

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エム鑑定
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	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 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	90,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月3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		知立市上重原町寺内107番1外				②地積(㎡)	194 ()		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)		
	1:1.2	住宅 W1	中規模の一般住宅が多い旧来からの住宅地域		北東4.8m市道	水道、ガス、下水	重原 400m		(その他) (60, 192)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 200 m、北 50 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 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4.8 m市道	交通施設	重原駅 北方400m	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり概ね現状で推移するものと予測される。割安物件に対する選好性から郊外の住宅地需要は強含みであり、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	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 115,000 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。資金面の二極化及び建設物価等の上昇により市郊外の割安物件に対する需要の選好性が高まっている。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) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 知立-2		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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 0.0 環境 +54.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 182,000 円/㎡		[102.2] 100	100 [103.0]	100 [158.6]	[101.0] 100	115,000				
(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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 110,000 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 自動車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。周辺市とのアクセスに優れ郊外まで広く住宅地需要は堅調である。					
	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] 住宅の建替えが散見さ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 +4.5 % 半年間 %					[個別的] 個別的な要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価
知立(県)-2	愛知県	愛知第 8	氏名	不動産鑑定士 田代 徳恵
鑑定評価額	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	176,000 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 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	125,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 6年 4月 10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		知立市広見2丁目13番				②地積 (㎡)	132 ()	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) (その他)		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を中心に、アパート等も混在する住宅地域		南6m市道	水道、ガス、下水	知立 1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 120 m、南 30 m、北 100 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 15 m、規模 150 ㎡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	交通施設	知立駅 南東方1km		法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等の低層住宅を中心とする熟成度の高い住宅地域である。特段の変化はなく、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	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +8.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 176,000 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	同一需給圏は知立市を中心とする周辺市の住宅地域である。需要者の中心は西三河地域に勤務する一次取得者である。市中心部の整備事業や市街地外延での比較的規模の大きな宅地開発もあり、需給動向は堅調である。近隣地域は市役所、商業施設等に程近く、街区が整然として住環境は良好なため、地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は土地2千万円～3千万円程度、新築戸建分譲で4千万円～5千万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は多数の信頼性有する取引事例に基づいた価格で、市場性を反映した実証的な価格である。また、比準価格決定の際の各取引事例の斟酌の程度も適切であり、地域の実勢に即応した説得力を有する価格といえる。収益価格については、画地条件から経済合理性を有する賃貸建物の想定が困難であるため、適用を断念した。したがって、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、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 知立-2		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 182,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [103.0]	100 [111.3]	[108.0] 100	175,000		交通 0.0		交通 +2.0
								環境 0.0		環境 +8.0	
								画地 +3.0		行政 0.0	
								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 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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 166,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		建物価格、物価高騰の影響はあるが、需要は安定的に推移している。但し、自動車産業の生産・出荷停止等の影響が懸念される。				
	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 公示価格 円/㎡				[地域要因]		市役所、商業施設への接近性を有し、街区が整然として住環境が良好なため、地価は安定的に推移している。				
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +6.0 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エム鑑定
知立(県)-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 佐野 正佳
鑑定評価額	32,200,000 円	1㎡当たりの価格	161,000 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]	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月3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				倍率種別	

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	知立市南陽1丁目50番				②地積(㎡)	200	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	牛田380m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西60m、南20m、北100m				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6m市道
