

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
昭和(県)-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 新日
昭和(県)-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 笠野 寿治
鑑定評価額	220,000,000 円	1 m ² 当たりの価格		381,000 円/m ²

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	300,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和5年4月20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				倍率種別	

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	名古屋市昭和区南山町23番12外				②地積 (m ²)	578 ()	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低専 (30, 100)
	1:1.5	住宅 W2	大規模な住宅が多い高台の住宅地域	東6.3m市道	水道、ガス、下水	いりなか480m		(その他) 高度最高10m (風致地区)
(2)近隣地域	①範囲 東70m、西90m、南70m、北100m	②標準的使用 戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等 間口約20m、奥行約30m、規模600m ² 程度、形状ほぼ長方形							
	④地域的特性 特記 名古屋市内屈指の優良住宅地域。	6.3m市道	交通 いりなか駅 南西方480m	施設	法規 1低専 高度最高10m (風致地区)	規制 (30, 100)		
	事項	路						
	⑤地域要因の将来予測	高台にあって、敷地が広く、品等が高い邸宅が建ち並ぶ居住環境の極めて良好な住宅地域である。従来から名声の高い地域で特段の変動要因はなく、現状の住環境を維持するものと予測する。						
(3)最有效使用的判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	381,000 円/m ²					
	収益還元法	収益価格	80,700 円/m ²					
	原価法	積算価格	/ 円/m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²					
(6)市場の特性	同一需給圏は名古屋市昭和区南東部及びこれに隣接する瑞穂区のエリアを中心とした丘陵地等に形成された優良住宅地である。需要者は企業経営者、医師等の富裕層及び当該富裕層向に一次取得者として土地を取得する不動産業者等である。個人等による自用目的の取引が大半で、敷地の広さが指向される性格や建蔽率規制等から建売分譲等は皆無である。取引の中心となる価格帯は土地のみの総額で1億円前後、画地規模は300m ² から400m ² 程度が中心である。							
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己用の戸建住宅を建築する目的での取引に概ね限られる市場にあって、土地利用規制上収益物件として土地を有効に活用することが困難で、取得費用に見合う収益が得られない実情も相まって収益価格は低位に試算された。他方、比準価格は最終需要者からみて自己使用目的と目される優良住宅地域内における実際の取引価格を価格判定の根拠とし、市場参加者の属性に立脚し説得性が高いので、収益価格は参考にとどめ、比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。							
(8)公示価格としました	① ■ 代表標準地 標準地番号 標準地番号 名古屋昭和-3	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 地域 0.0 交通 0.0 交通 0.0 環境 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	公示価格 381,000 円/m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	381,000		
		100	[100.0]	[100.0]	100			
(9)指定から基準地の検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 地域 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[]	100	100	[]			
		100	[]	[]	100			
(10)対象年から標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 381,000 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	④一般的要因	大手を含む分譲業者による仕入が競合する一方、低金利下で最終需要者への価格転嫁が可能な状況のなか、地価は総じて上昇傾向にある。				
	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 昭和-3 公示価格 381,000 円/m ²		④地域要因	地価の水準としては天井とみられるが、需要者の特性から、金融環境の変化、物価上昇等の影響もなく、需要は安定している。				
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %		④個別的原因	個別的要因の変動は特にない。				

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
昭和(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所東海支社		
昭和(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 東谷 和輝		
鑑定評価額	50,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	282,000 円/m ²			

