

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 西日本空情支社 名古屋支店
武豊(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 二村 茂樹
鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	46,100 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 5日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	37,000 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			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所在地及び地番並びに「住居表示」等 知多郡武豊町大字富貴字砂水3番11外					②地積 (㎡)	247 ()	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W1	住宅、アパート、倉庫等が混在する住宅地域	西6m町道	水道、ガス、下水	富貴390m		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 40 m、南 100 m、北 150 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 12.5 m、奥行 約 20 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	基準方位 北 6m町道 街路	交通施設	富貴駅 南東方390m	法令 規制	1住居 (60, 200)					
	⑤地域要因の将来予測		比較的に沿岸部に近い混在的な住宅地域で、周辺に新規取引を活性化させる要因は無い。町内南部、沿岸部周辺は大きな下振れ感はないものの、実勢上、弱含み感が残り、当面は現状のまま推移するものと予測される。										
(3)	①最も有効使用の判定 低層住宅地					(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		46,100 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		10,600 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	同一需給圏は武豊町及び隣接市町の住宅地域全域。主たる需要者は町内在住の居住者層で、地縁の選好性が認められるため周辺市町からの転入者は少ない。近隣地域は、最寄駅から徒歩圏にあるが、町の中心部からは離れているため利便の高い地域と比較して宅地需要は弱く、概ね地価は低調気味での推移。取引の中心となる価格帯は土地のみで1000万円～1500万円程度で、土地建物総額で概ね2500万円台～4000万円台程度と思料される。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺は、居住を意識した自己の土地取得が多く、比準価格は市場実態が反映されたもので、需要者の持つ代替性、選好性の及ぶ範囲に留意し試算された。一方収益価格に関しては、賃貸市場が未熟な点や賃料水準が投資対象として見合わず相当低位となった。本件では、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る比準価格を標準とし、さらに市場の特性、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	①代表標準地 標準地番号 武豊-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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 0.0 +60.0 0.0 0.0
	公示価格 75,400 円/㎡		[100.8] 100	100 [104.0]	100 [158.4]	[100.0] 100	46,100						
(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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10)対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 46,100 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 最近の建築費高騰から取引減少の懸念があり、区画整理地等は供給不足気味。南部や沿岸部は大きな変動は無く、停滞傾向である。								
	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] 既成の住宅地域のため、宅地需要を喚起する程の大きな地域要因の変動は無く、一般的要因等から不動産取引も微減傾向と思料される。								
	②変動率 年間 0.0 % 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	楓不動産鑑定事務所
武豊(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 龍
鑑定評価額	16,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	76,000 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]	58,000 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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		知多郡武豊町字迎戸1 8 番 6				②地積 (㎡)		210 ()		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 中専 (60, 150)										
	台形 1:1.5	住宅 W2		中小規模一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域		南東5.9m町道		水道、 ガス、 下水		知多武豊 400m		(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 40 m、北 70 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 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 5. 9m町道		交通 知多武豊駅 西方400m		法令 1 中専 (60, 150)					
⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ旧来からの既成住宅地域である。地域に変化を促す特段の要因は見受けられず、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		低層住宅地												(4)対象基準地の個別的要因		形状 方位		0.0 +4.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 76,000 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		同一需給圏は武豊町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。近隣地域は旧来からの既成住宅地域であるが、武豊町の中心部、知多武豊駅から徒歩圏内に存する利便性に優れた住宅地域であるため、需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみ総額で1,500万円～2,000万円程度、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。収益物件は共同住宅が見られるものの、対象標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) 公示価格を とした	① 代表標準地 標準地番号 武豊-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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 75,400 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$		$\frac{100}{104.0}$		$\frac{100}{/}$		$\frac{104.0}{100}$		76,000											
(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/㎡		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{/}$		$\frac{100}{/}$		$\frac{100}{/}$													
(10) 対象基準地 の前の	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 75,000 円/㎡				③ 価格 変動 要因 の		[一般的 要因]		武豊町の人口は概ね横這いで推移。土地需要は北部及び中心部は堅調、南部及び津波リスクがある沿岸部は弱含みと二極化傾向にある。													
	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 武豊-1 公示価格 75,400 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。													
							[個別 的要 因]		個別的要因に変動はない。													
	②変動率 年間 +1.3 % 半年間 +0.8 %																					

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 西日本空情支社 名古屋支店	
