

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
蟹江(県)-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 鍋田 悌
鑑定評価額	19,000,000 円		1㎡当たりの価格	94,300 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2日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	75,000 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		海部郡蟹江町今西2丁目213番			②地積 (㎡)		202 ()	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 W2		一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域	北6m町道	水道、ガス、下水	蟹江 1.2km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 80 m、北 50 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡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 m町道		交通施設	蟹江駅 南西方1.2km		法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が混在する区画整理済みの住宅地域で、概ね住宅地域として熟成していることから、今後とも同様の地域として推移していくものと予測される。安定的な需要があり地価はやや強含みで推移している。												
(3)	最も有効使用の判定					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		94,300 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、概ね蟹江町、弥富市及び名古屋市巾着区、中村区の住宅地域である。需要者は蟹江町、名古屋市に勤務する30～40代の一次取得者層が大半を占める。基準地が存する今西地区は区画整理済の比較的環境の良い住宅地域で、需要は堅調に推移している。土地は1,500～2,000万円程度、新築戸建住宅は3,500～4,000万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	標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が高い。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、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		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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 蟹江-5								交通	0.0	交通		0.0	
	公示価格		[100.3] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	94,300		環境	0.0	環境	0.0		
	94,000 円/㎡								画地	0.0	行政	0.0		
									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			100	100				交通		交通			
	円/㎡		[] 100	[]	[]	[]			環境		環境			
									画地		行政			
									行政		その他			
(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			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 物価上昇の懸念があるものの、景気の緩やかな回復傾向が続く中、蟹江町の利便性の良好な住宅地はやや強含みで推移している。									
	■ 継続 □ 新規				[地域] 区画整理後の住宅地域で、特段の変動要因は認められない。									
	前年標準価格 93,300 円/㎡				[個別的] 個別的な要因に変動はない。									
	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 蟹江-5													
	公示価格 94,000 円/㎡													
	②変動率	年間	+1.1 %	半年間	+0.3 %									

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
蟹江(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本プロパティマネジメント株式会社
蟹江(県)-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 服部 寿治
鑑定評価額	12,000,000 円		1㎡当たりの価格	87,000 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	70,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月21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		海部郡蟹江町八幡2丁目34番2				②地積(㎡)	138	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		小規模一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域	北東6m町道	水道、ガス	近鉄蟹江1.6km		(その他) 津波災害警戒区域	
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 80 m、南 50 m、北 0 m			②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 7.5 m、奥行 約 20 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	基準方位北6m町道	交通施設	近鉄蟹江駅西方1.6km	法令規制	1 住居(60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		熟成した戸建住宅中心の既成の住宅地域であり、特段の変動要因もなく、当面は現状を維持するものと予測する。地価水準は、概ね横ばい傾向になるものと予測する。							
(3)	最も有効使用の判定					戸建住宅地		(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 87,000 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		同一需給圏は蟹江町、弥富市及び愛西市等のJR関西本線及び近鉄名古屋線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内居住の一次取得者等で、地縁的選考性が高い。対象基準地周辺での取引は散発的で、需給関係はやや停滞気味に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は1,500万円程度、新築戸建住宅は3,000万円程度であるが、画地を細分化して総額を抑える建売住宅も多い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地周辺は、自用目的の取引が中心であり、住環境等が類似する多数の取引事例を収集、選択の上、試算された比準価格は、説得力の高い価格である。一方、収益価格は、周辺の利用状況、対象基準地の画地規模等から賃貸経営を想定することは非現実的のため、試算しなかった。従って、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、代表標準地との比較検討、単価と総額との関連、市場の需給動向等を総合的に勘案して、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格	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 0.0 交通 +1.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 94,000 円/㎡	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.1]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	87,200				
(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/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
(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 87,000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	令和5年の蟹江町の取引件数は、前年を下回ったが、概ね例年並みの水準であった。学戸地区等の人気の地域では高値取引も散見される。				
