

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社テクナス. Includes 西(県)-1, 愛知県, 愛知第6, 氏名, 不動産鑑定士 市川 隆治. 鑑定評価額: 26,500,000 円, 1㎡当たりの価格: 115,000 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. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月7日, 正常価格, 92,000 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, ②標準的使用, 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. (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) 公示価格とした: ①代表標準地, 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, ⑦内訳. (9) 指定基準地からの検討. (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, ②変動率, ③価格形成要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹内不動産鑑定事務所
西(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 竹内 一理
鑑定評価額	16,700,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 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10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	93,000 円/㎡ 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 名古屋市区西比良3丁目450番	②地積 (㎡)	145	⑨法令上の規制等	2中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	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	
	1:3	住宅 W2	中小規模の一般住宅を中心にアパート、作業所等が混在する住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	庄内緑地公園 2.6km	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 70 m、北 100 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 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 6 m市道	交通施設	庄内緑地公園駅 北東方2.6km 法令規制 2中専 (70, 200) 準防
(2) 近隣地域	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅を中心にアパート、作業所等が混在する住宅地域であり、地域要因に影響を与える特段の変動要因は見られず、当面は現状のまま推移するものと予測する。					
(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	奥行長大 -2.0 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	115,000 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	同一需給圏は地下鉄鶴舞線庄内緑地公園駅を最寄駅とする住宅地域である。区画が整然とした住宅地域であり、住宅需要は安定的に推移している。需要者の中心は、地縁的選好性を持つ地元在住者が多いものの、圏域外からの転入も一定程度見られる。需要の中心となる価格帯は、土地は1,500万円程度、新築の戸建分譲は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	当該地域は中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、居住の快適性を指向する地域的特性を有している。また、同一需給圏内にある賃貸物件は賃料水準が低く元本に見合う賃料を授受することができない状況にある。したがって、本件では、収益価格は参考に留め、最近の不動産市場での動向を反映して求められ、実証的な価格である比準価格を採用し、標準地との均衡、単価と総額との関連にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公示価格とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 名古屋西-3	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 122,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [98.0]	100 [108.1]	[98.0] 100	114,000	地域要因 街路 0.0 交通 +2.0 環境 +6.0 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(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 112,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因	[一般的] 不動産市場では、交通利便性や住環境等による選別化が続いている。			
	①-2 標準地が共通地点 (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] 中小規模の一般住宅、作業所等が混在する住宅地域であり、価格形成に影響を及ぼす目立った変動要因はない。			
	②変動率 年間 +2.7 % 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	竹内不動産鑑定事務所
西(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 竹内 一理
鑑定評価額	82,100,000 円	1㎡当たりの価格	302,000 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10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	225,000 円/㎡ 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 名古屋市西区城西3丁目1805番「城西三丁目18番5号」	②地積 (㎡)	272	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲 東150m、西150m、南100m、北100m ③標準的画地の形状等 間口約11m、奥行約20m、規模220㎡程度、形状長方形 ④地域的特性 特記事項 特にない ⑤地域要因の将来予測 既成の優良住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状を維持していくものと見込まれる。	④敷地の利用の現況	住宅 RC2	⑤周辺の土地の利用の状況	一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地	⑥接面道路の状況	南8m市道	⑦供給処理施設状況	水道、ガス、下水			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 302,000 円/㎡ 収益還元法 収益価格 171,000 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡	⑧主要な交通施設との接近の状況	浄心660m	(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +9.0 規模 -2.0 奥行逓減 -1.0			
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は地下鉄鶴舞線沿線で都心部へのアクセスが良好な住宅地域である。需要者は個人が中心となり、特に高所得者層が対象となる。対象地域は優良住宅地域として需要は堅調であり、地価は安定的に推移している。需要の中心は対象標準地程度の規模で総額7500~8500万円、新築戸建てで8500~9500万円程度であるが、取引総額が抑えられた小規模戸建て住宅も増加している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、居住の快適性を指向する地域的特性を有している。また、同一需給圏内にある賃貸物件は賃料水準が低く元本に見合う賃料を授受することができない状況にある。したがって、本件では、収益価格は参考に留め、最近の不動産市場での動向を反映して求められ、実証的な価格である比準価格を採用し、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 標準地番号 名古屋西-7 公示価格 297,000 円/㎡	② 時点修正 [101.7] / 100	③ 標準化補正 [105.8] / 100	④ 地域要因の比較 [/] / 100	⑤ 個別的要因の比較 [105.8] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 302,000	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 +5.8 0.0 0.0	⑧ 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