武豊(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 二村 茂樹	
鑑定評価額		13,800,000 円		1㎡当たりの価格	58,000 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 5日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	44,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		知多郡武豊町字北中根5丁目28番				②地積 (㎡) (238)		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 中専 (60, 150)		
	1.2:1	住宅 W2		中規模一般住宅を中心に、空地も見られる住宅地域		南4m町道	水道、ガス、下水	知多武豊 1.4km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 60 m、南 60 m、北 110 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 14 m、規模 210 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 4 m町道	交通施設	知多武豊駅 西方1.4km	法令規制	1 中専 (60, 150)		
	⑤地域要因の将来予測		低層一般住宅を中心に未利用地も一部見られる住宅地域で、街路状況がやや弱く、宅地取引を活性化させ、地価を大きく押し上げるほどの変動要因は無い。当面は微弱な変動をもって推移すると予測される。									
(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		58,000 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		同一需給圏は概ね武豊町及び周辺市町の名鉄河和線、ＪＲ武豊線沿線の住宅地域全域。需要者の中心は同一需給圏内に居住する取得者層で、圏外からの転入者は少ない傾向。近隣地域は武豊町中心部に近い既成住宅地域で、周辺に社宅跡地の分譲地等から宅地供給が多かった経緯から、宅地需要を呼び込む吸引力や地価情勢は若干弱含み感が残る。土地の取引で１０００万円～１５００万円前後、土地建物総額で概ね２５００万円台～４０００万円台程度と史料される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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、対象地は画地条件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	規準とした価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 武豊-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 +1.0
		公示価格 75,400 円/㎡		$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[134.0]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	57,800		交通 0.0		交通 +7.0
(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 +24.0
		前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			画地 +4.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の検討	標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 57,600 円/㎡				③価格変動状況形成要因の	[一般的要因] 最近の建築費高騰から取引減少の懸念があり、区画整理地等は供給不足気味。南部や沿岸部は大きな変動は無く、停滞傾向である。					
		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 円/㎡					[地域要因] 低層戸建住宅中心の熟成した住宅地で、地域要因の大きな変動は無く、宅地取引の注目度及び押し上げ感はやや弱い傾向である。					
							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
		②変動率		年間 +0.7 %	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
武豊(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	根不動産鑑定事務所
武豊(県)-4	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 龍
鑑定評価額	18,800,000 円	1㎡当たりの価格	81,600 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	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		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		知多郡武豊町字豊成1丁目109番外				②地積 (㎡)		231 ()	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 中専 (60, 150)		
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南西6m町道		水道、ガス、下水		上ゲ 1.3km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 40 m、南 30 m、北 50 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 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記 特にない			
	事項		街 路		基準方位北、6m町道		交通 上ゲ駅 北方1.3km		法令 1 中専 (60, 150)		規制	
	⑤地域要因の将来予測		土地区画整理事業により整備された一般住宅が建ち並び住宅地域であり、今後も現状の利用状況を維持していくものと見込まれる。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(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 81,600 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	同一需給圏は武豊町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。近隣地域は武豊町の北部、半田市との市町境付近に位置する居住環境良好な町内では人気の高い住宅地域であるため、需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地のみ総額で1,500万円～2,000万円程度、新築戸建物件は2,500万円～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。収益物件は共同住宅が見られるものの、対象標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価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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 武豊-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 -1.0	
	公示価格 75,400 円/㎡		$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[95.3]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	81,300		交通 0.0		交通 +7.0	
(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	環境 0.0	地域要因	環境 -10.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			画地 +4.0		行政 0.0	
									行政 0.0		その他 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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 79,800 円/㎡				③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 武豊町の人口は概ね横這いで推移。土地需要は北部及び中心部は堅調、南部及び津波リスクがある沿岸部は弱含みと二極化傾向にある。						
	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] 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。						
	②変動率 年間 +2.3 % 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
武豊(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	根不動産鑑定事務所
武豊(県)-5	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 龍