	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]	当該地域の周辺では目立った開発等は見受けられず、地域要因に特段の変動はない。				
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的要因]	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 6日提出
蟹江(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つばさ不動産鑑定 株式会社
蟹江(県)-3	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 幸憲
鑑定評価額	12,600,000 円		1㎡当たりの価格	96,000 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	73,000 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		海部郡蟹江町桜3丁目538番				②地積 (㎡)	131 ()	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 中専 (60, 150)		
	1:1.2	住宅 W2		駅に比較的近い小規模一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北5m町道	水道、ガス、下水	蟹江 500m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 50 m、北 30 m				②標準的使用		戸建住宅地		
	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	基準方位 北 5 m町道	交通施設	蟹江駅 北方500m	法令規制	1 中専 (60, 150)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした町東部の住宅地域であるが、特に地域要因の変動は認められない。当面は現状のまま推移すると予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地						(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		96,000 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	対象不動産の同一需給圏は、J R関西本線、近鉄名古屋線沿線を中心とする住宅地域が主な圏域である。需要者の中心は、主に蟹江町及び隣接市区町村の勤労者が主体である。当該地域は、一般住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、地価は利便性や住環境等を反映して実需を中心に堅調に推移する。市場性は普通程度である。需要の中心となる価格帯は、土地は1,000～1,500万円程度、新築の戸建物件は3,000～3,500万円程度である。										
(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、共同住宅等の収益物件は散見されるが、対象不動産は間口・地積等画地条件等の劣る住宅地である。このため、賃貸経営を想定して求められる収益価格は低位になるため、収益面で妥当性を検証する意義は乏しく、収益還元法は適用しなかった。本評価では、居住性等を重視する住宅地を考慮して、自己使用目的の取引事例等を中心に実証的且つ説得性を有する比準価格を採用しつつ、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 -3.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		94,000 円/㎡	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	95,300			
(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/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
(10) 対象年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 90,000 円/㎡				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築資材の高騰や物価高による消費抑制等の要因は認められるが、超低金利政策の継続等を反映して、実需を中心に上昇基調にある。					
	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 円/㎡					[地域要因] 地域要因に大きな変化はないが、地価は交通利便性や価格の値頃感を反映して、実需を中心に上昇基調に推移すると認められる。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +6.7 % 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
蟹江(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本プロパティマネジメント株式会社
蟹江(県)-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 服部 寿治
鑑定評価額	28,100,000 円		1㎡当たりの価格	51,000 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21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		海部郡蟹江町須成西6丁目111番				②地積 (㎡) ()		⑤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) 津波災害警戒区域	
	1:2	住宅 W2		中規模農家住宅が多く事務所、農地等も見られる住宅地域		南8m町道	水道	蟹江 1.1km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 80 m、南 150 m、北 150 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 30 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	8 m町道	交通施設	蟹江駅 北西方1.1km		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り、特段の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測する。地価水準は、概ね横ばい傾向になるものと予測する。								
(3)	最も有効使用の判定		低層住宅地				(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 51,000 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		同一需給圏は蟹江町、弥富市及び愛西市等のＪＲ関西本線及び近鉄名古屋線沿線の比較的市街地に近い農家集落地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者等で、地縁的選好性が強く、圏外からの転入は少ない。取引件数は少なく、取引の中心は建売住宅等で、画地が細分化される場合も多い。農家集落地域では個別事情が強い傾向にあり、取引価格には幅があるが、土地は1, 0 0 0万円程度、新築戸建住宅は2, 5 0 0万円程度の取引が比較的多い。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地周辺の地域特性が類似する市街化調整区域内の取引事例を収集、選択の上、試算された比準価格は、説得力の高い価格である。一方、当該地域においては土地価格に見合った賃料水準には至っておらず、行政的条件等からも賃貸経営は非現実的なため、収益価格は試算しなかった。従って、比準価格を採用し、周辺標準地との比較検討、単価と総額との関連、市場の需給動向等を総合的に勘案して、鑑定評価額を決定した。								
(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 -0.5 環境 -29.0 行政 0.0 その他 0.0	
		公示価格 35,300 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[69.2]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	51,000				
(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/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
(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 51,000 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 令和5年の蟹江町の取引件数は、前年を下回ったが、概ね例年並みの水準であった。学戸地区等の人気の地域では高値取引も散見される。					