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	② 時点修正 [] / 100	③ 標準化補正 [] / 100	④ 地域要因の比較 [] / 100	⑤ 個別的要因の比較 [] / 100	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	⑧ 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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 292,000 円/㎡ 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 名古屋西-7 公示価格 297,000 円/㎡ ② 変動率 年間 +3.4% 半年間 +1.7%	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 不動産市場では、交通利便性や住環境等による選別化が続いている。 [地域要因] 西区における優良住宅エリアであり、地域要因に特段の変動は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
西(県)-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 西(県)-4, 愛知県, 愛知第6, 氏名, 不動産鑑定士, 下村 茂樹. Below it, 鑑定評価額: 33,300,000 円, 1㎡当たりの価格: 155,000 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 dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月6日, and values like 115,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 名古屋市西区枇杷島5丁目1024番. (2) ①範囲: 東120m, 西100m, 南70m, 北100m. (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 +5.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 155,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は概ね名鉄名古屋本線沿線... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 同一需給圏内において居住を目的とした多数の信頼性の高い取引事例を収集できた... (8) 公示価格とした: 151,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対年標準価格等の前: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率 年間 +3.3%.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	産経鑑定センター
西(県)-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃
鑑定評価額	31,000,000 円		1㎡当たりの価格	160,000 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 120,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5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	名古屋市西区大野木1丁目124番				②地積 (㎡)	194	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 70 m、北 100 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 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	標準方位 北 6 m	交通施設	庄内緑地公園 東方 600m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防	
(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 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	160,000 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	同一需給圏は地下鉄鶴舞線沿線を中心とする西区内庄内川以北の住宅地域一円。需要者の中心は市内在住者や周辺市への通勤者であり、圏外からの転入者は比較的少ない。最寄駅より徒歩圏内の地域であるため、利便性を背景として需給の程度は概ね堅調である。土地は180㎡程度であれば2800~3300万円前後、新築戸建住宅は4800万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	最寄駅に近く賃貸物件需要も認められるが、投資目的での土地取引は希薄である。当近隣地域においては自己使用目的の取引が中心であり、収益獲得を目的とした土地取得は一般的ではない。しかも賃貸物件用地としては十分な地積を有しておらず、採算性を充足する賃貸物件の想定が困難であるため収益価格は試算しなかった。よって、類似の事例より求めた実証的な比準価格を採用し、類似する他の標準地との価格検討を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 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 158,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [99.0]	100 [106.0]	[105.0] 100	160,000				
(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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 156,000 円/㎡					③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 住宅地需要は概ね安定した需要が見込まれる一方、建築費高騰等に起因する購買力低下が懸念される現況にある。			
	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 公示価格 円/㎡						[地域] 概ね熟成した住宅地域であるため変化に乏しい。一般住宅と共同住宅が見られる住宅地域としての位置づけに変わりはない。 [個別的] 個別的要因に変動はない。			
	② 変動率	年間 +2.6 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社佐藤不動産鑑定事務所
西(県)-6	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐藤 和徳
鑑定評価額	34,200,000 円	1㎡当たりの価格	177,000 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	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月28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	名古屋市区西大町2丁目20番1				②地積 (㎡)	193	⑨法令上の規制等	1 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		(その他) (70, 200)					
	1:2.5	住宅 L S2	一般住宅のほか、共同住宅、作業所も見られる住宅地域	北7.3m市道	水道、ガス、下水	庄内通 400m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 20 m、北 80 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 20 m、規模 200 m程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記 特にない	街路 基準方位 北 7.3m市道	交通 施設	庄内通駅 西方400m	法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防						
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした既成住宅地域である。将来動向については、特に価格形成に影響を与える地域の変動要因も無く、今後暫くは現状維持で推移するものと予測する。											
