

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社谷澤総合鑑定所中部支社. Includes 南(県)-1, 愛知県, 愛知第2, 氏名, 不動産鑑定士 寺本 啓二.

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, 100,000 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, (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) 対象基準地の検討.

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
南(県)-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓一
鑑定評価額	21,600,000 円		1㎡当たりの価格	140,000 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 105,000 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		名古屋南区砂口町148番			②地積 (㎡)	154	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)	
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	本星崎 850m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 80 m、南 100 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 8 m、奥行約 20 m、規模 160 ㎡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		既存の住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ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 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	140,000 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、名鉄名古屋本線、地下鉄桜通線等の沿線で、南区を中心に、隣接する瑞穂区、緑区等の住宅地域と判定した。需要者の中心は、南区の地縁者を始め周辺市区からの転入者も想定される。最寄駅徒歩圏にあり、居住環境も概ね良好であるため、需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、土地で2,000万円程度、新築の戸建物件で3,500万円～4,000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては居住の快適性、利便性等を重視する自己利用目的の取引が中心であり、取引の際は周辺取引価格水準(市場性)が指標になる。また、間口・面積等から収益採算性に見合う賃貸住宅を想定することが困難であるため、収益還元法は適用を断念した。以上から、本件では市場性を反映した精度が高く客観性を有する比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格とされた	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因
	公示価格 153,000 円/㎡	[103.3] 100	100 [98.0]	100 [120.8]	[105.0] 100	140,000	標準化補正	街路 0.0	交通 -1.0
(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
	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 -1.0
(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 価格形成要因の変動状況	[要因] 物価上昇・金融引締め等による先行きに対する不透明感が認められるものの、住宅需要は安定的であり、価格は総じて上昇基調にある。					
	■ 継続 □ 新規			[地域] 既存の住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動は見受けられない。					
	前年標準価格 129,000 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		公示価格 円/㎡							
② 変動率		年間 +8.5 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社
南(県)-3	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 松原 孝文
鑑定評価額	43,300,000 円	1㎡当たりの価格	158,000 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	125,000 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		名古屋市南区北内町2丁目12番			②地積 (㎡)	274	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 30 m、西 170 m、南 100 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 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	南区中央部の標準的な住宅地域。	街路	基準方位 北 6.3m市道	交通施設	桜駅 西方1km	法令規制	1住居 (70, 200) 準防				
(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	規模方位	-2.0	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		158,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		63,800 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、南区北部の地下鉄桜通線及び名鉄名古屋本線沿線を中心とする住宅地域。需要者の中心は、主に南区及び隣接市区町村の一次・二次取得者である。当該地域は、比較的街区が整った住宅地域であり、最寄駅まで徒歩圏内と言えるため、需要は堅調に推移している。需要の中心価格帯は、土地は2,000～2,500万円程度、新築の戸建物件は4,000～4,500万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が中心で、周辺の類似地域を中心に、取引事例を採用して試算した比準価格は、直近の不動産市場の実態を反映した試算価格と言えよう。一方、最寄駅に徒歩圏内であることから、収益物件も見られるものの、収益性を重視して取引することは少なく、市場性を重視して価格水準が形成されている。したがって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考として、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	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
	標準地番号 名古屋南-3	[103.3] 100	100 [98.0]	100 [100.0]	[98.0] 100	158,000	標準化補正	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
(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	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] 低金利政策が継続しているため、住宅地の需要は依然として旺盛で、建売分譲業者が高値で用地を仕入れる動きが目立っている。								
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 149,000 円/㎡		[]		[地域要因] 最寄駅まで徒歩圏内の、街区も整然とした住宅地域で、依然として相対的に割安感があるため、住宅需要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		[]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋南-3 公示価格 153,000 円/㎡		② 変動率		年間 +6.0 % 半年間 +3.3 %									

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 25,600,000円 and 160,000円/m² values.

