

鑑定評価書 (令和6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 愛知不動産鑑定所
弥富(県)-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 松原 一隆
鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	65,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 51,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6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	弥富市五明4丁目2番3番				②地積 (㎡)	340	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	弥富 2.1km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 60 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 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 基準方位北 6.3m市道	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅、農家住宅のほか、アパート、農地等も見られる住宅地域で、地域要因に特別な変動はなく、当面は現状のまま推移するものと予測される。地価は、安定的に推移するものと予測する。				交通施設	弥富駅北西方2.1km	法令規制	1住居 (60,200)	
(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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,700 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	39,100 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、主として近鉄名古屋線、JR関西本線及び名鉄尾西線等の鉄道を利用圏とする住宅地域である。個人の一次取得者が需要の中心で、地縁的選好性が強く弥富市、愛西市及び蟹江町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。需給の中心となる価格帯は土地は1500万円前後、新築戸建物件で2800万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	隣地域周辺にはファミリータイプの賃貸物件等も見られるが遊休地の有効活用を目的とした利用であり、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。市場における取引の中心は自用を目的とするものであり、収益価格が相対的に低位に求められた。よって、実証的價格である比準価格を重視し、収益価格を参酌して、更に代表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	地域要因	街路 0.0
	公示価格 94,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [149.9]	[104.0] 100	65,400	標準化補正	交通 0.0	環境 +47.0	交通 +2.0
(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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0
(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 65,600 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 要因 ] 景気は緩やかに回復しているが、欧米の高金利水準の継続や中国経済の動向が懸念され、先行きは依然不透明である。						
	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 公示価格 円/㎡			[ 地域 ] 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 +0.2 % 半年間 %			[ 個別 ] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出  
弥富(県)-2 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 弥富(県)-2, 愛知県, 愛知第2, and ミッドポイント不動産鑑定株式会社.

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. Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年7月8日.

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: 弥富市鯛浦町気開202番3外. (2) 近隣地域: 東70m, 西30m, 南30m, 北200m. (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 71,500 円/m². (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。 (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。 (8) 公示価格を標準とした: 94,000 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格 100%. (10) 対象基準地の検討: 前年標準価格 70,900 円/m². Includes a table for 変動状況 (変動要因).

鑑定評価書 (令和 6 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 details for 弥富(県)-3, 愛知県, 愛知第2, 鍋田不動産鑑定事務所.

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. Includes dates and price types like 令和 6年 7月 1日, 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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)-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士	三輪 勝年

