

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
半田(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 西村 邦広
鑑定評価額	22,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	96,700 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	73,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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	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				地積 (㎡)	231 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	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	範囲		東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用		戸建住宅地						
	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						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、6 m 市道	交通 施設	成岩駅 西方1.4km		法令 規制	1 低専 (60, 100)				
	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 96,700 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西部の区画整然とした住宅地域である。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。市内でも名鉄河和線より西側の区画整然とした住環境の比較的良好な住宅地域で人気が高く、需要はやや強含みであり、市況全体としてはやや不透明感はあるものの地価は上昇傾向が続いている。市場の中心価格帯は土地は22,000～25,000千円程度、建売分譲で35,000～40,000千円程度である。													
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		一般住宅でほぼ占められた区画整理済みの住宅地域であり、面積が小さく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、住宅建設等自用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なので、比準価格を重視し、代表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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 半田-5		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +9.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 +11.0 +2.0 0.0
	公示価格 110,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [109.0]	100 [112.1]	[106.0] 100	96,300								
(9) 指定 基準 地	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		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 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 95,400 円/㎡		変 動 率 の 変 動 状 況 の 要 因		[一般的 要因]		景気回復傾向の中、地価は用途、地域間でやや格差が認められるが、概ね上昇基調である。金利上昇、建築費高騰等には注視が必要。								
	-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]		丘陵地域の概ね環境良好な住宅地域であり、人気は根強く、地価は微増傾向で推移している。								
	変動率 年間 +1.4 % 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 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 8日提出
半田(県)-2 宅地-1

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	9,390,000 円		1㎡当たりの価格	71,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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	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 9 5 番				地積 (㎡)	132 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	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	範囲	東 39 m、西 57 m、南 51 m、北 36 m					標準的使用	戸建住宅地		
	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					
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 5 . 3 m市道	交通 施設	亀崎駅 東方930m	法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防
	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。比較的利便性の高い住宅地域であり、需要の回復により若干の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 	

