

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
飛島(県)-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	24,400,000 円	1㎡当たりの価格	30,500 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 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	海部郡飛島村大字新政成4丁目98番			②地積 (㎡)	800	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) (その他)	
	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	住宅W2	農地の中に農家住宅等が見られる地域	西8.5m村道	水道、下水	近鉄蟹江8.2km			
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西200m、南150m、北100m			②標準的使用	農家住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約30m、規模750㎡程度、形状長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.5m村道	交通施設	近鉄蟹江駅南方8.2km	法令規制	「調区」(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の農地の中に農家住宅等が見られる地域であり、利用形態に影響を与えるような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。							
(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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,500 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、概ね飛島村及び周辺市町の市街化調整区域内にある住宅地域の圏域である。需要者の中心は、地縁の選好性を有する当該圏域の居住者が中心であり、圏域外からの転入者はほとんど見られない。調整区域内の既存集落で需要は限定的であり、地価は下落傾向で推移している。市場で中心となる価格帯は、土地は800万円～2500万円程度であるが画地規模によってばらつきがある。								
(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、市街化調整区域内の農家住宅を主体とする住宅地域であり、賃貸市場そのものが形成されておらず賃貸用の共同住宅を想定することは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、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	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
	標準地番号 飛島-1					30,500			街路 +2.0 交通 0.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [119.3]	[100.0] 100				
	36,400 円/㎡								
(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
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100				地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	円/㎡								
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 30,700 円/㎡		③ 価格変動要因の形成状況	一般的 [要因] 飛島村の高齢化率は愛知県平均を上回って進行しており、新たな住宅の分譲計画もなく、村内において住宅需要回復の兆しは見られない。					
	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/㎡			地域 [要因] 調整区域内の農村集落地域で、高齢化の進行や浸水リスクなどの要因により需給は限定的であり地価は弱含みで推移している。					
	②変動率 年間 -0.7% 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	株式会社名南財産コンサルタンツ	
飛島(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	43,900,000 円		1㎡当たりの価格		44,600 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]	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	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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		海部郡飛島村大字渚1丁目19番外			②地積 (㎡)	984 ()	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		「調区」(60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲		東20m、西0m、南150m、北120m			②標準的使用		低層店舗併用住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口約20.0m、奥行約41.0m、規模			797㎡程度、形状 長方形								
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性		特記 特にない		街路	7.7m県道	交通施設	近鉄蟹江駅 南方5.6km	法令 規制 「調区」(60,200)					
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は小売店舗等や一般住宅、農地等が見られる市街化調整内の近隣商業地域であり、地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格		44,600 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係 二方路		-4.0 +2.0				
	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、概ね飛島村及び周辺市町の商業立地が可能な圏域である。幹線或いは準幹線道路沿いに店舗併用住宅、一般住宅等が見られる地域で、需要者の中心は地元の個人若しくは法人事業者等である。前面道路の車両通行量は比較的多いものの、店舗の連たん性・繁華性の程度は低く、需要は弱含んでいる。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は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	当該地域は、近隣商業地域であるが、市街化調整区域内に存し、新規に賃貸用建物の建築を想定することは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基準価格を採用し、周辺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) 公示価格を算出した	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 弥富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
	公示価格 88,100 円/㎡		[99.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [194.1]	[97.9] / 100	44,300		街路 0.0	交通 0.0	環境 +60.0	行政 +19.0	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	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) 対象標準地等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 44,900 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 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。										
	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] 県道沿いに低層店舗等の外、一般住宅や農地等も見られる近隣商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。										
