

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社タイ・バリユーション・サービスズ
東浦(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 田井 能久
鑑定評価額	21,800,000 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]	69,000 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所在及び地番並びに 「住居表示」等		知多郡東浦町大字緒川字屋敷式区1 1 8番				②地積 (㎡)	254 ()	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	住宅 W2	一般住宅が建ち並び 駅に近い既存住宅地 域	東3.7m町道	水道、 ガス、 下水	緒川 360m		(その他) (60, 160)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 70 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 18 m、奥行 約 16 m、規模		290 ㎡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、3.7 m町道	交通 施設	緒川駅 西方360m	法令 規制	1 住居 (60, 160)			
	⑤地域要因の 将来予測		旧来からの住宅地域なため、地域要因に特段の変化はなく、今後も同様な住環境を維持すると予測する。地価はやや弱含みであるが上昇傾向を維持すると予測する。									
(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	形状 方位	-1.0 +1.0			
(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		17,200 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		同一需給圏は東浦町内のＪＲ武豊線緒川駅を最寄り駅とする既存住宅地域である。需要者の中心は東浦町内に在住する居住者だが、一部に隣接市町からの転入者も見られる。既存集落としての特性があり、街路も狭い地域であるが、最寄駅へは徒歩圏内であるため、地価は堅調に推移している。市場の中心価格帯は、土地は２，０００万円～２，５００万円程度、新築戸建住宅は３，５００万円程度。									
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		旧来の既存住宅地域であり、類似地域等において多数の取引事例を収集した。一方、低層の共同住宅を採用して収益価格を求めたが、収益性は低く、相対的信頼性は劣る結果となった。従って市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格との関連性に留意しつつ、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示 価格	規 格 と し た	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 知多-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 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0	地 域 要 因	街路 +3.0	
		公示価格 87,300 円/㎡	$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{98.4}$	$\frac{100.0}{100}$	85,800		交通 0.0		交通 -9.0	
									環境 0.0		環境 +6.0	
									画地 +4.0		行政 -1.0	
									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	地 域 要 因	街路	
		前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	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 前	ら の 検 討 年 標 準 価 格 等 か	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 85,400 円/㎡		③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 不安定要因はあるが、景気は回復基調を保ち、地域企業収益の改善の影響をうけ、土地需要は堅調で地価は上昇を維持している。							
		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] 旧来の既存住宅地域であるが、最寄駅への接近条件は比較的良好で、地価は概ね堅調に推移している。							
		②変動率 年間 +0.6 % 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
東浦(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 愛知不動産鑑定所
東浦(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 松原 一隆
鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	91,000 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	73,000 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		知多郡東浦町大字緒川字西本坪1番37				②地積 (㎡) (190)		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)	
	1.2:1	住宅 W2		一般住宅が建ち並び中にアパートも見られる住宅地域		北東6m町道	水道、ガス、下水	八幡新田 450m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 17 m、西 13 m、南 50 m、北 55 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 15 m、奥行 約 13 m、規模 195 ㎡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町道	交通施設	八幡新田駅 南東方450m	法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並び中にアパートも見られる住宅地域であり、戸建住宅地域として熟成している。今後も地域的特性は現状を維持しつつ推移していくものと予測される。地価水準は底堅く推移している。								
(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	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 91,000 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、主として知多郡東浦町及び周辺市町の既存住宅地域で、名鉄河和線を利用圏とする住宅地域が中心である。個人の一次取得者が主たる需要者で、地縁的選好性が強く知多郡東浦町の居住者が大半を占めるが、周辺市町からの転入者も見られる。最寄駅から徒歩圏内で、街路は整備済みであることから地価は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は1800万円前後、新築戸建物件では3500万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域周辺は居住の快適性を指向する住宅地域であり、収益性によって地価が形成されるまでには至っていないため収益還元法は非適用とした。よって、実証的価格である比準価格を重視し、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、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 知多-13							街路 0.0	交通 0.0		交通 -8.0
	公示価格 87,300 円/㎡	$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{92.9}$	$\frac{100.0}{100}$	90,900		環境 0.0	環境 +3.0		
								画地 +4.0	行政 -2.0		
								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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			街路 交通 環境 画地 行政 その他	交通 環境 行政 その他		
(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			③価格変動要因の	[一般的要因] 景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響や金融資本市場の変動の影響など先行きは不透明である。						
	前年標準価格 90,200 円/㎡				[地域要因] 地域要因は安定的であり特段の変動要因は認められない。						
	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 +0.9 %	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
東浦(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社タイ・バリュエーション・サービシーズ
東浦(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 田井 能久
鑑定評価額	20,000,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 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	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	90,000 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 知多郡東浦町大字藤江字ふじが丘4番7					②地積 (㎡)		177 ()	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, 150)		
	1:1	住宅 L S2		一般住宅が建ち並び 区画整理済の住宅地域	西6m町道	水道、 ガス、 下水	東浦 1.2km		(その他) (地区計画等)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 200 m、南 130 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 13 m、奥行 約 14 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	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 東浦駅 北西方1.2km	法令 1中専 (地区計画等) (60, 150)				