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4日	(6)路線価	〔令和5年1月〕 路線価又は倍率	220,000円/m ²
(2)実地調査日	令和5年6月23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	名古屋市昭和区小坂町3丁目14番1				②地積 (m ²)	179	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			
	1:3	住宅 W2	一般住宅が多く、ア パートや併用住宅等 もみられる住宅地域	北7.2m市道	水道、 ガス、 下水	吹上 450m		(その他) 高度最高31m (70, 200)			
(2) 近隣地 域	①範囲	東50m、西20m、南20m、北30m	②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形狀等	間口約10m、奥行約18m、規模	180m ² 程度、形状	長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特記ない	基準方位 街 路	北 7.2m市道	交通 施設	吹上駅 南東方450m	法令 規制 1住居 高度最高31m (70, 200) 準防			
	⑤地域要因の 将来予測	都心に近い住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地 の個別的原因	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	282,000円/m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6) 市場の特性	対象標準地の同一需給圏は、名古屋市昭和区の中央部及び隣接する名古屋市千種区の西部の住宅地域一円であり、主たる需要者は、自己の居住を目的とする個人（一次取得者）である。近隣地域は、都心に近く生活利便性に優れた住宅地域として成熟しており、先行きについて不透明感はあるものの強い需要が見込める。取引の中心となる価格帯は、土地のみで4,000万円～5,500万円程度、新築の戸建住宅で6,000万円～8,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は、対象標準地と類似する住宅地の取引事例に基づき求めた価格である。収益価格は、賃貸住宅の建築を前提とする対象標準地の取引を合理的に想定できないため適用しなかった。対象標準地は規模約180m ² の戸建住宅地であり、主たる需要者である個人は、地域の価格水準や類似不動産の取引価格に着目して取引することが一般的である。したがって本件では比準価格を採用し、対象基準地の規準価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公 規 示 価 格 と し た を	① ■ 代表標準地 標準地番号 名古屋昭和-9	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 ²)	⑦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 -1.0 交通 -2.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 308,000円/m ²	[103.9]	100	100	[100.0]	283,000					
		100	[109.0]	[103.8]	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/m ²)	⑦標 準化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[]	100	100	[]	100					
		100	[]	[]	100						
(10) 対 象 標 準 地 の 基 準 価 格 の 前 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 272,000円/m ²	③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の ④ 地 域 要 因 の ⑤ 個 別 的 要 因 の	一般的 要因	対面営業の自粛等で一時は停滞したが、現在の取引市場は正常化している。優良住宅地の需要は回復しており、地価は上昇傾向にある。							
	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/m ²		地域 要因	都心に近い住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。昭和区中央部の優良住宅地域として引き続き強い需要が見込める。							
	②変動率 年間 +3.7 % 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5年地価調査)

別記様式第6

令和 5年 7月 10日提出
昭和(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハイビックス株式会社
昭和(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山本 高大
鑑定評価額	53,800,000 円	1m ² 当たりの価格	265,000 円/m ²	

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]	210,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 5年 4月 14日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別		

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 名古屋市昭和区元宮町6丁目34番1					②地積 (m ²)	203 ()	⑨法令上の規制等
	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 住宅 L S3	⑤周辺の土地の利用 の状況 一般住宅のほか共同 住宅等もみられる住 宅地域	⑥接面道路の状況 北6.3m市道	⑦供給 処理施 設状況 水道、 ガス、 下水	⑧主要な交通施設との 接近の状況 川名 1km	2中專 (60, 200) 準防	
							(その他) 高度最高20m (70, 200)	

(3) 最有效使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別の要因	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							
	収益還元法	収益価格							
	原価法	積算価格							
	開発法	開発法による価格							

(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、名古屋市昭和区及び周辺区内の住宅地域である。需要者の中心は、比較的高水準の所得者層のほか、昭和区及び周辺地域の居住者等の地縁性を有する個人である。利便性や居住環境が比較的良好な地域であることから、需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる土地の価格帯は、総額で4500万～5500万円程度である。
-----------	---

(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、一般住宅のほか共同住宅等もみられる住宅地域であるが、自用目的の取引が中心であり、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低位に求められた。したがって、本件においては、最近の不動産市場での動向を反映して求められた実証的な価格である比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、代表標準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格を 規準とした	① ■ 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 名古屋昭和-9	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 ²)	⑦ 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
	公示価格	[103.9]	100	100	[100.0]	264,000		+9.0	0.0		+4.0
	308,000 円/m ²	100	[109.0]	[111.3]	100			0.0			+7.0

(9) から の検討 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/m ²)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	100			[]	[]
	円/m ²	100	[]	[]	100	[]				

