

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ベスト不動産鑑定センター
阿久比(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 齋藤 登
鑑定評価額	19,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	79,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	57,000 円/m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14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	知多郡阿久比町大字卯坂字向山下1番39				②地積 (m ²)	244	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 100)		
	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	坂部 1.1km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 150 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 14 m、奥行約 18 m、規模 250 m ² 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	坂部駅 南東方1.1km	法令規制	1 低専 (60, 100)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	79,000 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	同一需給圏は名鉄河和線沿線を中心とする阿久比町及び周辺市町の住宅地域である。主たる需要者は、阿久比町内の居住者を中心に、周辺市町の居住者も含まれる。近隣地域は傾斜がある既存住宅地域であるが、区画整然とした街区に中規模一般住宅が建ち並ぶ居住環境が良好な住宅地域で、宅地需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、土地で2,000万円、新築戸建てで4,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、居住の快適性が重視され自用目的の取引が中心である。対象基準地は行政的条件により収益建物の想定が現実的ではないため収益価格の試算をしない一方、類似性の高い複数の取引事例から規範性ある比準価格が求められた。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡、単価と総額との関連、市場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) 公示価格を標準とした	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 対象基準地の標準価格 (円/m ²)	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 -3.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.2] / 100	100 / [104.0]	100 / [115.4]	[109.0] / 100	79,000					
(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/m ²)	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	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[]					
(10) 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 76,500 円/m ²		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的] 建築費の高騰や金利先行き不透明感はあるものの、経済情勢及び不動産市況は回復傾向にある。							
	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/m ²			[地域] 地域要因に特段の変化はないが、閑静な住宅地域であり、地価は回復傾向にある。 [個別的] 個別的的要因に変動はない。							
②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	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
阿久比(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	9,990,000 円	1㎡当たりの価格	55,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	42,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月28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 知多郡阿久比町大字草木字寺前6番6	②地積(㎡)	181	⑨法令上の規制等	1住居(60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	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			
	台形 1:1.2	住宅 W2	一般住宅を主体に農地等も介在する住宅地域	南東4m町道	水道、ガス、下水	坂部 2.8km			
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東50m、西20m、南50m、北50m		②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約15m、規模200㎡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	標準方位北、4m	交通施設	坂部駅 西方2.8km	法令規制	1住居(60,160)
(4) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,200 円/㎡	(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+4.0			
	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/㎡						
(5) 市場の特性	同一需給圏は名鉄河和線沿線を中心に阿久比町及び周辺市町における住宅地域である。主たる需要者は阿久比町及び周辺市町に居住する住宅建設を目的とする個人である。当該近隣地域は一般住宅を主体とする既成住宅地域であり、一時期の不動産市場の低迷から回復しており、微増傾向で推移している。このような状況下、市場の中心価格帯は、土地は9,000~12,000千円程度、土地建物一体で30,000~35,000千円前後が需要の中心である。								
(6) 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おける取引事例から比準して求めたもので、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は対象基準地の画地条件や最有効使用、経済的合理性等を総合的に勘案し、求めることができなかった。近隣地域は個人需要者による自用目的での取引が中心であることから、市場性を反映した比準価格を採用して、収益価格の考え方も参酌するとともに標準地との検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(7) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 阿久比-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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 +1.0 環境 +20.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格 68,400 円/㎡	[102.0] 100	100 [106.0]	100 [124.9]	[104.0] 100	54,800			
(8) 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				
(9) 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 53,400 円/㎡		③ 変動状況要因の 価格形成要因	[一般的要因] 景気が回復傾向の中、地価は用途、地域間でやや格差が認められるが、良好な住宅地を中心に上昇傾向である。					
	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] 地域要因に特段の変動は見られず、阿久比町内全域での不動産市況回復の影響を受けて、需要は回復傾向である。					
	② 変動率 年間 +3.4% 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	朝日航洋株式会社 西日本空情支社 名古屋支店	
阿久比(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	14,600,000 円		1㎡当たりの価格		65,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28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	知多郡阿久比町大字福住字六反田1番16				②地積 (㎡)	223	⑨法令上の規制等	「調区」(60, 200) (その他)	
	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				
	1:1.5	住宅W1	一般住宅を中心に未利用地も見られる住宅地域	南東6m町道	水道、ガス	坂部880m				
(2) 近隣地域	①範囲	東120m、西120m、南60m、北40m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、規模240㎡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	基準方位北6m町道	交通施設	坂部駅北東方880m	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区画整然とした住宅地域で、福住地区は宅地供給も少ない地域の特徴等から、買主の手堅い住宅地需要や売主の売却希望価格帯が上目のものもあり、当面は地価動向は上昇基調の推移と予測される。								