(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	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	177,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	93,200 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	同一需給圏の範囲は、主として地下鉄鶴舞線沿線かつ庄内川以南に存する住宅地域。需要者の中心は、市内居住者を中心に周辺市町からの転入者も想定される。駅徒歩圏内に位置し利便性が高く、街区等が整然とした熟成した住宅地域で需要は安定的に推移している。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で3,000~5,000万円程度、新築戸建住宅で4,000~5,000万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件も見られるが、主として自用の戸建住宅を中心とした住宅地域である。従って、物件の収益性よりも利便性及び快適性を重視した取引が主である。以上より、実際の取引市場を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、更に代表標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 規価格を公示価格とした	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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 +5.8	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 名古屋西-7					177,000	標準化補正						
	公示価格 297,000 円/㎡	[101.7] / 100	100 [105.8]	100 [161.0]	[100.0] / 100								
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正						
(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 172,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 庄内川以南を中心に、旧来からの熟成した住宅地が多くみられ、取引も比較的堅調であり、区内の地価は総じて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] 熟成度の高い既成住宅地域であり、特に価格形成に影響を与える変動要因はない。									
	②変動率 年間 +2.9% 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	産経鑑定センター
西(県)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃
鑑定評価額	150,000,000 円	1㎡当たりの価格	570,000 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 倍率種別	450,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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	名古屋市西区那古野2丁目711番1外 「那古野二丁目7番17号」			②地積 (㎡)	263	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 80 m、西 90 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用	中高層店舗兼事務所地				
	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	特記事項	特記事項		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅や都心に近い商業地域であるため、今後とも店舗や事務所等の土地利用形態が維持されるものと予測する。利便性を反映して地価はやや上昇基調で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地			(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	585,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	428,000 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	同一需給圏は主として区内南部の商業地域一円。大手・地元企業や不動産デベロッパーが需要者の中心であり、圏外からの転入者も想定される。最寄駅はもとより名古屋駅へも比較的至便な地域であるため店舗・事務所や規模が許せばマンション用地等の需要が見込まれる。名駅地区から外縁的に伸びる経済効果の取込みを期待できることや用途の多様性を背景として需給の程度は堅調である。規模・業態により取引価格は大きく相違するため中心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	当近隣地域は実需に基づく取引が一般的な地域ではあるが、名駅地区に比較的近く、賃貸物件需要も認められる地域である。但し、対象基準地は敷地規模がやや小さく、投資物件としての性格がやや稀薄であるため採算性に着目した収益価格は相対的信頼性に劣る。よって、類似の商業地事例より求めた実証的・客観的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に他の標準地との価格検討を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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[102.4] 100	100	100	[100.0] 100	574,000				
(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	[] 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		③ 価格形成要因の変動状況	[要因] 低金利下での資金調達コストは安定しているものの、建築費高騰や将来の利上げ観測が懸念材料として挙げられる。					
	前年標準価格	545,000 円/㎡			[地域]	名駅地区より外縁的に波及する経済効果の発現を期待できる地域である。潜在的には今後の需要向上が見込まれる要素を具有している。				
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		[個別的] 個別的な要因に変動はない。					
② 変動率	年間	+4.6 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社佐藤不動産鑑定事務所
西(県)5-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐藤 和徳
鑑定評価額	74,300,000 円	1㎡当たりの価格	195,000 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] 145,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	名古屋市区西香呑町4丁目43番外			②地積 (㎡)	381	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)					
(2) 近隣地域	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							
	1.2:1	店舗兼共同住宅 RC3	低層店舗のほか、店舗付マンションも多く見られる商業地域	東8m市道、南側道	水道、ガス、下水	庄内通 650m							
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東30m、西0m、南100m、北30m			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20m、奥行約18m、規模360㎡程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	市道稲生平六線は都市計画道路で拡幅予定であるが、事業化は未定である。	街路	8m市道				
	⑤地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅および低層店舗の他、一般住宅も混在する商業地域である。将来動向については、特に価格形成に影響を与える変動要因も無く、今後暫くは現状維持で推移するものと予測する。			交通施設	庄内通駅 南東方650m	法令規制	近商 (90,300) 準防					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格	195,000 円/㎡	(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+5.0						
