

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

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	
東浦(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	21,700,000 円		1㎡当たりの価格		85,400 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3日	(6)路線価	[令和7年1月]	69,000 円/㎡
(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
(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	知多郡東浦町大字緒川字屋敷式区118番				地積 (㎡)	254 ()	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								
	台形 1:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ駅に近い既成住宅地域	東3.7m町道	水道、ガス、下水	緒川 360m	1住居 (60, 200) (その他) (60, 160)							
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 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 18 m、奥行 約 16 m、規模		290 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	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 1住居 (60, 160) 規制						
	地域要因の将来予測	旧来からの住宅地域であり、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のまま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		形状	-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	85,400 円/㎡		内訳	方位								
	収益還元法	収益価格	16,900 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内のJR武豊線沿線の既成住宅地域である。需要者は東浦町内に在住するエンドユーザーを中心として、隣接市町からの転入者も見られる。旧来の集落的色彩がある住宅地域であるが、最寄駅への接近条件は良好なため、需要は底堅く、地価は堅調に推移している。土地は22,000~25,000千円、新築戸建住宅は35,000千円程度の物件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	旧来の既成住宅地域であり、周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、自己使用目的の住宅用地の取引が中心である。賃貸等の目的での取引は少なく、収益性よりも居住性及び快適性が重視される地域である。したがって、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(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	+3.0
	標準地番号	知多-13	[100.1]	100	100	[100.0]	85,100	内訳	交通	0.0	環境	+6.0	行政	-1.0
	公示価格	87,000 円/㎡	100	[104.0]	[98.4]	100		内訳	画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0
								内訳	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	[]	100	100	[]		内訳	交通		環境		行政		
	円/㎡	100	[]	[]	100		内訳	画地		行政		その他		
							内訳	その他						
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]		当町の人口は横這い、世帯数は微増傾向であるが、隣接する大府市や西三河地域からの流入もあり、需要は堅調に推移している。						
	前年標準価格		84,500 円/㎡			[地域要因]		旧来の既成住宅地域であるが、最寄駅への接近条件は比較的良好なため、地価は概ね堅調に推移している。						
	-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		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
	標準地番号		円/㎡											
	変動率	年間	+1.1 %	半年間	%									

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	
東浦(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	西村 邦広
鑑定評価額	17,100,000 円		1㎡当たりの価格		90,200 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3日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	72,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27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	知多郡東浦町大字緒川字西本坪1番37				地積 (㎡)	190 ()	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)							
	1.2:1	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	範囲	東 17 m、西 13 m、南 50 m、北 55 m		標準の使用	戸建住宅地									
	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										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、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)					
	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のまま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	90,200 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	同一需給圏は東浦町を中心に隣接市町の名鉄河和線沿線の住宅地域である。区画整然とした住宅地域であり、需要者は東浦町内に在住するエンドユーザーを中心として、隣接市町からの転入者も見られる。緒川新田地区の人口は減少傾向にあるものの、住宅地需要は安定しており、地価は堅調に推移している。土地は17,000~20,000千円、新築戸建住宅は30,000~35,000千円の物件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	区画整然とした住宅地域であり、周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、経済合理的観点から経営が可能となる共同住宅の想定は困難なため、収益価格は試算しなかった。居住性及び快適性が重視される住宅地域であり、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格形成されることが一般的であることから、市場動向を反映し実証性に優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通り決定した。													
(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	0.0
	標準地番号	知多-13	[100.1]	100	100	[100.0]	90,100		環境	0.0	交通	-8.0	環境	+3.0
	公示価格	87,000 円/㎡	100	[104.0]	[92.9]	100			画地	+4.0	行政	-2.0	行政	-2.0
									その他	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	円/㎡	[]	100	100	[]			環境		交通		交通	
			100	[]	[]	100			画地		行政		行政	
									その他		その他		その他	
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[一般的要因] 当町の人口は横這い、世帯数は微増傾向であるが、隣接する大府市や西三河地域からの流入もあり、需要は堅調に推移している。									
	前年標準価格	88,300 円/㎡			[地域要因] 当町の名鉄沿線はJR沿線に比べ人気はやや低い、駅徒歩圏内で区画整然とした住宅地域であるため、地価は堅調に推移している。									
	-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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	標準地番号	円/㎡												
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	+2.2 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Row 1: 東浦(県)-3, 愛知県, 愛知第7, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 治子. Row 2: 鑑定評価額, 19,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 111,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月4日, and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 知多郡東浦町大字藤江字ふじが丘4番7. (2) 範囲: 東100m, 西200m, 南130m, 北80m. (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 111,000 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. (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. (8) 公示価格: 代表標準地 知多-13, 公示価格 87,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 107,000 円/㎡, 変動率 年間 +3.7%, 半年間 %.

