

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 10日提出
蟹江(県)-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 三輪不動産研究所
蟹江(県)-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	18,800,000 円	1m ² 当たりの価格		93,300 円/m ²

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]	74,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 5年 4月 10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

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
蟹江(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本プロパティマネジメント株式会社
蟹江(県)-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 服部 寿治
鑑定評価額	12,000,000 円		1 m³当たりの価格	87,000 円/m³

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] 路線価又は倍率	70,000 円/m³
(2) 実地調査日	令和5年7月4日	(5) 価格の種類	正常価格		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所在及び地番並びに「住居表示」等 海部郡蟹江町八幡2丁目34番2					②地積 (m²)	138 ()	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)
	1:2.5	住宅 W3	小規模一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域	北東6m町道	水道、ガス	近鉄蟹江駅 1.6km		(その他) 津波災害警戒区域
(2) 近隣地域	①範囲 東120m、西80m、南50m、北0m	②標準的使用 戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等 間口約7.5m、奥行約20m、規模 150m³程度、形状 長方形							
	④地域的特性 特記 特にない 事項	街 基準方位北 6m町道	交通 近鉄蟹江駅 西方1.6km	施設	法令 1住居 (60,200)	規制		
	⑤地域要因の将来予測 熟成した戸建住宅中心の既成の住宅地域であり、特段の変動要因もなく、当面は現状を維持するものと予測する。地価水準は、概ね横ばい傾向になるものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定 戸建住宅地								0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 87,000 円/m³						
	収益還元法	収益価格 / 円/m³						
	原価法	積算価格 / 円/m³						
	開発法	開発法による価格 / 円/m³						
(6) 市場の特性 同一需給圏は蟹江町、弥富市及び愛西市等のJR関西本線及び近鉄名古屋線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内居住の一次取得者で、地縁的選考性が強い。対象基準地周辺での取引は散発的で、需給関係はやや停滞気味に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は1,500万円程度、新築戸建住宅は3,000万円程度であるが、画地を細分化して総額を抑える建売住宅も多い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 対象基準地周辺は、自用目的の取引が中心であり、住環境等が類似する多数の取引事例を収集、選択の上、試算された比準価格は、説得力の高い価格である。一方、収益価格は、周辺の利用状況、対象基準地の画地規模等から賃貸経営を想定することは非現実的のため、試算しなかった。従って、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、代表標準地との比較検討、単価と総額との関連、市場の需給動向等を総合的に勘案して、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格としをた	① ■ 代表標準地 標準地番号 蟹江-5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m³)	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
	公示価格 93,000 円/m³	[100.3] 100	100 [100.0] [107.1]	100 [100.0] 100	[100.0] 100	87,100		街路 0.0 交通 +1.0 環境 +6.0 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m³)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m³	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 87,000 円/m³		③価格変動形成要因の 一般的 要因					街路 交通 環境 画地 行政 その他
	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/m³		[地域 要因]					
			[個別 要因]					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 10日提出
蟹江(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本プロパティマネジメント株式会社
蟹江(県)-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 服部 寿治
鑑定評価額	28,100,000 円		1m ² 当たりの価格	51,000 円/m ²

