

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
飛島(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
飛島(県)-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 秋田 文江
鑑定評価額	24,100,000 円		1㎡当たりの価格	30,100 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3日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種類別	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)	
	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		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 200 m、南 150 m、北 100 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 25 m、奥行 約 30 m、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家集落地域である。特段の変動要因は認められないことから、当面は現状を維持するものと思われる。							
(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 30,100 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、飛島村及び隣接市町の市街化調整区域内に所在する住宅地域である。地縁の選好性が強く、主な需要者は当該圏域の居住者で、圏域外からの転入はほとんど見受けられない。旧来からの農家集落地域であるため、取引は限定的で需要は弱い状況である。画地規模に幅があるものの、需要の中心となる土地価格の価格帯は1 0 0 0万円～2 5 0 0万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は賃貸市場が未成熟であり、賃貸収益獲得を企図した取引はほぼ皆無と考えられる。よって、賃貸用建物を想定することは経済合理性に反することから、収益還元法は適用しなかった。一方、自己使用目的での取引が中心であることから、市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格の規範性は高い。したがって、比準価格を採用し、周辺の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 0.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 飛島-1 公示価格 36,000 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[119.3]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	30,200				
(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/㎡)	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/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
(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 30,200 円/㎡			③価格変動要因	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、中東情勢による建築資材の不足や、金利上昇、物価高等の懸念から、先行きは不透明である。					
	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/㎡				[地域要因] 市街化調整区域内の農家集落地域であり、取引は限定的である。地域要因について特段の変動は見受けられない。					
	②変動率 年間 -0.3 % 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	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
飛島(県)5-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 徹
鑑定評価額	43,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	44,600 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 2日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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		海部郡飛島村大字渚1丁目19番外			②地積 (㎡)	984 ()	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)		
	1:1.2	店舗、住宅 W2		低層店舗のほか、一般住宅や農地等も見られる県道沿いの近隣商業地域	東8.6m県道、背面道	水道、下水	近鉄蟹江 5.6km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 0 m、南 150 m、北 120 m			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 20.0 m、奥行 約 41.0 m、規模			797 ㎡程度、形状		長方形			
	④地域的特性	特記事項	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	「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は県道沿いに低層店舗等が見られる近隣商業地域として熟成しており、当面は現状を維持すると思料する。地価は近時の需給動向に鑑み、静態的に推移していくものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定		低層店舗併用住宅地				(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	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		44,600 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及び隣接市町等における近隣商業地域や混在地域と判定される。需要者は地元の個人事業主や事業法人等が中心と想定される。当該地域は一定の潜在需要は認められるものの、繁華性に乏しい郊外の商業地域であり、地価は静態的に推移している。また、周辺商業地の取引は少なく、需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は市街化調整区域内に存しており、賃貸用建物を想定することは非現実的であると判断し、収益価格は試算しなかった。また、自用目的の取引が中心となっており、実際の取引価格が意思決定に当たって重視されていると認められる。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、標準地との検討を踏まえ、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 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	地域要因	街路 -2.0
	公示価格 85,500 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{187.5}$	$\frac{97.9}{100}$	44,600		交通 0.0		交通 +4.0
								環境 0.0		環境 +60.0	
								画地 0.0		行政 +15.0	
								行政 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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			交通		交通
								環境		環境	
								画地		行政	
								行政		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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 44,600 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	一般的要因 飛島村の人口は微減傾向にあり、不動産取引件数は少ないものの、商業地の地価は横ばい程度で推移している。						
	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 地域要因について特段の変動は認められない。市街化調整区域内の近隣商業地域であり、地価は静態的に推移している。						
					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	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
飛島(県)5-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 徹
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 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]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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		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)				
	3.5:1	住宅兼店舗 S2	国道沿いに低層店舗、 倉庫等のほか、農 地も多く見られる路 線商業地域	北23.5m国道、 東側道	水道、 下水	近鉄蟹江 7.7km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 0 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用		中層店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 30 m、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	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等が見られる路線商業地域として熟成しており、当面は現状を維持すると思料する。地価は近時の需給動向に鑑み、静態的に推移していくものと予測する。									
(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		同一需給圏は飛島村及び隣接市町等における幹線沿いを中心とした商業地域や混在地域と判定される。需要者は地元の個人事業主や事業法人等が中心と想定される。当該地域は交通量の多い幹線沿いにおいて、一定の潜在需要は認められるものの、繁華性に乏しい郊外の商業地域であり、地価は静態的に推移している。また、周辺商業地の取引は少なく、需要の中心となる価格帯は見出し難い。									
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象基準地は市街化調整区域内に存しており、賃貸用建物を想定することは非現実的であると判断し、収益価格は試算しなかった。また、自用目的の取引が中心となっており、実際の取引価格が意思決定に当たって重視されていると認められる。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示 価格 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 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 +15.0 その他 0.0	
	公示価格 85,500 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{151.9}$	$\frac{106.0}{100}$	59,700						
(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	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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$							
(10) 対象 基準 地の 前年 標準 価格 等か	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 59,800 円/㎡			③価格形成要因の 変動状況	一般的要因 飛島村の人口は微減傾向にあり、不動産取引件数は少ないものの、商業地の地価は横ばい程度で推移している。							
	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 地域要因について特段の変動は認められない。市街化調整区域内の近隣商業地域であり、地価は静態的に推移している。							
	②変動率 年間 0.0 % 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	1,050,000,000 円		1㎡当たりの価格	69,000 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4日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年4月9日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種類別	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IC1.9km	(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の臨海工業地域		街路30m道路	交通施設	伊勢湾岸道・飛島IC駅南東方1.9km	法令規制	工専(臨港地区) (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		名古屋港の代表的なコンテナ埠頭、飛島ふ頭を擁する臨海工業地域である。工業地としての交通利便性や港湾施設との関連性が良好であるため、当面は現状を維持していくものと予測する。							
(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		69,000 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、名古屋港臨港地区及びその周辺工業地を中心に形成されている。需要者は、原材料や製品の保管・加工等を行う港湾関連の倉庫業者等が中心である。港内の大規模画地の供給がほとんどない需給状況から、一旦価格を据え置いたが、今期に飛島ふ頭内の大規模画地で高額な取引が見られた。米国関税政策、ナフサショック等により先行不安が強い中でも、宅地供給が少ない中で需要の底堅さが認められる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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、生産活動中心の大規模工場地や自用の倉庫地が多いため、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、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) 公示価格を標準とした	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 0.0
	標準地番号 飛島9-1							交通 0.0		交通 +4.0
	公示価格 63,500 円/㎡	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{94.6}$	$\frac{102.0}{100}$	69,000		環境 0.0		環境 -15.0
								画地 0.0		行政 +7.0
								行政 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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			交通 0.0		交通 +4.0
								環境 0.0		環境 -15.0
								画地 0.0		行政 +7.0
								行政 0.0		その他 0.0
								その他 0.0		
(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 64,700 円/㎡			③価格変動要因	[一般的] 米国関税政策等不透明感がある中で、企業の設備投資は増加し、名古屋港臨港地区内では、モータープールや物流施設等の需要が底堅い。					
	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] 国道、高速道路インターチェンジに近接する地域である。飛島JCTや名古屋港の各ふ頭へアクセスが容易な地域である。					
	②変動率 年間 +6.6 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。					