

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合鑑定調査
阿久比(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 小森 洋志
鑑定評価額	19,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	81,000 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 2日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(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		知多郡阿久比町大字卯坂字向山下1番39				②地積 (㎡)	244 ()	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W2	比較的古くからの閑静な中規模住宅地域	南5.7m町道	水道、ガス、下水	坂部1.1km		(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 150 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 18 m、規模			250 ㎡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、5.7m町道	交通施設	坂部駅南東方1.1km	法令規制	1 低専 (60, 100)							
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、特段の大きな変動要因はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。													
(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 81,000 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	同一需給圏は名鉄河和線沿線の阿久比町及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は阿久比町内の居住者を中心に、周辺市町の居住者も見られる。近隣地域は最寄駅からやや離れ、傾斜があるものの、一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、需要は底堅く地価は堅調に推移している。需要の中心価格帯は土地のみで2000万円程度、新築戸建てで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	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。近隣地域周辺においては自用目的の取引が中心で、また、対象基準地の行政的条件により現実的かつ合理的な賃貸住宅の建築を想定することが困難であったため、収益還元法は適用を断念した。したがって、本件では市場性を反映した比準価格を採用し、更に代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。															
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	知多-13	② 時点修正	100.6 / 100	③ 標準化補正	100 / 104.0	④ 地域要因の比較	100 / 110.7	⑤ 個別的要因の比較	106.0 / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	80,900	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -3.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 87,300 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	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													
(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 価格形成要因の変動状況	一般的要因 建築費の高騰や金利上昇、中東情勢の影響などが懸念されるものの、景気の緩やかな回復を背景に、不動産市況は概ね堅調である。										
	継続 前年標準価格 81,000 円/㎡					地域要因 閑静な住宅地域で、地域要因に特段の変動は認められないものの、地価は堅調に推移している。										
	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					個別的要因 個別的要因に変動はない。										
	代表標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡															
	②変動率		年間 0.0 %	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
阿久比(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	エアロトヨタ株式会社 名古屋支店
阿久比(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 二村 茂樹
鑑定評価額	10,400,000 円		1㎡当たりの価格	57,200 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	[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	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		知多郡阿久比町大字草木字寺前 6 番 6				②地積 (㎡)	181 ()	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 1:1.2	住宅 W2		一般住宅を主体に農地等も介在する住宅地域	南東4m町道	水道、ガス、下水	坂部 2.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 20 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 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡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 基準方位北、4m 町道	交通施設	坂部駅 西方2.8km		法令規制	1 住居 (60, 160)		
	⑤地域要因の将来予測		周辺部は農地等も介在する住宅地域で、対象地周辺は戸建住宅用地としての需要もある程度あったが、最近の住宅資材高騰の影響から、地域的にやや停滞感も見られ、地価は概ね横ばい傾向の推移と予測する。									
(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 57,200 円/㎡				(4)対象基準地の個別的要因		方位 +4.0			
	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	同一需給圏は名鉄河和線沿いの町内及び隣接市町の住宅地域全域。需要者の中心は町内及び周辺の居住者層で、製造、自動車関連の従事者が多く、住宅地に関しては、所得者層も充実しており、区画整理地や人気地区では供給不足感が継続し、結果として周辺の住宅価格を押し上げた経緯がある。インフレ圧力も高まる中、土地価格は概ね 1 0 0 0 ～ 1 8 0 0 万円程度、土地建物総額は概ね 3 0 0 0 万円台～ 5 0 0 0 万円台前半までの物件が取引の中心と思料される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、居住を意識した自己の土地取得が多く、比準価格はこの市場実態が反映されたもので実証性を有する。一方収益価格に関しては、対象地は画地規模及び経済的合理性の観点から賃貸住宅の想定は実現性が低いと判断した。従って、比準価格は住宅用途の取引実勢が反映されつつ、市場特性からも、一般的な土地取得者の行動原理に即して最も説得力があると判断され、さらに公示価格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	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 +2.0
	標準地番号 阿久比-3								交通 0.0	交通 +1.0		
	公示価格 73,100 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[109.0]}$	$\frac{100}{[121.6]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	57,400	画地 +9.0	環境 +18.0			
								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	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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通 0.0	交通 +1.0		
								環境 +18.0	環境 +18.0			
								画地 +9.0	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] 町内の住宅地は、住宅資材高騰からの警戒感が高まっているが、供給不足感も継続し、地価は堅調な足取りを見せている。							
	前年標準価格 57,200 円/㎡				[地域要因] 既成の住宅地域で、大きな地域要因の変動は無い。草木地区及び周辺部の新築戸建、宅地分譲等も落ち着き感が出始めている。							
	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 0.0 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ベスト不動産鑑定センター
阿久比(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 齋藤 登
