

鑑定評価書 (令和7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, and 鑑定評価額. Includes details for 知多(県)-1 and 15,800,000 Yen valuation.

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 valuation conditions.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) detailing location, area, market characteristics, and price determination. Includes sub-tables for public standard prices and year-to-year price changes.

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7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	48,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15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	所在及び地番並びに「住居表示」等	知多市日長台318番				地積(㎡)	179	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,150)				
	1:1	住宅LS2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	日長2.3km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西100m、南20m、北60m				標準的使用	戸建住宅地				
	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									
	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	日長駅南東方2.3km	法令規制 1中専(60,150)			
	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、地価水準は概ね横ばい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、住宅建設等自用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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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 -1.0 交通 +8.0 環境 +8.0 行政 +1.0 その他 0.0
	常滑-1		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [116.6]	[106.0] 100	62,900				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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) 対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規			価格変動要因	[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。				
	前年標準価格	63,300 円/㎡					中部電力社宅跡地に大規模な住宅団地が開発されており、今後の地価水準に影響を与える可能性がある。				
	-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				個別的要因に変動はない。				
	標準地番号										
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書 (令和7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, あかり不動産鑑定合同会社. Includes 知多(県)-3, 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 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 like 令和7年7月1日 and values like 52,000 円/m².

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) 対年の検討.

鑑定評価書 (令和7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, and 鑑定評価額. Includes details for 知多(県)-4, 愛知県, 愛知第7, and 株式会社ヴァリユーテックコンサルティング.

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, and 倍率. Includes dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月3日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (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) 対年標準価格の検討. Includes various numerical values and descriptive text.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 愛知不動産鑑定所	
知多(県)-5	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	松原 一隆
鑑定評価額	11,700,000 円		1㎡当たりの価格	71,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月] 54,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに「住居表示」等	知多市八幡字鍋山14番2				地積 (㎡)	165 ()	法令上の規制等	1中専 (60, 150)				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)					
	1.2:1	住宅 L S 2	一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域	東6m市道	水道、ガス、下水	巽ヶ丘 800m							
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m 標準の使用				戸建住宅地							
	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											
	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	巽ヶ丘駅 北西方800m		法令規制	1中専 (60, 150)			
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とした既成の住宅地域であり、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			71,000 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、主として知多市及び周辺市町の既成住宅地域で、名鉄常滑線及び河和線を利用圏とする住宅地域が中心である。個人の一次取得者が主たる需要者で、地縁の嗜好性が強く知多市の居住者が大半を占めるが、周辺市町からの転入者も見られる。新規分譲地や環境に恵まれた丘陵地などの住宅地では地価はやや強含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は1200万円前後、新築戸建物件では3500万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は居住の快適性を指向する住宅地域であり、収益性によって地価が形成されるまでには至っていないため収益還元法は非適用とした。よって、実証的価格である比準価格を重視し、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 知多-13							標準化補正	交通	0.0		交通	-4.0
	公示価格	[100.1]	100	100	[104.0]	71,000		環境	0.0		環境	+29.0	
	87,000 円/㎡	100	[104.0]	[122.6]	100			画地	+4.0		行政	-1.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	[]	100	100	[]			標準化補正	交通			交通	
	円/㎡	100	[]	[]	100			環境			環境		
								画地			行政		
								その他			その他		
(10) 対象標準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]		景気は、緩やかに回復しているが、米国の通商政策による景気の下振れと物価上昇の継続による影響が懸念され、先行きは不透明である。						
	前年標準価格	69,900 円/㎡			[地域要因]		地域要因は安定的であり特段の変動要因は認められない。						
	-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		[個別的要因]		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/㎡											
	変動率	年間	+1.6 %	半年間	%								

鑑定評価書 (令和7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)-6	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 水野 聡史
鑑定評価額	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	65,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7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7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	51,000 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		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	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				地積 (㎡)	204	法令上の規制等	1中専 (60, 150)				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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	範囲	東30m、西25m、南18m、北27m 標準的使用 戸建住宅地											
	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											
	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)				
	地域要因の将来予測	旧来からの既成住宅地域であり、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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 65,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 18,700 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、知多市を中心に、旧来からの住宅地が形成されている地域と把握される。需要者の中心は地縁関係者でると考えられる。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、地価は安定的に推移している。取引の中心は200m程度で、土地総額1000から1500万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	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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号 常滑-1							交通	0.0	交通		-1.0	環境
	公示価格	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	[100.0] 100	64,600		画地	0.0	行政	+1.0	行政	0.0
	68,500 円/㎡							その他	0.0	その他	0.0		
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通			交通	
	円/㎡							画地		行政		行政	
								その他		その他		その他	
(10) 対象標準地の前年からの検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規											
	前年標準価格	63,800 円/㎡											
	-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/㎡											
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間 +1.9 %	半年間 %	価格変動要因									
				[一般的要因]	全体的に地価は緩やかな上昇傾向が継続しているが、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。								
				[地域要因]	旧来からの住宅地であり、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。								

鑑定評価書 (令和7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MSK不動産鑑定. Includes 知多(県)-7, 愛知県, 愛知第7, 氏名, 不動産鑑定士 水野 聡史.

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. Includes dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月5日.

