

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (昭和三和), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第3), 業者名 (株式会社 新日), 氏名 (不動産鑑定士 笠野 寿治), 鑑定評価額 (220,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (381,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 columns: (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 (300,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和5年4月20日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 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

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在及び地番並びに「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, (9) 指定基準地, (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	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㎡当たりの価格	282,000 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4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	220,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月23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	名古屋市中昭和区小坂町3丁目14番1				②地積 (㎡)	179	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	吹上 450m	(その他) 高度最高31m (70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 20 m、北 30 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 7.2m市道	
	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 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/㎡							
	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	対象標準地の同一需給圏は、名古屋市中昭和区の中央部及び隣接する名古屋市中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180㎡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、対象標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 -1.0
	標準地番号 名古屋昭和-9	[103.9] 100	100	100	[100.0] 100	283,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +7.0	交通 -2.0
(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 円/㎡	[] 100	100	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 変動状況の要因	[一般的] 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。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 272,000 円/㎡			[地域] 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続き強い需要が見込める。						
	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 +3.7 %	半年間 %							

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		1㎡当たりの価格	265,000 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 210,000 円/㎡
(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	名古屋市中区元宮町6丁目3番4				②地積 (㎡)	203	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 200) 準防	
	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	川名 1km	(その他) 高度最高20m (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 110 m、南 50 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 20 m、規模 200 ㎡程度、形状								
	④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	川名駅 北方1km	法令規制	2 中専 高度最高20m (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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	265,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	132,000 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	同一需給圏の範囲は、名古屋市中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4500万円～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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 名古屋昭-9	[103.9]	100	100	[100.0]	264,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +7.0	交通 +4.0
(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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0	環境 +7.0	交通 +4.0
(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] 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。						
	■ 継続 □ 新規			[地域] 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。						
	前年標準価格 257,000 円/㎡			[個別的] 個別的な要因に変動はない。						
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		公示価格 円/㎡								
② 変動率		年間 +3.1 %	半年間 %							

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㎡当たりの価格	283,000 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 220,000 円/㎡ 倍率種類 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	名古屋市中区高峯町133番17				②地積 (㎡)	366	⑨法令上の規制等	1低専 (30,100)
	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	八事日赤 780m	(その他) 高度最高10m (風致地区)	
(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㎡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	標準方位北6.5m市道
	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	+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	117,000 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	同一需給圏の範囲は、名古屋市中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 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 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋昭和-3	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [136.6]	[101.0] 100	282,000	標準化補正		
(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 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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 277,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 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、金融緩和と政策等により、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/㎡			[地域] 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。					
	② 変動率 年間 +2.2 % 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)

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㎡当たりの価格	325,000 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) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 260,000 円/㎡
(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	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	名古屋市中区昭和区滝川町83番				②地積 (㎡)	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	(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240㎡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10.9m市道	交通施設	いりなか駅 東方230m	法令規制	2中専 高度最高20m 文教地区 (70, 200) 準防
	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	325,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	156,000 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、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240㎡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) 公示価格とした	① ■代表標準地 □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 381,000 円/㎡	[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [117.6]	[100.0] / 100	324,000	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		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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 319,000 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況		[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し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/㎡	②変動率 年間 +1.9% 半年間 %		[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。 [個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。										

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㎡当たりの価格	320,000 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]	225,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年4月20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	名古屋市昭和区川名本町2丁目5番				②地積 (㎡)	134	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	御器所 500m	(その他) 高度最高31m (70, 200) 準防		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 90 m、南 30 m、北 60 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 6.5 m、奥行約 20 m、規模 130 ㎡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 6.3 m市道	交通施設	御器所駅 東方500m	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 +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/㎡							
	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、通勤者又は買替者を中心とする。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争が激化し、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	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 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
	公示価格	[103.9] 100	100	100	[109.0] 100	320,000				
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的] 大手を含む分譲業者による仕入が競争する一方、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。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 300,000 円/㎡			[地域] 当該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加が増し、競争が激化したことで、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		[個別的] 個別的的要因に変動はない。								
■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋昭和-9 公示価格 308,000 円/㎡										
② 変動率		年間 +6.7 %	半年間 +3.9 %							

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

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 昭和(県)5-1, 愛知県, 愛知第3, and 株式会社ヴァリューテックコンサルティング.

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, (7)倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積, (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.

Table with 5 columns: (2)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, (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.

Table with 10 columns: (8)公示価格とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の検討. Includes numerical data for price adjustments and market characteristics.

Table with 10 columns: (8)公示価格とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の検討. Includes detailed analysis of price fluctuations and market factors.

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㎡当たりの価格	267,000 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 210,000 円/㎡
(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 名古屋市昭和区安田通5丁目4番2		②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	近商 (80, 300) 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
	1:1.5	店舗、事務所兼共同住宅 RC5	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
						(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㎡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
						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	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/㎡			
	収益還元法	収益価格	176,000 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、取引総額は用途や画地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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)
	標準地番号 名古屋昭和5-3	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [130.8]	[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	[] 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 259,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的] 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/㎡			[地域] 特別な地域要因の変動は認められないが、商圏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] 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)5-3 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 昭和(県)5-3, 愛知県, 愛知第3, 株式会社ヴァリュートックコンサルティング.

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6月11日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)基準地, (2)近隣地域, (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.

Table with 8 columns: (8)公示価格とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の検討. Includes numerical data for prices and percentages.

Table with 8 columns: (8)公示価格とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の検討. Includes detailed text for price adjustments and market characteristics.

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 新日. Includes 昭和(県)5-4, 愛知県, 愛知第3, 氏名, 不動産鑑定士, 笠野 寿治. Also includes 鑑定評価額 82,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 250,000 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4月20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, 195,000 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, (2) 標準的画地の形状等, (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. Includes details on location, area, usage, and price determination.

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

Table with 5 columns: 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. Includes 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㎡当たりの価格: 281,000 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23日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月4日, 正常価格, [令和5年1月] 路線価又は倍率 225,000 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: 名古屋市昭和区藤成通6丁目8番2. (2) 標準的使用: 中層店舗付共同住宅地. (3) 最有効使用の判定: 中層店舗付共同住宅地. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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: 代表標準地 名古屋昭5-3, 公示価格 342,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: ①-1 対象基準地の検討 (継続/新規), 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 +3.7%, 半年間 %.