

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (知多(県)-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第7), 業者名 (有限会社現代不動産研究所), 氏名 (大矢知 哲也), 鑑定評価額 (15,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (72,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月7日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年6月16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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (知多市八幡字深山口70番37), (2) 範囲 (東80m, 西100m, 南50m, 北100m), (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 (+4.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 72,400 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、知多市及び隣接する東海市、知多郡阿久比町等の住宅地域を中心とする。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めており), (8) 公示価格 (知多-13, 83,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 72,000 円/㎡)

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
知多(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社現代不動産研究所
知多(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 大矢知 哲也
鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	63,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 48,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍
(2) 実地調査日	令和5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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		知多市日長台318番		②地積 (㎡)	179	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) (その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西100m、南20m、北60m			②標準的使用	戸建住宅地												
	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	⑤地域要因の将来予測										
	④地域的特性	特記事項	特にない	基準方位北、6m市道	交通施設	新舞子駅 東方2.7km	法令規制	1中専 (60, 150)										
(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	63,700 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因													
	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、知多市南部を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、知多市に地縁を有する一次取得者が中心で、圏外からの転入者は少ない。近隣地域は、古くに開発された住宅団地で鉄道駅から遠く離れており、利便性の低さから新規需要が乏しい。需要の中心となる価格帯について、土地のみで1000万円前後、新築建売住宅は2800万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めており実証的な価格といえる。収益価格は、画地条件の制約等により共同住宅等の建設が非現実的であるため試算しなかった。近隣地域では自用目的での取引が中心であり、取引水準を指標に価格を決定することが一般的と認められるので、実証的な比準価格を標準とし、公示地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	常滑-1	② 時点修正	[100.8] 100	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	[111.2] 100	⑤ 個別的要因の比較	[106.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	63,400	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 -1.0 交通 +8.0 環境 +3.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格	66,000 円/㎡																
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	[] 100	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	[] 100	⑤ 個別的要因の比較	[] 100	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	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/㎡																
(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 64,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 知多市の人口はやや減少傾向。地域経済の活性化と共に不動産市場も回復傾向であり、特に住環境の整った地域の需要は安定している。										
	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/㎡		[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。								
② 変動率		年間	-0.6 %	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5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (知多(県)-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第7), 業者名 (補償評価システム株式会社), 氏名 (藤嶋 洋一), 鑑定評価額 (16,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (65,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月7日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (知多市長浦3丁目101番), (2) 範囲 (東120m, 西140m, 南120m, 北80m), (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 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は概ね知多市及び周辺市町の名鉄常滑線、河和線沿線の住宅地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (採用した取引事例は近隣地域及び類似地域において一長一短はあるものの信頼性のある事例である...), (8) 公示価格 (83,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 65,300 円/㎡)

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社現代不動産研究所
知多(県)-4	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 大矢知 哲也
鑑定評価額	27,900,000 円	1㎡当たりの価格	108,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率 80,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 16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		知多市朝倉町177番			②地積 (㎡)	258	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低専 (60, 100) (その他)				
	1:2	住宅 W2	一般住宅、マンション、アパート等が混在する住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	朝倉 600m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 140 m、西 70 m、南 120 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 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				
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅地域として熟成しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。生活利便性の良さから、需要は堅調に推移しており、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。			交通施設		朝倉駅 東方600m 法令規制 1低専 (60, 100)				
(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		108,000 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、知多市北部を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、知多市に地縁を有する一次取得者が中心であるが、圏外からの転入者も見られる。近隣地域は知多市の主要駅である朝倉駅の徒歩圏内にあり、かつ街区の整った優良な住宅地域であるため、需要は堅調であるが、供給は少ない。需要の中心となる価格帯について、土地のみで2000万円台、新築建売住宅は近隣地域周辺では稀少であるが、4000万円を越える。											
(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取引事例から求めており実証的な価格といえる。収益価格は、行政的条件の制約等により共同住宅等の建設が非現実的であるため試算しなかった。近隣地域では自用目的での取引が中心であり、取引水準を指標に価格を決定することが一般的と認められるので、実証的な比準価格を標準とし、公示地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 知多-13		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 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 -7.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 83,000 円/㎡		[102.5] 100	100 [104.0]	100 [80.0]	[106.0] 100	108,000	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 -7.0 環境 -14.0 行政 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 対象基準地の標準価格 (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 -7.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	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 -7.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 104,000 円/㎡			③ 価格形成要因の 変動状況 [一般的] 知多市の人口はやや減少傾向。地域経済の活性化と共に不動産市場も回復傾向であり、特に住環境の整った地域の需要は安定している。 [地域] 地域要因に特段の変動はない。 [個別的] 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 +3.8 % 半年間 %											