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	17,600,000 円		1㎡当たりの価格	106,000 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3日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月] 77,000 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	知多郡東浦町大字石浜字西平地1番69				地積 (㎡)	166	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	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	範囲	東 40 m、西 80 m、南 50 m、北 100 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 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 6 m町道	交通施設	石浜駅 南西方1.2km	法令規制	1中専 (60, 200)					
	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			106,000 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、JR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1500万円前後、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	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	0.0
	標準地番号	知多-13							交通	0.0	環境	-2.0	環境	-10.0
	公示価格		[100.1]	100	100	[109.0]	106,000	画地	+4.0	行政	-2.0	行政	-2.0	
		87,000 円/㎡	100	[104.0]	[86.4]	100		その他	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		[]	100	100	[]			交通		環境		環境	
		円/㎡	100	[]	[]	100		画地		行政		行政		
								その他		その他		その他		
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規			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、米国の通商政策による景気の下振れと物価上昇の継続による影響が懸念され、先行きは不透明である。								
	前年標準価格	103,000 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 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	円/㎡												
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	+2.9 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes 東浦(県)-5, 愛知県, 愛知第7, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 治子.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes 令和7年7月1日, 令和7年7月4日, 正常価格, [令和7年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 知多郡東浦町大字石浜字平池上78番162. (2) 範囲: 東30m, 西20m, 南90m, 北80m. (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/m². (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. (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. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 60,100 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 変動率 年間 +0.8%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Row 1: 東浦(県)5-1, 愛知県, 愛知第7, 氏名, 不動産鑑定士 吉田 治子. Row 2: 鑑定評価額, 116,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 128,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月4日, and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 知多郡東浦町大字緒川字平成5番. (2) 範囲: 東60m, 西120m, 南22m, 北40m. (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 128,000 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. (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. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 112,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の前年標準価格の検討: 前年標準価格 126,000 円/㎡, 変動率 年間 +1.6%.

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	
東浦(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	西村 邦広
鑑定評価額	35,200,000 円		1㎡当たりの価格		129,000 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3日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	99,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27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	知多郡東浦町大字森岡字浜田78番3外				地積(㎡)	273	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							
	1:1.5	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	範囲	東30m、西40m、南130m、北70m 標準的使用 低層店舗兼共同住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約20m、規模280㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	12m県道	交通施設	尾張森岡駅南方300m	法令規制 近商(90,200)準防						
	地域要因の将来予測	県道沿いの路線商業地域であり、特段の変動要因はなく、今後も現状維持で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需要の回復を受けて地価は上昇傾向で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	129,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	61,300 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に位置する商業地域がその範囲となる。需要者の中心は、飲食店、物販店等を営営する法人又は個人事業者である。対象基準地は東浦町内でも北部に位置し、主要幹線道路である県道名古屋碧南線沿いにある。さらに、「JR尾張森岡」駅に近いという好立地条件にあるため、需要に底堅さが見られる。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試算価格を得た。比準価格は不動産の市場性を反映した実証的価格である。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した理論的価格である。但し、近隣地域は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。したがって、本件では比準価格を中心に、代表標準地との均衡性に留意し、収益価格を参酌して上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(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	+4.0
	標準地番号	半田5-6							交通	0.0		交通	+7.0	
	公示価格	112,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [105.0]	100 [83.3]	[100.0] 100	130,000		環境	0.0		環境	-30.0	
									画地	+5.0		行政	+7.0	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				
(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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通			交通		
									環境			環境		
									画地			行政		
									行政			その他		
									その他					
(10)対年標準価格の前の	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[一般的要因] 景気は回復傾向にあるが、米国の通商政策等による不透明感がある。企業収益、個人消費は持ち直しつつある。飲食産業は持ち直している。									
	前年標準価格	122,000 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 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。									
	代表標準地	標準地												
	標準地番号	円/㎡												
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	+5.7 %	半年間	%									