

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュートックコンサルティング株式会社	
知多(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	二村 成彦
鑑定評価額	15,700,000 円		1㎡当たりの価格		72,800 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) 路線価又は倍率 倍率種別	[令和6年1月]	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月17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		知多市八幡字深山口70番37			②地積 (㎡)	216 ( )	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)				
	1:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東5m市道	水道、ガス、下水	八幡新田 1.4km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 100 m、南 50 m、北 100 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 15 m、規模 210 ㎡程度、形状 正方形			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。需要は底堅く推移しており、地価水準は緩やかな上昇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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		72,800 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、知多市及び隣接する東海市、知多郡東浦町等に存する区画整然とした住宅地域である。需要者の中心は、知多市に地縁を有する一次取得者のほか、隣接市町からの転入者も認められる。鉄道駅の徒歩圏外ではあるものの、規模の大きい区画が整然と建ち並び良好な居住環境で、需要は底堅い。需要の中心となる価格帯について、土地のみで1500万円前後、新築建売住宅は土地が細分化されるケースが多く、総額で3000万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とした区画整然とした住宅地域であり、周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、面積が小さく賃貸経営には不向きのため収益価格は求めなかった。投資目的の収益物件はみられず、住宅建設等自目的での取引が多く快適性や居住性を重視する住宅地域なので、比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえ、更に最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした価格を	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 +1.0 交通 -2.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 86,800 円/㎡		[ 100.2 ] 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 119.8 ]	[ 104.0 ] 100	72,600	標準化補正			
(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		標準化補正			
(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 72,400 円/㎡		③ 価格変動要因の		[ 一般的 ] 知多市の住宅地は概ね横ばい傾向であるが、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 ] 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 ] 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	ヴァリユーテックコンサルティング株式会社	
知多(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	二村 成彦
鑑定評価額	11,300,000 円		1㎡当たりの価格		63,300 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) 路線価又は倍率 倍率種別	[令和6年1月] 48,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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	知多市日長台318番				②地積 (㎡)	179	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		(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	街路	標準方位北、6m市道	交通施設	日長駅 南東方2.3km	法令規制	1中専 (60,150)			
	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が、新規需要が弱く、地価水準は緩やかな下落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 +6.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 63,300 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	戸建住宅を中心とした区画整然とした住宅地域であり、面積が小さく賃貸経営には不向きのため収益価格は求めなかった。投資目的の収益物件はみられず、住宅建設等自目的での取引が多く快適性や居住性を重視する住宅地域なので、比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえ、更に最近の不動産市場の動向等にも留意して、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	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	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号 常滑-1	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [113.4]	[106.0] 100	63,100	標準化補正	交通	0.0		交通	+8.0
(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	環境	0.0	地域要因	環境	+5.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		画地	0.0		行政	行政	+1.0
(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		③ 価格変動要因	一般的 [要因] 知多市の住宅地は概ね横ばい傾向であるが、利便性のやや劣る郊外の開発団地はやや需要が弱い。								
	■ 継続 □ 新規			地域 [要因] 地域要因に特段の変動はない。								
	前年標準価格 63,700 円/㎡			個別的要因 [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	-0.6 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	後藤不動産鑑定事務所
知多(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 大吉
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

