

鑑 定 評 価 書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 6日提出
弥富(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	北村不動産鑑定事務所	
弥富(県)-1	愛知県	愛知第 2	氏名	不動産鑑定士	北村 日出雄
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 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 2 日	(6)路線価	[年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 8 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 3 番		②地積 (㎡)	340 ()	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)		
	1:1.5	住宅 W2		農家住宅、一般住宅 、アパート等が混在 する区画整然とした 住宅地域		南東6.3m市道	水道	弥富 2.1km		(その他)		
(2)	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			
近 隣 地 域	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	特にない		街	基準方位 北 6.3m市道		交通	弥富駅 北西方2.1km		法令	1 住居 (60, 200)
		事項			路			施設			規制	
	⑤地域要因の 将来予測		農家住宅、一般住宅、アパートのほか農地等も見られる住宅地域である。地域要因に特段の変動は認められないことから、当面は現状のまま推移するものと予測される。									
(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 +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		20,400 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、名鉄尾西線等の鉄道を利用圏とする弥富市及びその周辺の住宅地域である。需要者の中心は、弥富市及び隣接市町村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ことから、需給は概ね安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は1, 5 0 0 万円前後、新築戸建住宅では3, 0 0 0 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	当該地域は自用取引が中心であるため、同一需給圏内の多数の取引事例から求められた比準価格の規範性は高い。一方、収益還元法を適用したものの、賃貸市場が未成熟で収益性を反映して価格形成されるまでには至っていないことから、収益価格は低位に求められた。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、さらに代表標準地との比較により得た規準価格との均衡も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	①	■ 代表標準地 □ 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 0.0 交通 +2.0 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0	
		公示価格 94,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [149.9]	[104.0] 100	65,600					
(9) からの検討 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 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 0.0 交通 +2.0 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0		
	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 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 65,700 円/㎡			③ 価格 変動 状況 形成 要因 の	[一般的] 利便性などの高い住宅地域を中心に需要は安定的に推移しているものの、物価高、金利上昇などにより先行きはやや不透明感がある。							
	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] 既成の住宅地域で、地域要因に特段の変動要因は認められない。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個 別 的] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6日提出
弥富(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社名邦テクノ
弥富(県)-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 大橋 克也
鑑定評価額	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月1日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月18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				弥富市鰐浦町気開202番3外				②地積 (㎡) (183)		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		住宅 W2		一般住宅が多い利便性の良い住宅地域		北4m市道		水道、下水		近鉄弥富 500m		(その他) (60, 160)										
(2) 近隣地域	①範囲				東 70 m、西 30 m、南 30 m、北 200 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 10 m、奥行 約 18 m、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		交通施設 近鉄弥富駅 北方500m		法令規制 1 住居 (60, 160)												
	⑤地域要因の将来予測		建設費や金利は高止まりしており、さらに上昇する余地があること、また、市場優位性が高い地域ではないことから、現状維持あるいは地価の下押し圧力が大きくなっていくものと予測する。																				
(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 72,000 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		同一需給圏は弥富駅圏内の既存住宅地域である。需要者の中心は勤務地への通勤利便性を重視し、あるいは近隣地域や周辺地域に地縁を有する一次取得者である。市内は全体的に海拔が低く、水害リスクが意識されやすいことから、市場競争力が強い地域とは言えないが、名古屋方面への通勤利便性や地価水準の割安感から、地価動向は大きな変動なく推移している。土地は1,500万円前後、新築の戸建物件は3,500万円前後が取引の中心である。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		画地の規模や地域の特性から、収益還元法の適用が馴染まないため、取引事例比較法を採用して試算した。自用の建物を中心とする住宅地域において、土地の価格は近隣地域やこれと相関関係にある類似地域での取引価格と相互に関連して形成される。比準価格は市場の実勢や取引当事者の属性を反映した実証的な結果で信頼できる価格と言えることから、合理的に求められた当該試算価格を妥当と判断し、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) 公示標準価格を	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 +4.0 交通 -3.0 環境 +29.0 行政 +1.0 その他 0.0		
	蟹江-5		[100.0] / 100		100 [100.0]		100 [131.4]		[100.0] / 100		71,900												
(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	① -1 対象基準地の検討				③ 価格変動要因の		[一般的要因] 宅地の需要は底堅いが、住宅取得費の増加により、海拔ゼロメートル地帯が広がる当市において、地価は弱含みでの推移が続いている。																
