

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	エム鑑定
知立(県)-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 佐野 正佳
鑑定評価額	21,300,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 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6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	87,000 円/㎡
(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	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		知立市上重原町寺内107番1外		②地積 (㎡)	194	⑨法令上の規制等	1住居 (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	重原400m	(その他) (60, 192)		
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西100m、南200m、北50m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200㎡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	街路	4.8m市道	交通	重原駅 北方400m	法令
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	110,000 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JR東海道本線及び名鉄名古屋本線・三河線沿線の知立市及び周辺市に広がる住宅地域である。主たる需要者は西三河地域に勤務する給与所得者であり、同一需給圏外からの転入は比較的少ない。やや狭い道路沿いの既成住宅地域であり、割安な地価に着目した需要が認められる。土地は1500万円～2500万円程度、新築の戸建物件は3000万円～4000万円程度が取引の中心だが、建設物価等の上昇で建物への資金配分が大きくなる傾向にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は画地規模が小さく共同住宅の想定が困難であるため収益還元法の適用ができなかった。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。採用事例は代替競争関係にある住宅地の事例であり信頼性が高く、また比準の精度も高い。居住の快適性、利便性等が重視される住宅地域にあり取引価格の水準を指標に価格決定される市場状況にあることから、比準価格を標準として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	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 0.0 環境 +48.0 行政 0.0 その他 0.0
	知立-2 公示価格 169,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [103.0]	100 [153.9]	[101.0] 100	110,000				
(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/㎡)	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 107,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[要因] 自動車の関連産業等が集積する地域のベッドタウンとして発展している。住宅地需要は強含みであり、地価は上昇で推移している。						
	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] 住宅の建替えが見られるものの地域の利用状況に大きな変動はない。住宅地需要は強含みであり、地価は上昇で推移している。						
		② 変動率		年間	+2.8 %	半年間	%	[個別的] 住宅の建替えが見られたものの土地の個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
知立(県)-2 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (知立(県)-2), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第8), 業者名 (大脇不動産鑑定事務所), 氏名 (大脇 淳史), 鑑定評価額 (21,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (166,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (2) 実地調査日 (令和5年6月15日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月6日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和5年1月), (7) 路線価又は倍率 (120,000 円/㎡), (8) 倍率種別 (倍)

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 (知立市広見2丁目13番), (2) 近隣地域 (東20m, 西120m, 南30m, 北100m), (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 (+8.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 166,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は知立市の市街化区域における住宅地域である), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (鑑定評価方式を適用した結果、比準価格を得た), (8) 公示価格 (169,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格 100 円/㎡), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 159,000 円/㎡)

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
知立(県)-3 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (知立(県)-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第8), 業者名 (エム鑑定), 氏名 (佐野 正佳), 鑑定評価額 (30,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (153,000 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6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), (7) 路線価 (120,000 円/㎡), (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 (知立市南陽1丁目50番), (2) 範囲 (東100m, 西60m, 南20m, 北100m), (3) 形状 (1:2.5), (4) 敷地の利用 (住宅W2), (5) 周辺の土地 (中規模一般住宅), (6) 接面道路 (北東6m市道), (7) 供給処理 (水道, ガス, 下水), (8) 主要な交通 (牛田380m), (9) 法令上の規制 (1中専), (10) 変動率 (年間 +4.1%)

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (知立(県)-4), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第8), 業者名 (エム鑑定), 氏名 (佐野 正佳), 鑑定評価額 (32,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (151,000 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6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), (6)路線価 (120,000 円/㎡), (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 (知立市谷田町本林1丁目11番14), (2) 範囲 (東60m, 西100m, 南100m, 北100m), (3) 標準的画地の形状等 (間口約10m, 奥行約20m), (4) 地域的特性 (特記事項: 特にない), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格: 151,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏はJR東海道本線及び名鉄名古屋本線・三河線沿線の知立市及び周辺市に広がる住宅地域である), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域には賃貸共同住宅等が見られるものの賃料水準は土地価格に見合うものではなく), (8) 公示価格 (169,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格 (145,000 円/㎡) and 変動率 (年間 +4.1%)

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (知立(県)-5), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第8), 業者名 (エム鑑定), 氏名 (佐野 正佳), 鑑定評価額 (20,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (155,000 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6日), (6)路線価 (令和5年1月), (115,000 円/㎡), (2)実地調査日 (令和5年6月16日), (5)価格の種類 (正常価格), (7)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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (知立市桜木町桜木60番7), (2) 範囲 (東40m, 西100m, 南50m, 北100m), (3) 形状 (1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (市内中心部に近い一般住宅), (6) 接面道路の状況 (南6m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道, ガス, 下水), (8) 対象基準地の個別的要因 (+8.0), (9) 市場の特性 (同一需給圏はJR東海道本線及び名鉄名古屋本線), (10) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地は画地規模が小さく間口も狭く経済合理性に見合った共同住宅を想定することが困難であるため)

鑑定評価書 (令和5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, 大脳不動産鑑定事務所. Includes details for 知立(県)-6, 愛知県, 愛知第8, 氏名, 不動産鑑定士, 大脇 淳史.

