

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
守山(県)-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 友秀
鑑定評価額	32,700,000 円		1㎡当たりの価格	167,000 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 120,000 円/㎡ 倍率種別 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	名古屋守山区野萩町714番「野萩町7番29号」				②地積 (㎡)	196	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	喜多山 440m	(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西200m、南50m、北50m				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	基準方位北、6m市道	交通施設	喜多山駅 南西方440m	法令規制	2中専 (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	167,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	37,400 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	同一需給圏は守山区内の名鉄瀬戸線沿線で最寄り鉄道駅から徒歩圏内にある住宅地域。需要者の中心は守山区居住の一次取得者が多くを占めるが、他の市区町からの転入も見られる。既成住宅地域における宅地の供給は限定的であるが、既存建物の建て替えも見られ、需要は依然高い状況にある。需要の中心となる価格帯は土地で3000万円～3300万円程度、新築戸建住宅で4500万円～5000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例を採用し求められたものである。一方、対象基準地の周辺では賃貸共同住宅等の収益物件も見られるが、住宅取得目的での取引が中心である。そのため、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格の相対的信頼性は低い。従って、収益価格は参考程度に留め、実証性の高い比準価格を採用し、かつ単価と総額との関連、代表標準地との検討を踏まえて、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 +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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 167,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [109.0]	100 [101.0]	[109.0] 100	167,000	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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正			
(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 163,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[要因] 守山区の人口は微増傾向にある。資材価格の高止まり等の市況への影響に留意する必要があるものの、当区の需要、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/㎡			[地域] 特段の地域要因の変動はないが、最寄り鉄道駅から徒歩圏内にある住宅地域の需要は依然堅調である。						
		② 変動率		年間 +2.5 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	津金不動産鑑定事務所
守山(県)-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 津金 啓一
鑑定評価額	19,700,000 円	1㎡当たりの価格	127,000 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	92,000 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	名古屋守山区天子田3丁目313番				②地積 (㎡)	155	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	1:2.5	住宅 W2	一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域	南6.5m市道	水道、ガス、下水	藤が丘 3.1km
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 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 8 m、奥行約 19 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 6.5m市道	交通施設	藤が丘駅 北西方3.1km	法令規制	1住居 (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、特段の変動要因はなく、今後も現状を維持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	127,000 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、守山区南部及び名古屋東区北部並びに尾張旭市西部を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、守山区及び周辺市区居住の一次取得及び建売事業者等である。近隣地域及び周辺地域は、交通利便性のやや劣る住宅地域であるが需給は概ね安定しており、不動産価格は緩やかな上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な画地規模で1500万円～2000万円程度、新築戸建住宅は3000万円～3500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺の住環境等が類似する規範性の高い事例を中心に比準することに努めた。当該地域は、自用目的の取引が中心であり、不動産の収益性によって価格が形成されるに至っておらず、周辺の利用状況、画地規模等からも賃貸経営を想定することは非現実的なため、収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、代表標準地との比較検討、単価と総額との関連、市場の需給動向等を総合的に勘案して、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 0.0		
	標準地番号 名古屋守山-15					127,000	交通 0.0	環境 +12.0	環境 +19.0	行政 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						標準化補正	交通 0.0	環境	環境		
(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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 125,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[要因] 名古屋市と春日井市では地価は全般的に上昇基調であるが、物価の上昇など経済の先行きに対する不安もあり、将来動向は不透明である。								
	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] 成熟した住宅地域であり、地域要因に変動はない。								
	② 変動率 年間 +1.6 % 半年間 %			[個別的] 個別的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	新東昭不動産株式会社
守山(県)-3	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 友秀
鑑定評価額	28,900,000 円		1㎡当たりの価格	123,000 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 97,000 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		名古屋守山区城土町142番			②地積 (㎡)	235	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 (50, 150)	(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲		東50m、西60m、南60m、北30m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口約9m、奥行約20m、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、6m市道	交通施設	白沢溪谷駅 南西方650m	法令規制	1低専 (50, 150)
	⑤地域要因の将来予測		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	123,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因								
	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	同一需給圏は守山区、尾張旭市西部の最寄り鉄道駅から徒歩圏外にある住宅地域。需要者の中心は住宅取得を目的とする個人である。大半が守山区内の居住者であるが、他の市区町からの転入も見られる。在来線鉄道駅からは遠いが、ガイドウェイバスが近く利用可能である。供給は少ないが、住環境が良好な住宅地域であり、需要が波及している。需要の中心となる価格帯は土地で2200万円程度、新築戸建住宅は3500万円～4000万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例を採用し求められたものである。対象基準地周辺は戸建住宅地域であり、住宅取得目的での取引が中心である。そのため、不動産の収益性よりも快適性が指向される点を勘案し、収益還元法は非適用とした。従って、比準価格を採用し、かつ単価と総額との関連、代表標準地との検討を踏まえて、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	地域要因	街路	-1.0		
	公示価格	[101.4]	100	100	[100.0]	123,000	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	+9.0		
(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	-1.0		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	交通	0.0	環境	交通	+9.0		
(10) 前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動形成要因の	[要因] 一般的 守山区の人口は微増傾向にある。資材価格の高止まり等の市況への影響に留意する必要があるものの、当区の需要、地価は上昇している。										
	■ 継続 □ 新規			[地域] 供給は少ない住宅地域で、最寄り駅からやや遠いエリアにおいても、値頃感から需要の高まりが見られる。										
	前年標準価格 120,000 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	+2.5 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	津金不動産鑑定事務所
守山(県)-4	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 津金 啓一
鑑定評価額	27,800,000 円	1㎡当たりの価格	159,000 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	名古屋守山区小幡5丁目207番「小幡五丁目2番7号」				②地積 (㎡)	175	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	小幡 670m	(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 20 m、南 70 m、北 40 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	基準方位北 5 m市道	交通施設	小幡駅 北東方670m	法令規制	1住居 (70, 200)	
(3) 最有効使用の判定	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	159,000 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、名鉄瀬戸線沿線一帯を中心とした守山区内の住宅地域である。需要者の中心は、守山区及び周辺市区居住の一次取得者及び建売事業者等である。近隣地域は名鉄瀬戸線の急行停車駅である小幡駅から徒歩圏内に所在し、利便性を反映して需要は堅調で、供給不足による不動産市場の高騰も懸念される。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な画地規模で2500万円～3000万円程度、新築戸建住宅は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	対象基準地周辺の住環境等が類似する規範性の高い事例を中心に比準することに努めた。当該地域は、自用目的の取引が中心であり、不動産の収益性によって価格が形成されるに至っておらず、周辺の利用状況、画地規模等からも賃貸経営を想定することは非現実的なため、収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、代表標準地との比較検討、単価と総額との関連、市場の需給動向等を総合的に勘案して、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 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 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[101.2] 100	100 [109.0]	100 [97.8]	[100.0] 100	159,000				
(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	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 153,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 名古屋市と春日井市では地価は全般的に上昇基調であるが、物価の上昇など経済の先行きに対する不安もあり、将来動向は不透明である。						
	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] 成熟した住宅地域であり、地域要因に変動はない。						
		② 変動率 年間 +3.9 % 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)

