

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
美浜(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合鑑定調査
美浜(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	3,470,000 円	1㎡当たりの価格	17,500 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	[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		知多郡美浜町大字布土字上村 1 1 6 番 2				②地積 (㎡) (198)		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)
	1:1.5	住宅 R C 2		一般住宅のほかに農家住宅も見られる既成の住宅地域		東2.5m町道		水道	河和口 1km	(その他) (60, 160)
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 40 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 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、2.5m町道	交通施設	河和口駅 北方1km	法令規制	1 住居 (60, 160)
	⑤地域要因の将来予測		幅員が狭小な既成住宅地域で、外部からの需要も希薄であることから地価は今後も弱含みで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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 17,500 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		同一需給圏は名鉄河和線及び知多新線沿線を中心とする住宅地域である。需要の中心は町内在住の地縁性を有する居住者が殆どで外部からの転入者は少ない。近隣地域は最寄駅からやや離れ、地元居住者が中心となる既成住宅地域であることから、宅地需要は相当に弱い。中心となる価格帯は土地総額が300～500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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、賃貸需要も乏しく、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重視し、更に類似標準地価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通りと決定した。								
(8) 公示標準価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 愛知美浜-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 +2.0 交通 +5.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 17,400 円/㎡		[98.4] 100	100 [104.0]	100 [95.3]	[101.0] 100	17,400			
(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/㎡		[] 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 18,000 円/㎡				③価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 人口の減少、高齢化率の上昇等により過疎化が進み、長引く需要の低迷により地価は下落基調にある。				
	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 円/㎡					[地域要因] 街路条件が劣る既成住宅地域で、地域要因に特段の変動は認められないものの、地価は下落傾向で推移している。				
	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。				

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
美浜(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	10,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	29,100 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所在地及び地番並びに 「住居表示」等 知多郡美浜町大字北方字東側 4 0 番					②地積 (㎡)	347 ()	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)		
	1.5:1	住宅 W1	一般住宅を中心に寺 社等も見られる既成 住宅地域	西4m町道、 南側道	水道	河和 420m			(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 60 m、南 100 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 20 m、奥行 約 15 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	基準方位北、4m 町道	交通 施設	河和駅 北東方420m		法令 規制	1 住居 (60, 160)	
	⑤地域要因の 将来予測	最寄駅及び中心部付近の旧来からの既成住宅地域で、一般的要因の影響からも今後の宅地需要は取引が減少傾向で、沿岸付近にも位置し、一定の警戒感があるため、当面は小幅な下落傾向で推移していくと予測される。									
(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	角地 方位	+2.0 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 29,100 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	同一需給圏は美浜町内の名鉄河和線、知多新線沿線の住宅地域である。主たる需要者は地縁の選好性を有する個人である。対象不動産が位置する字東側地区は、河和駅徒歩圏内の既成住宅地域である。沿岸付近に位置し、生活利便がやや劣り、宅地需要の減少が継続し、地価は下落傾向にあるが、町内中心部への接近性が良好な地域なため、小幅な下落傾向にある。市場の中心価格帯は土地で概ね5 0 0 万円から 1 0 0 0 万円程度、土地建物で 2 0 0 0 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、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ため断念した。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 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 愛知美浜-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 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0	地域 0.0	街路 0.0
	公示価格 32,100 円/㎡		[99.7] 100	100 [100.0]	100 [112.1]	[102.0] 100	29,100		交通 0.0	交通 +1.0	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 +11.0	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	行政 0.0
(10) 対象基準地 の前年の標準 価格等から	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 29,900 円/㎡			③ 価格形成 要因の 変動状況	[一般的 要因] インフレ圧力からの建築、土地取引の減少もあって宅地価格の回復は弱い。宅地の慢性的な需要不足が継続し、地価は下落傾向である。						
	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] 特段の変動は無く、近隣地域及び周辺では宅地需要に停滞感があり、新規開発等も無く、地価の下落が続いている。						
	②変動率 年間 -2.7 % 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
美浜(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合鑑定調査
美浜(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 小森 洋志
鑑定評価額	8,350,000 円	1㎡当たりの価格	26,000 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	[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				知多郡美浜町大字上野間字郷戸65番14外			②地積 (㎡)	321 ()	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		2低専 (60, 150) (その他)		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅のほかに未利用地も多い区画整理済の住宅地域	南西6m町道	水道	上野間 360m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 120 m、南 100 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 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	基準方位北、6m町道	交通施設	上野間駅 北方360m	法令規制	2低専 (60, 150)	
	⑤地域要因の将来予測		未利用地も見られる土地区画整理済の住宅地域で、外部からの需要も希薄であることから地価は今後も弱含みで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		26,000 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及び知多新線沿線を中心とする住宅地域である。需要者の中心は町内在住の地縁性を有する居住者が殆どで外部からの転入者は少ない。近隣地域は最寄駅徒歩圏内であるものの、高齢化及び人口減少が進行しており、町外からの転入者も少ないため、当該地域においても宅地需要は低調な状況が続いている。需要の中心価格帯は土地で800万円程度である。									