	■ 継続 □ 新規						[地域要因] 地価水準や市場の需給動向に影響を及ぼす地域要因の変動は特段見られない。																
	前年標準価格 72,000 円/㎡						[個別的要因] 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 0.0 % 半年間 %																					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鍋田不動産鑑定事務所
弥富(県)-3	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 鍋田 悌
鑑定評価額		12,200,000 円	1㎡当たりの価格	75,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8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8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 弥富市平島町東勘助5 2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	一般住宅、共同住宅 等が建ち並ぶ住宅地 域	北5m市道	水道、 ガス、 下水	近鉄弥富 1.1km	(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲 東 50 m、西 90 m、南 100 m、北 70 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 8 m、奥行 約 20 m、規模 160 ㎡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、 5 m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、共同住宅等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。								
(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		75,000 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 同一需給圏は近鉄名古屋線及びＪＲ関西本線沿線で、概ね弥富市、愛西市、蟹江町の住宅地域。需要者は当該圏域の居住者が大半を占めるが、一部に圏域外からの転入も認められる。当該地域は駅からはやや距離を有しているものの、区画は比較的整然としており、周辺では新規分譲も行われる等、需給は概ね安定的に推移している。土地は１，２００～１，５００万円程度、新築戸建物件は３，０００～３，５００万円程度が需要の中心となっている。									
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 基準地は画地の状況並びに事業収支の観点から賃貸共同住宅等の想定は非現実的であり、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は多数の規範性を有する事例を中心に試算されており信頼性の高い価格となっている。基準地は快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的で取引がなされ、取引価格の水準を指標に価格が決定されるのが一般的である。したがって、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて、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 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 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他 +2.0 -0.5 +24.5 0.0 0.0
	公示価格 94,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [126.4]	[100.0] 100	74,800			
(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 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象 基準 地の 前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 74,400 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変動 状況	[一般的 要 因] 景気は緩やかな回復基調にあるものの、物価上昇が続く中、弥富市の住宅地は区画整理済の地域を中心に地価は安定している。					
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[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。					
	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。					

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	14,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	29,500 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 1日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 8年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 12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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 弥富市芝井１０丁目２５番					②地積 (㎡)	479 ()	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)		
	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		(その他)		
(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地域の特性	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取得意欲に陰りが見られ、地価は下落傾向にある。										
(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 29,500 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、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下落傾向にある。標準的画地は約500㎡で、1300～1600万円程度が取引の中心価格帯である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅徒歩圏外の集落到存する。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、賃貸需要は弱く土地の投資額回収を目途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。農家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 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
	公示価格 35,100 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [118.7]	[100.0] 100	29,600		交通 0.0		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 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +13.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 0.0
(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 29,700 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 農村部の人口減少が進むなか、実質賃金の伸び悩み、金利・物価上昇を背景に需要が停滞している。					