令和5年7月11日提出
守山(県)-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, 株式会社谷澤総合鑑定所 中部支社. 守山(県)-5, 愛知県, 愛知第4, 氏名, 不動産鑑定士 小椋 真一郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 146,000 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, 105,000 円/㎡, 倍

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, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等の検討

Table with 4 columns: 対年標準価格等の検討, 変動状況の要因, 変動率, 年間 +1.4 %, 半年間 %

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 老成不動産鑑定	
守山(県)-6	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	渡邊 一成
鑑定評価額	21,200,000 円		1㎡当たりの価格	149,000 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]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26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	名古屋市守山区大屋敷313番1「大屋敷3番13号」			②地積 (㎡)	142	③法令上の規制等	1 中専 (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	瓢箪山 630m	(その他) (70,200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 20 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 16 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	街路	基準方位 北 5m市道	交通	瓢箪山駅 北方630m	法令	1 中専 (70,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心に、アパート等も見られる住宅地域として成熟しており、地域要因に影響を及ぼす変動要因もなく、今後も現況を基調としつつ安定的に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	149,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	34,100 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守山区及び隣接市区を中心とする住宅地域全般である。需要者の中心は、守山区及び隣接市区在住の30~40代の住宅取得目的の一次取得者層である。名鉄瀬戸線の駅から徒歩圏であるため需要は堅調である。また、建売住宅の分譲を目的とする不動産業者の素地取得需要もある。市場での中心価格帯としては、土地1,000万円台後半~2,500万円前後、新築戸建物件は4,000万円程度までと把握される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は周辺部も含めて共同住宅も見られるものの、戸建住宅を主とする地域であり、自己居住用目的の土地取引を中心として市場が形成されている地域であることから、収益性よりも生活利便性や居住の快適性が重視される。従って、取引の実態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、代表標準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連を考慮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	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 名古屋守山-18	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	149,000	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] 令和5年4月の日銀総裁交代による金融緩和と政策の修正が懸念されたが、当面は量的緩和・ゼロ金利政策維持で不動産市場は上昇基調継続									
	■ 継続 □ 新規			[地域] 名鉄瀬戸線の駅徒歩圏内に位置し、既成住宅地として成熟している。特段の変化は無いが、守山区内では利便性に優り、地価は上昇基調。									
	前年標準価格 145,000 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 名古屋守山-18		公示価格 147,000 円/㎡											
② 変動率		年間 +2.8 %	半年間 +1.4 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	柘本不動産コンサルタント
守山(県)-7	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 柘本 正樹
鑑定評価額	12,800,000 円		1㎡当たりの価格	120,000 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率	94,000 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 名古屋守山区菱池町1418番1「菱池町14番22号」	②地積 (㎡)	107	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200) 準防 (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									
	1:2.5	住宅 W2	分譲戸建住宅を中心に事業所、共同住宅、農地等が混在する住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水									
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 50 m、西 80 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 8 m、奥行約 15 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記 特になし。	街路	標準方位北、6m 市道	交通 喜多山駅 南西方1.1km	法令 準工 (70, 200) 準防								
(5) 鑑定評価の手法の適用	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化はなく、今後も現状の地域性を継続するものと思料される。												
	取引事例比較法	比準価格	120,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因								
	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	同一需給圏は名鉄瀬戸線を最寄り駅とする住宅地域の圏域。需要者の中心は守山区及び周辺市に居住する、一次取得者及び分譲等を目的とする不動産業者である。区中心部は全般的に価格上昇傾向にある中、当該地域は相対的に割安感があり、総額を抑えた取引も見られることから需要は安定的である。土地は1500万~2000万円、新築戸建住宅は3500万~3800万円程度の物件が需要の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、対象不動産の規模・形状により、経済合理性が見いだせる、アパート等の収益物件を想定する事が、困難であった為、収益還元法を適用しなかった。一方、比準価格は、信頼のおける多数の取引事例により求められたものであり、実証的であり、不動産市場を反映したものである。よって、比準価格を採用して、代表標準地からの検討を行い地価動向・推移を勘案し、鑑定評価額を上記の通りに決定した。													
(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	名古屋守山-18 公示価格 147,000 円/㎡	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [123.8]	[100.0] 100	120,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(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 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) 対象標準地の前年標準価格等の前	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 117,000 円/㎡		③ 価格変動要因の 変動状況	[要因] 一般的 [地域] 特別な地域要因はない。 [個別] 個別的要因に変動はない。		コロナによる行動制限の撤廃・リベンジ消費等により経済は回復傾向にある。不動産市況は建築費の高騰中ではあるが高値安定の模様。								