(10) 対象年 標準地 基準価格等 の前	その他				
	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 257,000 円/m ²				
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/m ²	<p>③ 変動状況 価格形成要因の</p> <p>[一般的要因] 物価や金融資本市場の著しい変動等、景気に対する不安材料はややあるものの、金融緩和政策等により、地価は上昇傾向にある。</p> <p>[地域要因] 特別な地域要因の変動は認められないが、居住環境の良い熟成した住宅地域であり、地価は上昇傾向にある。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>				
②変動率 年間 +3.1 % 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
昭和(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハイビックス株式会社		
昭和(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山本 高大		
鑑定評価額	104,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	283,000 円/m ²			

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	220,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和5年 4月 14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	名古屋市昭和区高峯町133番17				②地積(m ²)	366 ()	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低専(30, 100) (その他) 高度最高10m (風致地区)										
	1.2:1	住宅 L S 2F1B	中規模住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	西6.5m市道	水道、ガス、下水	八事日赤駅 北東方780m												
(2)近隣地域	①範囲	東100m、西50m、南50m、北80m				②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模				300 m ² 程度、形状	長方形											
	④地域的特性	特記 事項	高台の閑静な住宅地域	基準方位 北 6.5m市道 街路	交通 施設	八事日赤駅 北東方780m	法令 規制	1低専 高度・風致地区 (30, 100)										
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模住宅が建ち並ぶ住宅地域である。住宅地として熟成しており、地域に変化をもたらす格別な変動要因はないことから、当面は現状と大差なく推移するものと予測する。																
(3)最有效使用的判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	方位	+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/m ²																
	収益還元法	収益価格 117,000 円/m ²																
	原価法	積算価格 / 円/m ²																
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²																
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、名古屋市昭和区及び周辺区内に所在する住宅地域である。需要者の中心は、名古屋市及びその周辺市における高水準の所得者層のほか、当該高所得者層向きに土地を取得する不動産業者等である。最寄駅から徒歩圏内にあり、住環境に優れた地域であることから、需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる土地の価格帯は、総額で6,000万円～1億1千万円程度である。																	
(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、中規模住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、自用目的の取引が中心であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低位に求められた。したがって、本件においては、最近の不動産市場での動向を反映して求められた実証的な価格である比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、代表標準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8)公示標準価格としました	①■代表標準地 標準地番号 名古屋昭和-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	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 381,000 円/m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [136.6]	[101.0] 100	282,000	標準化補正	街路 -1.0 交通 +3.0 環境 +34.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0										
(9)指定からの基準地検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	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 ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他										
(10)対象年標準地価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 277,000 円/m ²	③価格形成要因の 一般的 要因	物価や金融資本市場の著しい変動等、景気にに対する不安材料はややあるものの、金融緩和政策等により、地価は上昇傾向にある。															
	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/m ²		特別な地域要因の変動は認められないが、居住環境の良い熟成した住宅地域であり、地価は上昇傾向にある。															
			個別的原因の個別的原因に変動はない。															
	②変動率 年間 +2.2 % 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
昭和(県)-5
宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリューテックコンサルティング株式会社		
昭和(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 二村 成彦		
鑑定評価額	87,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	325,000 円/m ²			