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〕 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年 7月 4日	(5) 価格の種類	正常価格		1.1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 海部郡蟹江町須成西6丁目111番					②地積 (m ²)	550	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)							
	1:2	住宅 W2	中規模農家住宅が多く事務所、農地等も見られる住宅地域	南8m町道	水道	蟹江 1.1km		(その他)津波災害警戒区域							
(2) 近隣地域	①範囲 東150m、西80m、南150m、北150m	②標準的使用	低層住宅地												
	③標準的画地の形状等 間口約15m、奥行約30m、規模450m程度、形状長方形														
	④地域的特性 特記特にない 事項	街路	8m町道	交通	蟹江駅 北西方1.1km	法令	〔調区〕(60,200)								
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の農家集落地域であり、特段の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測する。地価水準は、概ね横ばい傾向になるものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,000 円/m ²												
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²												
	原価法	積算価格	/ 円/m ²												
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²												
(6) 市場の特性	同一需給圏は蟹江町、弥富市及び愛西市等のJR関西本線及び近鉄名古屋線沿線の比較的市街地に近い農家集落地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者で、地縁的選好性が強い。取引の絶対量は少なく、取引の中心は建売住宅等で、画地が細分化される場合も多い。需要の中心となる価格帯は、画地規模によりばらつきが大きいが、土地は1,000万円~1,500万円程度、新築戸建住宅は2,500万円~3,000万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺は、自用目的の取引が中心であり、住環境等が類似する多数の取引事例を収集、選択の上、試算された比準価格は、説得力の高い価格である。一方、当地域においては土地価格に見合った賃料水準には至っておらず、行政的条件等からも共同住宅等の建設は非現実的なため、収益価格は試算しなかった。従って、比準価格を採用し、周辺標準地との比較検討、単価と総額との関連、市場の需給動向等を総合的に勘案して、鑑定評価額を決定した。														
(8) 公示標準価格としました	①□代表標準地 標準地番号 弥富-8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0 地域 -2.0 交通 0.0 交通 -0.5 環境 0.0 環境 -29.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0							
	公示価格 35,400 円/m ²	[100.0] 100	100 [100.0] [69.2]	100 [100.0] 100	[100.0] 100	51,200									
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0 地域 -2.0 交通 0.0 交通 -0.5 環境 0.0 環境 -29.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0							
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100										
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 51,000 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の 一般的要因	[一般的要因] 令和4年の蟹江町の取引件数は、前年比で約2割増加した。 [地域要因] 本年も順調に推移し、不動産市場は概ね良好である。												
	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/m ²		[地域要因] 当該地域の周辺では目立った開発等は見受けられず、地域要因に特段の変動はない。												
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %		[個別的原因] 個別的原因に変動はない。												

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
蟹江(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 中部第一鑑定所
蟹江(県)5-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 晃
鑑定評価額	29,500,000 円		1m ² 当たりの価格	100,000 円/m ²

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] 78,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年4月11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 海部郡蟹江町学戸6丁目127番					②地積 (m ²) 295 ()	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					
	1:2	店舗兼住宅 S3	小売店舗、飲食店舗のほかに銀行等も見られる役場に近い商業地域	北22m町道	水道、ガス、下水	近鉄蟹江駅北西方850m	(その他)(90, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲 東100m、西150m、南30m、北0m	②標準的使用	店舗兼共同住宅地									
	③標準的画地の形状等 間口約12.5m、奥行約24m、規模	300m ² 程度、形状 長方形										
	④地域的特性 特記 特にない 事項	街路 22m町道	交通 施設	近鉄蟹江駅北西方850m	法令 規制	近商(90, 200) 準防						
	⑤地域要因の将来予測	店舗のほか共同住宅等も見受けられる商業地域である。町内で人気の住宅地区に隣接することから、住宅用途との混在度が高まるものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 100,000 円/m ²										
	収益還元法	収益価格 56,300 円/m ²										
	原価法	積算価格 / 円/m ²										
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²										
(6) 市場の特性	同一需給圏は蟹江町の商業地域を中心に周辺市区町を含めて形成されている。需要者の中心は地域特性を反映して市場の個人及び法人等で、圏域外からの流入は少ない。町役場に隣接する地域であるものの、商業地としては地域の広がりにやや欠けている。一方で、人気の住宅地区内にあるので、地価は住宅用途への転用需要を織り込み価格形成されている。町内の商業地の取引は少なく、需要の中心となる価格帯は見い出せない状況である。											
(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、周辺商業地を中心に複数の取引事例から査定価格間の調整を経て決定されており、基準地の価格水準を示すものとして説得力が高い。収益価格は、期待される収益性を代替し価格判断における検証手段であるが、対象近隣の土地の需給動向や商業環境等を考慮すると、価格判断において重視される程度が低い。本件では、標準地との検討を踏まえ、各手法の適合性や相対的信頼性の観点から比準価格を採用して、上記の通り決定した。											
(8) 公規格価としをた	①□代表標準地 標準地番号 蟹江5-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²) 100,000	⑦標準化補正 内訳 街路 0.0 地域 0.0 街路 -2.0 交通 0.0 交通 0.0 交通 0.0 環境 0.0 要因 0.0 環境 -16.0 画地 +5.0 行政 +11.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0					
	公示価格 96,200 円/m ²	[100.0] 100	[100] [105.0]	[100] [91.4]	[100.0] 100							
(9) 指定から基準地の検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦標準化補正 内訳 街路 0.0 地域 0.0 街路 -2.0 交通 0.0 交通 0.0 交通 0.0 環境 0.0 要因 0.0 環境 -16.0 画地 +5.0 行政 +11.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0					
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] []	[] 100	[] 100							
(10) 対象年らの標準地格の等の前	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 95,800 円/m ²	③価格変動形成要因の	[一般的要因]	名古屋市に隣接し、町内に商業施設は比較的多いが集積するまでには至っていない。地価は町内の堅調な土地取引の影響を受けている。								
	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/m ²	[地域要因]	町役場に近い近隣商業地域である。近年は住宅地への転換が見られる。昨年から地域要因に大きな変動は見られない。									
	②変動率 年間 +4.4% 半年間 %	[個別的原因]	個別的原因に変動はない。									

