

鑑定評価書 (令和5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. Includes 22,300,000円 and 65,600円/m² values.

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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) to (10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミッドポイント不動産鑑定株式会社
弥富(県)-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 堀田 直紀
鑑定評価額	13,000,000 円	1㎡当たりの価格	70,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	56,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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	弥富市鯛浦町気開202番3外				②地積 (㎡)	183	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)					
	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	水道、下水	近鉄弥富 500m	(その他) (60,160)					
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西30m、南30m、北200m				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4m市道	交通	近鉄弥富駅 北方500m	法令	1住居 (60,160)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等を中心とした既成の住宅地域である。特段の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと思われる。												
(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	70,900 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因					方位	0.0			
	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、近鉄名古屋線及びJR関西本線沿線の弥富市及び周辺市町の住宅地域である。需要者は地縁の嗜好性を有するサラリーマン世帯で、一次取得層が中心である。同一需給圏外からの転入者はあまり見られない。新型コロナウイルスの影響で、需要は低迷していたが、最近では地価は横這い、もしくはわずかな上昇傾向にある。市場の中心価格帯は180㎡程度の土地で1,300万円程度、新築戸建住宅は3000万円までである。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では自用目的の取引が中心となっている。適用した取引事例比較法は周辺類似地域を中心に信頼できる多数の取引事例を得ることができた。一方、対象基準地は画地規模等による制約があり、有効な収益物件の想定には合理性を欠くため、収益還元法の適用は断念した。従って、市場動向を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との均衡を踏まえ、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	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	+4.0		
	公示価格	[100.0] 100	100	100	[100.0] 100	70,800	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	-3.0		
(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	画地	行政	+1.0		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100	100	[] 100		標準化補正	行政	0.0	その他	その他	0.0		
(10) 対象基準地の検討	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 70,200 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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡												
②変動率	年間	+1.0 %	半年間	%	[要因] 住宅地の需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。但し、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響には注意する必要がある。 [地域] 地域要因に特段の変動はないが、最寄駅徒歩圏の利便性から、概ね上昇傾向で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に特段の変動は認められない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社名南財産コンサルタント	
弥富(県)-3	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士	可児 良樹

鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	71,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月]	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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所在及び地番並びに「住居表示」等	弥富市平島町東勘助52番3				②地積 (㎡)	163	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西90m、南100m、北70m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約8m、奥行約20m、規模			160m程度、形状 長方形							
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、5m市道	交通施設	近鉄弥富駅 南東方1.1km	法令規制	1住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、特段の変動要因はなく、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測される。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格	71,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
	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、近鉄名古屋線、JR関西本線沿線で、弥富市を主に隣接市町村を含む住宅地域の圏域である。需要者の中心は、当該圏域の居住者であるが、圏域外からの転入も見られる。駅からの距離はややあるが、区画整然とした住宅地域であり、周辺は新規宅地分譲も行われ、需給は概ね安定的に推移している。市場で中心となる価格帯は、土地は1000万円～1500万円程度、新築戸建住宅は250万円～300万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅のほかに共同住宅も見られるが、賃貸市場が未成熟なこと、画地規模等の観点から共同住宅を想定することが現実的ではないことから収益還元法は適用しなかった。取引は自己使用目的が中心であり価格形成にあたっては取引価格の水準が重視される。したがって、市場の実態を反映し実証的な比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、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	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -0.5 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	蟹江-5	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [130.9]	[100.0] 100	71,300	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 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	[] 100	[] 100	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		③ 変動状況		[一般的要因] 物価上昇や金融情勢など先行きに不透明感が漂うも足元の需要は堅調で弥富市内では区画整理済の地域を中心に地価は安定している。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 70,200 円/㎡		③ 価格形成要因		[地域要因] 区画整然とした住宅地域であり、地域要因に大きな変化は認められない。							
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/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		
② 変動率		年間	+1.9%	半年間	%							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (弥富(県)-4), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第2), 業者名 (不動産鑑定士 藤林賢児事務所), 氏名 (藤林 賢児), 鑑定評価額 (14,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月7日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年6月26日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 倍率 (1.1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

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (弥富市芝井10丁目25番), (2) 範囲 (東120m, 西20m, 南200m, 北140m), (3) 最有効使用の判定 (農家住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (なし), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (市場未成熟), (8) 公示価格 (35,400 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (変動率 -0.7%)

鑑定評価書 (令和5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 愛知不動産鑑定所. 弥富(県)-5, 愛知県, 愛知第2, 氏名, 不動産鑑定士 松原 一隆