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	260,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和5年6月11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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市昭和区滝川町83番				②地積(m ²)	270	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		2中専(60, 200)準防					
	1:1.2	住宅 R C 3	中規模一般住宅と中高層共同住宅が混在する住宅地域	北西10.9m市道	水道、ガス、下水	いりなか230m		(その他)高度最高20m文教地区(70, 200)					
(2)近隣地域	①範囲	東20m、西70m、南20m、北30m	②標準的使用	低層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、規模	240m程度、形状	長方形									
	④地域的特性	特記 特特にない	街路 基準方位北10.9m市道	交通 東方230m	施設	いりなか駅	法令規制	2中専高度最高20m文教地区(70, 200)	準防				
	事項												
	⑤地域要因の将来予測	駅徒歩圏内のほぼ熟成した閑静な住宅地域であり、今後も現況を維持していくものと予測される。											
(3)最有效使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	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	325,000 円/m ²										
	収益還元法	収益価格	156,000 円/m ²										
	原価法	積算価格	/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²										
(6)市場の特性	同一需給圏は、昭和区東部、八事丘陵地上に立地する住環境良好な住宅地域である。耕地整理や旧法による旧来の土地区画整理事業が行われており、街路や区画の状況は比較的良好である。最寄り駅にも近く、容積率が200%であることから希少性も高い。価格帯は土地240m ² 程度で6千5百万~8千万円程度であり、需要者は昭和区及び隣接する区市町の比較的高額所得者である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模戸建住宅が立地するほぼ熟成した住環境良好な丘陵地の住宅地域である。賃貸収益から収益価格を求めたが投下資本に見合う収益は得がたく、戸建住宅の多くは自用目的での取引で快適性や居住性を重視する傾向が強い品等の良い住宅地域なので、比準価格を標準とし収益価格は参考程度に、現在の経済状況と不動産市況並びに代表標準地との比較検討も行い、鑑定評価額を上記のように決定した。												
(8)公示標準価格としました	①■代表標準地 標準地番号 名古屋昭和-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	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 -1.0 交通 -3.0 環境 +25.0 行政 -2.0 その他 0.0				
	公示価格 381,000 円/m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [117.6]	[100.0] 100	324,000							
(9)指定からの基準地検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	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 -1.0 交通 -3.0 環境 +25.0 行政 -2.0 その他 0.0				
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10)対象標準地の等価検討の前から	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 319,000 円/m ²	③価格変動形成要因の 一般的要因	新型コロナウイルス感染症の影響で、昭和区住宅地の地価は一時期横ばいないし下落となったが、近年は上昇基調である。										
	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/m ²	〔地域要因〕	利便性に優れ居住環境が良好で、かつ容積率が200%の希少なエリア。										
	②変動率 年間 +1.9 % 半年間 %	〔個別的原因〕	個別の要因の変動は特にならない。										

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 11日提出
昭和(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 新日		
昭和(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 笠野 寿治		
鑑定評価額	42,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	320,000 円/m ²			

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	225,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年 4月 20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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					②地積	134	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
	1:3	住宅 R C 3	中小規模住宅、共同 住宅等が混在する住 宅地域	南6.3m市道	水道、 ガス、 下水	御器所 500m		(その他) 高度最高31m (70, 200)
(2) 近隣地域	①範囲 東60m、西90m、南30m、北60m	②標準的使用 戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等 間口 約 6.5m、奥行 約 20m、規模 130 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性 特記 特にない 事項	街 基準方位 北 6.3m市道	交通 御器所駅 東方500m	施設			1 住居 高度最高31m (70, 200) 準防	法令 規制
	⑤地域要因の 将来予測	在來の住宅のほか共同住宅、事業所等が建ち並ぶ既成の住宅地域である。熟成した地域で特段の変動要因はなく、当面は現状で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地 の個別的原因	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	320,000 円/m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²					
	原価法	積算価格	/ 円/m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は名古屋市昭和区内の優良住宅地域を除く住宅地域である。需要者は名古屋市及び周辺の居住者、通勤者又は買替者が中心である。一定規模の土地の個人間の売買等もみられるが、小規模に分割した不動産業者による分譲が主体で、依然として土地のみで2000万円から3000万円台が取引の中心であるものの、地場の業者から大手ハウスメーカーに至るまでこうした市場に参加したことで仕入における競合が激化し、総じて取引価格は上振れの傾向にある。							
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象標準地はその画地条件からみて収益物件の想定は非現実的であるため収益価格は試算しなかった。当該地域は、御器所駅徒歩圏の小区画分譲が進んできた地域であるが、比準価格は、周辺で生じた比較的最近の事例を選択し、特に画地規模に留意して査定したもので、小規模分譲主体の最近の市場動向を反映し、かつ、市場参加者の価値判断に立脚し説得力を有するので、当該比準価格を採用し、公示価格との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示標準価格とし た	① ■ 代表標準地 標準地番号 名古屋昭和-9	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 ²)	⑦内訳 標準化 補正	街路 0.0 地 域 街路 0.0
	公示価格 308,000 円/m ²	[103.9] 100 [109.0] 320,000	100 [109.0] [100.0] 100				交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定からの 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/m ²)	⑦内訳 標準化 補正	街路 0.0 地 域 街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100 [] 100	100 [] [] 100				交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象年の標準地格の検討 の等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 300,000 円/m ²	③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の 形 成 要 因 の の 一 般 的 要 因	大手を含む分譲業者による仕入が競合する一方、低金利下で最終需要者への価格転嫁が可能な状況のなか、地価は総じて上昇傾向にある。					
	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 名古屋昭和-9 公示価格 308,000 円/m ²	[地 域 要 因]	当地域の需要の主体は小区画の分譲であるが、このところ当該市場への参入が増し、競争が激化したことで、地価は上昇している。					
	②変動率 年間 +6.7 % 半年間 +3.9 %	[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 10日提出
昭和(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリューテックコンサルティング株式会社
昭和(県)5-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 二村 成彦
鑑定評価額	38,400,000 円	1m ² 当たりの価格	480,000 円/m ²	