(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) [令和 6年 1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 4月 17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	知多市長浦3丁目101番				②地積 (㎡)	252	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	長浦 400m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 140 m、南 120 m、北 80 m			②標準の使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約 11.0 m、奥行約 22.0 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	標準方位北、8m市道	交通施設	長浦駅 南方400m	法令規制	1 中専 高度最高12m (60, 150)		
(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	比準価格	65,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	17,000 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及び周辺市町を含む名鉄常滑線、河和線沿線の住宅地域が存する圏域である。需要者は同一需給圏内に居住する1次取得者層が中心であり、同一需給圏外からの転入者は比較的少ない。近隣は知多市中西部付近の丘陵地に位置する閑静な住宅地域で、周辺の街路条件等は劣るものの、最寄駅から近いことから地価は安定的に推移している。価格は土地総額が1,700万円前後、新築戸建住宅で3,500万円前後が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地上に共同住宅を想定して収益価格を試算したが、比準価格に比し低位に求められた。近隣は自用目的の取引が大半を占め、収益性よりも居住の快適性が重視される住宅地域であることから、現実の取引事例に基づく実証的な比準価格を標準としつつ、収益価格は参酌に留め、代表標準地の価格との検討を踏まえて調整を行い、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	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 -2.0 交通 -9.0 環境 +46.0 行政 -1.0 その他 0.0
	知多-13	[100.3] 100	100 [104.0]	100 [128.9]	[100.0] 100	64,900					
(9) 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	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 65,300 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 区画整理済の住宅地域については地価は上昇傾向にあるが、既成住宅地域については需要が鈍く、地価は横這い傾向にある。 [ 地域 ] 最寄駅から近い丘陵地上の住宅地域であるが不動産需要が底堅いため、地価は横這いで推移している。 [ 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 0.0 % 半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュートテックコンサルティング株式会社	
知多(県)-4	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	二村 成彦
鑑定評価額	28,400,000 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]	83,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月17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	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)							
(2) 近隣地域	①範囲		東140m、西70m、南120m、北150m		②標準の使用		戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口約12m、奥行約20m		④地域的特性		240㎡程度、形状 長方形								
	事項	特記	特にない	街路	標準方位北、6m市道	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		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、知多市北部を中心とする区画整然とした住宅地域である。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	戸建住宅を中心とした区画整然とした住宅地域であり、行政的な要因が厳しく賃貸経営には不向きのため収益価格は求めなかった。投資目的の収益物件はみられず、住宅建設等自目的での取引が多く快適性や居住性を重視する住宅地域なので、比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえ、更に最近の不動産市場の動向等にも留意して、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		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	0.0	
	知多-13		[100.2]	100	100	[106.0]	110,000		環境	0.0	交通		-7.0	環境	-13.0
(9) 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	画地	+4.0	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]			その他	0.0	その他	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討			③ 変動状況	一般的 [要因] 知多市の人口はやや減少傾向。地域経済の活発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。										
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 108,000 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/㎡				地域 [要因] 地域要因に特段の変動はない。										
② 変動率		年間	+1.9 %	半年間	%	個別的要因 [要因] 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書 (令和6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, あり不動産鑑定合同会社. Includes 鑑定評価額: 11,500,000 円 and 1㎡当たりの価格: 69,900 円/㎡.

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. Includes 令和6年7月1日, 令和6年7月4日, 令和6年1月, 53,000 円/㎡, 正常価格, 倍率種類.

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) 近隣地域, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書 (令和6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, 有限会社木寺不動産鑑定所. Includes address: 知多(県)-6, 愛知県, 愛知第7, 氏名, 不動産鑑定士 住井 雄一郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,800 円/㎡.

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. Includes dates and price types.

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) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 鑑定評価の手法, (5) 市場の特性, (6) 試算価格の調整, (7) 公示価格, (8) 指定基準地, (9) 対基準地, (10) 対年標準価格. Includes detailed analysis of land characteristics and pricing.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社MSK不動産鑑定
知多(県)-7	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 水野 聡史
鑑定評価額	18,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	87,000 円/m <sup>2</sup>	