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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) through (10) detailing land characteristics, comparison methods, and price determination factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 中部第一鑑定所
南(県)-5	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 晃
鑑定評価額	28,300,000 円		1㎡当たりの価格	191,000 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/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5年4月11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	名古屋南区呼続1丁目1409番「呼続一丁目14番17号」				②地積 (㎡)	148	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	呼続420m			
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西100m、南40m、北100m				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、7.3m市道	交通施設	呼続駅南西方420m	法令規制	1住居 (70, 200) 準防	
(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 +9.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	191,000 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、名鉄名古屋本線及びJR東海道本線沿線の住宅地域である。需要者の中心は一次取得者や地縁者である。利便性に優れた南区北東部と連続性を有する地域特性を反映し、需要は底堅い状況が続いている。一方で、供給が少ない需給状況や持ち家志向の変化から、画地の小規模化が進み地価上昇の一要因となっている。土地価額(更地)で2000万円前後、分譲住宅(新築)で3500万円前後が需要の中心と見込まれる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅利用の取引が中心で居住環境が重視され、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向が強いため、比準価格の規範性が高い。また、比準価格は複数の取引事例を採用し査定価格間の調整を経て決定されている。一方、収益価格は、対象地において経済合理性に見合った賃貸用建物を想定することが画地条件等から困難なため、試算しなかった。本件では、代表標準地との検討を踏まえ、市場の特性を適切に反映した比準価格を採用して、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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -4.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋南-3 公示価格 153,000 円/㎡	[103.3] 100	100 [98.0]	100 [92.2]	[109.0] 100	191,000				
(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					
(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 178,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的] 区内人口は微減、世帯数は横ばい傾向で変動が少ない。土地取引件数は堅調で高水準を維持している。						
	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] 呼続駅の徒歩圏に展開する住宅地域である。昨年から地域要因に大きな変動は見られない。						
	② 変動率 年間 +7.3 % 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	株式会社玄同鑑定事務所
南(県)-6	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓一
鑑定評価額	59,400,000 円	1㎡当たりの価格	225,000 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	160,000 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	名古屋市内南区外山2丁目1019番「外山二丁目10番23号」				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等	2中専 (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100m、西100m、南20m、北100m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約10.0m、奥行約18.0m、規模180㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	区内では比較的優良な住宅地である。	2中専 (70,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	住環境が良好な既存の住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ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	規模方位	-2.0 +9.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	225,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	81,200 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、地下鉄桜通線沿線を中心とする南区北部の住宅地域であるが、隣接する瑞穂区南部の住宅地域も含まれる。需要者は、南区及び隣接市区の居住者が中心だが、画地規模が大きく、地価も区内では相対的に高い水準にあるため、比較的所得が高い層が中心となる。良好な住環境を背景に安定した需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地で4,000万円程度、新築の戸建物件で5,000~5,500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては居住の快適性、利便性を重視する自用目的の取引が中心であり、取引の際は周辺取引価格水準(市場性)が指標になる。一方、近隣地域における賃貸経営においては、投下資本に対する収益性は低く、収益価格は低位に求められた。本件では、市場性を反映した精度が高く客観性を有する比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意の上、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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 -4.5 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[103.3] 100	100 [98.0]	100 [77.5]	[106.8] 100	222,000			
(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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		③ 価格変動要因					
	前年標準価格	208,000 円/㎡		[要因] 物価上昇・金融引締め等による先行きに対する不透明感が認められるものの、住宅需要は安定的であり、価格は総じて上昇基調にある。					
	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		[地域] 南区北部の住環境が良好な丘陵地の住宅地であり、地域要因に特段の変動は見受けられない。					
標準地番号	公示価格		[個別的] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率	年間	+8.2 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本ヴァリエアーズ株式会社 名古屋本社