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] 380,000 円/m ²
(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	名古屋市昭和区桜山町5丁目98番5				②地積(m ²)	80	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	
	1:3	店舗兼共同住宅 S4	中低層の店舗ビル等を中心とする商業地域	東33m市道	水道、ガス、下水	桜山近接		(その他)(100, 400)	
(2) 近隣地域	①範囲	東60m、西15m、南100m、北50m	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6m、奥行約15m、規模	90m程度、形状	長方形					
	④地域的特性	特記 特特にない 事項	街路 33m市道	交通 施設	桜山駅近接	法令 規制	商業(100, 400) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	地下鉄桜山駅至近に中低層店舗ビル等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域である。商業地として熟成しており、当面は大きな変動要因もないため、今後も現状維持で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	480,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	346,000 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、名古屋市南東部の幹線街路沿いの商業地域である。需要者は主として地場の法人の他に全国的に店舗を展開する企業が中心であるが、画地規模が大きい土地はマンション開発業者なども想定される。店舗や単身者向け共同住宅とともに賃貸需要の高いエリアであり、依然としてニーズは高水準で推移している。需要の中心は規模によって異なるが、1億～2億円程度であれば、地場企業や個人投資家の参入も可能である。								
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域には店舗や事業所の他に中層の賃貸マンションも見られる。近隣地域は桜山駅から至近で賃貸需要が強い地域であるため、地場企業や個人投資家が収益目的で土地を取得する例も見られるが、自用の店舗用地や営業所用地の取引も活発である。以上により、比準価格を標準に、収益価格も参考とし、代表標準地との検討も踏まえ、年初からの商業地の需要の動向に留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示標準価格としました	① ■ 代表標準地 標準地番号 名古屋昭和5-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 標準化補正 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	地域要因 街路 0.0 交通 -5.0 環境 -21.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格 342,000 円/m ²	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [72.8]	[100.0] 100	477,000			
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 標準化補正 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	地域要因 街路 0.0 交通 -5.0 環境 -21.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象年らの標準価格の等級前から	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 465,000 円/m ²	③価格変動形成要因の 一般的要因	新型コロナウイルス感染症の影響で、昭和区商業地の地価は一時期下落に転じたが、近年は上昇基調である。						
	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/m ²	〔地域要因〕	地下鉄駅至近の小規模店舗が多い商業地域にある。						
	②変動率 年間 +3.2 % 半年間 %	〔個別的原因〕	個別的原因の変動は特にない。						

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月10日提出
昭和(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハイビックス株式会社		
昭和(県)5-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山本 高大		
鑑定評価額	52,900,000 円			1 m ² 当たりの価格		267,000 円/m ²