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 67,000 円/m <sup>2</sup> 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和 6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	知多市にしの台1丁目1303番				②地積 (m <sup>2</sup> )	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 35 m、西 30 m、南 110 m、北 20 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 17 m、規模 200 m <sup>2</sup> 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市道	
	⑤地域要因の将来予測	街区の整った住宅地として熟成しており、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測される。								
(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	+4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,000 円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、知多市北部を中心に、街区の整備された住宅地域の存する圏域と把握される。需要者の中心は地縁関係者であるが、住環境が良好なことから、外部からの需要も一定程度は認められる。環境条件を重視する需要者が多く、街区の整った住宅地については、地価は緩やかに上昇基調で推移している。取引の中心は200m <sup>2</sup> 程度で、土地総額2000万円程度となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては、取引事例比較法のみ適用となったが、比準価格は現実の取引市場において成立した事例に基づき試算した実証的な価格である。対象地にかかる典型的需要者は自用目的の地縁関係者であり、市場実勢を反映した比準価格の説得力は高いものと思料する。以上より、比準価格に高い説得力が認められることから、標準地との均衡にも留意し、上記のとおり比準価格をもって鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	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/m <sup>2</sup> )	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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 86,800 円/m <sup>2</sup>	[100.2] / 100	100 [104.0]	100 [ / ]	[104.0] / 100	87,000	標準化補正			
(9) 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対象基準地の標準価格 (円/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正			
(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 85,100 円/m <sup>2</sup>		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 全体的に地価は緩やかに上昇傾向にあるものの、金利、建築費、人口動態等の影響により、二極化傾向が顕著となっている。						
	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 知多-13 公示価格 86,800 円/m <sup>2</sup>			[地域要因] 戸建住宅を中心としたであり、地域要因に特段の変化は見られない。						
	②変動率 年間 +2.2% 半年間 +0.2%			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Values include 知多(県)-8, 愛知県, 愛知第7, 氏名, 不動産鑑定士 加藤 典利.

1 基本的事項

Table with 4 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6年7月1日, 令和6年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月4日, 正常価格, [令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (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) 公示価格とした, (9) 指定からの検討, (10) 対象基準地の検討. Contains detailed text and numerical data regarding land area, price per square meter, and market analysis.



鑑定評価書 (令和 6 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MSK不動産鑑定
知多(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 水野 聡史
鑑定評価額	40,400,000 円	1㎡当たりの価格	84,000 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 68,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和 6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	知多市巽が丘2丁目84番外				②地積 (㎡)	481	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防  (その他) (90,200)	
	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 45 m、南 110 m、北 35 m				②標準的使用	低層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 15 m、規模 450 m程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 10.4m県道	
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿線の路線商業地であり、店舗の入れ替えは見られるものの、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測される。				交通施設	巽ヶ丘駅 北方150m	法令規制	近商 (90,200)	
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地				(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	84,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	34,300 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	同一需給圏は大府市を中心に、隣接市町の商業地域が存在する圏域と把握される。需要者の中心は自用目的の個人事業者や中小法人のほか、不動産業者などが想定される。土地保有に対する意識が高い旧来からの土地所有者が多く、供給は少ない状況となっており、地価は安定的に推移している。取引の中心は個別性の介入が多く、中心となる価格帯を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	比準価格は、市場実勢を反映した実証的な価格であり、市場性の観点から説得力は高い。一方、収益価格は不動産の収益性を反映した価格であるが、本件においては賃貸市場の成熟度が低く、元本に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格が低位に試算された。需要者は収益性よりも立地条件等を重視し、市場実勢を指標として行動するものと考えられることから、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +7.0 交通 -10.0 環境 +9.0 行政 -1.0 その他 0.0
	知多5-1 公示価格 88,900 円/㎡	[100.1] 100 [100.0]	100 [100.0]	100 [103.9]	[98.0] 100	83,900	標準化補正			
(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		標準化補正			
(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 83,200 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 全体的に地価は緩やかに上昇傾向にあるものの、金利、建築費、人口動態等の影響により、二極化傾向が顕著となっている。						
	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/㎡	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %		[地域要因] 地域要因に特段の変化は見られない。 [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	後藤不動産鑑定事務所
知多(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 大吉
鑑定評価額	22,300,000 円		1㎡当たりの価格	71,800 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) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 57,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4月17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		知多市岡田美里町17番			②地積 (㎡)	310	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		2中専 (60, 200) 準防  (その他) (地区計画等) (70, 200)											
	1:1.2	店舗W2	低層店舗のほかマンション等が見られる路線商業地域	北東20m県道	水道、ガス、下水	長浦 1.5km													
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 100 m、北 60 m			②標準的使用		低層店舗地											
	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	20m県道	交通施設	長浦駅 南東方1.5km	法令規制	2中専 (地区計画等) (70, 200) 準防										
	⑤地域要因の将来予測		路線商業地域として今後も現状のまま推移するものと思料される。																
(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	ない												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格	71,800 円/㎡															
	収益還元法		収益価格	34,200 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	同一需給圏は知多市及び周辺の市町における駅前、又は幹線道路沿いに形成された商業地域である。需要者の中心は知多市及び周辺の市町における中小事業者等であるが売買需要は皆無であり、事業用定期借地等のリース需要がほとんどを占める。したがって商業地独自の価格変動はほとんど認められず、背後住宅地の地価上昇に牽引される形で横這いから上昇へと転換しつつある。市場での需要の中心価格帯は、土地で40～50万円/坪程度である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣は自用の店舗としての利用が大半を占め、比較的規模の大きな貸店舗等の賃貸物件は少なく、また賃貸市場が未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は不動産の市場性を反映した実証的な価格であり、その信頼性は高い。よって本件では比準価格を重視しつつ、収益価格は参酌に留め、規準標準地との均衡及び単価と総額との関係等に留意して調整を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 規価公示価格	① 代表標準地	標準地番号	知多5-1	② 時点修正	[ 100.1 ] 100	③ 標準化補正	100 [ 100.0 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 124.2 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100.0 ] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	71,600	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 +5.0 環境 +16.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格		88,900 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		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		71,400 円/㎡		③ 価格変動要因の [ 一般的 ] 幹線道路沿いに所在する商業地は売買需要が皆無であり、リース需要が大半を占めるため、背後住宅地の価格変動で推移している。 [ 地域 ] 地域要因に特段の変化は見られない。 [ 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		円/㎡												
② 変動率		年間	+0.6 %	半年間	%														