	収益還元法		収益価格	145,000 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	同一需給圏は西区を中心に周辺区を含む近隣商業地域または路線商業地域。需要者の中心は、自己の営業収益に着目した法人、個人事業主のみならず、賃貸収益に着目した不動産業者なども考えられる。店舗併用住宅等のほかに一般住宅も見られ繁華性は高くないが、マンション用地としての需要も認められ、周辺の住宅地、中心商業地の影響を受けて地価は強含みで推移している。需要の中心となる価格帯については規模によって異なり、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	収益性が重視される商業地であるが賃貸市場は個別性が強く又得られた収益価格は想定要素を多分に含むため流動的にならざるを得ない。従って、市場性を反映した取引価格より求めた比準価格を標準に、収益価格を参考に留めて、更に代表標準地との均衡に留意して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	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
	標準地番号 名古屋西5-6	[102.8] / 100	100 [100.0]	100 [198.8]	[105.0] / 100	195,000	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
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	一般的要因		名古屋駅周辺の商業地需要は総じて強含み傾向。幹線道路沿いの商業地もマンション等の転用可能な土地を中心に需要は安定的に推移。							
	■ 継続 □ 新規			地域要因		低層店舗、店舗兼共同住宅等が混在する商業地域であり、特に価格形成に影響を与える変動要因はない。							
	前年標準価格 190,000 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		② 変動率		年間 +2.6 %		半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	産経鑑定センター
西(県)5-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃
鑑定評価額	123,000,000 円	1㎡当たりの価格	200,000 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 150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月21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	名古屋市西区児玉3丁目3706番外「児玉三丁目37番22号」			②地積 (㎡)	613 ()	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	浄心 1.2km	(その他) (100,400)
(2) 近隣地域	①範囲	東60m、西30m、南160m、北50m			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25m、規模500㎡程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	街路	32.7m国道
	⑤地域要因の将来予測	市内外縁部の幹線街路沿線に位置するため、繁華性・商業集積に優る特性を有している。市内商業地需要の増加傾向を反映して地価はやや強含みで推移するものと予測する。						
(3) 最も有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	210,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	129,000 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	同一需給圏は西区や隣接区等の路線商業地域。想定される需要者の中心は大手・地元企業や不動産デベロッパーであり、圏外からの転入者も想定される。国道22号(名岐バイパス)沿線に位置するため、交通量は申し分なく、ロードサイド型店舗やカーディーラー等が目立つほか、事務所ビル等も混在する現況にある。用途の多様性が認められ、需要は概ね堅調である。市場で需要の中心となる価格帯については規模・用途等によって異なり、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	現況では賃貸マンション等の収益物件も認められるが、投資目的での土地取引は希薄であると推察する。自己使用目的での取引が中心の路線商業地域であるため、収益獲得を目的とした土地取得は一般的ではない。よって、採算性に着目した収益価格は相対的に信頼性に劣る。本件では類似の取引事例より求めた実証的な比準価格を重視し、収益価格は参照することとどめ、更に代表標準地との価格検討を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	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
	公示価格 360,000 円/㎡	[102.8] / 100	100 [100.0]	100 [190.3]	[103.0] / 100	200,000	標準化補正	街路 0.0 交通 +10.0 環境 +73.0 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	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
	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 0.0 行政 0.0 その他 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		③ 変動状況 価格形成要因	[一般的] 低金利下での資金調達コストは安定しているものの、建築費高騰や将来の利上げ観測が懸念材料として挙げられる。				
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 191,000 円/㎡			[地域] ロードサイド型店舗やカーディーラー等が混在する路線商業地域であり、特段の環境変化は認められない。				
	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			[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 公示価格 円/㎡		② 変動率 年間 +4.7% 半年間 %						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月12日提出
西(県)5-4 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 西(県)5-4, 愛知県, 愛知第6, 竹内不動産鑑定事務所, 竹内 一理.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 171,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 336,000 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, 250,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹内不動産鑑定事務所
西(県)5-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 竹内 一理
鑑定評価額	67,000,000 円	1㎡当たりの価格	370,000 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 10日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	290,000 円/㎡ 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	名古屋市区城西1丁目501番2外「城西一丁目5番3号」				②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等	商業 (80, 400) 防火 (その他) (100, 400)							
(2) 近隣地域	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										
	1.2:1	事務所兼共同住宅 RC7	店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域	南50m国道	水道、ガス、下水	浅間町 220m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 100 m、南 80 m、北 30 m				②標準の使用	高層事務所兼共同住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 20 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	50m国道	交通施設	浅間町駅 東方220m	法令規制	商業 (100, 400) 防火		
(2) 近隣地域	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域であるが、商住混在的な地域であり、近年では新築の賃貸・分譲マンションも増加しているが、今後も地域要因に大きな変化はなく現状を維持していくものと見込まれる。														
