

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鎌塚不動産鑑定事務所
東(県)-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鎌塚 敦司

鑑定評価額	20,500,000 円	1㎡当たりの価格	277,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 200,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5年4月13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	名古屋市東区出来町3丁目1201番2 「出来町三丁目12番21号」			②地積 (㎡)	74	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防  (その他) (70,200)
	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		
	1:2	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	大曽根 680m		

(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 20 m、北 15 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 8 m、奥行約 12 m、規模 100㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6m市道	交通施設	大曽根駅 南方680m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。容積率が200%で3階建の住宅敷地に適することから、今後は土地の細分化が進むものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+9.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	277,000 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	同一需給圏は東区、千種区を中心とした名古屋市東部の住宅地域である。需要者は名古屋市及び周辺市町に居住する、所得がやや高い一次取得者及び二次取得者が中心である。最寄駅から徒歩圏内に位置し、利便性が良く、住環境も優るため、宅地需要は強い。需要の中心は、土地のみで2000万～3000万円前後、新築の戸建は3500万～4500万円程度である。				
-----------	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模が小さく間口も狭いため共同住宅の想定は困難であることから、収益価格は試算しない。周辺の環境や通勤利便性を重視して価格形成される住宅地域であり、自用の住宅地としての取引が中心である。昨年と比較した市場動向を勘案し、比準価格をもって妥当と判断し、近隣の地価公示標準地との検討を踏まえて、上記の通り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	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 +11.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋東-12	[ 102.9 ] 100	100 [ 99.0 ]	100 [ 112.6 ]	[ 109.0 ] 100	277,000				
(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	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 262,000 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[ 一般的 ]	半導体不足の改善から地場の自動車産業は販売が好調である。円安により、外国人旅行者も大幅に増えており景況感が好転しつつある。
	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 ]	容積率200%の住宅地域は土地を分割して、3階建の住宅用地として分譲される取引が増えている。
	②変動率 年間 +5.7 % 半年間 %		[ 個別的 ]	土地の細分化により、本年から規模が小さいことによる減価はないと判断した。

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社寿資産評価. Row 1: 東(県)-2, 愛知県, 愛知第1, 氏名, 不動産鑑定士 大竹 大輔.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 215,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on location (名古屋), land use (住宅W2), and various valuation methods and factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社MSK不動産鑑定
東(県)-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 水野 聡史
鑑定評価額	143,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	632,000 円/m <sup>2</sup>	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 6日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 440,000 円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		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	名古屋市中区榑木町3丁目4番				②地積 (m <sup>2</sup> )	226	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200) 準防					
	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	高岳 800m	(その他) (70,200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 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 m、奥行約 18 m、規模 180 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	都心に近い高級住宅地域である。	街路市道	交通施設	高岳駅 北方800m	法令規制	2住居 (60,200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	高級住宅地域として既に熟成しており、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	+9.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	632,000 円/m <sup>2</sup>											
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>											
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>											
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>											
(6) 市場の特性	同一需給圏は名古屋市内の白壁地区等に代表される高級な住宅地域である。需要者の中心は個人の高所得者層や法人等である。当地域は、旧来からの高級住宅地域であって、供給が限定的である。需要の中心となる価格帯は、白壁、榑木町、主税町周辺の高級住宅地については規模によって、大きなばらつきがあり、一定の傾向は見出せない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては、取引事例比較法のみ適用となったが、比準価格は現実の取引市場において成立した事例に基づき試算した実証的な価格である。本件においては、精度の高い取引事例の収集が可能であったため、比準価格の説得力は高いものと資料する。以上より、比準価格に高い説得力が認められることから、上記のとおり、代表標準地の価格との均衡にも留意し、比準価格をもって、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	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/m <sup>2</sup> )	⑦ 内訳	街路 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