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域であり概ね現状で推移することが予測される。住宅地需要は強含みであり、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。				交通施設	牛田駅西方380m	法令規制	1中専(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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 161,000 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る。市役所、鉄道駅、スーパー、幹線道路等へのアクセスが良好な立地にあり住宅需要は強含みである。土地は画地規模に応じて2500万円～3500万円程度、新築の戸建物件は3500万円～5000万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	対象基準地は間口が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収益還元法を適用できなかった。取引事例比較法による比準価格は取引市場の実態を反映し実証的な価格である。自己使用目的が中心の住宅地域にあり、取引価格の水準を指標として価格決定がなされる市場状況にある。そこで、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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	知立-2						標準化補正	交通 0.0	交通	交通 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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境	環境 +12.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		画地 +3.0	行政 0.0	行政	行政 0.0
(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価格変動要因	自動車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。周辺市とのアクセスに優れ郊外まで広く住宅地需要は堅調である。							
	■継続 □新規		鉄道駅徒歩5分程度圏内の住宅地域であり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。							
	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		個別的要因に変動はない。							
	□代表標準地 □標準地									
	標準地番号									
	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 +5.2 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
知立(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エム鑑定
知立(県)-4	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 佐野 正佳
鑑定評価額	34,600,000 円	1㎡当たりの価格	163,000 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	125,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月3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		知立市谷田町本林1丁目11番14				②地積(㎡)	212	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	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	東刈谷980m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	東刈谷駅 北方980m	法令 1 中専 (60, 150) 規制	
	⑤地域要因の将来予測	熟成した住宅地域であり概ね現状で推移することが予測される。住宅地需要は強含みであるものの、建設物価等の上昇の影響で地価上昇は抑制的に推移して行くものと予測される。							
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			163,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格			58,500 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る。区画整然とした住宅地域であり、鉄道駅やスーパー等への利便性から住宅需要は強含みである。土地は画地規模に応じて2500万円～3500万円程度、新築の戸建物件は3500万円～5000万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	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、対象基準地において共同住宅の賃貸を想定したものの収益価格は低位に求められた。比準価格は取引市場の実態を反映しており実証的である。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として価格決定される市場状況にあることから、比準価格を重視し収益価格を参考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) 公示標準価格を	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 +1.0	
	標準地番号 知立-2						標準化補正	交通 0.0 交通 0.0	
	公示価格 182,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [103.0]	100 [112.1]	[101.0] 100	163,000	環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 行政		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エム鑑定
知立(県)-5	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 佐野 正佳
鑑定評価額	21,800,000 円		1㎡当たりの価格	164,000 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]	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 3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所在地及び地番並びに「住居表示」等 知立市桜木町桜木 6 0 番 7				②地積 (㎡)		133 ()		⑨法令上の規制等				
	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、共同住宅等が混在する住宅地域	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主要な交通施設との接近の状況 知立 680m			1 住居 (60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 100 m、南 50 m、北 100 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 13 m、規模 130 ㎡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	交通 知立駅 北東方680m	法令 規制			1 住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測 熟成した住宅地域であり概ね現状で推移することが予測される。割安物件に対する選好性から住宅地需要は強含みであり、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。												
(3) 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 +8.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		164,000 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る。資金面の二極化及び建設物価等の上昇により比較的割安な物件に対する需要の選好性が高まっている。土地は画地規模に応じて 2 0 0 0 万円～3 0 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 3 0 0 0 万円～4 5 0 0 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収益還元法を適用できなかった。取引事例比較法による比準価格は取引市場の実態を反映し実証的な価格である。自己使用目的が中心の住宅地域にあり、取引価格の水準を指標として価格決定がなされる市場状況にある。そこで、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) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 知立-2		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -2.0 +20.0 0.0 0.0
	公示価格 182,000 円/㎡		[102.2] 100	100 [103.0]	100 [118.8]	[108.0] 100	164,000						