鑑定評価額	15,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	70,000 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 1日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(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		知多郡阿久比町大字福住字六反田1番16				②地積 (㎡)	223 ()	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 W1	一般住宅を中心に未 利用地も見られる住 宅地域	南東6m町道	水道、 ガス	坂部 880m		(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 120 m、西 120 m、南 60 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 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位 北 6m町道	交通 施設	坂部駅 北東方880m		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は見られず、今後も現状を維持して推移していくものと予測する。宅地の需給関係は堅調で、地価は安定的に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 <				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	エアロトヨタ株式会社 名古屋支店
阿久比(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 二村 茂樹
鑑定評価額	14,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	96,500 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	[年 1月]	円/m ²
(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
					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 知多郡阿久比町大字白沢字上カナクソ5番2					②地積 (㎡)	148 ()	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				
	1:2	店舗兼住宅 W2	小規模店舗、店舗兼 住宅等が集まる駅に 近い商業地域	東10.5m県道、 南側道	水道、 ガス、 下水	巽が丘 70m		(その他) (90, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 120 m、北 50 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 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	10.5m県道	交通 施設	巽ヶ丘駅 南西方70m		法令 規制	近商 (80, 200) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測	名鉄巽が丘駅に近く、既存の店舗経営が多く、線路付近に配置された画地群で形成され、現状維持の傾向であると思料され、地価は概ね横這いから小幅な上昇程度の推移であると予測する。										
(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		角地		+4.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		97,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		58,800 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	同一需給圏は阿久比町及び周辺市町における幹線道路沿いの路線商業地域全域で、主たる需要者は町内の個人及び法人事業者や圏外の事業者も散見される。近隣地域は駅に近いが、集客力の高い店舗等が少なく、最近のインフレ圧力等の影響から回復は一律ではない傾向である。対象地周辺の価格動向は聴聞等からも周辺の商業取引が少なく、取引価格帯は土地の競争力、規模、企業主体の判断等により取引総額が異なり、価格水準は極めて個別性が強い傾向である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	町内及びその周辺では、特に自己の店舗利用の取得が中心のため、比準価格はこの市場実態を反映し実証的な価格として試算された。収益価格は賃貸市場が未熟な点や賃料水準が投資対象として見合わない点を反映して、やや低位に試算された。よって、比準価格の相対的信頼性は高く、事業者の行動原理に即し説得力を有する。以上により市場の特性にも留意し、比準価格に収益価格を若干参酌し、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5-6		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -23.0 交通 0.0 環境 +47.0 行政 +7.0 その他 0.0
	公示価格 117,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [105.0]	100 [121.1]	[104.0] 100	96,600					
(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) 年間の 標準地 価格等 の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 95,400 円/㎡			③ 価格 変動 状況 要因の	[一般的] インフレ経営環境が続く、資源価格の高騰から警戒感が高まっているが、供給不足感もあって町内商業地取引は堅調な推移である。							
	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] 町内北部の幹線道路に位置し、通行量が充実しており、周辺部の宅地価格の押し上げ感もあり、宅地需要は堅調な動きとなっている。							
	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	株式会社総合鑑定調査
阿久比(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 小森 洋志
鑑定評価額	94,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	109,000 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 2日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(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		知多郡阿久比町大字阿久比字駅前1丁目20番外				②地積 (㎡)	863 ()	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			
	不整形 1:1.2	店舗 S2	店舗を主体に共同住宅等も見られる駅に近い商業地域	南西18m県道	水道、ガス、下水	阿久比 170m		(その他) (90 , 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 0 m、南 60 m、北 90 m		②標準的使用		店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 24 m、奥行 約 35 m、規模		840 ㎡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 18m県道	交通 施設	阿久比駅 南方170m		法令 規制	近商 (90 , 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		最寄駅に近い阿久比町内の中心商業地域で、特段の大きな変動要因はなく、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		店舗兼共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因		形状 -2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			115,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格			31,400 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	同一需給圏は阿久比町及び周辺市町の店舗、営業所等の適地となる商業地域である。需要者の中心は地元の中小事業者が中心で、商圈を県内に展開する法人企業等も見られる。当該地域は低層店舗を中心とし最寄駅に近く、店舗の連たん性は中位程度の商業地域で、需要は安定的に推移しており、地価は上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、近隣地域及びその周辺においては取引事例が少なく、業種や規模により異なるため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。収益価格は賃貸市場が未成熟で地価に見合う賃料水準が形成されていないため、比準価格に比し低位に求められた。したがって、本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格も比較考慮の上、更に代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示価格を 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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +5.0 環境 -12.0 行政 +7.0 その他 0.0
	公示価格 117,000 円/㎡		$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{100.8}$	$\frac{98.0}{100}$	109,000				
(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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$					
(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 106,000 円/㎡			③変動状況 価格形成要因の	一般的要因 建築費の高騰や金利上昇、中東情勢の影響などが懸念されるものの、景気の緩やかな回復を背景に、不動産市況は概ね堅調である。						
	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/㎡				地域要因 最寄駅徒歩圏内の商業地域で、地域要因に特段の変動は認められないものの、地価は堅調に推移している。						
	②変動率 年間 +2.8 % 半年間 %				個別的要因 個別的要因に変動はない。						