

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)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 白井 信之
鑑定評価額	16,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	75,200 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	57,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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	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 知多市八幡字深山口70番37					②地積 (㎡) ()		216		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		1 低専 (60, 100)		
	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		(その他)		
(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		街路 基準方位北、5m市道		交通 八幡新田駅 北西方1.4km		法令 1 低専 (60, 100)
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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 75,200 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。取引の中心となる価格帯は、210㎡程度の土地で1500万円前後、新築戸建住宅で3500万円～4000万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		戸建住宅を中心とした区画整然とした住宅地域であり、第1種低層住居専用地域に指定され行政的要因が厳しいなど賃貸経営には不向きな土地である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であるため、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	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 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 +1.0 交通 -2.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 87,300 円/㎡		[100.6] 100	100 [104.0]	100 [116.8]	[104.0] 100	75,200				
(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 73,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 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。					
	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 +3.0 % 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	ヴァリュ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		11,400,000 円		1㎡当たりの価格	63,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	48,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		知多市日長台3 1 8 番				②地積 (㎡)		179 ()	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)	
	1:1	住宅 L S2		一般住宅が建ち並ぶ 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	①範囲		東 20 m、西 100 m、南 20 m、北 60 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 10 m、奥行 約 18 m、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、 6 m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 63,900 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散見される程度である。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いるが、近隣で大規模住宅団地の開発もあり、当地域への影響が今後期待されている。需要の中心となる価格帯について、土地のみで1 0 0 0万円前後、新築建売住宅は3 0 0 0～4 0 0 0万円程度である。										
(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 規 準 価 格 と した 価 格	① 代表標準地 標準地番号 常滑-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 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 +10.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格 70,600 円/㎡		[101.3] 100	100 [100.0]	100 [118.8]	[106.0] 100	63,800				
(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 標 準 価 格 等 からの 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 63,300 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 形成要因の	[一般的 要因] イラン情勢などもあり景気に関しては先行き不透明な状況であるが、知多市住宅地の土地需要への影響は今のところ顕在化していない。					
	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/㎡					[地 域 要 因] 中部電力社宅跡地に大規模な住宅団地が開発されたが、当地域への地価への影響は現時点では少ないものと思料される。					
	②変動率 年間 +0.9 % 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	白井不動産鑑定所
知多(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 白井 信之
鑑定評価額	16,500,000 円		1㎡当たりの価格	65,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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				知多市長浦3丁目101番			②地積 (㎡)	252 ()	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) (その他)	
	1:2	住宅 W2		中小規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	北西8m市道	水道、ガス、下水	長浦 400m			
(2) 近隣地域	①範囲				東 120 m、西 140 m、南 120 m、北 80 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 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	基準方位 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)
	⑤地域要因の将来予測		熟成した高台の住宅地域であり、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。							
(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 65,500 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 11,000 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	同一需給圏は名鉄常滑線、河和線沿線の知多市を中心に概ね東海市から常滑市までの住宅地域。需要者の中心は、市内に居住する一次取得者層であるが、隣接市町からの転入者も見られる。近隣地域は区画整然とした住宅地域で居住環境は比較的良好であり、市中心部に近い住宅団地で住宅需要は相応にあるが、地価は概ね横ばいで推移している。取引の中心となる価格帯は、240㎡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	比準価格は、採用した取引事例を十分吟味したもので信頼性の高い価格である。一方収益価格は理論的であるが、想定数値如何によっては変動的で相対的に信頼性は劣る。近隣地域が一般住宅を中心とした住宅地域で自目的取引が中心であることに鑑み、市場性を反映した規範性の高い比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、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	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 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
	公示価格 87,300 円/㎡		$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[128.9]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	65,500			
(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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
(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 65,500 円/㎡				③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 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。				
	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] 高台の住宅地域で住環境は良好で不動産需要も相応にあるものの、地価は横ばいで推移している。				
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリ्यू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	28,600,000 円		1㎡当たりの価格	111,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	84,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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所在地及び地番並びに「住居表示」等 知多市朝倉町177番				②地積 (㎡) ()		258		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)		
	1:2	住宅 W2		一般住宅、マンション、アパート等が混在する住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	朝倉 600m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 140 m、西 70 m、南 120 m、北 150 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 20 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	基準方位北、6m市道	交通施設	朝倉駅 東方600m		法令規制	1 低専 (60, 100)
	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。生活利便性の良さから、需要は堅調に推移しており、地価水準は落ち着いた動き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 111,000 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、人気はあるが地価は横ばいに転じている。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 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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 87,300 円/㎡		$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{80.9}$	$\frac{106.0}{100}$	111,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 -7.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			交通 環境 画地 行政 その他		交通 環境 行政 その他
(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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 111,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	一般的な要因 イラン情勢などもあり景気に関しては先行き不透明な状況であるが、知多市住宅地の土地需要への影響は今のところ顕在化していない。					
	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/㎡					地域要因 地域要因に特段の変動はない。					
	② 変動率 年間 0.0 % 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	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	11,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	71,900 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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	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		知多市八幡字鍋山1 4 番2				②地積 (㎡)	165 ()	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)					
	1.2:1	住宅 L S2	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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 50 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 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 特にない			
	④地域特性事項		特記事項		基準方位 北 6m市道		交通 巽ヶ丘駅 北西方800m		法令 1 中専 (60, 150)			
	⑤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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 71,900 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +4.0				
	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、地縁的選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1 2 0 0万円前後、新築戸建物件では3 5 0 0万円前後である。											
(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、実証的價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	① 代表標準地 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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 87,300 円/㎡		$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{122.6}$	$\frac{104.0}{100}$	71,600		交通 0.0		交通 -4.0	
(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 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +29.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			画地 +4.0		行政 -1.0	
(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価格形成要因の変動状況	一般的要因 景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響や金融資本市場の変動の影響など先行きは不透明である。								
	■ 継続 □ 新規			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。								
	前年標準価格 71,000 円/㎡			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 +1.3 %		半年間 %							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
知多(県)-6 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)-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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	52,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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 知多市新舞子字竜1 2 番 3 7					②地積 (㎡) (204)		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)		
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が多い古くからの環境良好な住宅地域	北3.5m市道	水道、ガス、下水	新舞子 410m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 25 m、南 18 m、北 27 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 10 m、奥行 約 18 m、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 3. 5 m市道	交通施設 新舞子駅 北方410m	法令規制	1 中専 (60, 150)		
	⑤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 19,600 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 2 0 0 ㎡程度で、土地総額 1 0 0 0 から 1 5 0 0 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) 公示標準価格とした	① 代表標準地 標準地番号 常滑-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/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	公示価格 70,600 円/㎡	[102.0] / 100	100 [100.0]	100 [111.2]	[100.0] / 100	64,800		交通 0.0		交通 -1.0
								環境 0.0		環境 +9.0
								画地 0.0		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	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) 対年標準価格等 対象基準地の前	① -1 対象基準地の検討 継続 前年標準価格 65,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[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。					
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変化は見られない。					
	② 変動率 年間 0.0 % 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8年地価調査）