(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、賃貸需要も乏しく、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重視し、更に類似標準地価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通りと決定した。									
(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 -3.0
	標準地番号 愛知美浜-4							交通 0.0	交通 -5.0		
	公示価格							環境 0.0	環境 -27.0		
	17,200 円/㎡	$\frac{99.2}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{67.3}$	$\frac{106.0}{100}$	25,800		画地 +4.0	行政 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 0.0
	前年指定基準地の価格							交通 0.0	交通 0.0		
	円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			環境 0.0	環境 0.0		行政 0.0
								画地 0.0	行政 0.0		その他 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	[一般的要因] 人口の減少、高齢化率の上昇等により過疎化が進み、長引く需要の低迷により地価は軟調である。						
	☒ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 未利用地も多い区画整理済の住宅地域で、地域要因に特段の変動は認められないものの、地価は弱含みで推移している。						
	前年標準価格 26,000 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 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
美浜(県)-4 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
美浜(県)-4	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 二村 茂樹
鑑定評価額	4,710,000 円	1㎡当たりの価格	17,900 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	[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		知多郡美浜町大字野間字天野5 4 番 1 2				②地積 (㎡)	263 ()	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、農家住宅が混在する住宅地域	南西5m町道	水道	野間 1.4km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 80 m、南 50 m、北 70 m		②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 18.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 263 ㎡程度、形状 台形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5 m町道	交通施設	野間駅 北西方1.4km	法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		既成の住宅地域で、今後も現状維持であると予測する。一般的要因の影響をはじめ、住宅資材の高騰等や比較的に沿岸にも近いことから、宅地需要は弱含感が継続し、当面は小幅な下落傾向で推移していくと予測される。							
(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	方位形状		+4.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 17,900 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	同一需給圏は名鉄知多新線沿線各駅から外延的に広がる住宅地域全域である。主たる需要者は地縁の選好性を有する個人で、転入者層はほとんど無い。近隣地域は街路区画整備のやや遅れた住宅地域を形成し、比較的に沿岸に近いため、津波災害の警戒感がある。名鉄知多新線の減便や宅地需要人口の減少が継続し、地価は下落傾向で推移している。代替的な土地の総額については5 0 0 万円から 8 0 0 万程度が需要の中心価格帯と見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺は、地縁者等の居住を意識した自己利用が主である。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、賃貸需要も乏しく、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断念した。従って、比準価格は住宅用途の取引実勢が反映され、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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 愛知美浜-8							交通 0.0		交通 -1.0
	公示価格 15,900 円/㎡	[99.1 / 100]	100 [102.0]	100 [89.3]	[104.0 / 100]	18,000	標準化補正	環境 0.0		環境 -8.0
							画地 +2.0	行政 0.0		行政 0.0
							行政 0.0	その他 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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]			交通 0.0		交通 0.0
							標準化補正	環境 0.0		環境 0.0
							画地 0.0	行政 0.0		行政 0.0
							その他 0.0	その他 0.0		その他 0.0
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因	[一般的要因] インフレ圧力からの建築、土地取引の減少もあって宅地価格の回復は弱い。宅地の慢性的な需要不足が継続し、地価は下落傾向である。					
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 特段の変動は無く、沿岸付近でもあり宅地需要には停滞感がある。新規の宅地開発も無く、地価は下落が続いている。					
	前年標準価格 18,100 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 -1.1 % 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
美浜(県)-5 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
美浜(県)-5	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	2,280,000 円	1㎡当たりの価格	14,000 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)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年4月9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		知多郡美浜町大字小野浦字西川70番1外				②地積 (㎡)		163 ()	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) 国定公(普通)				
	不整形 1.2:1	住宅 W2	農家住宅、一般住宅 が混在する住宅地域	北東4.5m町道、 東側道	水道、 下水	野間 3.6km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 80 m、南 60 m、北 30 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 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m町道	交通施設	野間駅 南西方3.6km		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既存住宅地域で、特段の大きな変動要因もなく、当面は現状のままで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		角地形状		+2.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			14,000 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	同一需給圏は美浜町及び隣接する南知多町の市街化調整区域内の住宅地域である。主たる需要者は地縁的選好性を有する個人である。対象不動産が位置する小野浦字西川地区は沿岸部に形成された小規模集落地域である。町南端に位置し各種生活利便性に劣る集落地域であることから需要者が限定され、地価は依然として下落傾向にある。市場の中心価格帯は土地は230万円程度である。											
(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、美浜町内に所在する市街化調整区域内の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、対象地が市街化調整区域内の集落地域内に位置し賃貸需要が見込めないため非適用と判断した。以上より、市場の特性を反映した比準価格を標準とし、標準地との検討を踏まえて上記の通り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	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 愛知美浜-10							交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	$\frac{99.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{101.9}$	$\frac{102.0}{100}$	13,900		環境	0.0		環境	-2.0