		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] 当該地域の周辺では目立った開発等は見受けられず、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 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	鍋田不動産鑑定事務所
蟹江(県)5-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 鍋田 悌
鑑定評価額	30,100,000 円		1㎡当たりの価格	102,000 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 2日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	81,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6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 海部郡蟹江町学戸6丁目127番					②地積 (㎡)		295 ()		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		近商 (80, 200) 準防										
	1:2	店舗兼住宅 S3		小売店舗、飲食店舗のほかに銀行等も見られる役場に近商業地域		北22m町道		水道、ガス、下水		近鉄蟹江 850m		(その他) (90, 200)										
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 150 m、南 30 m、北 0 m					②標準的使用		店舗兼共同住宅地												
	③標準的画地の形状等			間口 約 12.5 m、奥行 約 24 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		22m町道		交通施設		近鉄蟹江駅 北西方850m		法令規制		近商 (80, 200) 準防					
	⑤地域要因の将来予測		店舗のほか共同住宅等も見受けられる商業地域である。町内で人気の住宅地区に隣接することから、住宅用途との混在度が高まるものと予測する。																			
(3)	最有効使用の判定					店舗兼共同住宅地		(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		102,000 円/㎡															
			収益還元法		収益価格		80,200 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		同一需給圏は海部郡を中心とする西尾張地区における商業地域である。需要者の中心は地場の個人或いは法人事業者等で、圏域外からの流入は少ない。当該地域は町役場に隣接する地域であるものの、商業地としての繁華性は低く、地域の広がりも殆ど見られない。一方で、人気の住宅地区内に隣接しており、地価は周辺の住宅地域の影響を受けて価格形成されている状況である。町内の商業地の取引は少なく、需要の中心となる価格帯は見い出せない状況である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		個人経営による店舗を主とする商業地域で、自用目的の取引需要が中心である。店舗等の賃貸物件は少なく、賃貸市場の成熟の程度が高いとは言い難いため、実際の不動産市場で取引された事例より試算された比準価格に比し、収益資料の信頼性は相対的に低い。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、類似する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		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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他		-2.0 0.0 -11.0 +3.0 0.0	
	公示価格 96,200 円/㎡		[100.0] 100		100 [105.0]		100 [89.8]		[100.0] 100		102,000											
(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 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 100,000 円/㎡					③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 当物価上昇の懸念があるものの、景気の緩やかな回復傾向が続く中、蟹江町の商業地域の需要は安定的である。														
	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] 町役場に近い近隣商業地域で、近年は住宅地への転換が見られるものの、昨年からの地域要因に大きな変動は見受けられない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。														
	②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %																					

1 基本的事項

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		海部郡蟹江町桜1丁目175番				②地積 (㎡)	367 ()	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) 準防						
	1.2:1	店舗兼共同住宅 S4	店舗、共同住宅等が 建ち並びつつある駅前商業地域	西6m町道、 北側道	水道、 ガス、 下水	蟹江 130m	(その他) (90, 200)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 70 m、南 30 m、北 0 m		②標準的使用		中層店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 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	6 m町道	交通 施設	蟹江駅 東方130m		法令 規制	近商 (80, 200) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測	鉄道駅に近接し利便性が高いことから、共同住宅等が建ち並びつつある。令和3年1月31日の自由通路供用以降、客足の流動性が変化しているので、住宅用途との混在度が高まると予測する。											
(3)	最有効使用の判定		中層店舗住宅併用地				(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		118,000 円/㎡							
			収益還元法	収益価格		87,400 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		同一需給圏は蟹江町及びその周辺市区における商業地域。主な需要者は同一需給圏内に地縁性を有する法人、個人事業者等である。当該地域は土地区画整理事業が完了したＪＲ蟹江駅前に立地しており、今のところ繁華性は低い状況であるが、対象近隣の需給関係は底堅く推移している。当該地域の価格水準は周辺住宅地の地価と牽連性を有しており、画地規模如何によって価格が大きく変動する地域であり、画地規模や取引目的等によりまちまちである。										
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		個人経営による店舗を主とする商業地域で、自用目的の取引需要が中心である。店舗等の賃貸物件は少なく、賃貸市場の成熟の程度が高いとはいえないため、実際の不動産市場で取引された事例より試算された比準価格に比し、収益資料の信頼性は相対的に低い。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、類似する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 価格を	① ☐ 代表標準地 標準地番号 蟹江5-1	■ 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 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 0.0 +5.0 0.0 0.0
	公示価格 118,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	[106.0] 100	118,000						
(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/㎡		[] 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 112,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 当物価上昇の懸念があるものの、景気の緩やかな回復傾向が続く中、蟹江町の商業地域の需要は安定的である。								
	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] ＪＲ蟹江駅に近接する商業地域で繁華性等の目立った変化は見られないものの、利便性は良好で潜在需要は強い地域である。								
	②変動率 年間 +5.4 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。								