	公示価格 605,000 円/m <sup>2</sup>	[104.5] / 100	100 [109.0]	100 [ / ]	[109.0] / 100	632,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 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/m <sup>2</sup> )	⑦ 内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[ 一般的 ] 金融緩和の影響を受けて不動産市場は地価の上昇傾向が継続しているが、物価上昇や所得の低迷など景気の先行きには注視が必要である。										
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 598,000 円/m <sup>2</sup>			[ 地域 ] 名古屋市内有数の高級住宅地であり、需要が供給を上回る状況にあるため、地価は上昇傾向で推移している。										
	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			[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。										
	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋東-1 公示価格 605,000 円/m <sup>2</sup>	② 変動率 年間 +5.7 % 半年間 +4.5 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社M.S.K不動産鑑定
東(県)5-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 水野 聡史
鑑定評価額	509,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,220,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 960,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5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	名古屋市中区葵1丁目1609番外「葵一丁目16番30号」			②地積 (㎡)	417	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火  (その他) 駐車場整備地区 (100,600)
	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		
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西30m、南60m、北30m			②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約30m、規模600㎡程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗兼共同住宅が多い幹線道路沿いの商業地域である。古くからの事務所ビルも見られるが、規模の大きい土地を中心に店舗兼共同住宅が緩やかに増加してゆくものと予測する。						
(3) 最も有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(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	1,250,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,110,000 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	同一需給圏は東区を中心に名古屋市内の容積率の高い準高度ないし高度商業地域である。需要者は主としてJ-REIT、私募リート等の機関投資家や全国的に事業を展開する不動産会社となるが、規模の大きい土地はマンション業者の参入も見られる。都心への利便性が良く、名駅や栄に勤務する優良企業等の社員の賃貸需要が強い地域であるため、投資資金の活発な流入が見られ、地価の上昇が継続している。取引の中心価格帯は規模によって異なる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引市場において成立した事例に基づき試算した実証的な価格である。本件においては、精度の高い取引事例の収集が可能であったため、比準価格の説得力は高いものと資料する。一方、収益価格も、対象不動産の典型的需要者の重視する収益性を反映した試算価格として説得力は高い。以上より、両試算価格に高い説得力が認められることから、両試算価格を関連付けて、代表標準地との均衡にも留意し、上記のとおり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	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	⑧ 地域要因
	名古屋東5-6 公示価格 1,200,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [ / ]	[100.0] 100	1,220,000	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 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	⑧ 地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,170,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的要因 ] 金融緩和の影響を受けて不動産市場は地価の上昇傾向が継続しているが、物価上昇や所得の低迷など景気の先行きには注視が必要である。				
	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 名古屋東5-6 公示価格 1,200,000 円/㎡			[ 地域要因 ] 周辺では古い建物が取り壊されて高層の分譲マンションや店舗兼賃貸マンションの新築が相次いでいる。 [ 個別的要因 ] 個別的要因の変動は特にない。				
② 変動率		年間 +4.3 %	半年間 +1.7 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社MSK不動産鑑定
東(県)5-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 水野 聡史
鑑定評価額	429,000,000 円		1㎡当たりの価格	750,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 560,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		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	名古屋市東区泉2丁目2110番外「泉二丁目21番25号」			②地積 (㎡)	572	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火	
	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	(その他) (100,500)		
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西80m、南40m、北30m			②標準的使用	中高層店舗、事務所、共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約30m、規模600㎡程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項	
	⑤地域要因の将来予測	特段の変動要因は見受けられず、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	高層店舗兼共同住宅地			(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	788,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	684,000 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市東区及びその周辺区の幹線、準幹線道路沿いを中心とした商業地域である。需要者の中心は、中小企業、個人事業者、マンション業者のほか、投資家等が想定される。当該地域は地下鉄駅に近いことから、事務所や店舗のほか、賃貸マンションや分譲マンション等の需要も見込まれることから、投資需要も徐々に回復の兆しがみられる。規模等により取引価格のばらつきが大きく、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	比準価格は現実の取引市場において成立した事例に基づき試算した実証的な価格である。本件においては、精度の高い取引事例の収集が可能であったため、比準価格の説得力は高いものと資料する。一方、収益価格も、対象不動産の典型的需要者の重視する収益性を反映した試算価格として説得力は高い。以上より、両試算価格に高い説得力が認められることから、両試算価格を関連付けて、代表標準地との均衡にも留意し、上記のとおり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	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	⑧ 地域要因	
	名古屋東5-6 公示価格 1,200,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [162.7]	[100.0] 100	750,000	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	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +66.0 行政 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	⑧ 地域要因	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 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 668,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 要 因 ]	金融緩和の影響を受けて不動産市場は地価の上昇傾向が継続しているが、物価上昇や所得の低迷など景気の先行きには注視が必要である。				
	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 ]	地下鉄駅に近い商業地域であり、投資マネーも含めて需要は底堅い。				
	② 変動率 年間 +12.3 % 半年間 %			[ 個 別 ]	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	株式会社寿資産評価
東(県)5-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 大竹 大輔
鑑定評価額	152,000,000 円	1㎡当たりの価格	551,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 430,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5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	名古屋市中区代官町1719番「代官町17番28号」				②地積 (㎡)	276	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火
	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	高岳 600m	(その他) 駐車場整備地区 (100,500)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 60 m、北 80 m			②標準的使用	中高層店舗事務所兼共同住宅地			
	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	50m国道	交通施設	高岳駅 北東方600m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100,500) 防火
(3) 最有効使用の判定	高層店舗事務所兼共同住宅地				(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	基準価格	580,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	512,000 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、東区及び周辺区内の幹線、準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、中小企業、個人事業主、投資家、マンションデベロッパー等である。幹線道路に沿接する近隣地域及びその周辺は、マンション用地としての需要も見込まれる地域であることから、需要は底堅い。市場の中心となる価格帯は、立地条件、規模等に応じて多様で、一定の傾向は見出せない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例から試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、本件の主たる需要者は投資家等であるため、収益性を基礎とした理論的な価格である収益価格も一定の説得力を有する。従って、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連付け、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) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋東5-7	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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +1.0 環境 -34.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 383,000 円/㎡	[102.9] 100	100 [107.0]	100 [66.7]	[100.0] 100	552,000	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	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	[ ]	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 520,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 海外情勢、社会経済情勢等の不安要素はあるが、不動産の立地、用途、収益物件の可否等の個性に応じて、取引市場には強弱が見られる。					
	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 ] 当該地域は、幹線道路沿いに中高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅等が見られる商業地域で、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 +6.0 % 半年間 %			[ 個別的 ] 個別的な要因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出  
東(県)5-4 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 東(県)5-4, 愛知県, 愛知第1, 株式会社寿資産評価, 氏名, 不動産鑑定士, 大竹 大輔.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月7日, 令和5年6月15日, 正常価格, 520,000 円/m², 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (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, ⑦内訳. (9) 指定からの検査: 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対象基準地の標準価格, ⑦内訳. (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, ①-2 基準地が共通地点, ③価格変動要因, ②変動率.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社寿資産評価. Includes 鑑定評価額 102,000,000 円 and 1㎡当たりの価格 394,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, [令和5年1月] 路線価又は倍率 285,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在地, ②地積, ③形状, ④敷地の利用, ⑤周辺の土地, ⑥接面道路, ⑦供給, ⑧交通, ⑨法令. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地, ④地域的特性, ⑤地域要因. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地からの検討.