南(県)5-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 松原 孝文
鑑定評価額	47,600,000 円	1㎡当たりの価格	166,000 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] 130,000 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	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	名古屋南区前浜通6丁目49番1			②地積 (㎡)	287	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30m、西60m、南70m、北20m			②標準的使用	中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20m、規模300㎡程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	幹線道路沿いの商業地だが、最寄駅にも近い商業地である。	街路	32.7m市道	交通施設	本笠寺駅 南東方260m	法令規制	近商 (90, 300) 準防
(3) 最有効使用の判定	中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	171,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	114,000 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、南区及びその周辺区の幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、地元の個人事業主及び中小企業等である。鉄道駅の徒歩圏内にあり、主要街路である名古屋環状線沿いにあり、利便性が高いと言えるものの、対象地域の街路はやや勾配があり曲線になっているため、視認性等でやや劣ると言え、競争力はやや低い。中心となる価格帯は画地規模や取引目的等により差異が大きく、一定の傾向は把握し難い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件も見られる地域であり、収益物件に対する需要もある地域と言える。低金利政策が継続しており、不動産市場に資金が流入しているが、当該地域においては、目立った投資は見られない。収益性が重視されるべき商業地とはいえ、収益価格はやや低い試算結果となった。したがって、実際の市場を反映した比準価格を採用し、収益性を反映した収益価格は参考にとどめ、さらに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	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 4.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 名古屋南5-4	[101.7] / 100	100 [104.0]	100 [101.9]	[100.0] / 100	166,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 4.0	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	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		③ 変動状況	[要因] 低金利政策が継続していることから、不動産市場に資金が流入し、建設資材の高騰等の要因はあるものの、不動産投資は活発である。									
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 156,000 円/㎡			[地域] 繁華性が低い商業地のため、出店需要は弱く、収益物件等の住宅系の需要が中心になってきている。									
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		[個別的] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号		公示価格 円/㎡											
② 変動率		年間 +6.4 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
南(県)5-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 寺本 啓二
鑑定評価額	28,300,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 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	105,000 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 名古屋市南区加福本通2丁目21番	②地積 (㎡)	202	⑨法令上の規制等	近商 (90,300) 準防 (その他) (90,300)							
	③形状 1:2	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 中低層の小売店舗、 営業所等が建ち並ぶ 商業地域	⑥接面道路の状況 東40m国道	⑦供給 処理施設 水道、 ガス、 下水							
	⑧主要な交通施設との 接近の状況	大江 140m										
(2) 近隣地域	①範囲 東70m、西20m、南70m、北100m	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10m、奥行約20m、規模202㎡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	特記事項	特記事項							
	⑤地域要因の 将来予測	当地域は、小規模店舗や事業所等が混在する国道沿いの路線商業地域である。地域要因の大きな変動も見られず、静態的に推移している。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(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	140,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	106,000 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、名古屋市南部並びに隣接市の路線商業地域である。需要者の中心は、当圏域に営業拠点の立地を指向する大手企業又は地元の中小事業者と推測される。自動車交通量は多いものの、沿道型店舗の集積度が低く、繁華性に劣ることは否めない。需要の中心となる価格帯は、規模によってばらつきがあるものの、単価としては13万円/㎡~15万円/㎡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、南区で取引された商業地の取引事例から試算したものであり、市場実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、対象基準地に最有効使用の建物を想定して試算したものであるが、賃貸市場の成熟度が低く、やや低位に求められた。鑑定評価額の決定に際しては、市場での取引価格が価格形成の指標となっていると判断の上、比準価格を重視することとし、収益価格も参酌の上、周辺公的価格との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 価格 とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 名古屋南5-4	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -4.0 +26.0 0.0 0.0
(9) 指 定 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/㎡)	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	
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 132,000 円/㎡	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[要 因] 製造業を中心に企業業績は好調を維持しており、インフレ、円安等の不確定要因はあるものの、企業の投資活動は活発である。			[地 域] 国道沿いの路線商業地域として安定しており、価格形成に影響を与える地域要因の変動は認められない。			[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 <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	+6.1 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つばさ不動産鑑定 株式会社