(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	ない									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	380,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない									
	収益還元法	収益価格	288,000 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、西区の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は地元企業等が中心となるが、分譲マンションの開発を目的とする不動産業者のほか、収益物件の取得を目的とする不動産投資ファンドも考えられる。名古屋市中心街に近い好立地であることから、地価は上昇傾向にある。取引価格は規模等により総額はまちまちで中心価格帯の把握は困難である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は中高層共同住宅、店舗事務所が混在する幹線道路沿いの商業地域に所在し、貸店舗等の収益物件も見られる。賃貸市場の需給は回復傾向にあるが、建築費が高騰していることもあり、収益価格は比準価格より低位に求められた。したがって、各試算価格を再吟味し、市場をより反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、かつ、単価と総額との関係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	① 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	名古屋西5-6	②時点修正	[102.8] 100	③標準化補正	100	④地域要因の比較	[100.0] [/]	⑤個別的要因の比較	[100.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	370,000	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
	公示価格	360,000 円/㎡														
(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	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	[]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)						
	前年指定基準地の価格	円/㎡	100	[]	[]	[]	[]	[]	[]	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			
(10) 対象基準地等の前	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 350,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的] 不動産市場では立地条件や画地規模等による選別化、二極化が続いている。							
	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 名古屋西5-6		公示価格 360,000 円/㎡		[地域] 幹線道路沿いの商業地域で、価格形成に影響を及ぼす目立った変動要因はない。							
②変動率		年間	+5.7 %	半年間	+2.8 %	[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	株式会社テクナス
西(県)5-6	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 市川 隆治
鑑定評価額	63,500,000 円		1㎡当たりの価格	175,000 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 135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月1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		名古屋市西区南川町46番1外			②地積 (㎡)	363	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, 300) 準防	(その他) (90, 300)	
(2) 近隣地域	①範囲		東100m、西100m、南50m、北30m		②標準的使用		低層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口約15m、奥行約30m、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	2.5m県道	交通施設	庄内緑地公園駅550m	法令規制	近商 (90, 300) 準防	
(3) 最有効使用の判定	低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	177,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	収益還元法	収益価格	137,000 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、名古屋市西区のほか隣接する北区内の幹線、準幹線沿いに形成された商業地域一円である。主たる需要者は賃貸物件の建築、転売を目論む不動産業者のほか、郊外型沿道サービス店舗用地を求める事業者や事務所用地を求める法人等が想定される。新型コロナの5類引き下げに伴う経済活動の再開がプラス要因となる半面、建築費の高止まりや金利の先高懸念など先行きを不安視する意見も見られる。需要の中心となる価格帯は規模や用途に応じて異なる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗、営業所、マンション等が連たんする路線商業地域だが、名古屋駅周辺に比べ投下資本に対する収益性は低いと判定した。収益価格は店舗兼共同住宅の建築を想定したが、建築費の高止まり等から低位に求められた。比準価格は市場取引の実態を反映した実証的な価格であり、自用取引の多い市場動向と合致している。よって、本件では比準価格を中心に収益価格を比較考量し、重複地点である代表標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 名古屋西5-3	[101.7]	100	100	[100.0]	175,000	標準化補正	交通 0.0	環境 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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 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		③ 価格形成要因の	[一般的] 西区の人口は微増が続いている。区内の高齢化率は愛知県と同様に緩やかに上昇している。						
	■継続 □新規			[地域] 地域要因に変動はない。						
	前年標準価格 169,000 円/㎡			[個別的] 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 名古屋西5-3		公示価格 172,000 円/㎡								
②変動率		年間 +3.6 %	半年間 +1.7 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	下村不動産鑑定事務所
西(県)5-7	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 下村 茂樹
鑑定評価額	48,500,000 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6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	215,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月30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		名古屋市西区花の木3丁目1711番 「花の木三丁目17番15号」			②地積 (㎡)	175 ()	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	商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)					
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西80m、南20m、北50m		②標準的使用	中層店舗兼事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、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	30m市道	交通施設	浄心駅170m	法令規制	商業 (100,400) 防火			