②変動率		年間 -0.7 %	半年間 %	[個別的] 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	株式会社名南財産コンサルタント	
飛島(県)5-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士	可児 良樹
鑑定評価額	85,200,000 円		1㎡当たりの価格		59,500 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]	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	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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	海部郡飛島村竹之郷4丁目184番				②地積 (㎡)	1,432 ()	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) (その他)(70,200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東0m、西200m、南50m、北50m			②標準的使用	中層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口約50m、奥行約30m、規模1,500㎡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	23.5m国道	交通施設	近鉄蟹江駅南方7.7km 法令規制 「調区」(60,200)					
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は国道沿いに低層店舗や倉庫等のほか、農地も見られる路線商業地域である。周辺では大規模な物流センターの建設も見られるが、本地域内には特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測する。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	59,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +6.0						
	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、概ね飛島村及び周辺市町の幹線・準幹線街路沿いの路線商業地域を中心とした圏域。需要者の中心は、沿道型店舗、倉庫用地を取得しようとする事業法人等が中心である。前面道路の車両通行量が多いものの、店舗の連たん性・繁華性の程度は低く、商業用途よりも物流施設用地等に対する需要の方がやや強くなっている。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	当該地域は、路線商業地域であるが、市街化調整区域内に存し、新規に賃貸用建物の建築を想定することは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基準価格を採用し、周辺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 -13.0 交通 +4.0 環境 +46.0 行政 +19.0 その他 0.0
	公示価格	弥富5-1	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [157.2]	[106.0] 100	59,300	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	[]	[]					
(10) 前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 59,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 路線商業地では出店需要が回復しきっておらず下落圧力となる一方、物流施設用地需要が地価を下支えている。							
	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] 国道沿いの路線商業地域であるが、店舗系の出店需要は弱い一方、物流関連施設用地としての需要が強まりつつある。							
②変動率	年間	+0.8%	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5年地価調査)

令和5年 7月10日提出
飛島(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社
飛島(県)9-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 松原 孝文
鑑定評価額	953,000,000 円	1㎡当たりの価格	62,900 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 7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.6 倍	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	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	海部郡飛島村東浜2丁目1番25外				②地積 (㎡)	15,155 ()	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)			
	1:2	倉庫 RC4	大規模流通業務施設等が建ち並ぶ臨海工業地域	北30m道路、西側道	水道	国道伊勢湾岸道・飛島IC 1.9km	(その他) (臨港地区) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 0 m、南 280 m、北 260 m		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 100 m、奥行約 150 m、規模 15,000 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	臨港地区である飛島ふ頭内にあり、昨年の名二環の開通により利便性が向上している。	街路	30m道路	交通施設	国道伊勢湾岸道・飛島IC 南東方1.9km	法令規制 工専 (臨港地区) (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	飛島ふ頭内の大規模流通業務施設等が建ち並ぶ熟成した臨海工業地域であり、物流量の増大と名二環の開通により、当該地域の需要は高い状態で推移している。								
(3) 最も有効使用の判定	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		62,900 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、飛島村の他、弥富市から名古屋市港区、東海市にかけての名古屋港臨海部の工業地域であり、需要者の中心は大手製造業企業や流通業者等である。コロナ禍以降、物流の重要性が再認識され、さらに投資対象としての物流施設が注目を集める中で、周辺の臨海部でも物流を含む工業地の取引が活発化している。市場の中心となる価格帯は、立地や規模によって大きな差異があり、一定の傾向は見出せない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心の地域であり、周辺の類似地域における取引事例を中心に採用して試算した比準価格は、直近の不動産市場の実態を反映した試算価格と言える。一方、大規模工業地のため、賃貸を想定するのは現実性が低いことから、収益還元法は適用しなかった。実際に、市場性を重視して取引される地域と言えよう。したがって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、地価公示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	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 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 0.0 交通 +3.0 環境 -15.0 行政 +7.0 その他 0.0
	標準地番号 飛島9-1		[104.5] 100	100 [100.0]	100 [93.7]	[102.0] 100	62,600			
(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	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 56,900 円/㎡		③ 変動状況の要因	[一般的]	低金利政策が継続しており、不動産市場に資金が流入しているため、建設資材の高騰・不足等の要因はあるが、不動産投資は活発である。					
	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/㎡			[地域]	名古屋環状2号線延伸部が開通したことに伴い、交通利便性が大きく向上し、周辺では物流施設の建設の動きが目立っている。					
	②変動率 年間 +10.5 % 半年間 %			[個別的]	個別的要因に変動はない。					