

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社鈴河
中村(県)-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鈴木 智行
鑑定評価額	49,200,000 円	1㎡当たりの価格	230,000 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5日	(6) [令和5年1月] 路線価又は倍率	165,000 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	名古屋市中村区二ツ橋町4丁目32番				②地積 (㎡)	214	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	水道、ガス、下水	太閤通 800m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東80m、西20m、南30m、北20m		②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約18m、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	基準方位北、5.4m市道	交通施設	太閤通駅 南西方800m	法令規制	1住居 (70,200) 準防	
(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	230,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	83,200 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	同一需給圏は名古屋市中村区及びその周辺区に存する住宅地域である。需要者は、主に個人であり、戸建住宅建築目的のための取引が多い。名古屋市外からの転入を見込める地域であり、一定の需要があるため、市場の需給は安定的に推移している。土地は1500~5000万円程度、新築戸建住宅は2500~8000万円程度が取引の中心と考えられるが、近年は土地の細分化が進み、規模その他の条件に伴い、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	比準価格は太閤通駅南西部に所在する事例から比準している。周辺地域には賃貸用共同住宅も見られるため収益還元法を適用したが、低く査定された。当該住宅地においては収益性よりも快適性・利便性が重視されると考えられる。以上、検討の結果、需要者の投資行動の適合性の観点より、比準価格を中心に、収益価格は参考程度とし、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	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +6.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[101.7] 100	100 [109.0]	100 [104.9]	[109.0] 100	231,000	標準化補正			
(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		標準化補正			
(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 223,000 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因	[ 一般的要因 ] 世界情勢、物価動向など先行き不透明な状況は続いている。今後の物価変動や金融政策の変化にも注意が必要である。						
	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/㎡			[ 地域要因 ] 名古屋駅に近い利便性の良い住宅地は堅調に推移している。						
	② 変動率 年間 +3.1 % 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	株式会社三交不動産鑑定所
中村(県)-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 浅田 勝利
鑑定評価額	55,200,000 円	1㎡当たりの価格	242,000 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 175,000 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	名古屋市中村区砂田町1丁目3番2				②地積 (㎡)	228	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	中村公園 210m	(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 50 m、南 40 m、北 40 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 ㎡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、5.4 m市道	交通施設	中村公園駅 南西方210m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防		
(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	242,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	151,000 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	同一需給圏は中村区の住宅地域である。需要者は中村区在住の給与所得者が中心であり、他市区町からの転入者も見られる。地下鉄東山線利用による名古屋駅までの近さ、中村公園駅周辺の商業施設、区画整然とした住環境等が評価され、安定的な需要を有する。中心価格帯は200㎡程度の土地で4~5千万円、新築戸建て6千万円程度であるが、近年では総額を抑えた小規模住宅の供給が増えている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は中村区内の住宅地事例から試算しており、市場の実勢を反映する。収益価格は賃貸アパートを想定したが、画地規模が小さいため低層利用に留まり、低位に試算された。戸建住宅需要を中心とする当地域では比準価格が重視され、収益性の観点は希薄と言える。以上により、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 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
	名古屋中村-8	[101.7] 100	100 [109.0]	100 [ / ]	[109.0] 100	242,000					
(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	[ ] 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		③ 価格形成要因の	[ 一般的 ] 建築資材の高騰で戸建総額が膨らんでいるものの、中村区の住宅地市場は需給共に安定している。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 237,000 円/㎡			[ 地域 ] 熟成した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。							
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		[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号 名古屋中村-8		公示価格 238,000 円/㎡									
② 変動率		年間 +2.1 %	半年間 +1.7 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社鈴河
中村(県)-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鈴木 智行
鑑定評価額	36,300,000 円		1㎡当たりの価格	230,000 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5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	175,000 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	名古屋市中村区松原町1丁目4番1				②地積 (㎡)	158 ( )	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) 準防 (その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 20 m、北 25 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 16 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	中村区役所が令和5年1月に本陣駅近くに移設された。	街路	基準方位 北5.4 m市道	交通施設	本陣駅 東方320m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	区役所移設により、利便性は良くなっており、住宅の建替え等が進む可能性もあるが、当面は現状のまま維持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	230,000 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市中村区及びその周辺区に存する住宅地域である。需要者は、主に個人であり、戸建住宅建築目的のための取引が多い。名古屋市外からの転入を見込める地域であり、一定の需要があるため、市場の需給は安定的に推移している。土地は1500~5000万円程度、新築戸建住宅は2500~8000万円程度が取引の中心と考えられるが、近年は土地の細分化が進み、規模その他の条件に伴い、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	近隣地域は、一般住宅を中心にアパート、駐車場等も見られる住宅地域であるが、規模、間口等の画地条件も踏まえると事業収支の観点から、効率的な共同住宅を想定することが難しいため、収益価格は試算しない。また当該住宅地においては収益性よりも快適性・利便性が重視されると考えられる。以上、検討の結果、需要者の投資行動の適合性の観点より、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって、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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[101.7] 100	100 [109.0]	100 [96.0]	[100.0] 100	231,000				
(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		③ 変動形成要因の	[ 一般的 ] 世界情勢、物価動向など先行き不透明な状況は続いている。今後の物価変動や金融政策の変化にも注意が必要である。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 215,000 円/㎡			[ 地域 ] 地下鉄駅に近い利便性の良い住宅地は堅調に推移している。						
	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			[ 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 +7.0 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社玄同鑑定事務所
中村(県)-4	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓隆
鑑定評価額	312,000,000 円		1㎡当たりの価格	600,000 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5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	名古屋市中村区則武2丁目2201番「則武二丁目22番2号」				②地積 (㎡)	520 ( )	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) 準防 (その他) 駐車場整備地区 (90, 360)					
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西25m、南30m、北20m				②標準的使用	中高層共同住宅地					
	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	特にない	街路	6m市道		
	⑤地域要因の将来予測	名古屋駅徒歩圏内に位置する利便性の良好さから今後分譲、賃貸マンションへの転用が増えていくものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	639,000 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	563,000 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は中村区及び中区等の都心部への接近性が良いマンション適地を擁する地域。需要者の中心は大手及び地場のマンション開発業者である。建築コストの上昇の影響が懸念されるが、名古屋駅等の都心部のマンション適地は仕入れ競争等から地価上昇が続いている。取引水準は画地条件、行政的条件等により個別的に形成される為、特定は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は中村区等のマンション素地や画地規模が類似する取引事例を採用して求めたものでありその精度は高く説得力を有する。開発法による価格はマンション開発想定に基づいて試算された価格であり、想定事項を含んでいるが、事業主体の事業採算性を反映している。よって、比準価格と開発法による価格を相互に関連付けて、標準地との検討を踏まえ、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 行政 +6.0	その他 0.0
	標準地番号 名古屋中-4	[ 100.0 ]	100	100	[ 101.0 ]	597,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 +6.0	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 行政 +6.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 +6.0	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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 520,000 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 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +15.4 %	半年間 %									
	③価格形成要因の変動状況	<p>[ 一般的 ] マンション販売は低金利環境を背景に底堅く推移しているが、物価高、金利の動向等に注視が必要である。</p> <p>[ 地域 ] 名古屋駅徒歩圏内の立地で分譲・投資用マンション需要があることから地価は上昇傾向で推移している。</p> <p>[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。</p>										

