格であるが、本件においては賃貸市場の成熟度が低く、元本に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格が低位に試算された。需要者は収益性よりも立地条件等を重視し、市場実勢を指標として行動するものと考えられることから、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示標準価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 半田5-6		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 +8.0
	公示価格 117,000 円/㎡		[100.9 / 100]	100 [105.0]	100 [147.5]	[100.0 / 100]	76,200		交通 0.0		交通 +15.0
(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 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +11.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	画地 +5.0		行政 +7.0		
							行政 0.0		その他 0.0		
							その他 0.0				
(10) 対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 76,500 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 全体的に地価は緩やかな上昇傾向が継続しているが、金利、建築費、人口動態等の影響により、二極化傾向が顕著となっている。						
	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化は見られない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +0.3 % 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
半田(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三交不動産鑑定所
半田(県)9-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 浅田 勝利
鑑定評価額	255,000,000 円	1㎡当たりの価格	28,200 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1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	22,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月10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)						
	1.5:1	倉庫兼事務所 S1		中規模工場、倉庫が 建ち並ぶ工業地域		南西10m市道		水道		半田 1.8km		(その他)						
(2) 近隣 地域	①範囲		東 140 m、西 300 m、南 0 m、北 80 m			②標準的使用		工場地										
	③標準的画地の形状等		間口 約 120 m、奥行 約 75 m、規模			9,000 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性		特記 特にない		街 10m市道		交通 半田駅 南方1.8km		法令 工業 (60, 200)		規制							
		事項		路		施設												
		⑤地域要因の 将来予測		熟成した工場地域であり、今後も現状の地域性を維持。堅調な需要に対し供給が不足しており、地価は上昇傾向と予測する。														
(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					28,200 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		同一需給圏は知多半島のほか西三河地域の工業地域である。需要者は鉄鋼、自動車、セラミック関連の工場事業者が中心となる。圏内の工業地市場は堅調な需要に対し、供給不足感がある。堅調な市場の中で、対象地は市中心部に近く立地に優れ、工場集積も比較的高いことから、競争力に優る。また西三河地域と比べ値頃感もあり、地価は上昇傾向で推移している。中心価格帯は規模や用途による差が大きく、一定の傾向を見出せない。																
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は類似性の高い事例から試算しており市場の実勢を反映する。工業地は類似物件の取引価格が重視され、比準価格の説得力は高い。一方、収益価格は自社利用を標準とする工業地で、賃貸市場が成立しておらず非適用とした。以上により、比準価格を採用し、類似標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示 標準 価格 とした 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 +4.0	
	標準地番号 半田9-3													交通 0.0			交通 -2.0	
		公示価格		[103.0] 100		100 [100.0]		100 [92.0]		[100.0] 100		28,000		環境 0.0		環境 -5.0		
		25,000 円/㎡												画地 0.0		行政 -5.0		
														行政 0.0		その他 0.0		
														その他 0.0				
(9) 指定 からの 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		地域 要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[] 100		100 []		100 []		[] 100					交通			交通	
		円/㎡												環境		環境		
														画地		行政		
														行政		その他		
														その他				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	①-1 対象基準地の検討				③ 価 格 変 動 状 況 の 要 因		[一般的] 原材料価格の高騰が企業利益を圧迫しているが、市内の工業地市場は堅調に推移している。											
	■ 継続 ☐ 新規						[地 域] 地域要因に特段の変動はないが、供給不足による競争で高値取引が散見され始めた。											
	前年標準価格 26,600 円/㎡						[個 別 的] 個別的な要因に変動はない。											
		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 +6.0 % 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	55,000,000 円		1㎡当たりの価格	35,000 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	27,000 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		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		半田市古浜町5 4 番外			②地積 (㎡)	1,570 ()	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	工場兼事務所 S2	中小規模の工場を中心に空地等も見られる工業地域	西8m市道	水道	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。		街路	8m市道	交通施設	乙川駅 南東方1km	法令 工専 (60, 200) 規制		
	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。									
(3) 最有効使用の判定	中小工場地					(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			35,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格			12,200 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、取引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、更に公示価格を規準とした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	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	地域要因	街路 +8.0	
	標準地番号 半田9-3							交通 0.0		交通 -4.0	
	公示価格 25,000 円/㎡	$\frac{103.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{73.6}$	$\frac{100.0}{100}$	35,000	環境 0.0	環境 -29.0			
							画地 0.0	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/㎡								交通		交通
								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 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格変動要因の	[一般的要因] 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。						
	前年標準価格 33,100 円/㎡				[地域要因] 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 ☐ 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 +5.7 %	半年間 %								