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 10日提出
蟹江(県)5-2 宅地-1

基準地番号 蟹江(県)5-2	提出先 愛知県	所属分科会名 愛知第2	業者名 氏名	株式会社 中部第一鑑定所 不動産鑑定士 青山 晃
鑑定評価額	41,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	112,000 円/m ²

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] 路線価又は倍率 84,000 円/m ² 倍
(2) 実地調査日 令和5年 4月 11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 海部郡蟹江町桜1丁目175番					②地積 (m ²)	367	⑨法令上の規制等					
	③形状 1.2:1	④敷地の利用の現況 店舗兼共同住宅 S4	⑤周辺の土地の利用の状況 店舗、共同住宅等が建ち並びつつある駅前商業地域	⑥接面道路の状況 西6m町道、北側道	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 蟹江駅 東方130m		近商(80, 200)準防(その他)(90, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲 東80m、西70m、南30m、北0m	②標準的使用 中層店舗住宅併用地	③標準的画地の形状等 間口約20m、奥行約15m、規模300 m ² 程度、形状長方形		④地域的特性 特記 事項		蟹江駅 東方130m	近商(90, 200)準防規制					
	⑤地域要因の将来予測	鉄道駅に近接し利便性が高いことから、共同住宅等が建ち並びつつある。令和3年1月31日の自由通路供用以降、客足の流動性が変化しているので、住宅用途との混在度が高まると予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別の要因	角地 +6.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 112,000 円/m ²											
	収益還元法	収益価格 62,800 円/m ²											
	原価法	積算価格 / 円/m ²											
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²											
(6) 市場の特性	同一需給圏は蟹江町の商・住混在地域を中心に周辺市区を含めて形成されている。需要者は地域特性を反映し法人、不動産業者、個人等が見込まれる。駅自由通路が開通し、街並の形成が進んでおり、対象近隣の需給関係は底堅く推移している。中心となる価格水準は周辺住宅地の地価と牽連性を有するが、画地規模如何によって価格が大きく変動する地域であり、画地規模や取引目的等によりまちまちである。												
(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、周辺商業地を中心に複数の取引事例から査定価格間の調整を経て決定されており、基準地の価格水準を示すものとして説得力が高い。収益価格は、期待される収益性を代替し価格判断における検証手段であるが、対象近隣の土地の需給動向や商業環境等を考慮すると、価格判断において重視される程度が低い。本件では、標準地との検討を踏まえ、各手法の適合性や相対的信頼性の観点から比準価格を採用して、上記の通り決定した。												
(8) 公規格としをた	①□代表標準地 標準地番号 蟹江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/m ²)	⑦標準化 補正 内訳	街路 0.0 地域 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0					
	公示価格 115,000 円/m ²	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [110.2]	[106.0] 100	112,000	+2.0 +8.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 0.0 地域 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0					
(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/m ²)	⑦標準化 補正 内訳	街路 0.0 地域 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0					
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 0.0 地域 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0					
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 108,000 円/m ²	③価格変動形成状況 要因の 一般的 要因	名古屋市に隣接し、町内に商業施設は比較的多いが集積するまでには至っていない。地価は町内の堅調な土地取引の影響を受けている。										
	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/m ²	③価格変動形成状況 要因の 地域 要因	J.R蟹江駅に近接する商業地域である。繁華性等の目立った変化は見られないものの、利便性は良好で潜在需要は強い。										
		③価格変動形成状況 要因の 個別的 要因	個別的要因に変動はない。										
	②変動率 年間 +3.7 % 半年間 %												