

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, 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: 22,900,000 円, 1㎡当たりの価格: 118,000 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, [令和7年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. 令和7年7月1日, 令和7年7月3日, 令和7年4月9日, 正常価格, 91,000 円/㎡, 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: 知立市上重原町寺内107番1外. (2) 範囲: 東150m, 西100m, 南200m, 北50m. (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 118,000 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: 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. (8) 公示価格とした: 代表標準地 知立-2, 公示価格 191,000 円/㎡. (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: 変動率 年間 +2.6%, 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)-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	23,600,000 円	1㎡当たりの価格	179,000 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4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	130,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに「住居表示」等	知立市広見2丁目13番				地積 (㎡)	132 ()	法令上の規制等	1住居 (60,200)				
	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)					
	1:1.5	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	範囲	東 20 m、西 120 m、南 30 m、北 100 m 標準の使用 低層住宅地											
	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	知立駅 南東方1km	法令規制	1住居 (60,200)				
	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 179,000 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の自動車関連企業等に勤務する一次取得者である。昭和時代に区画整理事業が行われた地域のため熟成度が高く、供給は少ない住宅地域であるが、商業施設等に程近く、生活利便性が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1500万円前後～2000万円程度、新築戸建分譲で3500万円～5000万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地条件により経済合理性を有する賃貸物件の想定が困難なため、収益還元法は適用しない。市場では自用の住宅目的の取引が支配的で、実際の売買に基づいた価格を参考に取引を行うことが殆どである。比準価格は、規範性優る取引事例を重視し、地域の実勢に即応した説得力の高い価格が求められている。また、代表標準地を規準とした価格とも均衡を得ている。以上より、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(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	+1.0
	標準地番号 知立-2					179,000		交通	0.0	環境	+11.0	行政	0.0
	公示価格	[102.1] 100	100 [103.0]	100 [114.4]	[108.0] 100		画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	
	191,000 円/㎡						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		環境		行政	
	円/㎡						画地		行政		その他		
							その他						
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	一般的要因 [] 建築費・金利上昇に加え、米通商政策等の影響による地元自動車関連企業の先行きへの不透明があり、懸念材料が増している。											
	継続 新規	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。											
	前年標準価格	176,000 円/㎡				個別的要因 [] 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												
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間 +1.7 %	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	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	32,600,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 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	[令和7年1月] 路線価又は倍率 130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月9日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種類別
(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	知立市南陽1丁目50番				地積 (㎡)	200 ()	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) (その他)			
	1:2.5	住宅 W2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	牛田 380m				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 20 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 18 m、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 6 m市道	交通施設	牛田駅 西方380m	法令 1中専 (60, 150) 規制		
	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。								
(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	/ 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る。建設物価の上昇等で建物の資金負担が増す傾向にあるものの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	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/㎡)	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 +1.0 交通 0.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[102.1] / 100	100 / [103.0]	100 / [117.2]	[101.0] / 100	163,000				
(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/㎡)	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) 対象標準地の前年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	161,000 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	公示価格	円/㎡					
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 %							
	変動状況	<p>[要因] 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。建築費の上昇等から減速感はあるものの住宅地需要は堅調である。</p> <p>[要因] 地域 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。</p> <p>[要因] 個別的 個別的要因に変動はない。</p>								

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, 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: 35,800,000 円, 1㎡当たりの価格: 169,000 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. 令和7年7月1日, 令和7年7月3日, 令和7年4月9日, 正常価格, 令和7年1月, 130,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 知立市谷田町本林1丁目1番14. (2) 範囲: 東60m, 西100m, 南100m, 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: 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 169,000 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) 公示価格とした: 代表標準地 知立-2, 公示価格 191,000 円/㎡. (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: 対象標準地の検討, 前年標準価格 163,000 円/㎡, 変動率 年間 +3.7%, 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	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	22,500,000 円		1㎡当たりの価格	169,000 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	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	120,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年4月9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	知立市桜木町桜木60番7				地積 (㎡)	133 ()	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住居 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2	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	南6m市道	水道、ガス、下水	知立 680m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m 標準的使用 低層住宅地								
	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								
	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 北東方680m	法令 1住居 (60, 200) 規制		
	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	169,000 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。鉄道駅、幹線道路等へのアクセスが良好な立地にある。建設物価の上昇等で建物の資金負担が増す傾向にあるものの住宅需要は強含みである。土地は画地規模に応じて2000万円~3000万円程度、新築の戸建物件は3000万円~4500万円程度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	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/㎡)	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 +1.0 交通 -2.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[102.1] 100	100 [103.0]	100 [120.8]	[108.0] 100	169,000	内訳			
(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/㎡)	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) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[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。建築費の上昇等から減速感はあるものの住宅地需要は堅調である。				
	前年標準価格	164,000 円/㎡			[地域]	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 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	[個別的]	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %							