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 駅徒歩圏外の市街化調整区域内の集落。需要は減退し、地価は下落傾向である。					
	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	株式会社名邦テクノ
弥富(県)-5	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 大橋 克也
鑑定評価額	19,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,100 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 1日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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所在地及び地番並びに 「住居表示」等		弥富市鳥ケ地1丁目5 6 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)			
	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			(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 130 m、南 150 m、北 130 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 20 m、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		市街化調整区域にあって土地の流動性や有効利用の程度が低く、市場優位性が高い地域ではないことから、地価の下押し圧力が大きくなっていくものと予測する。									
(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		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 28,100 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	同一需給圏は市街化調整区域にある弥富市郊外の既成住宅地域である。需要者の中心は住宅地の取得を目的とした、近隣地域や周辺地域に地縁を有する農家やその親族等の一次取得者である。土地の有効利用の程度が低く、行政上の規制が厳しい地域であり、外部からの転入が少なく取引当事者の属性も制約されるため、土地の流動性は低い。地域的な特性から取引事例も限られ、中心となる土地の価格帯を把握することは困難である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	市街化調整区域にあって収益還元法の適用が馴染まないため、取引事例比較法を採用して試算した。土地の流動性が乏しく、価格形成の指標となる取引事例は少ないが、周辺の利用状況や環境が類似する既成住宅地域での取引価格は、市街地と同様に価格判定の主要な基礎となる。実際の取引事例から試算した比準価格は、実証的で信頼できる試算価格であることから当該価格を妥当な結論と判断し、類似する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 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	地域 要因	街路 +4.0	
	公示価格 36,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{123.8}$	$\frac{97.0}{100}$	28,200		交通 0.0		交通 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	環境 0.0	地域 要因	環境 +19.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100		画地 0.0		行政 0.0	
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 28,300 円/㎡				③ 変 動 状 況 価格 形成 要因 の	一般的 要 因 宅地の需要は底堅いが、住宅取得費の増加により、海抜ゼロメートル地帯が広がる本市において、地価は弱含みでの推移が続いている。						
	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 円/㎡					地 域 要 因 地価水準や市場の需給動向に影響を及ぼす地域要因の変動は特段見られない。						
	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 -0.7 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	北村不動産鑑定事務所	
弥富(県)5-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士	北村 日出雄
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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		弥富市前ヶ須町午新田4 9 9 番 5 外			②地積 (㎡)	152 ()	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)	
	1:4	店舗兼住宅 W2	小売店舗を中心に一 般住宅等も見られる 商業地域	東9.5m県道	水道、 下水	近鉄弥富 1.1km		(その他)	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 70 m、北 200 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 18 m、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 . 5 m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	小売店舗を中心に一般住宅等も見られる近隣商業地域で、周辺土地利用に大きな変化はないことから、当面は現状のまま推移するものと予測される。							
(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 22,300 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、弥富市及び愛西市、蟹江町、中川区、港区等の近隣商業地域である。需要者の中心は、小売店舗・飲食店舗を営む個人事業主、法人等が中心である。集客力の低下等から商況はやや衰退傾向にあるものの住宅系用途の需要も考えられることから、地価は概ね横ばい傾向で推移している。市場で中心となる価格帯は、需要者の事業規模、業態等によって異なるため一様ではないことから、把握は困難な状況にある。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は、収益物件としての取引は少なく、自用目的の取引が中心であることから、同一需給圏内の取引事例から求められた比準価格の規範性は高い。一方、賃貸市場が未成熟で収益性を反映して価格形成されるまでには至っていないことから、収益価格は低位に求められた。よって、相対的に信頼性が高いと判断される比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、さらに周辺の標準地等とのバランスにも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示 価格 とした 価格を	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	地域 要因 街路 -2.0 交通 +4.0 環境 +12.0 行政 +7.0 その他 0.0
	公示価格 85,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [122.1]	[100.0] 100	70,000			
(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 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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	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 等か ら の 検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 70,200 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変動 状況	[一般的 要因] 物価高、金利上昇などにより先行きはやや不透明感があるものの、景気は緩やかに回復しており、商業地の需要は安定的に推移している。				