(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	65,500 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沿いの町内及び隣接市町の住宅地域全域。需要者の中心は町内及び周辺の居住者層で、製造、自動車関連の従事者が多く、住宅地に関しては、所得者層も充実しており、区画整理地や人気地区では供給不足感がより顕著で、結果として周辺の住宅価格を押し上げている傾向が目立っている。住宅建築目的の土地価格は概ね1000~1800万円程度、新築戸建住宅は概ね3000万円台~4000万円台までの物件が取引の中心と見られる。									
(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と判断した。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	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	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 -2.0 交通 -3.0 環境 -29.0 行政 0.0 その他 0.0
	阿久比-6	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [67.5]	[106.0] 100	65,200	標準化補正			
	公示価格	41,300 円/㎡								
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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	[]	標準化補正			
	円/㎡									
(10) 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 63,300 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因]	町内の住宅需要は建築資材高騰から取引減少の懸念はあるが、一般的に宅地供給不足感もあって地価は堅調な足取りを見せている。					
	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/㎡			[地域要因]	市街化調整区域の開発された住宅地域で、業者聴聞等から対象地と同等規模の画地は一定の宅地需要もあり、上昇傾向と見込まれる。					
	② 変動率 年間 +3.5% 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	朝日航洋株式会社 西日本空情支社 名古屋支店
阿久比(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 二村 茂樹
鑑定評価額	14,100,000 円	1㎡当たりの価格	95,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 73,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月28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	知多郡阿久比町大字白沢字上カナクソ5番2				②地積 (㎡)	148	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 (その他) (90, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西20m、南120m、北50m				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10m、奥行約18m、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10.5m県道		
	⑤地域要因の将来予測	駅に近く、県道沿いで通行量が多いが、小規模の店舗経営が大半で、既存の店舗等も減少傾向のため、商業集積の程度は現状若しくは微減傾向であり、地価も概ね横這い傾向であると予測する。							交通施設	巽ヶ丘駅南西方70m	法令規制
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	95,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	56,700 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	同一需給圏は阿久比町及び周辺市町における幹線道路沿いの路線商業地域全域で、主たる需要者は町内の個人及び法人事業者や圏外の事業者も散見される。近隣地域は巽ヶ丘駅に近いが、集客力の高い店舗等が少なく、新型コロナ、インフレ経営の煽り等で回復は一律ではなく、実勢は低調気味である。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、やや低位に試算された。よって、比準価格の相対的信頼性は高く、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も留意し、比準価格を中心に収益価格を参酌し、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	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 5.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -2.0 行政 +13.0 その他 0.0	
	標準地番号 半田5-6	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [110.7]	[104.0] 100	95,700					
(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 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) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 □ 継続 ■ 新規 前年標準価格 円/㎡		③ 変動状況要因の	[要 因]	インフレ経営環境による業種交代や資材資源価格の高騰等から回復が一律ではないが、徐々に町内商業地取引は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]	町内北部の幹線道路沿いの商業地域で、新規の商業投資意欲もみられないため、特段の上昇要因は見当たらない。						
	② 変動率 年間 % 半年間 %			[個 別 的]	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	朝日航洋株式会社 西日本空情支社 名古屋支店
阿久比(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	86,300,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	81,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月28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	知多郡阿久比町大字阿久比字駅前1丁目20番外				②地積 (㎡)	863 ()	⑨法令上の規制等	近商 (80, 200) 準防			
	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	阿久比 170m	(その他) (90, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西0m、南60m、北90m				②標準的使用	店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約24m、奥行約35m、規模840㎡程度、形状ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	18m県道	交通施設	阿久比駅南方170m	法令規制
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	68,800 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、町内及び隣接市町の店舗、営業所等の適地となる商業地域全域。主たる需要者は商圏を県内に展開する企業、地域密着型の企業である。町内の商業地は、最近のインフレ経営環境の変化も懸念されるが、特に駅周辺部の土地価格は上昇気味で推移の様相。聴聞及び地域分析等から実勢の価格動向は取引が少なく、価格帯は土地の競争力、規模、企業主体の投資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、やや低位に試算された。よって、比準価格の相対的信頼性は高く、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も留意し、比準価格を中心に収益価格を参酌し、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	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 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 +2.0 交通 0.0 環境 -8.0 行政 +7.0 その他 0.0		
	標準地番号 半田5-6	[100.0]	100	100	[98.0]	99,500						
(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 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	[]							
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 97,500 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的] インフレ経営環境による業種交代や資材資源価格の高騰等から回復が一律ではないが、徐々に町内商業地取引は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] 地域要因に大きな変動は無いが、名鉄阿久比駅に近く、半田方面への幹線道路の通行量が良好であるため、集客力の高い地域性がある。								
				[個別的] 個別的な要因に変動はない。								
② 変動率		年間 +2.6 %	半年間 %									