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	29,600,000 円	1㎡当たりの価格	195,000 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	[令和7年1月]	150,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月9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		知立市長田2丁目26番2			地積(㎡)	152	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住居(60,200) (その他)						
	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								
(2)近隣地域	範囲	東90m、西120m、南130m、北180m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、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、7.8m市道	交通施設	知立駅南東方860m	法令規制	1住居(60,200)					
	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背景に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	195,000 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3,000万円前後、土地建物の総額で5,000万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	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	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	知立-2					195,000			交通	0.0	環境	0.0	行政
	公示価格		[102.1]	100	100	[103.0]			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0
		191,000 円/㎡	100	[103.0]	[/]	100			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	[]				交通		環境		行政
		円/㎡	100	[]	[]	100			画地		行政		その他	
									その他					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況の要因	[一般的] 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、住宅地には品薄感も見られ、需要は堅調を維持している。								
	前年標準価格	186,000 円/㎡				[地域] 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。								
	-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] 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。								
	標準地番号	知立-2												
	公示価格	191,000 円/㎡												
	変動率	年間	+4.8 %	半年間	+2.1 %									

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)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	327,000,000 円		1㎡当たりの価格	198,000 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 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	145,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月9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	知立市鳥居1丁目1番1				地積 (㎡)	1,650 ()	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	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	範囲	東 200 m、西 120 m、南 100 m、北 150 m				標準的使用	低層店舗地	
	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						
	地域的特性	特記事項	知立・刈谷間の国道沿いにあって、路線商業地域としては高い繁华性を有する。	街路	20m国道	交通施設	知立駅 西方980m	法令 準住居 (60, 200) 規制
	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、高い繁华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	200,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	124,000 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在する圏域である。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賃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。一定の賃賃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	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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 209,000 円/㎡	[101.9] 100	100 [106.0]	100 [109.2]	[107.0] 100	197,000	街路 0.0 交通 +6.0 環境 0.0 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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		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					変動状況 価格形成要因の
	前年標準価格	189,000 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 +4.8 %	半年間 %					
	[要因]	知立市は自動車関連産業等が集積、発展している。建築費の上昇等から減速感はあるものの商業地需要は概ね堅調である。						
	[地域]	幹線道路沿いの商業地域であり高い繁华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。						

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	80,200,000 円	1㎡当たりの価格	170,000 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4日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7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	知立市谷田町本林1丁目3番5				地積 (㎡)	472	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	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	1住居 (60,200) (その他) (60,196)			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 150 m、南 40 m、北 30 m 標準的使用 低層事務所地								
	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								
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	16m市道	交通施設	東刈谷駅 北方850m 法令 1住居 (60,200) 規制			
	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IC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	170,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	98,600 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の商業地域が存在する圏域である。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ICへのアクセスが良好であり、地域の価格水準から多用途が競合するため地価は強含みで推移している。商業地は土地取引が少なく、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、規範性優る取引事例を重視して求められており、市場の実勢に即応した価格で説得力が高い。収益価格は、賃貸市場が未成熟で投資に見合う賃料が得られないため低めに試算された。また、想定建物の建築費、賃料等の想定要素に左右され、理論的ではあるが流動的な価格であることからその相対的信頼性は劣ると判断した。以上より、収益価格は参考にとどめ、実証的な比準価格を重視し、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	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 +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 +7.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 刈谷5-3	[101.9] 100	100 [106.0]	100 [118.0]	[100.0] 100	170,000				
(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) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 164,000 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/㎡			
	変動率	年間 +3.7 %	半年間 %	[一般的要因] 建築費・金利上昇に加え、米通商政策等の影響による地元自動車関連企業の先行きへの不透明があり、懸念材料が増している。 [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。 [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	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	49,600,000 円		1㎡当たりの価格	83,500 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3日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	67,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年4月9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	知立市西町本田16番1				地積 (㎡)	594 ()	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	範囲	東 60 m、西 50 m、南 10 m、北 70 m			標準的使用	中小工場地				
	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								
	地域的特性	特記事項	街路	6m市道	交通施設	知立駅 北東方1.1km	法令 工業 (60, 200) 規制			
	地域要因の将来予測	国道1号、155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。中小工業地の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	83,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	32,100 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無く、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	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/㎡)	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -4.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 刈谷9-1	[101.2] 100	100 [101.0]	100 [96.0]	[100.0] 100	83,500				
(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/㎡)	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) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		変動状況 価格形成要因の	[一般的] 知立市では企業誘致・企業立地の各種施策が整備されている。建築費の上昇等から減速感はあるものの工業地需要は概ね堅調である。						
	継続 新規			[地域] 中小工場等が見られる状況に変動はない。工業利用可能な立地は稀少な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。						
	前年標準価格 79,500 円/㎡			[個別的] 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								
	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %							