

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 m ² 当たりの価格	65,700 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7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	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	所在地番並びに「住居表示」等		弥富市五明4丁目23番				地積 (㎡)	340 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	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) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 60 m				標準の使用	低層住宅地					
	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							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.3m市道	交通施設	弥富駅 北西方2.1km		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	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	+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		29,900 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1,500万円前後、新築戸建住宅では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	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) 公示価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 蟹江-5		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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		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
(9) 指定 基準地 からの 検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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			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
(10) 対象 基準地 の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 65,700 円/㎡			価格 変動 要因 の 状況	[一般的 要因]		景気は緩やかな回復基調にあったが、物価高、関税問題など先行きはやや不透明感がある。					
	-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]		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。					
	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 m ² 当たりの価格	72,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		弥富市鯛浦町気開 2 0 2 番 3 外				地積 (㎡)	183 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	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	範囲		東 70 m、西 30 m、南 30 m、北 200 m				標準的使用		低層住宅地				
	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										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	近鉄弥富駅 北方500m	法令規制	1 住居 (60, 160)			
	地域要因の将来予測		地域要因に目立った変動は見られないが、金利の上昇や建築資材の高騰、一次取得者における実質賃金の減少等、住宅市場を取り巻く経済環境は不確実性が増しており、先行きが見通せない状況にある。										
(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		同一需給圏は市内及び周辺市町の鉄道駅を中心とした住宅地域である。主な需要者の属性は勤務地への通勤利便性や土地価格の割安感を重視する、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。水害リスクが意識される地域であるが、最寄駅まで徒歩圏内にあって市内中心部にも近く、住宅取得費用の値頃感から地価は底堅く推移している。土地は 1 , 5 0 0 万円前後、新築の戸建物件は 3 , 5 0 0 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		収益還元法の前提となる共同住宅の想定が困難な画地条件のため、取引事例比較法のみを適用して試算した。自己利用の建物が建ち並ぶ住宅地域において、土地の価格は近隣地域や代替、競争等の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。比準価格は実際の取引事例を基礎とし、市場参加者の属性やその行動を反映した実証的な結果であることから当該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) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 蟹江-5		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0	
	公示価格 94,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [131.4]	[100.0] 100	71,900		交通 0.0	交通 -3.0			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +29.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 +1.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 71,500 円/㎡		価格変動要因の形成状況		[一般的要因]	建築費や金利上昇によるコスト増大から、住宅市場では規模の縮小や設備性能を落とすなど、総額を抑制する対策が目立つ傾向にある。							
	-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]	既成の住宅地域であり、市場の需給や地価動向に直接的な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。					
	変動率 年間 +0.7 % 半年間 %												

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 7日提出
弥富(県)-3 宅地-1

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		12,100,000 円		1 ㎡当たりの価格	
				74,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 1日	(6)路線価	[令和 7 年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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	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				地積 (㎡)		163 ()		法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況		供給 処理施 設状況		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	範囲		東 50 m、西 90 m、南 100 m、北 70 m				標準的使用		低層住宅地			
	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							
	地域的特性	特記 事項	特にない		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)
	地域要因の 将来予測		一般住宅や共同住宅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						74,400 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		同一需給圏は近鉄名古屋線及び J R 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 , 2 0 0 ~ 1 , 5 0 0 万円程度、新築戸建物件は 3 , 0 0 0 ~ 3 , 5 0 0 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 規 準 と した 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 蟹江-5		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	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 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 94,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [126.9]	[100.0] 100	74,500					
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 73,300 円/㎡				価 格 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一般的 要 因]	景気は緩やかな回復基調にあるものの、物価上昇傾向が続く中、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。					
	-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。					
						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+1.5 %	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)-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		14,200,000 円	1㎡当たりの価格	29,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 17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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		弥富市芝井 1 0 丁目 2 5 番				地積 (㎡)	479 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	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	範囲	東 120 m、西 20 m、南 200 m、北 140 m				標準的使用	農家住宅地								
	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										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	5 m市道	交通 施設	近鉄弥富駅 南東方4.3km		法令 規制		「調区」 (60, 200)			
	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				29,700 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。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	規格 価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 弥富-8		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 +3.0 +12.0 0.0 0.0
		公示価格 35,200 円/㎡		[99.7] 100	100 [100.0]	100 [117.7]	100 [100.0]	29,800		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 +3.0 +12.0 0.0 0.0
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 +3.0 +12.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		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 +3.0 +12.0 0.0 0.0	
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 29,900 円/㎡			変 動 状 況 の 要 因	[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。										
	-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で需要は減退傾向。地価は下落傾向である。										
	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	株式会社アセットアブレイザル名古屋
弥富(県)-5	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 可児 良樹
鑑定評価額	19,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,300 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(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	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					地積 (㎡)	684 ()	法令上の規制等						
	形状		敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況		供給 処理施設 状況		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	範囲		東 50 m、西 130 m、南 150 m、北 130 m										標準的使用 農家住宅地						
	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												
	地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		6 . 0 m市道		交通 施設		佐古木駅 南方3km		法令 規制		「調区」 (60, 200)		
地域要因の 将来予測		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る。地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測されるが、高齢化の進行や人口減少により先行きは不透明である。																	
(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		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 28,300 円/㎡								(4)対象基準地の 個別的要 因				規模 -3.0			
		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、概ね弥富市及び周辺市町村の市街化調整区域内にある住宅地域の圏域である。主な需要者は、地縁的嗜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少ない。調整区域内の既存集落であり、土地取引は低調で地価はやや下落傾向で推移している。土地は1 0 0 0 万円～1 5 0 0 万円程度であるが画地規模によってばらつきがある。新築戸建分譲についてはほぼ見られない。																	
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		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、収益物件はほとんどなく賃貸市場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 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 飛鳥-1			時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		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 +18.5 行政 0.0 その他 0.0						
	公示価格 36,000 円/㎡			[100.0] 100	100 [100.0]	100 [123.2]	[97.0] 100	28,300											
(9) 指定 基準地 からの 検討	指定基準地番号			時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 28,500 円/㎡					価格 変動 要因 の 状況	[一般的 要因] 景気は緩やかに回復しているが、物価高による消費者マインドの冷え込みや米国の関税措置の影響など先行きには不透明感が漂う。												
	-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] 中心部から離れた調整区域内の既成集落地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。												
	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。												

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年 地 価 調 査 ）

令和 7 年 7 月 7 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	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 m ² 当たりの価格	70,200 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(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	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				地積 (㎡)	152 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	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	範囲	東 50 m、西 30 m、南 70 m、北 200 m					標準的使用	低層店舗住宅併用地				
	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							
	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)	
	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 規 準 と し た 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 弥富5-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [122.1]	[100.0] 100	70,000			交通 0.0		交通 +4.0
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	環境 0.0	地 域 要 因	環境 +12.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	画地 0.0			行政 +7.0		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 70,200 円/㎡				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ったが、物価高、関税問題など先行きはやや不透明感がある。						
	-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。						
	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	北村不動産鑑定事務所
弥富(県)5-2	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	13,500,000 円		1 m ² 当たりの価格	88,800 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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	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	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 4 5 番 1 1					地積 (㎡)	152 ()	法令上の規制等					
	形状		敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況		供給 処理施設 状況	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		中低層の店舗を中心 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	範囲		東 60 m、西 60 m、南 0 m、北 15 m					標準的使用		低層店舗住宅併用地								
	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									
	地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		1 3 . 0 m国道		交通 施設		近鉄弥富駅 南方270m		法令 規制		商業 (80, 400)	
	地域要因の 将来予測		中低層店舗を中心とする路線商業地域で、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					88,800 円/㎡								
			収益還元法		収益価格					51,600 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、港区等の路線商業地域である。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。幹線道路沿いで、また、最寄駅にも近いことから地価は横ばいから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、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	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 弥富5-1		時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較		個別的 要因の 比較		対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		内 訳 標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他 -7.0 +1.0 +7.0 -4.0 0.0	
	公示価格 85,500 円/㎡		[100.0] 100		100 [100.0]		100 [96.5]		[100.0] 100		88,600			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
(9) 指定 基準 地	指定基準地番号		時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較		個別的 要因の 比較		対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		内 訳 標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100					0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 88,600 円/㎡					価格 変動 状況 要因の		[一般的 要因]		景気は緩やかな回復基調にあったが、物価高、関税問題など先行きはやや不透明感がある。								
	-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]		幹線道路沿いの商業地域で、地域要因に特段の変動要因は認められない。								
	変動率 年間 +0.2 % 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7年地価調査）

令和7年7月7日提出
弥富(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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	943,000,000 円	1㎡当たりの価格	63,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7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7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	所在及び地番並びに「住居表示」等		弥富市楠 2 丁目 6 5 番 2 8				地積 (㎡)	14,974 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	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	範囲	東 m、西 m、南 m、北 m		標準的使用		流通業務用地							
	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						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	20.0 m、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)			
	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。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。トランプ関税により工業地及び物流用地の需要に影響する懸念がある。										
(3) 最も有効使用の判定	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 63,000 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。物流施設の需要が堅調であるが、比較的短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。トランプ関税の影響が自動車製造や輸出に及ぶと不動産市況の低迷が懸念される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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	規格とした価格	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路交通環境行政その他	
	飛島(県)9-1									0.0	0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格		[100.8] 100	100 [102.0]	100 [102.3]	[102.0] 100	63,300			0.0	+2.0	-7.0	0.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 62,500 円/㎡ -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/㎡				価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 製造業等の工場需要、EC市場の活性等による物流施設需要が堅調である。							
						[地域要因] 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。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
		変動率	年間 +0.8 %	半年間 %									