	14,000 円/㎡							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							交通			交通	
	円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			環境			環境	
		100			100			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			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 半島南部に位置する立地条件から人口の減少、高齢化率の上昇が顕著である。土地需要は低迷しており地価は下落傾向にある。							
	☒ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 地域要因に変動はない。							
	前年標準価格 14,300 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 -2.1 % 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
美浜(県)5-1	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	19,200,000 円		1㎡当たりの価格	23,400 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		知多郡美浜町新栄1丁目4番4外				②地積 (㎡)	819 ()	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		2 住居 (60, 200) (その他)	
	台形 1.5:1	店舗 S1		低層店舗のほかにも共同住宅が見られる路線商業地域		東7m国道	水道	知多奥田 1km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 40 m、北 30 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 34 m、奥行 約 25 m、規模 850 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	7m国道		交通施設	知多奥田駅 南西方1km	法令規制 2 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに低層店舗、共同住宅等が見られる旧来からの商業地域であり、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。地価は需要の低迷により緩やかな下落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 23,400 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 7,600 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	同一需給圏は美浜町及び周辺市町の商業地域である。需要者の中心は地縁の関係を有する飲食店、小売店等を営む個人若しくは法人等と考えられる。当該地域は国道247号線沿いの商業地域であるが、人口減少、高齢化等の影響により需要を牽引する要素に乏しく、繁華性の程度が低いため、地価は緩やかな下落傾向で推移している。近隣地域界隈での取引は業種や規模等により総額がまちまちであり、中心となる価格帯は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	周辺地域の商業地の取引自体が少ない中で、美浜町内全域及び常滑市にも範囲を広げて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。一方、当該地域は自用の店舗も多く、賃貸市場は未成熟であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はかなり低位に求められた。よって、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、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) 公示価格とした	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 0.0	地域要因	街路 +6.0
	愛知美浜5-2						23,400		交通 0.0		交通 -2.0
	公示価格 27,400 円/㎡		[99.3] 100	100 [101.9]	100 [114.3]	[100.0] 100		環境 0.0	環境 +10.0		
								画地 +1.9	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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡			100	100				交通		交通
			[] 100	[]	[]	[] 100		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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 商業地の需要は人口の減少傾向の継続、高齢化等の影響を受けており、土地取得による出店需要も低く、不動産市場は依然として厳しい。 [地域要因] 低層店舗、共同住宅等が見られる幹線道路沿いの商業地域であり、特に目立った変動要因はなく、地価は緩やかな下落傾向にある。 [個別的要因] 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。					
	前年標準価格 23,800 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	-1.7 %	半年間	%						

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
美浜(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	5,580,000 円	1 m ² 当たりの価格	42,300 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 9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		知多郡美浜町大字河和字北田面 1 8 番 5				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		商業 (80 , 400) 準防					
	1:1.5	事務所 S2	店舗、店舗兼住宅等 が建ち並ぶ駅前の商 業地域	北12m県道	水道	河和 80m		(その他) (90 , 400)					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 30 m、南 20 m、北 0 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 8 m、奥行 約 16 m、規模		130 ㎡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	河和駅 西方80m		法令 規制	商業 (90 , 400) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測		河和駅前の旧来からの近隣商業地域で小規模店舗等を中心とすることから繁華性は低い。一方で同一路線上に大型のドラッグストアが開店したことから交通量には変化が生じているものと思われる。										
(3)	最も有効使用の判定					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		42,300 円/㎡						
			収益還元法		収益価格		15,800 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		同一需給圏は美浜町内及び周辺市町の商業地域である。需要者の中心は地元の個人事業者及び小規模法人等である。河和駅前に立地し車両通行量は比較的多いものの商業繁華性は乏しく、また人口の減少が顕著であり商圏の縮小、商圏人口の購買力の低下等といった構造的要因を抱えていることから地価は下落傾向が継続している。画地規模、用途等により価格水準は多様であり中心的な価格帯を把握するのは困難である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は美浜町内の商業地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。収益価格は賃貸需要が弱く投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。商業地域内に位置するが、比準価格を重視するのが不動産市場の実態を反映していると判断される。以上より、比準価格を重視し収益価格は参考に留めて、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 愛知美浜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 42,400 円/㎡		$\frac{99.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100.0}{100}$	42,300		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 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$			画地 0.0		行政 0.0		
(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 42,700 円/㎡			③ 価格 変動 状況 形成 要因 の	[一般的 要因]		半島南部に位置する立地条件から人口の減少、高齢化率の上昇が顕著である。土地需要は低迷しており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 愛知美浜5-1 公示価格 42,400 円/㎡				[地域 要因]		地域要因に変動はない。						
	②変動率				年間 -0.9 % 半年間 -0.2 %		[個別 的要 因]		個別的要因に変動はない。				