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)路線価又は倍率	〔令和5年1月〕 倍率種別	210,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和5年4月14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	名古屋市昭和区安田通5丁目4番2				②地積 (m ²)	198 ()	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					
	1:1.5	店舗、事務所兼共同 住宅 R C 5	中低層の店舗併用共 同住宅等が多い国道 沿いの既成商業地域	南西24.5m国道	水道、 ガス、 下水	川名 720m		近商 (80, 300) 準防 (その他) 絶対高4.5m高度 (90, 300)			
(2) 近隣地 域	①範囲	東160m、西20m、南45m、北20m				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10m、奥行約20m、規模				200 m程度、形状	長方形				
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	24.5m国道	交通 施設	川名駅 北西方720m	法令 規制 近商 絶対高4.5m高度 (90, 300) 準防			
	⑤地域要因の 将来予測	中低層の店舗兼共同住宅等が多い国道沿いの商業地域である。地域に変化をもたらす格別な変動要因はないことから、当面は現状と大差なく推移するものと予測する。									
(3)	最有效地使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地 の個別的原因	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 267,000 円/m ²									
	収益還元法	収益価格 176,000 円/m ²									
	原価法	積算価格 / 円/m ²									
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²									
(6)	市場の特性	同一需給圏の範囲は、名古屋市昭和区及び周辺区の幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、飲食や物品販売等の沿道サービス業の店舗や事務所を求める個人事業主・地元中小企業、全国的に店舗を展開する大企業、マシンション事業者等と想定される。また背後の住宅地域の人口が多く、店舗用地としての需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。なお、取引総額は用途や面積規模等に応じて価格帯は異なる。									
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は、中低層の店舗兼共同住宅や店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。収益不動産の取引も散見されるが、店舗用地の自社利用目的の取引も見られ、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから収益価格は低位に求められた。したがって、本件では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重視し、収益価格を参考に留め、代表標準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通りに決定した。									
(8) 公 示 基 準 価 格 と し た	①■代表標準地 標準地番号 名古屋昭和5-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	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	街路 0.0 交通 +9.0 環境 +20.0 画地 行政 その他 0.0		
	公示価格 342,000 円/m ²	[101.5] 100	100 [100.0] [130.8]	100 100	[100.0] 100	265,000					
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦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 画地 行政 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 259,000 円/m ²	③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の 形 成 要 因 の	一般的 要 因	物価や金融資本市場の著しい変動等、景気に対する不安材料はややあるものの、金融緩和政策等により、地価は上昇傾向にある。							
	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/m ²		地 域 要 因	特別な地域要因の変動は認められないが、商圈内の人口は多く需要は堅調のため、地価は上昇傾向にある。							
	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。							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 11日提出
昭和(県)5-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 新日
昭和(県)5-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 笠野 寿治
鑑定評価額	82,000,000 円	1m ² 当たりの価格	250,000 円/m ²	

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] 195,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年 4月 20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				倍率種別

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	名古屋市昭和区白金2丁目506番 「白金二丁目5番10号」				②地積 (m ²)	328	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
	1:4	事務所、倉庫兼住宅 R C 5	中低層の店舗併用住 宅、事務所ビル等が 多い商業地域				東50m市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	鶴舞 1.2km
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 35 m、南 130 m、北 60 m	②標準的使用	中層事務所兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.5 m、奥行 約 36.5 m、規模		350 m ² 程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記 特にない 事項	50 m 市道 二方路	街 路	交通 施設	鶴舞駅 南方1.2km		法令 規制	商業 (80, 400) 防火 (100, 400)
	⑤地域要因の 将来予測	中低層の自用の事業所、店舗併用住宅等が立地する熟成した商業地域で特段の変動要因はなく、今後も現状で推移する ものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地 の個別的原因	二方路 奥行透減			+4.0 -2.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	250,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	151,000 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は昭和区を中心とする商業地域である。需要者は自用目的で取得する地場の法人、更地からの取得も含む貸 家敷、分譲マンション等を扱う不動産業者が主体であるが、広域的に事業を展開する企業もみられる。経済活動が回復 するなか金融緩和状態の継続によるマネー余剰等を背景に、少額の取引が大半であった市場が様変わりし、億単位の取 引が過半となり、駅付近、主要幹線沿い等立地に優れるエリアや利用効率のよい土地を中心に地価は上昇している。								
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	同一需給圏においては、自用目的の取引が中心であることに加え、対象標準地の形状から収益性の高い建物の想定が困 難であることが影響し、収益価格は低位に試算されたものと思料され、その市場価値を必ずしも適正に反映していない 一方、比準価格は同じ空港線沿いを含む周辺で実際に取得された事例を総合的に検討して求められたもので、現実の 市場に立脚し説得力を有するので、当該比準価格を採用し、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規格 示価格 とし た	① ■ 代表標準地 標準地番号 名古屋昭和5-3	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 の規準価格 (円/m ²)	⑦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
	公示価格 342,000 円/m ²	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [141.6]	[101.9] 100	250,000		地 域 要 因 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(9) 指定 から の 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/m ²)	⑦標 準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象 標準 地の 検討 の前 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 245,000 円/m ²	③ 価 格 形 状 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	金融緩和状態の継続等を背景に、立地に優れるエリアや稀少性の高い利用効率に優れるまとまった土地を中心に、地価は上昇している。					
	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/m ²	[地 域 要 因]	奥行長大な利用効率に優れない土地が連続するため、事業用地のみならず住宅用地への需要も限定的であり、地価の動きは弱い。						
	②変動率 年間 +2.0 % 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5年地価調査）