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要因] 旧来からの商店街で、地域要因に特段の変動要因は認められない。				
					[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 0.0 % 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)5-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 三輪 勝年
鑑定評価額	13,600,000 円		1㎡当たりの価格	89,400 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 1日	(6) 路線価	[令和 8年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 12日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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所在地及び地番並びに「住居表示」等 弥富市鯛浦町南前新田45番11					②地積 (㎡) ()		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		商業 (80, 400)			
	1:1.5	店舗兼住宅W1	低層店舗を中心とする路線商業地域	南13m国道	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 特にない	街路 13.0m国道	交通施設 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 低層店舗を中心とする路線商業地域。車新田土地区画整理事業の計画があり店舗連たん性が高まると予測。中東情勢の長期化による景況悪化懸念、建築費高騰を受け商業資本は新規投資に慎重で市場の停滞が懸念される。										
(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		89,400 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		50,200 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	同一需給圏は弥富市、蟹江町、愛西市等の尾張西部、及び名古屋市西部の路線商業地域である。需要者の中心は沿道サービス事業者、地元企業、個人事業主等であり、店舗出店は事業用定期借地を活用することが多い。近隣地域は国道1号沿いで最寄駅にも近く、同路線の東方にて市街化区域への編入を伴う土地区画整理事業の計画が進んでおり、地価はやや強含みである。取引価格は画地条件、建物用途、テナント業種等によって多様で需要の中心価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層店舗や住宅が混在する国道沿いの商業地域に存する。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ており説得力は高い。収益価格は標準的な建物プランを前提に事業収支及び利回りを検討して査定したが、賃貸市場が弱く想定要素は否めない。おもな需要者は土地取引において市場の実勢価格を重視する傾向があるため比準価格を採用し収益価格を参考に留め、他の標準地等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 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	⑧ 地域要因	街路 -7.0
	公示価格 85,500 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{95.6}$	$\frac{100.0}{100}$	89,400		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 +1.0 環境 +6.0 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 標準化補正	街路 0.0	⑧ 地域要因	街路 -7.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 +1.0 環境 +6.0 行政 -4.0 その他 0.0
(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 88,800 円/㎡			③ 変動状況 要因の	[一般的] 消費市場の回復を背景として、好立地の店舗用地に対する需要は比較的堅調であるが、建築費高騰が建物投資への制約となっている。						
	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] 国道1号沿いの商業地域。車新田地区で土地区画整理事業の計画が進捗しているが、建築費高騰による市場減退が懸念される。						
	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	北村不動産鑑定事務所	
弥富(県)9-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士	北村 日出雄
鑑定評価額	981,000,000 円		1㎡当たりの価格		65,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		工業 (60, 200)		
	1:1	倉庫 S3		物流施設が多い臨海 部の工業地域		南20m道路、 西側道	水道	稲永 12km		(その他) 臨港地区 (70, 200)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 180 m、西 320 m、南 0 m、北 200 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 125.2 m、奥行 約 120.0 m、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 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										
(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				65,500 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、伊勢湾岸等を中心とする物流施設、大規模工場等が立地する工業地域である。需要者は、物流業者、製造業者等が中心である。高速道路などへのアクセスが良好な地域で需要も堅調であることから、地価はやや上昇傾向で推移している。市場で中心となる価格帯は、立地条件、規模等によって異なるため一様ではないことから、把握は困難な状況にある。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は自用取引が中心であるため、同一需給圏内の多数の取引事例から求められた比準価格の規範性は高い。一方、賃貸事例がほとんど見られず、賃料水準の把握が困難であることから、収益還元法は適用しなかった。よって、本件では、比準価格を採用し、周辺の標準地等とのバランスにも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 規 準 価 格 と した 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							
(9) 指定 から の 検 討 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.0 +13.0 -7.0 0.0
	飛島(県)9-1											
	前年指定基準地の価格 64,700 円/㎡	[106.6] 100	100 [102.0]	100 [106.1]	[102.0] 100	65,000						
(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 63,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 物価高、金利上昇などにより先行きはやや不透明感があるものの、物流施設用地を中心に工業地の需要は堅調に推移している。							
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域] 流通業務施設等を中心とした工業地域で、地域要因に特段の変動要因は認められない。							
					[個 別 的] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +4.0 % 半年間 %											