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
知多(県)-5 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 知多(県)-5, 愛知県, 愛知第7, あかり不動産鑑定合同会社, 加藤 典利.

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 令和5年7月1日, 令和5年4月11日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, 52,000 円/㎡.

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, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年の検討. Includes detailed descriptions of the property and market conditions.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 木寺不動産鑑定所
知多(県)-6	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 住井 雄一郎
鑑定評価額	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	63,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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所在及び地番並びに「住居表示」等	知多市新舞子字竜12番37				②地積 (㎡)	204	⑨法令上の規制等	1中専 (60,150)								
	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	新舞子410m	(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西25m、南18m、北27m			②標準的使用	戸建住宅地											
	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	基準方位北3.5m市道	交通施設	新舞子駅北方410m	法令規制	1中専 (60,150)								
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの既成住宅地域として地域性が形成されており、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	標準的使用と同じ					(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 63,100 円/㎡															
	収益還元法	収益価格 17,700 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	同一需給圏は知多市内の名鉄常滑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。基準地が位置する地域は、やや狭小な街路で形成されている街区内に中小の一般住宅が建ち並ぶ旧来からの既成住宅地域である。街路条件にやや劣るが特急停車駅である新舞子駅への接近性が良好であることが下支えし、地価は微増傾向にある。市場の中心価格帯は土地は1300万円程度、建売分譲で3500万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は知多市内の名鉄常滑線沿線の住宅地域内の取引事例を採用して、適切な要因比較及び各々の規範性の程度に係る検討を行って求められた市場性を反映した価格である。一方収益価格は共同住宅を想定して試算を行ったが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず低位に求められた。以上より、市場の特性を反映した比準価格を標準として収益価格は参考に留め、代表標準地との検討も踏まえて上記の通り鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を基とした	① 代表標準地 標準地番号	常滑-1	② 時点修正	[100.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [100.0]	④ 地域要因の比較	100 / [106.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	62,700	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 +2.0 交通 -1.0 環境 +4.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	66,000 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	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	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/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		一般的要因					物価高騰、金利の先高感等、経済動向の不透明感はあるものの、不動産需要は底堅い状況にある。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 62,500 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		② 変動率 年間 +1.0 % 半年間 %		[地域] 住宅地域として居住環境の安定性が認められる地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。 [個別的] 個別的要因の変化及び格差率の変動はいずれもない。												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	シマダ鑑定システム
知多(県)-7	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 島田 雅明
鑑定評価額	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	85,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	64,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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	知多市にしのみ台1丁目1303番				②地積 (㎡)	208 ()	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	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東35m、西30m、南110m、北20m			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17m、規模200㎡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市道	交通施設	朝倉駅南東方2.2km	法令規制	1低専 (60, 100)	
⑤地域要因の将来予測	共同住宅も見られる好環境ながらやや交通利便性難の戸建住宅地域で、今後も現状維持での推移と予測する。供給不足のなか成約に伸び悩み感あるも、好物件に対する需要は旺盛で、地価水準は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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,100 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、概ね知多市域のうち名鉄常滑線の各駅を最寄駅とする区画整然とした住宅地域である。需要者の属性は、知多市及び隣接市町に居住する勤労者が中心である。市場の需給動向は、人気の北部丘陵地の外延部に位置し、その中心部の活況の波及を受けた好物件に対する根強い需要が顕在化しており、やや逼迫状況にある。取引の中心は、200㎡程度の土地で1,640万円程度、土地が150㎡程度の建売住宅で3,300万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	居住快適性を求める自用目的の取引が多い住宅地域であり、同一需給圏内の類似地域から信頼性ある取引事例を収集できた。収益還元法は、対象基準地の容積率が100%以下のため、経済合理的な経営が可能な共同住宅を想定できなかった。以上から、取引価格の水準が価格決定の指標となっていることを勘案の上、比準価格を標準と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	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/㎡)	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
	公示価格	[102.5] 100	100 [104.0]	100 [/]	[104.0] 100	85,100	標準化補正	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0		0.0 0.0 0.0 0.0 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			
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 82,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 5年で人口微減、住宅取得支援策継続、緩改善の雇用情勢を背景として、住宅地市場は住環境や交通利便性等による二極化が継続。						
	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 知多-13 公示価格 83,000 円/㎡			[地域] 土地取引件数が増加傾向を示す中、人気の北部丘陵地の外延部においても、新型コロナ以前の需給状況を凌駕する勢いが認められる。 [個別的] 個別的的要因に変動はない。						
②変動率		年間 +3.2 %	半年間 +2.5 %							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 10日提出
知多(県)-8 宅地-1