令和5年7月10日提出
昭和(県)5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所東海支社		
昭和(県)5-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 東谷 和輝		
鑑定評価額	61,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	281,000 円/m ²			

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4日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	225,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和5年6月23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	名古屋市昭和区藤成通6丁目8番2				②地積(m ²)	220	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				
	1:2.5	事務所兼共同住宅RC5	低層の店舗を中心に中層の店舗兼共同住宅等が混在する商業地域	南24.5m県道	水道、ガス、下水	桜山920m		(その他)絶対高4.5m高度(90,300)				
(2)近隣地域	①範囲	東40m、西100m、南50m、北30m	②標準的使用	中層店舗付共同住宅地								
	③標準的画地の形狀等	間口約10m、奥行約25m、規模	250 m ² 程度、形状	ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記特にない 事項	街路	24.5m県道 桜山駅東方920m	交通施設		法令規制	近商絶対高4.5m高度(90,300)準防				
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域として成熟しており、特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移すると予測する。										
(3)最有效使用的判定	中層店舗付共同住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	290,000 円/m ²	ない								
	収益還元法	収益価格	231,000 円/m ²	ない								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²	ない								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²	ない								
(6)市場の特性	対象基準地の同一需給圏は、名古屋市昭和区及び隣接する瑞穂区内の幹線道路沿いの商業地域一円であり、主たる需要者は、中層店舗付共同住宅の建築・運用を目的とする地元不動産業者や個人投資家等である。近隣地域は、主要な駅周辺や幹線道路沿いと比較すると店舗集積は少ないが、既存の投資家等の資金調達環境は良好であるため相応な需要が見込める。取引の中心となる価格帯は、地域や規模等による差異が大きいため一定の傾向を見いだすことができない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似の商業地の取引事例から求めた。収益価格は中層店舗付共同住宅の建築を想定して求めた。対象基準地は幹線道路沿いの商業地域にあり、主たる需要者は類似の取引事例と実際の投資計画の双方に基づき意思決定するが、同一需給圏では類似物件の建築は少なく、査定に必要な建築事例等を十分に入手できなかったため、収益価格は比準価格よりも採用資料の信頼性が劣る。したがって比準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を決定した。											
(8)公示価格としをた	① ■ 代表標準地 標準地番号 名古屋昭和5-3	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 の規準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他			
	公示価格 342,000 円/m ²	[101.5] 100	100	[100.0] 100	[123.2]	282,000		+10.0 +12.0 0.0 0.0 0.0	+10.0 +12.0 0.0 0.0 0.0			
(9)指定からの基準地検討	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 ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 ²	[] 100	100	[] 100	[] 100							
(10)対象年らの基準価格の検討地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 271,000 円/m ²	③価格変動形成要因の 一般的 要因	[]	店舗営業は正常化している。物価高等のリスクはあるが低金利は続いている、立地条件等に優る商業地域では高値の取引もみられる。								
	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/m ²	[] 地域 要因	[]	幹線道路沿いの商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。店舗集積は相対的に少ないが引き続き一定の需要が見込める。								
	②変動率 年間 +3.7 %	半年間 %	[] 個別的 要因	個別的要因に変動はない。								