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	29,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 17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		弥富市芝井10丁目25番			②地積 (㎡)	479	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)							
	1:1.5	住宅W2	農家住宅、一般住宅が見られる農地等の多い住宅地域	東5m市道	水道	近鉄弥富4.3km								
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 20 m、南 200 m、北 140 m			②標準的使用		農家住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口約 20 m、奥行約 25 m、規模			500㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m市道	交通施設	近鉄弥富駅南東方4.3km	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家集落。格別の変動要因はなく、当面は現状の住環境を維持するものと予測する。人口減少に加え、物価上昇や建築費高騰により住宅需要意欲に陰りが見られ、市場が縮小するおそれがある。												
(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		29,900 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	同一需給圏は弥富市を主に隣接市町村の市街化調整区域内の集落地域である。需要者の中心は当該圏域の居住者であり、圏域外からの転入は少ない。住宅供給は中古戸建住宅が主で、宅地供給は不動産業者による戸建住宅用地販売は稀であり地縁者間のスポット売買が中心である。人口減少傾向で地価相場はやや下落傾向にある。標準的画地は約500㎡で、1400～1700万円程度が取引の中心価格帯である。不動産業者による住宅販売はあまり見られない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅徒歩圏外の集落に存する。比準価格は広域に捉えた同一需給圏内の類似地域等に存する多数の取引事例により試算したもので説得力は高い。一方、賃貸需要は弱く、かつ土地の投資額回収を目的とする賃貸事業が未成熟であるため収益還元法の適用を見送った。居住快適性や利便性を重視する住宅地域で自用目的売買が価格を主導するため比準価格を採用し、公示地との価格均衡を検討し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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	標準地番号 弥富-8					29,900		環境	0.0	交通	+3.0	環境	+12.0	
	公示価格 35,300 円/㎡	[ 99.7 ] / 100	100 / [ 100.0 ]	100 / [ 117.7 ]	[ 100.0 ] / 100		画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0		
							その他	0.0	その他	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/㎡		[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			交通		環境		交通	
								画地		行政		行政		
								その他		その他		その他		
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[ 一般的要因 ] 戸建住宅の売買市場は高止まり感があるが堅調である。実質賃金の低下や建築コストの上昇等を背景に、需要に変調の兆しがある。 [ 地域要因 ] 駅徒歩圏外の市街化調整区域内の集落で需要は減退傾向。地価は下落傾向である。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。									
	■ 継続 □ 新規		形成要因											
	前年標準価格 30,100 円/㎡		形成要因											
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	-0.7 %	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	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士	松原 一隆
鑑定評価額	19,500,000 円		1㎡当たりの価格	28,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6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6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	弥富市鳥ヶ地1丁目56番				②地積 (㎡)	684	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)		
	1:1	住宅W2	農家住宅、事業所が見られる農地等の多い住宅地域	南西6m市道	水道、下水	佐古木3km			
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西130m、南150m、北130m			②標準的使用	農家住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約20m、規模400㎡程度、形状ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.0m市道	交通施設	佐古木駅南方3km	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家住宅、事業所、農地等が見られる住宅地域であるが、特段の地域的変動は認められず、当分は現状のまま推移するものと予測される。地価は、需要低迷から弱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	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	規模 -3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,500 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、JR関西本線、近鉄名古屋線の利用圏内を中心とする弥富市、飛島村、蟹江町を中心とする市街化調整区域内の住宅地である。需要の中心は、同一需給圏内の地縁者である。鉄道駅からの利便性に劣るため、住宅地としての需要は弱く、地価は下落傾向にある。市場の中心価格帯は、400㎡程度の土地で1,200万円から1,400万円、新築戸建住宅で3,000万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の住宅地で自用目的での取引が主であることや、その行政的条件的制約から共同住宅等の収益物件を想定することは現実的ではないと判断したため収益価格は試算しない。従って本件では、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、規準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 飛島-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 +4.0 交通 0.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 36,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [122.7]	[97.0] 100	28,500			
(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/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 28,700 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因	[ 要因 ] 景気は緩やかに回復しているが、欧米の高金利水準の継続や中国経済の動向が懸念され、先行きは依然不透明である。					
	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 公示価格 円/㎡			[ 地域 ] 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 -0.7% 半年間 %			[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出  
 弥富(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットアプレイザル名古屋	
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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価又は倍率 倍率種別	[令和6年1月] 56,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月14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	弥富市前ケ須町午新田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180㎡程度、形状長方形							
	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。								
(3) 最有効使用の判定	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	70,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	27,200 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。比準価格は、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比準価格を重視し、収益価格を参酌し、更に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) 公示価格を標準とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 基準地番号 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 +16.5 行政 +4.0 その他 0.0
	公示価格 86,700 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [123.5]	[100.0] 100	70,200			
(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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 70,200 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 雇用や所得環境は改善傾向にあ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 基準地番号 公示価格 円/㎡			[ 地域 ] 近接する海南病院周辺では薬局店舗用地など高値の取引も見られるが、本地域は旧来からの商店街であり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 ] 個別的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	
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	13,500,000 円		1㎡当たりの価格	88,600 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	71,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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	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	
	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。				交通施設	近鉄弥富駅 南方270m	法令規制	商業 (80,400)	
(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	88,600 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	49,000 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、名古屋市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、収益価格を参照して、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	地域要因	街路 -7.0
	弥富5-1	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.3]	[100.0] 100	88,200	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 +1.0
(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 0.0	地域要因	街路 -7.0
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 +1.0
(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 88,200 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 景気は緩やかに回復しているが、欧米の高金利水準の継続や中国経済の動向が懸念され、先行きは依然不透明である。						
	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 公示価格 円/㎡			[ 地域 ] 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 +0.5 % 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 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	936,000,000 円	1㎡当たりの価格	62,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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	工業 (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	稲永12km	(その他) 臨港地区 (70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 m、西 m、南 m、北 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125.2m、奥行約120.0m、規模14,974㎡程度、形状正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	20.0m、名古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)	
	⑤地域要因の将来予測	物流施設等が多く立地する臨海工業地域。物流関連事業者の需要が旺盛であるが、大型施設の新設が相次いだため空室率が高めで地価上昇は鈍化している。今度は賃貸市場の回復とともに上昇傾向を強めると予測する。								
(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	62,500 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	同一需給圏は名古屋港臨海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るが、2022年以降の短い期間に大型施設の新設が相次いだため、空室の消化ペースが鈍い。このため当該地点の地価は高水準ながら上昇率はやや縮小傾向にある。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	名古屋港臨海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、公示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	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正			
(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
	飛島(県)9-1 前年指定基準地の価格 62,900 円/㎡	[102.1] / 100	100 [102.0]	100 [102.3]	[102.0] / 100	62,800	標準化補正			
(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 60,200 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[ 一般的 ] 製造業等の工場需要は堅調で、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 標準地番号 公示価格 円/㎡			[ 地域 ] 臨海部の工業地域。物流関連需要が地価を牽引している。大型物流施設の新設が相次ぎ供給過多の状況にあり、地価は頭打ちの状態。						
	②変動率 年間 +3.8% 半年間 %			[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。						