鑑定評価額	11,000,000 円	1㎡当たりの価格	49,200 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] 路線価又は倍率 倍率種別	39,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		知多郡武豊町字明神戸3番2外				②地積 (㎡)		224 ()		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		準工 (60, 200)		
	台形 1:1.2	住宅 W2		一般住宅、社宅、事務所等が混在する地域		北8.3m道路	水道、ガス、下水	武豊 750m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 70 m、南 20 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 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 8.3m道路		交通施設	武豊駅 南東方750m		法令規制 準工 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		沿岸部に近い旧来からの既成住宅地域であり、地域に変化を促す特段の要因は見受けられず、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	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 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 49,200 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	同一需給圏は武豊町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。近隣地域は名鉄河和線の東側に位置し、沿岸部に近く、災害リスクへの懸念があるものの、武豊駅徒歩圏内にあって利便性は比較的良好なことから、需要は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみ総額で1,000万円前後、新築の戸建分譲では2,500万円～3,000万円前後である。											
(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。収益物件は共同住宅が見られるものの、対象標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価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	① 代表標準地 標準地番号	武豊-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 -3.0	
	公示価格	75,400 円/㎡	[100.8 / 100]	100 [104.0]	100 [149.2]	[100.0 / 100]	49,000		交通 0.0		交通 +5.0	
								環境 0.0	環境 +48.0			
								画地 +4.0	行政 -1.0			
								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		[]	100 []	100 []	[]			交通		交通	
		円/㎡	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				③ 価格変動要因の	[一般的要因] 武豊町の人口は概ね横這いで推移。土地需要は北部及び中心部は堅調、南部及び津波リスクがある沿岸部は弱含みと二極化傾向にある。						
	■ 継続 □ 新規					[地域要因] 旧来からの既成住宅地域で、地域要因に特段の変化は認められない。						
	前年標準価格 49,000 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	+0.4 %	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
武豊(県)-6 宅地-1

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
武豊(県)-6	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 吉田 治子
鑑定評価額	7,170,000 円		1㎡当たりの価格	43,200 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4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月25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		知多郡武豊町字多賀7丁目32番				②地積 (㎡)		166 ()	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)			
	1:1.5	住宅 W2		戸建住宅を中心に空地 も見られる区画整 然とした住宅地域		北6m町道	水道、 ガス	知多武豊 1.9km		(その他)		
(2)	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 50 m、北 0 m					②標準的使用		戸建住宅地			
近 隣 地 域	③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									
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 6 m町道	交通 施設	知多武豊駅 南西方1.9km		法令 規制	「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測	市街化調整区域内に開発された小規模な住宅団地であり、特別の変動要因はなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれる。地価は横ばいから微増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 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 43,200 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	同一需給圏は名鉄河和線沿線を中心とする武豊町内の住宅地域と把握される。需要者は武豊町内に居住する個人が中心であり、町外からの転入者は少ない。市街化調整区域内の住宅地域であるが、地価が割安な地域であり、地縁者等を中心に一定の需要がみられることから、地価は横ばいから微増傾向となっている。土地は800万円～1300万円程度、新築の戸建住宅は2500万円～3000万円程度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	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。対象基準地は市街化調整区域内の住宅地域内に位置し、近隣に賃貸用の共同住宅はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法が適用できなかった。求められた比準価格は不動産の市場性を反映した実証の数値である。したがって本件ではこの比準価格を中心に、他の標準地との均衡に留意して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公 示 価 格 規 準 地 番 号 武 豊 - 8 公 示 価 格 49,200 円/㎡	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 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 -11.0 行政 +15.0 その他 0.0		
	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 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 +2.0 環境 -11.0 行政 +15.0 その他 0.0	
(9) 指 定 基 準 地 番 号 前 年 指 定 基 準 地 の 価 格 円/㎡	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 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 +2.0 環境 -11.0 行政 +15.0 その他 0.0		
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討 前 年 標 準 価 格 43,200 円/㎡	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 43,200 円/㎡	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 43,200 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 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 +2.0 環境 -11.0 行政 +15.0 その他 0.0		
対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 43,200 円/㎡	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかに回復し、企業収益は改善し、設備投資は増加傾向にある。個人消費は緩やかな増加基調で、住宅投資は弱めの動きである。 [地域要因] 当該地域は市街化調整区域内の住宅地域であり、特記すべき地域要因の変動はない。 [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
武豊(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	楓不動産鑑定事務所