基準地番号 知多(県)-8	提出先 愛知県	所属分科会名 愛知第7	業者名 氏名 あかり不動産鑑定合同会社 不動産鑑定士 加藤 典利
鑑定評価額	15,900,000 円	1㎡当たりの価格	34,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5年 4月 11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	知多市金沢字郷中226番1外				②地積 (㎡)	458	⑨法令上の規制等	「調区」(60, 200)				
	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	新舞子 1.6km (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 180 m、南 70 m、北 70 m			②標準の使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約 18 m、奥行約 22 m、規模 400 ㎡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	2.5 m市道	交通施設	新舞子駅 南東方1.6km	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ある既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動もなく、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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,800 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	同一需給圏は知多市内の既存住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内の一次取得者であるが、市外からの転入者も見られる。旧来からの既存住宅地域で雑然としているため街区が整備された住宅地域に比べて相対的に需要は弱く、地価動向は弱含みに推移している。市場での需要の中心価格帯は、土地のみの場合で800万円～1,200万円程度、新築戸建住宅で3,000万円程度までの物件である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅、農家住宅等が密集する住宅地域で、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。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) 公示価格を標準とした	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	常滑-4 公示価格 26,200 円/㎡	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [75.0]	[100.0] 100	34,800	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(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 35,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[要因] 一般的 資源高、円安等による物価高等経済環境は厳しいが、コロナ禍が過ぎ去り不動産市場は概ねコロナ以前にまで回復している状況にある。									
	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/㎡			[要因] 地域 街区が雑然とした既存住宅地域で住宅需要は弱く、地価は弱含みに推移している。		[要因] 個別的 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	-0.6 %	半年間	%								

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (知多(県)5-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第7), 業者名 (シマダ鑑定システム), 氏名 (島田 雅明), 鑑定評価額 (40,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (83,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和5年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和5年7月7日), (6)路線価 (令和5年1月), (2)実地調査日 (令和5年6月20日), (5)価格の種類 (正常価格), (7)倍率 (68,000 円/㎡)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (知多(県)5-2), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第7), 業者名 (有限会社 木寺不動産鑑定所), 氏名 (住井 雄一郎), 鑑定評価額 (22,100,000 円), 1m当たりの価格 (71,400 円/m²)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 5年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 5年 7月 4日), (6) 路線価又は倍率 (令和 5年 1月), (2) 実地調査日 (令和 5年 6月 23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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (知多市岡田美里町17番), (2) ①範囲 (東40m, 西20m, 南100m, 北60m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は主に知多市内及び隣接市町の路線商業地域である...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は知多市内の商業地の取引事例を採用して...), (8) 公示価格 (88,600 円/m²), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (71,000 円/m², 変動率 +0.6%)

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (知多(県)9-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第7), 業者名 (氏名 不動産鑑定士 藤嶋 洋一), 補償評価システム株式会社, 鑑定評価額 (363,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月7日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年6月20日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 路線価又は倍率 (1.1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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (知多市北浜町14番2), (2) 範囲 (東200m, 西110m, 南220m, 北30m), (3) 最有効使用の判定 (大規模工場地), (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 27,500 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は愛知県内の臨海型を中心とする工業地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地は臨海部の大規模工場地であるため...), (8) 公示価格 (26,800 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 26,800 円/㎡, 変動率 年間 +2.6%)