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: 知多市にしのみ台1丁目1303番. (2) 範囲: 東35m, 西30m, 南110m, 北20m. (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 87,100 円/m². (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。 (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。 (8) 公示価格: 代表標準地 知多-13, 公示価格 87,000 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 87,000 円/m², 変動率 年間 +0.1%, 半年間 +0.1%.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白井不動産鑑定所
知多(県)-8	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 白井 信之
鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	34,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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	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				地積 (㎡)	458 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60, 200) (その他)					
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅、農家住宅等が密集する古くからの住宅地域	西2.5m市道	水道、ガス、下水	新舞子1.6km						
(2) 近隣地域	範囲	東120m、西180m、南70m、北70m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約22m、規模400㎡程度、形状ほぼ長方形		地域的特性	特記事項	特にない	街路2.5m市道					
	地域的要因の将来予測	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、当面は現在の住環境のまま推移していくものと予測される。地価は概ね横ばい状態と予測される。										
(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	34,500 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、地価はほぼ横ばい状態で推移している。取引の中心となる価格帯は、400㎡程度の土地で1500万円前後、新築戸建住宅で3500万円前後と認められる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。したがって、市場性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、更に公示価格を規準とした価格との均衡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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 -2.0 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0
	常滑-4		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [76.0]	[100.0] 100	34,500					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 34,500 円/㎡		価格変動要因の	[要因]	資源高、円安等による物価高等経済環境は依然として厳しいが、当市の不動産市場は概ね堅調に推移しつつある状況にある。	[地域]	街区が雑然とした既存住宅地域で住宅需要は弱く、地価は概ね横ばい状態で推移している。	[個別]	個別的要因に変動はない。	
	-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 標準地									
	標準地番号	公示価格	円/㎡									
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	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	40,800,000 円	1㎡当たりの価格	84,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月5日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	69,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15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	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				地積 (㎡)	481 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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	台形 1.5:1	店舗兼事務所 S3	店舗や事務所が立地する駅に近い幹線沿いの商業地域	東10.4m県道	水道、ガス、下水	巽ヶ丘 150m		
	範囲	東 20 m、西 45 m、南 110 m、北 35 m	標準的使用	低層店舗地	標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 15 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形		
(3) 地域特性	特記事項	特にない	街路	10.4m県道	交通施設	巽ヶ丘駅 北方150m	法令規制 近商 (90,200)	
	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。						
(4) 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	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	84,900 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	同一需給圏は知多市を中心に、隣接市町の商業地域が存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) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 +7.0 交通 -10.0 環境 +9.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 知多5-1	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [103.9]	[98.0] 100	84,200		
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格 84,000 円/㎡		価格変動要因の 変動状況	[一般的要因]	全体的に地価は緩やかな上昇傾向が継続しているが、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。		
	-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]	地域要因に特段の変化は見られない。		
	変動率	年間 +1.1 %	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7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 愛知不動産鑑定所	
知多(県)5-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士	松原 一隆
鑑定評価額	22,300,000 円		1㎡当たりの価格	72,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	58,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに「住居表示」等	知多市岡田美里町17番				地積 (㎡)	310 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況								
	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中専(60,200)準防 (その他) (地区計画等) (70,200)							
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西20m、南100m、北60m 標準的使用 低層店舗地												
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状 長方形												
	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(70,200)準防							
	地域要因の将来予測	既成の路線商業地域で地域要因の変動も少なく、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	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	72,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	45,100 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、主として知多市及び周辺市町の商業地域である。需要の中心は、地縁的選好性を有する地元企業、個人事業者のほか店舗運営を行う事業者等が想定される。店舗集積に優る地域では需要が底堅く需給も改善傾向にあるが、繁華性の劣る商業地域ではやや地価の回復が遅れている。取引が少なく利用目的によって画地規模が異なることから、中心となる価格帯は見出し難い状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は、幹線道路沿道に形成された路線商業地域であるが、賃貸市場が成熟しているとは言い難く、土地取引は自用目的が中心となっているため、市場動向を反映している比準価格の信頼性は高い。よって本件では相対的規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を参酌して、更に、標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	知多5-1	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [124.2]	[100.0] 100	71,900		交通	0.0	環境	+16.0	行政	+1.0
	公示価格	89,200 円/㎡							画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
									行政	0.0	その他	0.0		
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通		環境		行政	
	円/㎡								画地		行政		その他	
									行政		その他			
(10) 対年間の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		71,800 円/㎡		[一般的要因] 景気は、緩やかに回復しているが、米国の通商政策による景気の下振れと物価上昇の継続による影響が懸念され、先行きは不透明である。					
	-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] 地域要因は安定的であり特段の変動要因は認められない。					
	変動率		年間	+0.3 %	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7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)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	383,000,000 円	1㎡当たりの価格	29,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月5日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	知多市北浜町14番2				地積 (㎡)	13,207 ()	法令上の規制等																				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専 (60, 200) 準防 (その他) (臨港地区) (70, 200)																					
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 110 m、南 220 m、北 30 m 標準的使用 大規模工場地					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																				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	15 m道路	交通施設	朝倉駅 北西方2.6km 法令規制 工専 (臨港地区) (70, 200) 準防																					
	地域要因の将来予測	倉庫や工場が集積する臨海型工業地域であり、法規制の観点からも多用途への変更は考えにくく、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	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	29,000 円/㎡				個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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、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) 公示価格とされた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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 +6.0	環境 -4.0	行政 0.0	その他 0.0								
	公示価格	[101.4] / 100	100 [100.0]	100 [99.7]	[100.0] / 100	28,900	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 +6.0	環境 -4.0	行政 0.0	その他 0.0								
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	[]	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								
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規																										
	-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/㎡	変動率	年間 +2.5 %	半年間 %	変動状況	一般的要因	全体的に地価は緩やかな上昇傾向が継続しているが、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。											地域要因	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。			個別的要因	個別的要因に変動はない。	