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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 130,000 円/㎡, 倍, 172,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 知立市長田2丁目26番2. (2) 範囲: 東90m, 西120m, 南130m, 北180m. (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 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 172,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は知立市の市街化区域における住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 鑑定評価方式を適用した結果、比準価格を得た. (8) 公示価格: 169,000 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 165,000 円/㎡, 変動率 +4.2%.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (知立(県)5-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第8), 業者名 (エム鑑定), 氏名 (佐野 正佳), 鑑定評価額 (281,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (170,000 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6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), (7)路線価又は倍率 (120,000 円/㎡), (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 (知立市鳥居1丁目1番1), (2) 範囲 (東200m, 西120m, 南100m, 北150m), (3) 標準的画地の形状等 (間口約40m, 奥行約30m), (4) 地域特性 (特記事項: 知立・刈谷間の国道沿い), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 172,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は知立市及び周辺市の路線商業地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格 (180,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対年標準価格の検討 (変動率 +5.6%)

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (知立(県)5-2), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第8), 業者名 (エム鑑定), 氏名 (佐野 正佳), 鑑定評価額 (71,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (152,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (2) 実地調査日 (令和5年6月16日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月6日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和5年1月), (7) 路線価又は倍率 (120,000 円/㎡), (8) 倍率種別 (倍)

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 (知立市谷田町本林1丁目3番5), (2) ①範囲 (東70m, 西150m, 南40m, 北30m), ②標準的使用 (低層事務所地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口約25m, 奥行約20m), (4) 地域的特性 (特記事項: 特にない), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 154,000 円/㎡, 収益還元法: 84,800 円/㎡, 原価法: / 円/㎡, 開発法: / 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は知立市及び周辺市の路線商業地域が存する圏域である...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地において事務所の賃貸を想定したものの賃貸市場は未成熟であり土地価格に見合う賃料水準にないことから...), (8) 公示価格 (180,000 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 (変動率: 年間 +4.8%, 半年間 %)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大脳不動産鑑定事務所
知立(県)9-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大脳 淳史
鑑定評価額	44,600,000 円	1㎡当たりの価格	75,000 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6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	60,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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	知立市西町本田16番1				②地積 (㎡)	594	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	工業 (60,200)	(その他)				
	台形 1:2.5	工場兼事務所 S2	中小規模の工場が建ち並ぶ国道背後の工業地域	東6m市道	水道、下水	知立 1.1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 10 m、北 70 m				②標準的使用	中小工場地					
	③標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 30 m、規模 600㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	知立駅 北東方1.1km	法令規制	工業 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	中小工場等が見られる工業地域であり、幹線道路に近い一定の生産性は認められ、当面は現状を維持して推移していくものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	中小工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	14,200 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	同一需給圏は知立市及び周辺市を中心に県内の工業地域である。需要者の中心は製造工場又は倉庫等を目的とする法人又は個人事業主等である。近隣地域は中小工場等が見られる工業地域であり、幹線道路への接近性がある上、工業地の供給が限定的であることから需要は期待できるため、地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、規模、当事者の属性、取引目的等により幅が見られるため把握することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鑑定評価方式を適用した結果、比準価格及び収益価格を得た。比準価格は市場性を反映した価格であり、実証的かつ客観的で信頼性が高い。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低めに試算された。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を参考として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	地域要因	街路	+5.0
	標準地番号 安城9-1					75,000	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	-3.0
	公示価格 73,500 円/㎡	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	[100.0] 100		画地	0.0	行政	行政	0.0	
							行政	0.0	その他	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通		環境	交通	
							環境		行政	行政		
							画地		その他	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 71,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		社会経済活動は持ち直しているため、知立市の工業地における不動産市場は安定的に推移しているが、先行きの不透明感が見られる。						
	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]		中小工場等が見られる工業地域であり、相対的に供給が少なく郊外でも需要は期待できるため、地価は安定的に推移している。						
	②変動率 年間 +4.9% 半年間 %			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						