	⑤地域要因の将来予測	区画整理された住宅地域なため、地域要因に特段の変化はなく、今後も同様な住環境を維持すると予測する。地価は上昇傾向を維持すると予測する。									
(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 113,000 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 J R 武豊線沿線の石浜～東浦駅を中心とする住宅地域。需要者の中心は東浦町内に居住する個人が中心だが、隣接市町や西三河方面からの転入者も見られる。区画が整然としており、住環境も安定している地域であるため、地価は上昇傾向を維持している。市場の中心価格帯は、土地は 1, 8 0 0 万円～2, 3 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 3, 8 0 0 万円～4, 3 0 0 万円程度。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	区画整然とした街区が形成されている住宅地域である。戸建住宅地としての利用目的の取引が主体であるため、アパート等の収益物件はほとんどなく、面積も小さく賃貸経営には適切でないため収益価格は求めなかった。従って市場性を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格 規準とした 価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 知多-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 87,300 円/㎡		$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{74.7}$	$\frac{100.0}{100}$	113,000		交通 0.0		交通 -2.0
(9) 指定からの 基準地 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 -23.0
	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 +4.0		行政 -1.0
(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 111,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要因]		不安定要因はあるが、景気は回復基調を保ち、地域企業収益の改善の影響を受け、土地需要は堅調で地価は上昇を維持している。				
	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]		区画整理済の住宅地域であり、良好な住環境は維持されているため堅調な需要がある。				
	②変動率 年間 +1.8 % 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
東浦(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 愛知不動産鑑定所
東浦(県)-4	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 松原 一隆
鑑定評価額	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	108,000 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	79,000 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 知多郡東浦町大字石浜字西平地 1 番 6 9				②地積 (㎡)		166 ()	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		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m町道	水道、ガス、下水	石浜 1.2km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 80 m、南 50 m、北 100 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 17 m、規模 170 ㎡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町道	交通施設	石浜駅 南西方1.2km		法令 1 中専 (60, 200) 規制	
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした既成住宅地域であり、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	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 108,000 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、主として知多郡東浦町及び周辺市町の既成住宅地域で、J R 武豊線を利用圏とする住宅地域が中心である。個人の一次取得者が主たる需要者で、地縁的選好性が強く知多郡東浦町の居住者が大半を占めるが、周辺市町からの転入者も見られる。最寄駅からやや遠い立地であるが、街路は整備済みであり地価はやや強含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は 1 8 0 0 万円前後、新築戸建物件では 3 5 0 0 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	近隣地域周辺は居住の快適性を指向する住宅地域であり、収益性によって地価が形成されるまでには至っていないため収益還元法は非適用とした。よって、実証的價格である比準価格を重視し、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、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 知多-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 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 0.0 交通 -2.0 環境 -11.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 87,300 円/㎡		$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{85.5}$	$\frac{109.0}{100}$	108,000			
(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 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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 106,000 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響や金融資本市場の変動の影響など先行きは不透明である。					
	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] 地域要因は安定的であり特段の変動要因は認められない。					
	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
東浦(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
東浦(県)-5	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 吉田 治子
鑑定評価額	13,900,000 円		1㎡当たりの価格	64,500 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3日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月25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		知多郡東浦町大字石浜字平池上78番162				②地積 (㎡) (215)		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)		
	1:1.2	住宅 L S2	農地に囲まれた一般住宅を主とする小規模分譲住宅地域	南東8m町道	水道、ガス、下水	東浦 3.1km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 20 m、南 90 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 13 m、奥行 約 17 m、規模 220 ㎡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、8 m町道	交通施設 東浦駅 西方3.1km	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団地であり、特別の変動要因はなく、現状維持で推移するものと見込まれる。地価は横ばいから微増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 +6.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 64,500 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JR武豊線沿線を中心とする東浦町及び周辺市町の住宅地域と把握される。需要者は東浦町内に居住する個人が中心となっている。市街化調整区域の住宅団地内の地域であり、住宅の建て替えが進み、地縁者等を中心に一定の需要がみられる。東浦町内の住宅地への需要が堅調であることから、地価は横ばいから微増傾向となっている。土地は1500万円～2000万円程度、新築の戸建住宅は3000万円～3500万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	本件では鑑定評価方式の適用は取引事例比較法のみとなった。対象基準地は市街化調整区域内の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地内に位置しており、賃貸需要はほとんどなく、経済合理性を有する共同住宅の想定が困難であったため、収益還元法が適用できなかった。求められた比準価格は不動産の市場性を反映した実証的数値である。したがって本件ではこの比準価格を中心に、他の標準地との均衡に留意して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(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 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 -2.0 交通 +4.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 愛知東浦-8									