	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/㎡			[要因] 特別な地域要因はない。 [個別] 特別な地域要因はない。		特別な地域要因はない。								
	②変動率 年間 +2.6 % 半年間 %			[要因] 特別な地域要因はない。 [個別] 特別な地域要因はない。		特別な地域要因はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栞本不動産コンサルタント	
守山(県)-8	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	栞本 正樹
鑑定評価額	15,100,000 円		1㎡当たりの価格	108,000 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]	86,000 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	名古屋市守山区日の後1205番				②地積 (㎡)	140	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 30 m、南 20 m、北 30 m			②標準の使用	戸建住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 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、6m市道	交通施設	神領駅 南方2.4km	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防						
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅地域として、熟成していくものと思われる。																		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	108,000 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は守山区吉根・志段味地区の区画整然とした住宅地域の圏域。需要者の中心は守山区・春日井市及び周辺市に居住する、一次取得者及び分譲等を目的とする不動産業者である。当該地域は区内中心部に比較して、相対的に割安感があり、交通便利性に難があるものの比較的住環境が良好であることから需要は安定的である。土地は1500万～2000万円、新築戸建住宅は3500万～3800万円程度の物件が需要の中心である。														
	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/㎡																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、対象不動産の規模・形状により、経済合理性が見いだせる、アパート等の収益物件を想定する事が、困難であった為、収益還元法を適用しなかった。一方、比準価格は、信頼のおける多数の取引事例により求められたものであり、実証的であり、不動産市場を反映したものである。よって、比準価格を採用して指定基準地からの検討を行い地価動向・推移を勘案し、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	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]		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	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	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
	守山(県)-10 前年指定基準地の価格 107,000 円/㎡	[101.9]	100	100	[100.0]	108,000	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	0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] コロナによる行動制限の撤廃・リベンジ消費等により経済は回復傾向にある。不動産市況は建築費の高騰中ではあるが高値安定の様相。																
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 106,000 円/㎡			[地域要因] 特別な地域要因はない。																
	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			[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 公示価格 円/㎡																				
②変動率		年間	+1.9 %	半年間	%															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 成成不動産鑑定	
守山(県)-9	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	渡邊 一成
鑑定評価額	21,800,000 円		1㎡当たりの価格	93,000 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]	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 26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	名古屋守山区瀬古1丁目1711番				②地積 (㎡)	234	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	新守山 1.7km	(その他) (70, 160)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 70 m、北 120 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 4 m 市道
	⑤地域要因の将来予測	既に熟成した住宅地域であり、地域要因に影響を与える特段の変動要因は見受けられず、当面は現状にて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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	27,800 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	同一需給圏は概ねJR中央本線沿線の守山区・北区・春日井市等の住宅地域の圏域である。当該地域は最寄駅への接近性と街路条件がやや劣る地域であるが、周辺ではミニ開発による宅地供給が見られ、相対的な値頃感から地価は上昇傾向にて推移している。需要者の中心は守山区在住の一次取得者であるが、他区や市外からの転入者も見られる。需要の中心となる価格帯は、土地は2,000万円前後、新築の戸建分譲は3,500万円～4,000万円程度が中心。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は周辺部も含めて共同住宅も見られるものの、戸建住宅を主とする地域であり、自己居住用目的の土地取引を中心として市場が形成されている地域であることから、収益性よりも生活利便性や居住の快適性が重視される。従って、取引の実態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、指定基準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連を考慮して鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 □ 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 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	守山(県)-11	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	109,000 円/㎡	[102.8]	100	100	[103.0]	92,900		
(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		③ 変動状況	[一般的]	令和5年4月の日銀総裁交代による金融緩和と政策の修正が懸念されたが、当面は量的緩和・ゼロ金利政策維持で不動産市場は上昇基調継続			
	前年標準価格	91,300 円/㎡				[地域]	近隣地域は戸建住宅を中心とする既成の住宅地域であり、矢田川堤防に近いが、名古屋市内としては値頃感があるため地価は上昇傾向。		
	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 +1.9 %	半年間 %						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 11日提出
守山(県)-10 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 守山(県)-10, 愛知県, 愛知第4, 株式会社 老成不動産鑑定.