(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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 155,000 円/㎡			③ 価格変動要因		[一般的要因] 自動車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。周辺市とのアクセスに優れ郊外まで広く住宅地需要は堅調である。							
	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] 熟成した住宅地域であり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 +5.8 % 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	藤哲不動産鑑定事務所
知立(県)-6	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 藤本 哲太郎
鑑定評価額	28,300,000 円		1㎡当たりの価格	186,000 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率	140,000 円/㎡ 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	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 知立市長田2丁目26番2				②地積 (㎡)		152 ()	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W2		一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域	南西7.8m市道	水道、ガス、下水	知立860m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 90 m、西 120 m、南 130 m、北 180 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 15 m、規模 150 ㎡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、7.8 m市道	交通施設	知立駅 南東方860m	法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	概ね熟成した住宅地域であり、特別の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測される。地価は堅調な需要を反映して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	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		186,000 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	同一需給圏は知立市及び周辺市の住宅地域である。需要者の中心は地縁の関係を有するエンドユーザー及び自動車関連企業への通勤者であると考えられる。当該地域は知立市の中心部に近く、住環境も概ね良好で希少性があり、不動産需要が旺盛であることから地価は上昇傾向で推移している。取引市場の中心となる価格帯は土地のみでは2,500万円～3,000万円程度、土地建物の総額で4,500万円～5,000万円程度と認められる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する近隣地域は一般住宅のほかにアパート、事務所兼作業所等も見られる住宅地域であるが、地域内の不動産の価格は自用の土地及び建売住宅の取引を中心として形成されている。さらに画地規模が小さいこと等収益建物の想定は非現実的であり収益価格は試算しなかった。よって、本評価では類似地域内の信頼性に富む取引事例を基礎として求められ、かつ現在の需給の趨勢を反映している比準価格を重視し、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 知立-2		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 +3.0 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 182,000 円/㎡		[102.2] 100	100 [103.0]	100 [/]	[103.0] 100	186,000			
(9) 指定基準地の検討	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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 172,000 円/㎡			③ 変動状況 形成要因の	[一般的要因] 名古屋市への交通利便性や西三河地域の通勤に適していること等を背景に、住宅需要は市中心部から郊外まで広域に渡り安定している。					
	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 知立-2 公示価格 182,000 円/㎡				[地域要因] 概ね熟成した住宅地域であり、特に目立った変動要因はなく、地価は上昇傾向にある。					
					[個別的要因] 南西道路であり、日照、通風等の居住の快適性が優れ、良好な競争力を有しているが、個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +8.1 % 半年間 +2.2 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エム鑑定
知立(県)5-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 佐野 正佳
鑑定評価額		312,000,000 円	1㎡当たりの価格	189,000 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]	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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所在地及び地番並びに「住居表示」等		知立市鳥居1丁目1番1				②地積 (㎡)		1,650 ()		③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		準住居 (60, 200)					
	台形 1.5:1	店舗、事務所兼作業所 S2	店舗や営業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域		北西20m国道、北東側道	水道、ガス、下水	知立 980m		(その他) (70, 194)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 120 m、南 100 m、北 150 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 40 m、奥行 約 30 m、規模		1,200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	知立・刈谷間の国道沿いにある、路線商業地域としては高い繁華性を有する。		街路 20m国道	交通 施設	知立駅 西方980m		法令 規制	準住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	飲食、物販店舗等が集積する路線商業地域であり、高い繁華性が維持されており堅調な商業地需要が見込まれる。地価は上昇傾向で推移するものと予測される。												
(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		角地		+7.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		191,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		118,000 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	同一需給圏は知立市及び周辺市の路線商業地域が存する圏域である。主たる需要者は物販、金融、保険、建設、不動産等、幹線道路沿いで店舗、事務所等を運営するノウハウ及び資本を有する事業者である。定期借地による進出が多く、所有目的の土地取引は少ない。幹線背後には住宅密集地域が広がり集客を見込める立地にあり商業地需要は強含みである。商業地取引は稀少なうえ、立地、規模によりまちまちであり土地取引の中心価格帯の把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地において店舗の賃貸を想定したものの賃料は土地価格に見合う水準にないことから収益価格はやや低位に求められた。比準価格は取引市場の実態を反映しており実証的である。一定の賃貸収益は期待されるものの土地取引自体は自用目的が中心となっており、取引価格水準を指標として価格決定される市場状況にある。そこで、比準価格を重視し、収益価格を参考に、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) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 刈谷5-3		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 +6.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +6.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 195,000 円/㎡		[104.1] 100	100 [106.0]	100 [109.2]	[107.0] 100	188,000							
(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 +6.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +6.0 0.0 0.0 0.0