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	間口	-1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	283,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	182,000 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	同一需給圏は概ね西区内の幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、名古屋に地縁関係のある法人、不動産投資家等である。都心に近く、需要に対し供給は少ない。市場で需要の中心となる価格帯は、規模、形状等により個別性が強く多様性がある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を収集できた。これに対して、収益価格は土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。当該地域は収益性を重視する商業地域であるが、市場では個別性を勘案して取引される傾向にある。したがって、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	名古屋西5-6 公示価格 360,000 円/㎡	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [132.4]	[99.0] 100	277,000	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	-3.0
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	行政	行政	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正	行政	0.0	その他	その他	0.0
(10) 対象標準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 263,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は最近5年間で微増傾向にあり、リニア中央新幹線開業に備えて広域交通拠点にふさわしい都市基盤の整備を目指している。								
	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] 特別な変動要因はない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間 +5.3 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	産経鑑定センター
西(県)5-8	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃
鑑定評価額	98,000,000 円	1㎡当たりの価格	234,000 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 倍率種別	170,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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	名古屋市区西秩父通2丁目84番外				②地積 (㎡)	419	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	浄心600m	(その他) (100, 400)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 30 m、南 60 m、北 20 m				②標準的使用	低中層店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口約 18.0 m、奥行約 25.0 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 3.7 m市道	交通 浄心駅 北方600m	法令 商業 (100, 400) 防火		
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	主要地方道名古屋環状線沿線に位置するが、繁华性・商業集積にやや劣る現況にある。市内商業地需要の増加傾向を反映して地価はやや上昇基調で推移するものと予測する。											
	(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	246,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	113,000 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	同一需給圏は西区等の路線商業地域。需要者の中心は大手・地元企業や不動産デベロッパーであり、圏外からの転入者も想定される。一部に高層マンションも散見されるが低層の金融機関や中層事務所ビルが見られる程度で高度利用は然程認められない。商業集積はやや未熟な現況にあるが今後ロードサイド型店舗やマンション用地需要も期待できることから需要は概ね堅調である。需要される規模・業態により取引価格は大きく相違するため中心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	賃貸マンション等の収益物件は少なく、投資目的での土地取引は希薄であると推察する。金融機関や診療所等、自己使用目的での利用が中心の路線商業地域であるため、収益獲得を目的とした土地取得は一般的ではない。よって、採算性に着目した収益価格は相対的に信頼性に劣る。本件では類似の取引事例より求めた実証的な比準価格を重視し、収益価格は参照することと、更に代表標準地との価格検討を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	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	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
	① 公示価格	[102.8] / 100	100 [100.0]	100 [165.9]	[105.0] / 100	234,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 +58.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 222,000 円/㎡ 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +5.4 %	半年間 %	③ 変動状況 [要因] 一般的 低金利下での資金調達コストは安定しているものの、建築費高騰や将来の利上げ観測が懸念材料として挙げられる。 [地域] 幹線街路沿線に位置するもののやや繁华性に乏しい商業地域である。特段の環境変化は認められず、商業集積の向上には時間を要する。 [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	株式会社テクナス
西(県)5-9	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 市川 隆治
鑑定評価額	51,400,000 円	1㎡当たりの価格	319,000 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率	260,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月1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 名古屋市西区新道1丁目1109番2 「新道一丁目11番9号」	②地積 (㎡)	161 ()	⑨法令上の規制等	近商 (80,400) 準防 (その他) 駐車場整備地区 (90,400)
(2) 近隣地域	③形状 1:3.5	④敷地の利用の現況 店舗兼住宅 S3	⑤周辺の土地の利用の状況 中低層の店舗事務所ビルのほか、一般住宅も見られる商業地域	⑥接面道路の状況 南15m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水
(3) 最有効使用の判定	東100m、西100m、南30m、北0m		②標準的使用	中層事務所兼共同住宅地	
(4) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	321,000 円/㎡	(4) 対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係 -3.0 間口狭小 -2.0
(5) 市場の特性	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形		④地域的特性	特記事項 特にない
(6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	④地域的要因の将来予測	旧来からの店舗併用住宅が多く見られ、用途面での変動はない。名駅エリアや最寄り駅への利便性が好感され、地価は上昇基調にある。			
(7) 公示価格とした	⑤地域要因の将来予測	旧来からの店舗併用住宅が多く見られ、用途面での変動はない。名駅エリアや最寄り駅への利便性が好感され、地価は上昇基調にある。			
(8) 指定基準地からの検討	⑤地域要因の将来予測	旧来からの店舗併用住宅が多く見られ、用途面での変動はない。名駅エリアや最寄り駅への利便性が好感され、地価は上昇基調にある。			
(9) 対象基準地からの検討	⑤地域要因の将来予測	旧来からの店舗併用住宅が多く見られ、用途面での変動はない。名駅エリアや最寄り駅への利便性が好感され、地価は上昇基調にある。			
(10) 変動状況	⑤地域要因の将来予測	旧来からの店舗併用住宅が多く見られ、用途面での変動はない。名駅エリアや最寄り駅への利便性が好感され、地価は上昇基調にある。			