

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
南知多(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリューテックコンサルティング株式会社	
南知多(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	二村 成彦
鑑定評価額	3,900,000 円		1㎡当たりの価格		16,000 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	[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		知多郡南知多町大字大井字西園1 1 4 番 1				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 住居 (60, 200)		
	1:1.2	住宅 L S2		一般住宅、共同住宅 に未利用地も多く見 られる住宅地域	西6m町道	水道	河和 9.1km		(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 0 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 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 6m町道	交通 施設	河和駅 南東方9.1km	法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測	動きの少ない住宅地域であり、地域性は現状維持。地価は引き続き下落傾向と予測する。									
(3)	最有効使用の判定						戸建住宅地		(4)対象基準地の 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				16,000 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	同一需給圏は南知多町及び美浜町の住宅地域である。需要者は町内在住の地縁者が中心となる。近隣地域周辺は区画整然とした住宅地域であるが、昭和50年代に開発されたにもかかわらず空地は残っている。過疎化が進む当町において住宅地の需要はセカンドハウスの立地に限られており、需要の乏しさは続いている。中心価格帯は買手市場のため極端な安値取引が見られるが、土地で3～5百万円程度である。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	最寄駅から遠く賃貸需要は望めない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、住宅建設等自用目的での取引が主眼となり快適性や居住性を重視する住宅地域なので、比準価格を重視し、標準地との検討を踏まえ、更に最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 規 格 と した 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 南知多-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 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 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 20,300 円/㎡		$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{126.0}$	$\frac{100.0}{100}$	16,000				
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 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 16,600 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 人口減少が進み高齢化が進んでいる町の状況もあり、南知多町の土地需要は依然として乏しい状況が続いている。					
	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。住宅地需要は弱く地価は下落傾向にある。					
	②変動率 年間 -3.6 % 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
南知多(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社タイ・バリュエーション・サービシーズ
南知多(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 田井 能久
鑑定評価額	3,450,000 円	1㎡当たりの価格	13,900 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)路線価又は倍率	[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	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				知多郡南知多町大字豊浜字新居4 2 番 1				②地積 (㎡)		248 ()		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 2:1		住宅 W2		一般住宅、農家住宅等が見られる既成住宅地域		南東2.5m町道		水道		内海 8.8km		(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲				東 70 m、西 20 m、南 20 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 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 2. 5 m町道		交通施設		内海駅 南東方8.8km		法令 1 住居 (60, 160)		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリューテックコンサルティング株式会社	
南知多(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	二村 成彦
鑑定評価額	2,980,000 円		1㎡当たりの価格		8,750 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] 路線価又は倍率 倍率種別	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		知多郡南知多町大字豊浜字小佐郷4 2 番外				②地積 (㎡)	340 ()	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 1:2	住宅 W2		農家住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域	北西2.8m町道、北東側道	水道	内海 11km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 70 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 14 m、奥行 約 25 m、規模 350 ㎡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 2. 8m町道	交通施設	内海駅 南東方11km		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集落地域であることから、現状のまま推移していくものと思料される。地価は需要が相当弱いため、今後も下落傾向が続くものと予測する。							
(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	角地形状		0.0 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 8,750 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	同一需給圏は南知多町及び美浜町の市街化調整区域内一円の既成住宅地域である。需要者は地元居住者に限定される傾向が強く同一需給圏外からの転入者はほとんど見られない。都市的環境が希薄な地域であり住宅需要は極めて弱く、地価動向も下落基調に歯止めがかからない状況にある。画地規模が不均一で取引件数も少なく明確な地価水準の把握は困難であるが、概ね1㎡当たり1万円未満が需要の中心である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅が建ち並ぶ住宅地域で、アパート等の収益物件は見られないため、収益還元法の適用は行わなかった。投資目的の収益物件はみられず、住宅建設等自用目的での取引が主眼となり快適性や居住性を重視する住宅地域なので、比準価格を重視し、標準地との検討を踏まえ、更に最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 南知多-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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 +24.0 行政 +15.0 その他 0.0
	公示価格 12,400 円/㎡	$\frac{99.2}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{138.3}$	$\frac{100.0}{100}$	8,720				
(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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$					