南(県)5-3	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 幸憲
鑑定評価額	30,500,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 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] 110,000 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	名古屋市南区三条1丁目415番「三条一丁目4番15号」			②地積 (㎡)	218	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 50 m、西 0 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等	間口約 10.0 m、奥行約 20.0 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	24.5 県道	交通施設	道徳駅 北西方 1.1 km	法令規制	近商 (90, 300)	
(3) 最有効使用の判定	店舗住宅併用地			(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	140,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	75,400 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	対象不動産の同一需給圏は、南区及び隣接区の路線商業地域が圏域であり、主な需要者はディーラー・ガソリンスタンド・物販・飲食等全国展開する事業者若しくは地場の中小事業者である。自動車交通量は多いが、核となる商業施設はない。また、当該路線は、車線が多く且つ自動車通行速度が相対的に速いため、当該地域は通過区間となる傾向が認められ、繁華性の面でやや劣る。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は、南区西部を縦断する幹線道路沿線に位置し、投資等を目的とする貸店舗等の収益物件は限定的に認められるが、投資目的とする賃貸市場の成熟度は低く、自用目的の事業用地等としての売買が中心である。従って、比準価格を採用しつつ、標準地との検討を踏まえ、収益価格を比較考量して、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 名古屋南5-4					140,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +20.0	行政 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 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	行政 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	③ 変動状況		[一般的] 新型コロナウイルス感染リスクの低下に伴い経済活動は活発化の兆しが見られる。不動産市場は感染症前の地価水準に戻りつつある。						
	■ 継続 □ 新規	前年標準価格 131,000 円/㎡		[地域] 区西部の幹線道路沿線の商業地域であり、地域要因に大きな変化はないが、一般的要因を反映して地価は実需を中心に堅調に推移する。						
	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									
	② 変動率	年間 +6.9 %	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
南(県)5-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓一
鑑定評価額	173,000,000 円	1㎡当たりの価格	243,000 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	185,000 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 名古屋南区寺崎町1306番外「寺崎町13番8号」	②地積 (㎡)	712 ()	⑨法令上の規制等	近商 (80, 300) 準防 (その他) (90, 300)		
	③形状 1.2:1	④敷地の利用の現況 銀行 S2	⑤周辺の土地利用の状況 中低層の店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	⑥接面道路の状況 東32.7m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 桜本町近接	
(2) 近隣地域	①範囲 東60m、西30m、南200m、北30m	②標準的使用 中低層店舗兼事務所地	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 特にない	街路 32.7m市道	交通施設 桜本町駅西方近接	法令規制 近商 (90, 300) 準防	⑤地域要因の将来予測 利便性の高い商業地域として熟成しており、今後とも現在の商業性を維持するものと予測される。		
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地			(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	243,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	166,000 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、南区をはじめとして、名古屋市南部、南東部の幹線・準幹線道路沿いの商業地域と判定した。需要者の中心は、店舗や事業所を営む中小法人や個人事業主等である。また、地下鉄桜本町駅至近に位置し、利便性も良好であるため、多用途の需要が推測される。商業地における地価水準は、画地規模、画地条件等によって様でない。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては自己利用目的の取引が中心であり、取引の際は周辺取引価格水準（市場性）が指標になる。比準価格は、南区内の路線商業地の事例等から求められており、市場の実勢を反映した実証的な価格であると言える。一方、近隣地域における賃貸経営においては、投下資本に対する収益性は低く、収益価格は低位に求められた。本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意の上、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 標準地番号 名古屋南5-4	② 時点修正 [101.7] 100	③ 標準化補正 [104.0] 100	④ 地域要因の比較 [69.8] 100	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 242,000	⑦ 内訳 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 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 [] 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
(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 228,000 円/㎡	③ 価格形成要因の		[要因] 物価上昇・金融引締め等による不透明感が認められるものの、実需を中心とする底堅い需要に支えられ、価格は総じて上昇基調にある。			
	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] 利便性の高い商業地域であり、多用途の需要が推測されるが、地域要因に特段の変動は見受けられない。			
	② 変動率 年間 +6.6 % 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	株式会社玄同鑑定事務所
南(県)5-5	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓一
鑑定評価額	185,000,000 円	1㎡当たりの価格	176,000 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 135,000 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		名古屋南区千竈通4丁目4番1外			②地積 (㎡)	1,052 ()	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) (100,300)				