令和8年7月7日提出
知多(県)-7 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)-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	18,300,000 円	1㎡当たりの価格	87,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8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8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		知多市にしのみ台1丁目1303番			②地積 (㎡)		208 ()		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			
	1:1.5	住宅 L S2		一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		東6m市道		水道、ガス、下水		朝倉 2.2km			
										(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 ㎡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	交通施設	朝倉駅 南東方2.2km		法令規制	1 低専 (60, 100)		
		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		87,800 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200㎡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、代表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	0.0
	知多-13								交通	0.0		交通	0.0
(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 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	0.0
	前年指定基準地の価格								画地	+4.0		行政	0.0
	円/㎡								行政	0.0		その他	0.0
									その他	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	[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。								
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 地域要因に特段の変化は見られない。								
	前年標準価格 87,100 円/㎡				[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 知多-13												
	公示価格 87,300 円/㎡												
	②変動率 年間 +0.8 % 半年間 +0.6 %												

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	15,400,000 円		1㎡当たりの価格	33,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		知多市金沢字郷中226番1外			②地積 (㎡)	458 ()	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		「調区」 (60, 200)		
	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		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 180 m、南 70 m、北 70 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 18 m、奥行 約 22 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2. 5m市道	交通施設	新舞子駅 南東方1.6km		法令規制 (「調区」 60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内にある既成住宅地域であり、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。地価はやや下落傾向と予測される。								
(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			33,600 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成住宅地域である。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。旧来からの既成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、地価はやや下落傾向で推移している。取引の中心となる価格帯は、400㎡程度の土地で1500万円前後と認められるが、新築戸建住宅は敷地規模が小さくなり、価格は3000万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の上試算しており、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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 常滑-4		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 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 -22.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 26,200 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[78.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	33,600			
(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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
(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 34,500 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 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。					
	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] 街区が雑然とした既成住宅地域で住宅需要は弱く、地価は若干の下落状態で推移している。					
	②変動率 年間 -2.6 % 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	有限会社M S K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	41,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	85,800 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	70,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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	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		知多市翼が丘2丁目84番外				②地積 (㎡)	481 ()	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		近商 (80, 200) 準防				
	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	翼ヶ丘 150m		(その他) (90, 200)				
(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 ㎡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	交通 施設	翼ヶ丘駅 北方150m	法令 規制	近商 (90, 200)			
	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。									
(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			85,800 円/㎡					
			収益還元法	収益価格			34,500 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		同一需給圏は知多市を中心に、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 を 標準 とし た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 知多5-1	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 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 +10.0 行政 -1.0 その他 0.0		
	公示価格 91,000 円/㎡	$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{104.9}$	$\frac{98.0}{100}$	85,400						
(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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$							
(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 84,900 円/㎡			③ 価格 形成 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。							
	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化は見られない。							
	②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。							

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	22,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	72,200 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8 年 1月]	58,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		知多市岡田美里町 1 7 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		
	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		(その他) (地区計画等) (70, 200)		
(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		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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 72,200 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 45,000 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、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、地縁の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、収益価格を参照して、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) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 知多5-1	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 91,000 円/㎡	$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{127.5}$	$\frac{100.0}{100}$	71,700		交通 0.0	交通 +5.0	
(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 標準化補正	環境 0.0	環境 +19.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100		画地 0.0	行政 +1.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 72,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響や金融資本市場の変動の影響など先行きは不透明である。					
	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 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。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社M S K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	404,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,600 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8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	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		知多市北浜町1 4 番 2				②地積 (㎡)	13,207 ()		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		工専 (60, 200) 準防				
	台形 3.5:1	工場	大規模の工場、倉庫が 建ち並ぶ臨海工業地域	東15m道路	水道	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	1 5 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		
	⑤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				30,600 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 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 知多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 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 -5.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 29,900 円/㎡	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{98.7}$	$\frac{100.0}{100}$	30,600						
(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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$							
(10) 対象 基準 地の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 29,000 円/㎡			③ 価格 形成 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。							
	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 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。							
	②変動率 年間 +5.5 % 半年間 %				個別 的要因 個別的要因に変動はない。							