	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検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 170,000 円/㎡			③ 価格変動要因 [一般的] 知立市は自動車関連産業等が集積、発展しており、周辺市とのアクセスに優れ、鉄道駅周辺のほか郊外まで広く商業地需要は堅調である。 [地域] 幹線道路沿いの商業地域であり高い繁華性が維持されている。商業地需要は強含みで、地価は上昇で推移している。 [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 +11.2 % 半年間 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価
知立(県)5-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 田代 徳恵
鑑定評価額	77,400,000 円		1㎡当たりの価格	164,000 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 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 4月 10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 知立市谷田町本林1丁目3番5				②地積 (㎡) 472 ()		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	事務所 S2	営業所、共同住宅、店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域	南西16m市道	水道、ガス、下水	東刈谷 850m	(その他) (60, 196)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 150 m、南 40 m、北 30 m			②標準的使用		低層事務所地		
	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 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	1 6m市道	交通施設	東刈谷駅 北方850m	法令規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特段の変化はないが、鉄道駅や I C へのアクセスが良好であり、商住の需要が見込まれる。背後住宅地の地価上昇にけん引され、地価は上昇基調である。							
(3)	最有効使用の判定		低層事務所地				(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 164,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 88,000 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	同一需給圏は知立市及び周辺市の商業地域が存する圏域である。需要者の中心は幹線道路沿いで店舗、事業所等を営む地元事業者又は全国規模で営業を展開する法人である。鉄道駅や I C へのアクセスが良好であり、地域の価格水準から住宅地需要とも競合するため、地価は強含みである。商業地は所有目的での土地取引が少なく、取引属性、立地、規模によりばらつきがあるため、土地取引の中心価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は多数の信頼性有する取引事例に基づいた価格で、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は投資に見合った賃料を収受できず、低めに試算された。賃貸事例は少なく、想定要素を有するため、収益価格の相対的信頼性は劣る。また、近隣地域は住宅地としての需要とも競合するため、収益性が価格形成要因に与える影響は弱いと判断した。従って、収益価格は参考に留め、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 刈谷5-3		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 +6.0 環境 +5.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格 195,000 円/㎡		[103.0] 100	100 [106.0]	100 [115.8]	[100.0] 100	164,000			
(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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 152,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 建物価格、物価高騰の影響はあるが、需要は安定的に推移している。但し、自動車産業の生産・出荷停止等の影響が懸念される。					
	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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 広幅員の道路沿いの商住混在地域であり、利用状況に大きな変化はない。住宅地としての需要も競合する。					
	②変動率 年間 +7.9 % 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6年地価調査）

令和6年7月8日提出
知立(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エム鑑定
知立(県)9-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 佐野 正佳
鑑定評価額	47,200,000 円	1㎡当たりの価格	79,500 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	64,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月3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 1 6 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)			
	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		(その他)			
(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	6 m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		国道 1 号、1 5 5 号等へのアクセス良好な工業地域であり、現状で推移することが予測される。自動車関連産業等は好調を維持しており、工業地需要は強含みであり、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。										
(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 79,500 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 31,600 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	同一需給圏は知立市及び周辺市を中心とした三河一円の工業地域である。主たる需要者は製造加工等の工場や関連倉庫等を運営するノウハウ及び資本を有する事業者である。近隣地域は幹線道路へのアクセス良好な工業地域であり、多様な業種に対応可能と考えられる。供給が少ないため工業地の需要は強含みである。工業地は、規模、当事者の属性、取引目的等により価格に幅が見られるため、土地取引の中心価格帯の把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地において倉庫の賃貸を想定したものの賃貸市場は成熟しておらず土地価格に見合う収益が期待される状況になく、収益価格は低位に求められた。比準価格は取引市場の実態を反映しており実証的である。土地取引自体は自用目的が中心となっており、取引価格水準を指標として価格決定される市場状況にある。そこで、比準価格を重視し、収益価格を参考に、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	安城9-1	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/㎡)	79,400	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0
	公示価格 80,000 円/㎡		[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [100.8]	[100.0] / 100	79,400	街路 0.0	交通 0.0		環境 0.0		行政 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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡			[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		交通 0.0		環境 0.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 知立市は自動車関連産業等が集積、発展しており、周辺市とのアクセスに優れ、生産、物流拠点等として工業地需要は堅調である。							
	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					[地域要因] 中小工場等が見られる状況に変動はない。供給が少ないため工業地の需要は強含みであり、地価は上昇で推移している。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	+6.0 %	半年間	%								