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,700 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on location (弥富市烏ヶ地1丁目5番), area (684㎡), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社名南財産コンサルタンツ	
弥富(県)5-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士	可児 良樹
鑑定評価額	10,700,000 円		1㎡当たりの価格	70,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月]	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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所在及び地番並びに「住居表示」等	弥富市前ヶ須町午新田499番5外				②地積 (㎡)	152	⑨法令上の規制等	近商 (80,200)			
	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	近鉄弥富 1.1km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西30m、南70m、北200m		②標準的使用		低層店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約18m、規模		180m程度、形状 長方形								
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9.5m県道	交通施設	近鉄弥富駅南西方1.1km	法令規制	近商 (80,200)			
	⑤地域要因の将来予測	店舗併用住宅を中心に一般住宅等も見られる近隣商業地域であるが、大型商業施設への顧客流出もあり商業繁華性の高まりは期待できず、商業性は徐々に減退し、将来的には住宅地移行が緩やかに進むものと予測される。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格	70,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
	収益還元法		収益価格	37,700 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、近鉄名古屋線、JR関西本線及び名鉄津島線等の沿線の主として弥富市及びその周辺市区町の商業地域を中心とした圏域である。個人事業者等が需要の中心であるが、事業者の高齢化や集客力の低下等から商業地としての需要は弱く、地価は弱含みで推移している。市場の中心となる価格帯は、売買取引が少ないことや、規模や業種によってばらつきがあることから、ある程度の幅が認められる。											
(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、比較的小規模な小売店舗を中心とした近隣商業地域であるが、元本価値に見合う賃料を収受できないことから収益価格はやや低位に求められた。基準価格は、同一需給圏内の代替性を有する取引事例から求めたもので取引の実態を反映し実証的である。したがって、相対的に規範性の高い基準価格を重視し、収益価格を参酌し、更に標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を	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	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 +4.0 環境 +15.0 行政 +7.0 その他 0.0
	公示価格	弥富5-1	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [125.4]	[100.0] 100	70,100	その他				
(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	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	[] 100	[] 100					
(10) 前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の	一般的要因 個人消費に持ち直しの動きは見られるも物価高による消費者マインドへの影響も懸念され、商況の先行きには不透明感も漂っている。								
	■継続 □新規 前年標準価格 70,500 円/㎡			地域要因 旧来からの商店街であるが、郊外の大規模店舗等への顧客流出が続いており、やや衰退傾向で推移している。								
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		□代表標準地 □標準地		個別的要因 個別的要因に変動はない。								
標準地番号		公示価格		②変動率 年間 -0.4% 半年間 %								

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
弥富(県)5-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 松原 一隆
鑑定評価額	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	88,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	70,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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	弥富市鯛浦町南前新田45番11				②地積 (㎡)	152	⑨法令上の規制等	商業 (80,400)										
	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	水道	近鉄弥富 270m	(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 0 m、北 15 m				②標準的使用	低層店舗住宅併用地												
	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	街路	13.0 m 国道	交通 近鉄弥富駅 南方270m	法令 商業 (80,400) 規制								
	⑤地域要因の将来予測	低層店舗と店舗併用住宅等が見られる路線商業地域であり、近年は店舗の新規出店が見られたが昨今の経済情勢から今後の動向を注視する必要がある。地価は、国道沿道についてはやや強含みにて推移するものと予測する。																	
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(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	88,200 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない												
	収益還元法	収益価格	48,000 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、主として弥富市、蟹江町、愛西市、津島市、名古屋西部等を中心とする幹線道路沿道の路線商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内の個人事業者や法人等が中心と考えられるが、社会経済活動の正常化への過程において先行きは依然不透明である。地価については成約取引が少なく価格水準にも幅が見られ、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。																		
(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、幹線道路沿道を中心とした商業地域であり、店舗、事務所のほか共同住宅等の収益物件が見られるものの、土地取引は自用目的が中心であり、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	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -7.0	交通 +1.0	環境 +11.0	行政 -4.0	その他 0.0
	公示価格 弥富5-1	[99.5] / 100	100 [100.0]	100 [100.1]	[100.0] / 100	87,600	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 +1.0	環境 +11.0	行政 -4.0	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	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	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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的] 物価上昇と為替変動により先行きは不透明であるが、地価は概ね堅調に推移しており、ウィズコロナの下で景気の持ち直しが期待される。															
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 87,400 円/㎡			[地域] 国道1号沿道にて新規出店が散見されるものの、地域要因は概ね安定的であり特段の変動要因は認められない。															
	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			[個別的] 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 +0.9 % 半年間 %																		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 三輪不動産研究所	
弥富(県)9-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士	三輪 勝年
鑑定評価額		901,000,000 円	1㎡当たりの価格		60,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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		弥富市楠2丁目65番28			②地積 (㎡)	14,974 ()	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	稲永12km	工業 (60,200)	(その他) 臨港地区 (70,200)
(2) 近隣地域	①範囲		東150m、西550m、南20m、北450m		②標準的使用	流通業務用地			
	③標準的画地の形状等		間口約125.0m、奥行約120.0m、規模		15,000㎡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	2.0m、名古屋屋港管理組合が管理する道路	交通施設	稲永駅 南西方12km	法令規制	工業 臨港地区 (70,200)
(3) 最有効使用の判定	流通業務用地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,200 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	同一需給圏は名古屋港臨港部に位置する大規模工場や物流施設等が立地する工業地域である。主な需要者は物流事業者のほか製造業等である。Eコマースの拡大等を背景に物流施設の需要が旺盛であり物流関連事業者を買手とする取引価格は上昇傾向にあるが、製造業者等の買い希望価格は堅実である。需要者が2層化するなかで地価は前者が牽引し強みである。取引価格は取引当事者の属性、取得目的等によって多様である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	名古屋港臨港部に位置する工業地域。比準価格は同一需給圏内の類似地域にて多数の取引事例を収集選択して試算した。物流市場を主導するファンドによる賃貸事業は当該地域及び周辺では実例が少なく、自用の施設が多く賃貸事例の把握が困難であるため収益還元法の適用を断念した。おもな需要者は自用を前提に土地価格について比準価格を重視する傾向があるため、比準価格を採用し代表標準地との均衡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	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 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] []	[] 100			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	飛島(県)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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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	56,900 円/㎡	[110.2] 100	[102.0] 100	[104.2] 100	[102.0] 100	60,200	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	
(10) 対象標準地等の前	①-1 対象基準地の検討		□ 継続 ■ 新規		③ 価格形成要因の	[要因] 製造業等の工場需要が持ち直しているなか、特にEC市場の活性等により物流施設需要が高まっている。			
	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			[地域] 臨海部の工業地域。物流関連需要が地価を牽引しており、地価は上昇傾向にある。			
	標準地番号		公示価格			[個別的] 個別的要因に変動はない。			
②変動率		年間	%	半年間	%				