(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 8,860 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[一般的] 人口減少が進み高齢化が進んでいる町の状況もあり、南知多町の土地需要は依然として乏しい状況が続いている。					
	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] 市街化調整区域内の既成集落地域で住宅需要は限定的で、地価の下落傾向が続いている。					
	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	株式会社タイ・バリュエーション・サービスズ
南知多(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 田井 能久
鑑定評価額	3,900,000 円		1㎡当たりの価格	23,100 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/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所在地番並びに「住居表示」等		知多郡南知多町大字豊浜字鳥居 8 8 番				②地積 (㎡)	169 ()	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)					
	1:2	診療所兼住宅 S4	国道沿いに店舗事務所が多く見られる旧来の商業地域	北西10m国道	水道	内海 8.6km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 10 m、北 20 m		②標準的使用		低中層店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 18 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	10m国道	交通施設	内海駅 南東方8.6km	法令規制	近商 (80, 200)				
	⑤地域要因の将来予測		国道沿いに店舗事務所だが繁華性が向上する地域要因はなく、現状を維持すると予測する。地価は変動幅が縮小傾向にあるが、下落を維持すると予測する。										
(3)	最有効使用の判定					低中層店舗住宅併用地		(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			23,100 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			1,340 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	同一需給圏は南知多町内の商業地域である。需要者の中心は、物販・飲食等の沿道型商業施設を営む中小事業者や、小規模店舗事務所等を運営する中小事業者である。ただし、観光需要の低迷や商圏人口の減少により、スーパーが町内に1店舗も存在していないなど商業地の需要は減退し、地価は下落基調が継続している。市場の中心価格帯は、取引件数も少ないため明確な把握は困難であるが、概ね1㎡当たり1.5万円～2.5万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地としての利用目的の取引が主で、規範性のある取引事例を広域的に収集した。一方、収益価格の査定では、店舗兼住宅の賃貸を想定したが、賃貸需要は弱く、相対的な規範性は劣る結果となった。従って本件では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	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	-6.0	
	標準地番号 南知多5-1							交通	0.0		交通	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	環境	0.0	地域要因	環境	-6.0
	前年指定基準地の価格								画地	0.0		行政	0.0
	円/㎡								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	①-1 対象基準地の検討			③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少による少子高齢化や、離島以外への観光需要も少ない一方、土地は空き家化等で大幅な供給過多の状況にある。 [地域要因] 国道沿いの既成の商業地域であるが、地域経済の停滞に伴い土地需要は少なく地価は下落基調である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	☒ 継続 ☐ 新規												
	前年標準価格 23,700 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												
	標準地番号												
	公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間	-2.5 %	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
南知多(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三交不動産鑑定所
南知多(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 浅田 勝利
鑑定評価額	1,500,000 円	1㎡当たりの価格	22,000 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)路線価又は倍率	[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	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 知多郡南知多町大字師崎字向島8番4					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		商業 (80, 400) 準防				
	1.5:1	店舗兼住宅W2		国道沿いに店舗、一般住宅等が建ち並び近隣商業地域	南東8.5m国道、北東側道	水道	河和12km		(その他) (90, 400)				
(2) 近隣地域	①範囲 東 120 m、西 10 m、南 30 m、北 10 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 10 m、奥行 約 8 m、規模 80 ㎡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	8. 5 m国道		交通施設	河和駅 南東方12km		法令規制	商業 (90, 400) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		周辺環境に変化はなく、今後も現状の地域性を維持。地価は底値感が出始めており、緩やかに下げ止まりに向かうと予測する。										
(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		間口・奥行の関係角地		-2.0 +4.0			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		22,000 円/㎡							
			収益還元法	収益価格		5,050 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		同一需給圏は南知多町及び美浜町の商業地域である。需要者は店舗・営業所等を目的とする地元企業や個人事業者が中心となる。国道沿いに立地するが、近隣型店舗と住宅が混在する近隣商業地域であり、内海や豊浜に比べ飲食・物販店舗、旅館等の店舗数が少ない。閉鎖店舗も見られ繁華性に劣り、商業地域としては衰退傾向にある。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。自用を標準とする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、収益価格は低層店舗の賃貸を想定したが、賃貸需要の低さから低位に試算された。検討の結果、比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 南知多5-1		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	-6.0
	公示価格 20,500 円/㎡		$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{93.5}$	$\frac{101.9}{100}$	22,100		交通	0.0		交通	0.0
									環境	0.0		環境	+7.0
									画地	0.0		行政	-7.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	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	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			交通			交通	
									環境			環境	
									画地			行政	
									行政			その他	
									その他				
(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 22,700 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況		[一般的要因] 人口減少、高齢化、観光産業の不振等により、南知多町は土地需要自体が乏しく、地価は下落傾向にある。							
	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 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。商業地需要は弱く地価は下落傾向にある。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	② 変動率 年間 -3.1 % 半年間 %												