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
半田(県)-3 宅地-1

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)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 白井 信之
鑑定評価額	22,100,000 円		1㎡当たりの価格	79,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	57,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月16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	所在及び地番並びに「住居表示」等		半田市一本木町3丁目6番2				地積 (㎡)	277 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	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び閑静な住宅地域		南6m市道	水道、ガス、下水	亀崎 1.1km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 30 m、北 30 m						標準的使用	戸建住宅地				
	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								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	亀崎駅 北西方1.1km		法令規制	1 低専 (60, 100)		
	地域要因の将来予測		低層住宅地域としてほぼ熟成しており、特段の変動要因も見られず、今後も現状で推移するものと予測する。土地需要回復の影響もあり、地価は若干の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		79,700 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。近隣地域は区画整然とした比較的環境良好な戸建住宅地域で、市内においては標準的な選好性を有しており、土地需要回復の影響により地価は若干の上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、240㎡程度の土地で2000万円前後、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		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も見られるが、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。第1種低層住居専用地域に所在し、経済合理性に見合う共同住宅の想定が困難なため収益価格は試算しなかったが、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) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 半田-5		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 -2.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 110,000 円/㎡		$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{109.0}$	$\frac{100}{139.2}$	$\frac{109.0}{100}$	79,700						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 77,000 円/㎡ -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/㎡ 公示価格				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。							
						[地域要因] 駅から距離はあるが、概ね熟成した住宅地域であり、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若干上昇傾向にある。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
変動率		年間 +3.5 %	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)-4	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 浅田 勝利
鑑定評価額	29,500,000 円		1㎡当たりの価格	111,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	81,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20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	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				地積 (㎡)	266 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60, 200)			
	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		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 40 m、西 160 m、南 60 m、北 120 m				標準的使用		戸建住宅地				
	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							
	地域の特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 6 m市道	交通 施設	住吉町駅 西方1.7km		法令 規制	1 中専 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		熟成した住宅地域であり、地域性は現状維持と予測する。地価に上昇余地はあるが頭打ちに近づいている。										
(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 <					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉山不動産鑑定事務所
半田(県)-5	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 杉山 信義
鑑定評価額	20,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	98,300 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7 年 1月]	77,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		半田市白山町4丁目3番39				地積 (㎡)	207 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	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	範囲	東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地					
	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									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、 4 m市道	交通 施設	知多半田駅 西方400m		法令 規制	1 低専 (60, 100)	
	地域要因の 将来予測		近隣地域及びその周辺は戸建住宅地域として概ね熟成している。駅への利便性は良好であるが、街路がやや狭いため、地価を大きく押し上げる特段の変動要因はない。地価は上昇傾向での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 +2.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 98,300 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市内の名鉄河和線沿線を中心とする住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内において住宅用地取得を目的とする一次取得者が多く、圏外からの転入者はやや少ない。近隣地域は生活利便性が良好な住宅地域で地価は上昇傾向にあるが、街路幅員がやや狭く、周辺の区画整理済の住宅地と比較して需要は若干弱い傾向にある。土地で 1, 8 0 0 0 万円～2, 2 0 0 万円前後、新築の戸建住宅で 3, 5, 0 0 万円前後が需要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		対象基準地の行政的条件等からアパート等の収益物件の想定は現実的でないため、収益価格は試算しなかった。当該地域は戸建住宅が主体で居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的で取引され、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であると認められるため、試算された比準価格は説得力を有する。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用し、さらに代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 価格 とし た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 半田-5		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 +2.0 交通 -8.0 環境 +10.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格 110,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [109.0]	100 [105.3]	[102.0] 100	98,600					
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 95,500 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 半田市の人口はほぼ微減傾向であるが、住宅地需要は概ね堅調であり、名鉄河和線西側の人気エリアは相対的に需要が強い傾向にある。						
	-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] 住宅地域としてほぼ熟成しており、特段の変動要因はなく、需要は堅調に推移しており地価は上昇傾向にある。						
	変動率 年間 +2.9 % 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	有限会社M S K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	17,400,000 円		1㎡当たりの価格	75,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 5日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	57,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		半田市庚申町2丁目5 6 番 3				地積 (㎡)	231 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	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 1 0 m			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 40 m、北 35 m				標準的使用	戸建住宅地					
	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							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 6 m市道	交通 施設	乙川駅 北東方1.6km		法令 規制	1 低専 (60, 100)	
	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	株式会社三交不動産鑑定所
半田(県)-7	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 浅田 勝利
鑑定評価額	24,300,000 円		1㎡当たりの価格	97,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	76,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20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	所在及び地番並びに「住居表示」等		半田市花園町 1 丁目 5 番 4 外				地積 (㎡)	251 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	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	範囲	東 60 m、西 70 m、南 50 m、北 70 m				標準的使用	戸建住宅地							
	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									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	青山駅 南方850m		法令 規制	1 中専 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測		熟成した住宅地域であり、地域性は現状維持。地価は緩やかな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 0.0						
(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		36,600 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及び武豊町北部の住宅地域である。需要者は圏内在住の個人が中心で、周辺市町からの転入者も見られる。花園地区は青山地区や知多半田駅西側丘陵地に次ぎ人気が高い。取引は比較的多く、近年では高値取引も見られ、地価は上昇傾向にある。中心価格帯は土地で2千万円、新築戸建で3.5～4千万円程度である。													
(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住宅地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、収益価格は賃貸アパートを想定したが、低層利用が現実的であることから低位に試算された。戸建需要を主とする地域で収益性の観点は希薄と言える。以上により、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、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 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 半田-5		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +9.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -3.0 +9.0 0.0 0.0
	公示価格 110,000 円/㎡		$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{109.0}$	$\frac{100}{105.7}$	$\frac{100.0}{100}$	96,300							
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 93,400 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因] 建築費の高騰で業者が買い控え、市況は弱含んでいるが、半田市の住宅地価格に大きな変動は見られない。								
	-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。住宅需要が高い地域であり、地価は上昇傾向にある。								
	変動率 年間 +3.9 % 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 7 年地価調査 ）

