

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
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	24,300,000 円	1㎡当たりの価格	30,400 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	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月14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	海部郡飛島村大字新政成4丁目98番				②地積 (㎡)	800	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)					
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西200m、南150m、北100m				②標準の使用	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
(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		30,400 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、地縁的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、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	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	+2.0	
	標準地番号 飛島-1					30,400		標準化補正	交通	0.0	環境	+16.0	
(9) 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	画地	0.0	行政	0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡							行政	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	■ 継続 □ 新規		③ 変動状況	[ 一般的 ] 令和8年以降に飛島村主導で新規住宅分譲が計画されているが、農村集落にあつては、高齢化の進行などにより需要は低迷している。 [ 地域 ] 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。 [ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。								
	前年標準価格 30,500 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											
	□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間	-0.3 %	半年間	%								

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出  
飛鳥(県)5-1 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (飛鳥(県)5-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第2), 業者名 (株式会社アセットアプレイザル名古屋), 氏名 (可児 良樹), 鑑定評価額 (43,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 44,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (2) 実地調査日 (令和6年6月14日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Area, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の検討 (Review of Target Standard Land) including price change factors and rates.

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	
飛鳥(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	85,600,000 円		1㎡当たりの価格	59,800 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月14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	海部郡飛鳥村竹之郷4丁目184番				②地積 (㎡)	1,432	⑨法令上の規制等	「調区」(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	近鉄蟹江 7.7km	(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				④地域的特性	特記事項	特にない	「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。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	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			59,800 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、概ね飛鳥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比準価格を採用し、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) 公示標準価格	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	地域要因	街路 -13.0 交通 +4.0 環境 +49.0 行政 +14.0 その他 0.0
	標準地番号 弥富5-1	[ 100.0 ] / 100	100 / [ 100.0 ]	100 / [ 153.7 ]	[ 106.0 ] / 100	59,800	その他				
(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) 対象標準価格等の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 59,500 円/㎡		③ 変動状況	一般的要因 [ ] 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 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 +0.5 %	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 中部第一鑑定所
飛島(県)9-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 晃
鑑定評価額	973,000,000 円	1㎡当たりの価格	64,200 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	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.4倍
(2) 実地調査日	令和6年4月8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	海部郡飛島村東浜2丁目1番25外				②地積 (㎡)	15,155 ( )	⑨法令上の規制等	工専 (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	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300m、西0m、南280m、北260m			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100m、奥行約150m、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の臨海工業地域	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)	
(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	64,200 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、名古屋港臨港地区一円を中心に形成されている。需要者は大規模画地で原材料や製品の保管等を行う事業者等が中心である。名二環が伊勢湾岸自動車道まで開通し、各方面への交通アクセスが向上した周辺エリアでは流通業務施設の進出が見られる。名古屋港周辺の好調な陸運の影響も受け、地価は大幅に上昇してきたが、臨港地区内の取引は落ち着いており、需要が顕著化しないことから、価格帯は安定的な推移に移行しているものと思料される。									
(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、類似の事業用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、対象基準地の価格水準を示すものとして説得力が高い。一方、収益価格は、自用中心の大規模工場地が多いため、賃貸市場が未成熟で経済合理性に見合った賃貸用建物を想定することが困難なため、試算しなかった。本件では、代表標準地との検討を踏まえ、市場の特性を適切に反映した比準価格を採用して、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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 飛島9-1	[100.3]	100	100	[102.0]	63,800	標準化補正	交通 0.0	環境 -15.0	交通 +4.0
(9) 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	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	[ ]		標準化補正	交通 0.0	環境 -15.0	交通 +4.0
(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		③ 変動形成要因の	[ 要因 ] 一般的 名古屋港周辺は、道路網が整備され消費地にも近いことから、流通業務施設進出が見られ、大規模画地の需要は堅調である。					
	前年標準価格 62,900 円/㎡	[ 要因 ] 地域 国道、高速道路インターチェンジに近接する地域である。令和3年5月に名二環が開通し、周辺地域で流通業務施設が進出している。				[ 要因 ] 個別的 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 +2.1 %	半年間 %							