	1:1.2	店舗 S1	店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域	南西40m国道、背面道	水道、ガス、下水	笠寺 1km							
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 0 m、南 100 m、北 40 m		②標準的使用	低層店舗地							
	③標準的画地の形状等		間口約 40 m、奥行約 25 m、規模		1,000 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	40m国道	交通施設	笠寺駅 北方1km	法令規制	近商 (90,300) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	路線商業地域として熟成度が高く、今後とも現在の商業性を維持し推移するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路		+4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	176,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	128,000 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、南区を中心に、名古屋市南部、南東部の幹線・準幹線道路沿いの商業地域と判定した。需要者の中心は、店舗あるいは事業用地の取得を目的とする法人等で、画地規模から大手法人も市場参加者となる。交通量の多い国道1号沿いにあり、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、需要者の事業規模、業態等によって大幅な開差が生ずるため様でない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては自己利用目的の取引が中心であり、取引の際は周辺取引価格水準(市場性)が指標になる。比準価格は、南区内の路線商業地の事例等から求められており、市場の実勢を反映した実証的な価格であると言える。一方、近隣地域における賃貸経営においては、投下資本に対する収益性は低く、収益価格は低位に求められた。本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意の上、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	地域要因	街路 0.0		
	公示価格	名古屋南5-4	[101.7]	100	100	[104.0]	176,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0		
	173,000 円/㎡		100	[104.0]	[/]	100		画地 +4.0	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/㎡)	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	[]		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	円/㎡	100	[]	[]	100			その他					
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的] 物価上昇・金融引締め等による不透明感が認められるものの、実需を中心とする底堅い需要に支えられ、価格は総じて上昇基調にある。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 170,000 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 名古屋南5-4 公示価格 173,000 円/㎡		[地域] 国道沿いに飲食店等の沿道サービス型店舗が集積し、路線商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動は認められない。								
	②変動率		年間	+3.5 %	半年間	+1.7 %	[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	つばさ不動産鑑定 株式会社	
南(県)9-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士	青山 幸憲
鑑定評価額	92,600,000 円		1㎡当たりの価格		101,000 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]	79,000 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		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		名古屋市内南区南野3丁目129番1外			②地積 (㎡)	917	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	工業 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 200 m、南 200 m、北 50 m		②標準の使用	工場地						
	③標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 24 m、規模 720 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5 m市道	交通施設	本星崎駅 南西方1km	法令規制	工業 (70, 200) 準防		
(3) 最有効使用の判定	工場地					(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	101,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	収益還元法	収益価格	/ 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	対象不動産の同一需給圏は、南区及び隣接区の中小工場地域が圏域である。主な需要者は名古屋市を中心とする製造・倉庫等地域の事業者等である。周辺には国道1号線や名古屋高速等主要幹線道路を配し、利便性は良好である。新型コロナウイルス感染リスクの低下に伴い経済活動は活発化の兆しが見られ、企業は設備投資に対して徐々に回復しつつある。一方、生活利便性を反映して他の用途転換の可能性は認められる。市場性は普通程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は、南区南部の事業所等を中心とする工業地域であり、収益価格については、対象不動産に係る中規模工場地は、不動産を自己所有して企業経営することが通常であり、賃貸経営を想定して求められる収益価格は低位になると見込まれ、収益面で妥当性を検証する意義は乏しく、収益還元法は適用しなかった。従って、実証的且つ説得性を有する比準価格を採用しつつ、指定基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) 公示価格をとした	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	地域要因	街路	
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100		標準化補正	交通環境画地行政その他	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	街路	0.0	街路	+6.0
	港(県)9-1 前年指定基準地の価格 91,000 円/㎡	[109.9] / 100	100	100	[100.0] / 100	101,000	標準化補正	交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	交通環境行政その他	0.0 -7.0 0.0 0.0 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 90,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		新型コロナウイルス感染リスクの低下に伴い経済活動は活発化の兆しが見られる。不動産市場は感染症前の地価水準に戻りつつある。					
	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]		既成の中小工場地域であり、地域要因に大きな変化はないが、住宅地への転換等需要の多様性を反映して、地価は上昇基調に推移する。					
② 変動率		年間 +12.2 %	半年間 %	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					