令和 7 年 7 月 8日提出
半田(県)-8 宅地-1

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	18,000,000 円		1㎡当たりの価格	68,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	50,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 16 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		半田市上池町 1 丁目 2 0 番 2				地積 (㎡)	264 ()		法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	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 S 2		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	範囲	東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 40 m				標準的使用	戸建住宅地				
	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						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	亀崎駅 北西方2.3km		法令規制	1 低専 (60, 100)
	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。地価は若干の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 +9.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 68,300 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 J R 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、2 4 0 ㎡程度の土地で 1 5 0 0 万円～1 8 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 5 0 0 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	一般住宅で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、住宅建設等自用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) 公示価格を規準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 半田-5		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 +1.0 環境 +61.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 110,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [109.0]	100 [162.6]	[109.0] 100	68,300				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 67,500 円/㎡				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。					
	-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] 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、地価は微増傾向で推移している。					
	公示価格 円/㎡					[個別的] 個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +1.2 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	榎不動産鑑定事務所
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	12,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	67,700 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 5日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	52,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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	所在及び地番並びに「住居表示」等		半田市大池町1丁目5 4 番 1			地積 (㎡)	185 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	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	範囲	東 50 m、西 150 m、南 30 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地					
	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						
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北、 8 m市道	交通 施設	亀崎駅 西方1km	法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	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 67,700 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～1,500万円程度、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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 半田-5		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 -2.0 交通 -2.0 環境 +57.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 110,000 円/㎡		$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{109.0}$	$\frac{100}{150.8}$	$\frac{100.0}{100}$	67,500				
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 -2.0 交通 -2.0 環境 +57.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100				
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 64,200 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要 因	半田市の住宅需要は概ね堅調であるが、人口が微減傾向にあり、物価高騰、金利上昇の懸念等、先行きには不透明感がある。					
	-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。					
	変動率 年間 +5.5 % 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	杉山不動産鑑定事務所
半田(県)-10	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 杉山 信義
鑑定評価額	7,760,000 円	1 m ² 当たりの価格	40,400 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		半田市鴉根町2丁目1番6				地積 (㎡)	192 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	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	範囲	東 80 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				標準の使用	戸建住宅地						
	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						
	地域的特性	特記 事項	特になし		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)			
	地域要因の 将来予測	地域要因に特段の変化もなく、今後とも現状の住環境のまま推移するものと判断する。市街化調整区域内に位置するが、市内の住宅地に対する需要は堅調で、地価は微増傾向で推移している。											
(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	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を中心に隣接する周辺市町の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は地縁性を有する周辺の居住者が中心となり、圏外からの転入者はほとんど見られない。市街化調整区域については閉鎖的で、需要は限定的なため、地価動向はあまり強くないと考えられるが、近隣地域は比較的区画が整然とした地域となっており、地価は微増傾向で推移している。中心となる価格帯は取引が少ないことから見出すことが困難である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の賃貸市場の特性から収益物件の想定は現実的でないため、収益価格は試算しなかった。当該地域は市街化調整区域にあって戸建住宅が主体で居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的で取引され、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であると認められるため、試算された比準価格は説得力を有する。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似の標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示 標準 価格 とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 半田-24		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 +1.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 42,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	[100.0] 100	40,300						
(9) 指定 基準 地 か ら の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 40,200 円/㎡				価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	半田市の人口はほぼ微減傾向であるが、住宅地需要は概ね堅調であり、名鉄河和線西側の人気エリアは相対的に需要が強い傾向にある。						
	-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]	市街化調整区域内の住宅地域で、地域要因に特段の変化は見られない。住宅地に対する需要は堅調で、地価は微増傾向となっている。						
	変動率 年間 +0.5 % 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7年地価調査）