武豊(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 龍
鑑定評価額	48,500,000 円	1㎡当たりの価格	91,500 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	71,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		知多郡武豊町字長尾山4 9 番 1				②地積 (㎡)		530 ()		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) 準防		
	台形 1.5:1	店舗 S2		中低層店舗ビル、行政施設等が建ち並ぶ商業地域		南16m町道、東側道	水道、ガス、下水	知多武豊 200m		(その他) (100, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 110 m、西 100 m、南 0 m、北 30 m				②標準的使用		低層店舗兼住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模 500 ㎡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	1 6 m町道	交通施設	知多武豊駅 北西方200m		法令規制	近商 (90, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		武豊町中心部に位置する商業地域である。令和 7 年 3 月に武豊町公共交流拠点基本構想が策定されており、将来的には整備が進められる地域となっている。									
(3)	最有効使用の判定						低層店舗兼住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因		角地形状 +3.0 0.0	
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		91,500 円/㎡					
			収益還元法		収益価格		40,600 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		同一需給圏は武豊町及び周辺市町の商業地域一円である。需要者は地縁性を有する個人及び法人事業者が中心となる。旧来からの商業地域は顧客が郊外型の大型店に吸収される傾向にあるが、近隣地域は武豊町の中心部に位置し、知多武豊駅至近、かつ町役場前という希少な立地条件から、需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、商業地の取引が少なく、需要者の業種や画地規模によって価格にばらつきがあることから、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価格である。一方、収益価格は対象不動産の収益性を反映した理論的価格である。近隣地域においては自用的取引が中心であり、比準価格の説得力が高いことから、比準価格を重視し、収益価格は参考とし、更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) 公示価格	規 準 と し た 価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 半田5-6		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	地域要因	街路 +3.0
		公示価格 112,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [105.0]	100 [122.6]	[103.0] 100	91,200		交通 0.0		交通 +7.0
(9) 指定からの検討	指定基準地	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	環境 0.0	地域要因	環境 +4.0
		前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +5.0		行政 +7.0
		円/㎡		100	[]	[]	100			行政 0.0		その他 0.0
										その他 0.0		
(10) 対象基準地の検討	対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 90,200 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 武豊町の人口は概ね横這いで推移。土地需要は北部及び中心部は堅調、南部及び津波リスクがある沿岸部は弱含みと二極化傾向にある。					
		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] 町中心部に位置する商業地域であるが、現在のところ、地域要因に特段の変動はない。					
							[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。					
		②変動率 年間 +1.4 % 半年間 %										

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 西日本空情支社 名古屋支店	
武豊(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	二村 茂樹
鑑定評価額	17,700,000 円		1㎡当たりの価格		55,900 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	43,000 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			
(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		知多郡武豊町大字富貴字市場 7 9 番 6				②地積 (㎡)		317 ()		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) 準防		
	台形 1.5:1	事務所兼住宅 W2		低層店舗、事務所等が見られる駅前の商業地域		北16m県道		水道、ガス、下水	富貴 150m		(その他) (90, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 130 m、西 100 m、南 50 m、北 40 m				②標準的使用		低層店舗併用住宅地			
	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	1 6 m県道		交通施設	富貴駅 東方150m		法令規制	近商 (90, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		富貴駅に近く、通行量はあるものの、小規模店舗が中心で、緩慢な店舗形成と预料される。集客力のある大型店舗も国道に位置していることから、客足の動向は弱く、実勢上、地価も概ね横這い程度での推移と予測する。									
(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	形状 角地		0.0 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 55,900 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 10,900 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	同一需給圏は武豊町及び周辺市町の商業地域全域。需要者の中心は飲食、サービス業等を営む個人及び中小法人等である。最寄駅徒歩圏内に位置し、一定の商業集積はあるものの、富貴地区内において商業需要は強くない傾向。最近のインフレ圧力が重荷となりつつあるが、地価は大きな上振れ感はない。聴聞等からも周辺の商業取引が少なく、取引価格帯は土地の競争力、規模、企業主体の判断等により取引総額が異なり、価格水準は極めて個性が強い傾向である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	町内及びその周辺では、特に自己の店舗利用の取得が中心のため、比準価格はこの市場実態を反映し実証的な価格として試算された。収益価格は賃貸市場が未熟な点や賃料水準が投資対象として見合わない点を反映して、低位に試算された。よって、比準価格の相対的信頼性は高いと判断され、事業者の行動原理に即し説得力を有する。以上により市場の特性に留意し、比準価格を標準とすることとし、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) 公示価格を標準とした	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 -2.0	
	公示価格 43,000 円/㎡		[99.3] / 100	100 [100.0]	100 [79.0]	[103.0] / 100	55,700		交通 0.0		交通 +5.0	
									環境 0.0		環境 -24.0	
									画地 0.0		行政 +1.0	
									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 []	100 []	[] / 100			交通		交通	
									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 前年標準価格 55,900 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因	一般的 [要因] インフレ経営環境等から、資材資源価格の高騰等で回復が一律でなく、特に町内中心部では商業地取引は徐々に堅調さを取り戻している。						
	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] 国道 2 4 7 号線にやや近い商業地域で、駅に近いものの新規商業投資は無く、周辺住民対象の小規模店舗等が位置し、弱含み感が残る。						
						[個別的] 個別的的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %											