

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)-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	4,050,000 円	1㎡当たりの価格	16,600 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4日	(6)路線価	[令和7年1月]	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	知多郡南知多町大字大井字西園114番1				地積 (㎡)	244 ()	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)							
	1:1.2	住宅 L S 2	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	範囲	東 100 m、西 50 m、南 0 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 14 m、奥行約 18 m、規模 250 ㎡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	河和駅 南東方9.1km	法令規制	1住居 (60, 200)					
	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			16,600 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り、空地は残るが住環境は良好。ただし漁港に近い立地により、住宅需要は町中心部の豊浜地区や、セカンドハウス需要がある内海地区に劣る。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	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、収益価格は賃貸需要が乏しく、経済合理的な賃貸想定が困難なため非適用とした。以上により、比準価格を採用し、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	対象基準地の標準価格 (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	南知多-5	[97.5]	100	100	[100.0]	16,600	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	0.0
	公示価格	21,000 円/㎡	[97.5]	100	100	[100.0]	16,600	内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+23.0
			[97.5]	100	100	[100.0]	16,600	内訳	標準化補正	画地	0.0	地域要因	行政	0.0
			[97.5]	100	100	[100.0]	16,600	内訳	標準化補正	行政	0.0	地域要因	その他	0.0
			[97.5]	100	100	[100.0]	16,600	内訳	標準化補正	その他	0.0	地域要因		
(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	対象基準地の標準価格 (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	標準化補正	交通		地域要因	交通		
	円/㎡	[]	100	100	[]		内訳	標準化補正	環境		地域要因	環境		
		[]	100	100	[]		内訳	標準化補正	画地		地域要因	行政		
		[]	100	100	[]		内訳	標準化補正	行政		地域要因	その他		
		[]	100	100	[]		内訳	標準化補正	その他		地域要因			
(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] 人口減少、高齢化により、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。									
	前年標準価格	17,300 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 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		価格変動要因の	[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	-4.0 %	半年間	%									

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	あかり不動産鑑定合同会社
南知多(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 加藤 典利
鑑定評価額	3,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,100 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)路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	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			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	知多郡南知多町大字豊浜字新居42番1				地積 (m ²)	248	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)							
	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	範囲	東 70 m、西 20 m、南 20 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 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 m ² 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 2.5 m町道	交通施設	内海駅 南東方8.8km	法令 1住居 (60, 160)						
	地域要因の将来予測	熟成した住宅地域であり、地域要因に特段の変動もなく、当面は現在の住環境を維持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 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	14,100 円/m ²											
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²											
	原価法	積算価格	/ 円/m ²											
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²											
(6) 市場の特性	同一需給圏は南知多町内の住宅地域である。需要者の大部分は地元居住者であり同一需給圏外からの転入者は少ない。南知多町は人口が長期的に減少傾向にあり、親族間や隣接地の取引が見られる程度で土地の流動性は低い状況である。需要は限定的で弱含みであり、地価動向は下落傾向に歯止めがかからない状況にある。取引件数も少ないため明確な地価水準の把握は困難であるが、概ね1 m ² 当たり1万円～2万円程度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	近隣地域は街区未整備な既成住宅地域であり、対象基準地の規模等から経済合理的な収益物件の想定は困難なため収益還元法の適用は行わなかった。比準価格は、採用した取引事例を十分吟味し試算しており市場価値を表した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を標準とし、標準地との検討を踏まえ、過去1年間の地域の地価動向及び今後の不動産市場の動向等を総合的に勘案し、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	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/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 南知多-6	公示価格 12,800 円/m ²	[98.4] 100	100 [102.0]	100 [89.2]	100	14,100	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 +2.0	行政 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/m ²)	内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]									
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口減少による少子高齢化が顕著で、観光業もコロナ以前までの回復は見られない等不動産の需要は少なく大幅な供給過多の状況にある。									
	前年標準価格	14,500 円/m ²			[地域要因] 街区未整備な既成住宅地域で住宅需要は弱く、地価は下落基調が継続している。									
	-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	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間	-2.8 %	半年間	%									