令和7年7月8日提出
半田(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	97,900,000 円		1㎡当たりの価格	114,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月20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	所在及び地番並びに「住居表示」等		半田市御幸町7番外 (J R 半田駅前 6 街区 4)			地積 (㎡)		859 ()		法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給 処理施設 状況		主要な交通施設との 接近の状況		
	1:1.5	店舗兼事務所 S R C 4F1B		店舗の中に中層の事務所も混在する駅前商業地域		西(駅前広場)県道、南側道		水道、ガス、下水		半田駅前広場接面		
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 0 m、南 15 m、北 50 m			標準的使用		中層店舗付事務所地				
	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						
	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	
	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。現状の割安感と将来期待から地価は上昇傾向と予測する。									
(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			114,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格			37,000 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、小規模な近隣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。駅前商業地としては割安感があり、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商業地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、賃貸需要の低さから中層利用が現実的で低位に試算された。また収益価格は想定要素が多く不安定な面がある。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) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 半田5-6		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	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 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/㎡		[101.8] 100	100 [105.0]	100 [/]	[105.0] 100	114,000					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 107,000 円/㎡			価格変動要因の	[一般的要因] ロードサイド店舗を中心に潜在的な需要はあるが、半田市の商業地市場に動きは見られず、現状維持で推移している。							
	-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				[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、地価は上昇傾向にある。							
	公示価格 112,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +6.5 % 半年間 +1.8 %											

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 8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	杉山不動産鑑定事務所
半田(県)5-2	愛知県	愛知第 7	氏名	不動産鑑定士 杉山 信義
鑑定評価額	109,000,000 円		1㎡当たりの価格	137,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価又は倍率	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		半田市星崎町 3 丁目 3 9 番 7 9 外				地積 (㎡)	794 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80, 300) 準防			
	1:1.2	事務所 S 4		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		(その他) 駐車場整備地区 (90, 300)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 48 m、西 62 m、南 68 m、北 35 m						標準的使用	中層店舗付事務所地				
	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						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 8 m国道	交通 施設	知多半田駅 北方530m		法令 規制	近商 (駐車付置義務) (90, 300) 準防		
	地域要因の 将来予測		金融や保険関連中心の店舗及び事務所ビル等で構成される国道沿いの中心的商業地域で、今後も現状維持で推移するものと予測する。立地の希少性もあり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。										
(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	ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				137,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格				70,200 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	同一需給圏は知多半島内を通る J R、名鉄の各駅周辺及び幹線、幹線道路沿いに形成された商業地域等である。近隣地域は国道沿いに事務所、店舗が連なる商業地域で、需要者の属性は飲食、物販に限られず、金融、保険等を経営する事業法人が中心となる。商業地の需要は限定的であるものの、近隣地域は立地の希少性が認められ、地価は緩やかな上昇で推移している。需要の中心となる価格帯は、取引される規模、価格帯が様々のため、見出すことが困難となる。												
(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、周辺地域の商業地の取引自体が少ない中で、半田市だけでなく、隣接市町に範囲を広げ取引事例を収集し、信頼性のある取引事例を採用し試算を行った。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。したがって、現下の市場実勢を反映した実証的價格である比準価格を重視して、収益価格を参考に留め、さら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 規 準 価 格 と した 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 半田5-6		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 +1.0 交通 +11.0 環境 -32.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	公示価格 112,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [105.0]	100 [79.3]	[100.0] 100	137,000						
(9) 指 定 基 準 地 からの検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 の前 年 標 準 価 格 等 からの検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 136,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	半田市の商業地は知多半田駅、青山駅等の駅周辺と幹線道路沿いに限定されている。商業地の地価は落ち着いた動向を示している。							
	-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]	国道沿いの商業地域で、特に地域要因の変動はない。需要は回復しており、立地の希少性もあり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。							
					[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	+0.7 %		半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社M S K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	5,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	76,500 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 5日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	61,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		半田市住吉町 6 丁目 7 0 番				地積 (㎡)	68 ()		法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	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	範囲		東 20 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用		低層店舗併用住宅地					
	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					
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	8 m県道	交通 施設	住吉町駅 南東方650m		法令 規制	近商 準防 (90 , 200)			
	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				76,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格				26,100 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		同一需給圏は半田市を中心に、隣接市町の商業地域が存在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 価格 とし た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 半田5-6		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+8.0 +15.0 +7.0 +7.0 0.0
	公示価格 112,000 円/㎡		[101.8] 100	[100] [105.0]	[100] [142.2]	[100.0] 100	76,400							
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 76,300 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 要 因	[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。							
	-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]		小規模店舗を中心としたであり、地域要因に特段の変化は見られない。							
	変動率				[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。							
	年間 +0.3 % 半年間 %													