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 新東昭不動産株式会社. Includes 中村(県)-5, 愛知県, 愛知第1, 氏名, 不動産鑑定士 小上 慎介. Also includes 鑑定評価額: 20,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 170,000 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5日, 正常価格, [令和5年1月] 170,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地: 名古屋市中村区中村町2丁目72番2. (2) 地積: 94 ㎡. (3) 形状: 1:2. (4) 敷地の利用: 住宅W2. (5) 周辺の土地: 小規模一般住宅. (6) 接面道路: 北5.4m市道. (7) 供給: 水道, ガス, 下水. (8) 交通: 中村日赤 250m. (9) 法規: 1住居 準防 (70, 200). (10) 変動率: 年間 +5.4%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
中村(県)-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介
鑑定評価額	28,200,000 円		1㎡当たりの価格	184,000 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5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	145,000 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	名古屋市中村区並木1丁目198番				②地積 (㎡)	153	⑨法令上の規制等	準工 (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50m、西60m、南50m、北30m		②標準の使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記事項	三菱重工岩塚工場跡地にロジポート名古屋が令和5年7月末竣工予定。	街路	基準方位北6m市道	交通施設	地下鉄八田駅北西方570m	法令規制	準工 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	周辺には工場や倉庫もみられる混在住宅地域であるが、当面は現況のまま推移していくものと予測される。								
(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	184,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	119,000 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	同一需給圏は八田駅、岩塚駅を中心とする中村区南部、西部の住宅地域である。需要者は中村区及び周辺に居住する一次取得者層が中心であるが外部からの転入者も一部見られる。周辺は工場や倉庫もみられる区画整然とした地域である。一部で戸建住宅の販売状況に陰りがみられるが、当地域においては大きな変化はみられない。取引の中心となる価格帯は、土地のみで2000万円～2500万円程度、新築戸建住宅で4000万円～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	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。取引事例も地下鉄東山線沿線の事例を採用し規範性は高い。収益価格は賃料水準に大きな変化はなく低位に把握された。自己使用目的の取引が中心の地域であり、取引に当たっては収益性が考慮されることは少なく、市場性、居住の快適性が重視されるため、市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考程度に留め、近隣の地価動向及び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	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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +3.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋中村-8	[101.7] 100	100 [109.0]	100 [121.3]	[100.0] 100	183,000				
(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	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	[ ] 100				
(10) 対年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 178,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[ 一般的要因 ] 物価上昇、海外市場及び金融市場の変動等による景気下振れリスクはあるが、中村区内の住宅需要は安定している。						
	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 ] 工場、倉庫もみられる混在住宅地域。需要は堅調で取引件数等に大きな変化はない。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +3.4 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出  
中村(県)-7 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 for 中村(県)-7, 愛知県, 愛知第1, 大和不動産鑑定株式会社名古屋支社, 齋藤 善彦.

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, 115,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 名古屋市中村区城屋敷町2丁目38番2. (2) 範囲: 東60m, 西60m, 南45m, 北40m. (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 157,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は中村区西部の住宅地域の圏域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は中村区西部の住宅地で交通接近条件等が類似する取引事例を採用して求めたものである. (8) 公示価格とした: 代表標準地 名古屋中村-8, 公示価格 238,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地等の前年の標準価格等からの検討: 前年標準価格 151,000 円/㎡, 変動率 年間 +4.0%, 半年間 %.