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	あかり不動産鑑定合同会社
南知多(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 加藤 典利
鑑定評価額	3,010,000 円		1㎡当たりの価格	8,860 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]	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		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	知多郡南知多町大字豊浜字小佐郷42番外				地積 (㎡)	340	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 1:2	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	「調区」 (60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	農家住宅地					
	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			地域的特性	特記 特にない					
	地域的要因の将来予測	特記事項	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)				
(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	8,860 円/㎡		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				
	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存住宅地域である。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。取引事例比較法を適用し試算された比準価格は、採用した取引事例を十分吟味し試算しており市場価値を表した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を標準とし、標準地との検討を踏まえ、過去1年間の地域の地価動向及び今後の不動産市場の動向等を総合的に勘案して、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	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 +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 +26.0 行政 +14.0 その他 0.0
	公示価格	[98.4] 100	100 [102.0]	100 [139.3]	[100.0] 100	8,860					
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況 形成要因	[一般的要因] 人口減少による少子高齢化が顕著で、観光業もコロナ以前までの回復は見られない等不動産の需要は少なく大幅な供給過多の状況にある。							
	継続 新規			[地域要因] 市街化調整区域内の既存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。							
	前年標準価格 8,950 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	時点修正	標準化補正								
	標準地番号	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	-1.0 %	半年間							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかり不動産鑑定合同会社	
南知多(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	加藤 典利
鑑定評価額	4,010,000 円		1㎡当たりの価格	23,700 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3日	(6)路線価 倍率種別	[令和7年1月]	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
(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	知多郡南知多町大字豊浜字鳥居88番				地積(m ²)	169	法令上の規制等	近商(80,200)														
	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		(その他)															
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、南10m、北20m			標準的使用	低中層店舗住宅併用地																	
	標準的画地の形状等	間口約9m、奥行約18m、規模160㎡程度、形状長方形				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)								
	地域要因の将来予測	国道沿いに店舗事務所が多く見られる商業地域で、地域要因に特段の変動要因はなく今後とも現状のまま推移していくものと予測される。					国道沿いに店舗事務所が多く見られる商業地域で、地域要因に特段の変動要因はなく今後とも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	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	23,900 円/㎡			対象基準地の規準価格(円/㎡)	23,700	内訳	街路	0.0	街路	-6.0											
	収益還元法	収益価格	1,320 円/㎡						交通	0.0	交通	0.0											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						環境	0.0	環境	-6.5											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						画地	0.0	行政	0.0											
(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。主たる需要者は、物販・飲食等の沿道型商業施設を営む中小事業者や、鉄道駅徒歩圏内ではこれらに加え小規模店舗事務所等を運営する中小事業者であるが、観光需要の低迷や商圏人口の減少により商業地の需要は減退しており地価は下落基調が継続している。中心となる価格水準は規模等により幅があるが、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	比準価格は、採用した取引事例を十分吟味したもので信頼性の高い価格である。一方収益価格は、地価に見合う賃料水準が形成されていないため、かなり低く試算された。近隣地域が店舗事務所が多く見られる商業地域であることに鑑み、比準価格を標準に、収益価格を考量して、標準地との検討を踏まえ、過去1年間の地域の地価動向及び今後の不動産市場の動向等を総合的に勘案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	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	街路	0.0	街路	-6.0											
	標準地番号	南知多5-1	[99.0]	100	100	[100.0]	23,700		標準化補正	交通	0.0	交通	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	街路	0.0	街路	-6.0												
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]		標準化補正	交通	0.0	交通	0.0											
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格形成要因の	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]									
	前年標準価格	24,500 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																				
変動率	年間	-3.3%	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	
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	1,540,000 円		1㎡当たりの価格		22,700 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]	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
(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	知多郡南知多町大字師崎字向島8番4				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	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)							
(2) 近隣地域	範囲	東120m、西10m、南30m、北10m			標準の使用	低層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約8m			規模	80㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.5m国道	交通施設	河和駅 南東方12km 法令規制 商業 (90,400) 準防							
	地域要因の将来予測	地域に動きはなく、地域性は今後も現状維持。地価は引続き下落傾向と予測する。												
(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	22,700 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	8,550 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、近隣住民向け店舗と一般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。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、収益価格は一棟店舗を想定したが、賃貸需要の低さから低位に試算された。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、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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	[99.0] / 100	100	[100.0]	[93.5]	[101.9] / 100	22,700	補正	交通	0.0	環境	交通	0.0
	公示価格	21,000 円/㎡							画地	0.0	行政	環境	+7.0	
									行政	0.0	その他	行政	-7.0	
									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	対象基準地の標準価格 (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	100	[]			補正	交通		環境	交通		
	円/㎡								画地		行政	環境		
									行政		その他	行政		
									その他			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		価格変動状況	[一般的要因]	人口減少、高齢化、観光産業の不振により、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。								
	前年標準価格	23,700 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。							
-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]	個別的要因の変動はない。										
代表標準地 標準地	標準地番号													
標準地番号	公示価格		円/㎡											
変動率	年間	-4.2 %	半年間	%										