鑑 定 評 価 書（令和7年地価調査）

令和7年7月8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	鑑定事務所
半田(県)9-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 龍
鑑定評価額	240,000,000 円	1㎡当たりの価格	26,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月5日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	21,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに「住居表示」等		半田市港町3丁目9 8 番外				地積 (㎡)	9,037 ()		法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	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	範囲		東 140 m、西 300 m、南 0 m、北 80 m				標準的使用		工場地				
	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						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 0 m市道	交通施設	半田駅 南方1.8km		法令規制	工業 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		中規模工場、倉庫が集積する工業地域である。当面現状の利用状況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	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 26,600 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、衣浦港、名古屋港、三河港及びその周辺に存する工業地域一円。需要者の中心は、鉄鋼業、自動車関連産業、セラミック関連産業等の製造業を営む地元事業者及び全国的規模の事業者である。近隣地域は、半田市中心部への接近性が良好であり、中規模工場、倉庫が集積する工業地に適した利用状況にあることから、需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、規模によってばらつきがあるため、把握が困難である。											
(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、同一需給圏内の類似地域に存する工場地の事例との比較により求められた実証的価格である。収益価格は、対象基準地規模の工場の賃賃を想定することが現実的でないため非適用とした。近隣地域は、自用の工場地であり、類似の工場地の取引水準を指標として取引が行われると考えられることから、比準価格を採用し、標準地との均衡に留意して、更に一般的要因の動向等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 半田9-3		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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 +9.0 交通 -2.0 環境 -11.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	公示価格 23,700 円/㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [90.3]	[100.0] 100	26,600						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 25,900 円/㎡ -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/㎡				価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	自動車関連産業を中心に生産活動、設備投資は回復傾向にあったが、米国の追加関税問題により先行きには不透明感が生じている。						
						[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。						
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
変動率 年間 +2.7 % 半年間 %													

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 8日提出
半田(県)9-2 宅地-1

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	52,000,000 円		1㎡当たりの価格	33,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	26,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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	所在及び地番並びに「住居表示」等		半田市古浜町 5 4 番外				地積 (㎡)	1,570 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	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	範囲	東 100 m、西 150 m、南 180 m、北 150 m 標準的使用 中小工場地												
	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											
	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	8 m市道		交通施設	乙川駅 南東方1km		法令規制	工専 (60, 200)		
	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。地価水準はやや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		33,100 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		11,600 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及びその周辺市町を中心に知多半島一円に及び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	□ 代表標準地 ■ 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [72.6]	[100.0] 100	33,100		環境 0.0	環境 -30.0				
	23,700 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	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境	環境				
									画地	行政				
									行政	その他				
(10)対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討				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。								
	■ 継続 □ 新規					[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。								
	前年標準価格 32,400 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	-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/㎡													
	変動率	年間	+2.2 %	半年間	%									