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) 路線価又は倍率. Includes dates and values like 令和5年7月1日, 正常価格, 86,000 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. (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. (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の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	朽本不動産コンサルタント	
守山(県)-11	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	朽本 正樹
鑑定評価額	19,900,000 円		1㎡当たりの価格	112,000 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	89,000 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 名古屋守山区幸心4丁目803番			②地積 (㎡)	178	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200) 準防	
(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	(その他) (70, 200)	
	1:1	住宅 W1	一般住宅の中にアパート、小工場等が見られる住宅地域	北西6.5m市道	水道、ガス、下水	新守山 900m		
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 20 m、西 80 m、南 100 m、北 60 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 12 m、奥行約 15 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、6.5m市道	交通施設	新守山駅 北方900m	法令規制 準工 (70, 200) 準防
(4) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	112,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 市場の特性	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/㎡					
	同一需給圏はJR中央線及び名鉄瀬戸線沿線の守山区内の混在住宅地域。需要者の中心は区内及び周辺居住の一次取得者及び戸建分譲を目的とする不動産事業者である。周辺は事業所および鉄道敷きに近接する等、良好な居住環境とはいえない。しかし区内中心部に比べ相対的に割安である事、駅への接近性が比較的良好であることにより需要は安定的である。土地は1500~2000万円程度、新築戸建住宅は3500~3800万円程度が需要の中心である。							
(6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、対象不動産の規模・形状により、経済合理性が見いだせる、アパート等の収益物件を想定する事が、困難であった為、収益還元法を適用しなかった。一方、比準価格は、信頼のおける多数の取引事例により求められたものであり実証的であり不動産市場を反映したものである。よって、比準価格を採用して標準地からの検討を行い地価動向・推移を勘案し、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 名古屋守山-4 公示価格 125,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [113.4]	[100.0] 100	112,000	地域要因 街路 +1.0 交通 +4.0 環境 +8.0 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	[]	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 109,000 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的]	コロナによる行動制限の撤廃・リベンジ消費等により経済は回復傾向にある。不動産市況は建築費の高騰中ではあるが高値安定の模様。			
	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]	特別な地域要因はない。			
	②変動率 年間 +2.8 % 半年間 %			[個別的]	個別的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	新東昭不動産株式会社
守山(県)-12	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 友秀
鑑定評価額	28,600,000 円		1㎡当たりの価格	169,000 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 120,000 円/㎡ 倍率種別 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 名古屋守山区大森1丁目1312番外		②地積 (㎡) ()		⑨法令上の規制等		
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	⑥接面道路の状況 南6.5m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 大森・金城学院前400m 1住居(60,200)準防 (その他)(70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲 東150m、西100m、南50m、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。		⑤地域要因の将来予測 良好な住環境を有し、需要の高い住宅地域である。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	169,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	37,700 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	同一需給圏は守山区及び尾張旭市内の名鉄瀬戸線沿線で最寄り駅から徒歩圏内にある住宅地域。需要者の中心は住宅取得を目的とする個人である。大半が守山区内の居住者であるが、他の市区町からの転入もみられる。最寄り駅からの接近性は良好で、需要は堅調、地価は上昇している。需要の中心となる価格帯は土地で2800万円～3000万円程度、新築戸建住宅は4500万円～5000万円程度である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例を採用し求められたものである。対象標準地周辺では共同住宅等の収益物件も見られるが戸建住宅取得目的での取引が中心である。そのため、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格の相対的信頼性は低い。従って、収益価格は参考程度に留め、比準価格を採用し、かつ単価と総額との関連に留意して、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 標準地番号 名古屋守山-15 公示価格 167,000 円/㎡	② 時点修正 [101.2] 100	③ 標準化補正 100 [109.0]	④ 地域要因の比較 100 [100.0]	⑤ 個別的要因の比較 [109.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡) 169,000	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
	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) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 164,000 円/㎡		③ 変動要因の形成状況	[一般的] 守山区の人口は微増傾向にある。資材価格の高止まり等の市況への影響に留意する必要があるものの、当区の需要、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 名古屋守山-15 公示価格 167,000 円/㎡			[地域] 大森・金城学院前駅の徒歩圏内にあり、利便性の良さと良好な居住環境から、住宅需要の高い地域である。			
② 変動率		年間 +3.0 %	半年間 +1.2 %	[個別的] 個別的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
守山(県)-13 宅地-1