# 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年 7月 9日提出  
知多(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社MSK不動産鑑定
知多(県)9-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 水野 聡史
鑑定評価額	374,000,000 円	1㎡当たりの価格	28,300 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 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年 6月 15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	知多市北浜町14番2			②地積 (㎡)	13,207 ( )	⑨法令上の規制等	工専 (60,200) 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	朝倉 2.6km	(その他) (臨港地区) (70,200)
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 110 m、南 220 m、北 30 m			②標準的使用	大規模工場地		
	③標準的画地の形状等	間口約 130 m、奥行約 100 m、規模 13,000 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m道路	交通施設	朝倉駅 北西方2.6km	法令規制
(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	28,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
	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、愛知県内の臨海部に立地する工場地域と把握される。需要者の中心は大手法人であり、物流施設に適した物件に関しては、投資需要も見込まれる。市場の需給動向は、臨海部という立地条件から、供給量は少なく、成約数も少ない状況となっているが、一定の需要は見込まれる。取引の中心は、取引される規模や価格帯は個別性が強く影響しており、把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては、取引事例比較法のみ適用となったが、比準価格は現実の取引市場において成立した事例に基づき試算した実証的な価格である。対象地にかかる典型的な需要者は自用目的の地縁関係者であり、市場実勢を反映した比準価格の説得力は高いものと思料する。以上より、比準価格に高い説得力が認められることから、標準地との均衡にも留意し、上記のとおり比準価格をもって鑑定評価額を決定した。							
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	⑧地域要因
	知多9-1 公示価格 27,600 円/㎡	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [99.7]	[100.0] 100	28,100	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	街路 -2.0 交通 +6.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 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	⑧地域要因
	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	街路 交通 環境 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 27,500 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 全体的に地価は緩やかに上昇傾向にあるものの、金利、建築費、人口動態等の影響により、二極化傾向が顕著となっている。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域] 東海市等に近い臨海型の大規模工業地であり、地域要因に特段の変化は見られない。 [個別的] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間	+2.9 %	半年間	%			