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社MSK不動産鑑定
東(県)5-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 水野 聡史
鑑定評価額	102,000,000 円		1㎡当たりの価格	261,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 200,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5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	名古屋市東区矢田2丁目803番外「矢田二丁目8番13号」				②地積 (㎡)	392 ( )	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 準防		
	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	大曾根 400m	(その他) 1種特別工業地区 (80,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 50 m、北 80 m				②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
	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 事項	街路	1.6m市道	交通 大曾根駅 北東方400m	法令 準工 特別工業地区 (70,200) 準防
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	272,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	217,000 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	同一需給圏は東区及び隣接区の準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は自用目的の地元企業等のほか、投資目的で賃貸マンションを開発する不動産業者等である。住商混在地域であるが、最寄り駅から徒歩圏内で、中規模以上の画地は賃貸マンション素地としての需要が中心である。商業繁華性は緩やかに衰退傾向にあるが、共同住宅の賃貸市況は堅調である。中心価格帯は、立地・規模等の個別性により相違し、把握が困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は東区及び隣接区の準幹線道路沿いに所在する取引事例を採用して求めており、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は中層の店舗兼共同住宅を建築して賃貸することを想定して求めた価格である。立地条件等からやや低位に求められたが、投資目的の需要者の価値判断において一定の説得力を有する。以上から、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地からの検討も踏まえて、上記のとおり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	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -4.0 環境 +46.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	公示価格 383,000 円/㎡	[102.9] 100	100 [107.0]	100 [148.7]	[105.0] 100	260,000					
(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	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 253,000 円/㎡					③ 価格形成要因の 変動状況	[ 一般的 ] 金融緩和の影響を受けて不動産市場は地価の上昇傾向が継続しているが、物価上昇や所得の低迷など景気の先行きには注視が必要である。				
	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 ] 地域要因に特段の変動はないが、共同住宅の賃貸需要は比較的安定している。	[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。			
	② 変動率 年間 +3.2 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鎌塚不動産鑑定事務所
東(県)5-7	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鎌塚 敦司
鑑定評価額	130,000,000 円		1㎡当たりの価格	470,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月]	340,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年4月13日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種類	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	名古屋市中区白壁2丁目409番「白壁二丁目4番30号」				②地積 (㎡)	277	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火	
	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	東大手 430m	(その他) (100,400)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 70 m、南 60 m、北 30 m		②標準的使用	中高層事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 20 m、規模 240㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	30m県道	交通施設	東大手駅 東方430m	法令規制	商業 (100,400) 防火	
(3) 最有効使用の判定	高層事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	484,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	466,000 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	同一需給圏は東区を中心とした名古屋市中東部の幹線道路沿いの商業地域。需要者は地場の業績好調な法人の他に全国的に事業を展開する企業も見られる。最寄駅や官公庁から徒歩圏内に位置し、都心に勤務する優良企業の社員や公務員等の賃貸需要も強いことから投資資金の活発な流入が見られ、地価は上昇している。取引の中心は規模によって異なるが、利便性が良い割には地価に割安感があり、1億5千万円未満であれば個人投資家も参入可能である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格に比較して収益価格がやや低位に求められたが概ね均衡が得られた。自用の店舗や事業用地を取得する取引も見られるが、容積率が400%で駅から徒歩圏内であるため収益目的での取引も多く見られる。市場性を反映した比準価格は精度が高いが、投資家目線の収益価格も説得力を有する。以上により、比準価格を標準に収益価格も参考にし、昨年との市場動向の変化も勘案し、代表標準地との検討も踏まえて上記の通り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 名古屋東5-7	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -19.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 383,000 円/㎡	[102.9] / 100	100 [107.0]	100 [82.6]	[105.0] / 100	468,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0		
(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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -19.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0		
(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 433,000 円/㎡	③ 変動状況		[一般的要因] 半導体不足の改善から地場自動車産業は販売が好調である。円安により、外国人旅行者も大幅に増えており景況感が好転しつつある。						
	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] 都心への利便性が優る割には地価に割安感がある地域である。賃貸マンション新築のための取引が活発に見られ、地価は上昇傾向にある。		[個別的要因] 側方道路を利用して駐車場の配置ができるため有効的な共同住宅の想定が可能である。角地の増分価値を本年から大きくした。						
	②変動率	年間 +8.5 %	半年間 %							