	公示価格 60,300 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	[106.0] 100	64,000				
(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 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 -2.0 交通 +4.0 環境 -2.0 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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 64,500 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況 [一般的] 景気は中東情勢の影響もあって一部に弱めの動きもみられるが緩やかに回復している。個人消費は底堅いが、住宅投資は減少傾向である。 [地域] 当該地域は市街化調整区域内の住宅地域であり、特記すべき地域要因の変動はない。 [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 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
東浦(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
東浦(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 吉田 治子
鑑定評価額	118,000,000 円		1㎡当たりの価格	130,000 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	105,000 円/㎡ 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		知多郡東浦町大字緒川字平成5 2 番				②地積 (㎡) (907)		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		
	2:1	店舗 S1	飲食店舗、小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		北16m県道	水道、ガス、下水	緒川 780m		(その他) (90, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 120 m、南 22 m、北 40 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 41 m、奥行 約 22 m、規模 900 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 1 6 m県道	交通施設 緒川駅 南西方780m	法令規制	近商 (90, 200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測 町役場に連絡する県道沿いで、店舗の集積性に優れた路線商業地域であり、特別の変動要因はなく、現状維持で推移するものと見込まれる。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 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 130,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 48,900 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		同一需給圏は東浦町及びその周辺市町の商業地域がその範囲となる。需要者は店舗や事務所用地を求める法人又は個人事業主等が中心であるが、事業用借地が多く、土地の取引は少ない。近隣地域は幹線道路沿いの商業地域であるが、背後の住宅地の価格上昇の影響を受けて、当該地域の地価も上昇傾向となっている。東浦町内の商業地については取引規模、形状等が様々であり、需要の中心となる価格帯については把握できなかった。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		鑑定評価方式適用により比準価格、収益価格の2 価格を得た。比準価格は不動産の市場性を反映した実証的数値である。収益価格は不動産の収益性に着目した理論的数値である。但し近隣地域は賃貸市場が未成熟であり、十分な収益を期待できるほどの賃料水準を有していないため、比準価格に比較して収益価格は低めに試算された。本件では比準価格を中心に、代表標準地との均衡に留意し、収益価格をも参照して上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(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	地域要因	街路 +2.0
	公示価格 117,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [105.0]	100 [86.8]	[100.0] 100	130,000		交通 0.0		交通 +17.0
(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 -32.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +5.0		行政 +7.0
(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 128,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 景気は中東情勢の影響もあって一部に弱めの動きもみられるが緩やかに回復している。個人消費は底堅いが、住宅投資は減少傾向である。						
	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] 当該地域は県道沿いの路線商業地域であり、特記すべき地域要因の変動はない。						
	②変動率 年間 +1.6 % 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	株式会社 愛知不動産鑑定所
東浦(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 松原 一隆
鑑定評価額	36,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	132,000 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]	105,000 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		知多郡東浦町大字森岡字浜田7 8 番3 外				②地積 (㎡)	273 ()	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				
	1:1.5	店舗兼住宅 S3	幹線道路沿いに店舗、 スーパーマーケット 等が建ち並ぶ路線 商業地域	西12m県道	水道、 ガス、 下水	尾張森岡 300m		(その他) (90 , 200)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 40 m、南 130 m、北 70 m		②標準的使用		低層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 20 m、規模		280 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	1 2 m県道	交通 施設	尾張森岡駅 南方300m	法令 規制	近商 (90 , 200) 準防			
	⑤地域要因の 将来予測		県道沿道の路線商業地域であり、特段の変動要因はなく、今後も現状を維持しつつ推移するものと見込まれる。背後の住宅地の価格上昇や商業地の需要回復を受けて地価は堅調に推移するものと予測される。									
(3)	最有効使用の判定					低層店舗兼共同住宅地		(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		132,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		68,100 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、主として知多郡東浦町及び周辺市町の商業地域である。需要の中心は、地縁の選好性を有する地元企業、個人事業者のほか店舗運営を行う事業者等が想定される。店舗集積に優る地域では需要が底堅く需給も改善傾向にあるが、繁華性の劣る商業地域ではやや地価の回復が遅れている。取引が少なく利用目的によって画地規模が異なることから、中心となる価格帯は見出し難い状況にある。									
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域周辺は、幹線道路沿道に形成された路線商業地域であるが、賃貸市場が成熟していると言い難く、土地取引は自用目的が中心となっているため、市場動向を反映している比準価格の信頼性は高い。よって本件では相対的規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を参酌して、更に、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、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 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 +4.0 交通 +7.0 環境 -28.0 行政 +7.0 その他 0.0
	公示価格 117,000 円/㎡		$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{85.7}$	$\frac{100.0}{100}$	131,000					
(9) 指定 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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(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 129,000 円/㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的 要因] 景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響や金融資本市場の変動の影響など先行きは不透明である。							
	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] 当地域は県道沿いの飲食、物販等が建ち並ぶ路線商業地域である。繁華性は高く、飲食関連を中心に需要は高まっている。							
	②変動率 年間 +2.3 % 半年間 %				[個別 的要因] 個別的要因に変動はない。							