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 守山(県)-13, 愛知県, 愛知第4, 氏名, 不動産鑑定士 小椋 真一郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 188,000 円/㎡. Includes 1 基本的事項 and (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件.

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (9) 法令上の規制等. Includes 名古屋守山区中新1601番3, 144 (㎡), 2中専 (60, 200) 準防.

Table with 4 columns: (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. Includes 代表標準地, 標準地, 公示価格 167,000 円/㎡, 188,000 (円/㎡).

Table with 4 columns: (10) 対象標準地の検討, 変動率, 年間, 半年間. Includes 継続, 新規, 前年標準価格, 変動状況, 変動率.

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, 津金不動産鑑定事務所. Includes 21,100,000円 and 138,000円/㎡ 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 (1-10) and multiple columns. Includes details on location (名古屋守山区永森町), area (153㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
守山(県)-15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定中部支社
守山(県)-15	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 雄彦
鑑定評価額	17,800,000 円	1㎡当たりの価格	88,500 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] 71,000 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	名古屋市守山区御膳洞905番				②地積 (㎡)	201 ()	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, 180)	
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西100m、南150m、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	基準方位北4.5m市道	交通施設	大森・金城学院前駅北東方1.2km	法令規制 1住居 (70, 180) 準防
(3) 最有効使用の判定	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	88,500 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	同一需給圏は守山区及び尾張旭市の名鉄瀬戸線沿線の住宅地域である。需要者の中心は守山区及び周辺市等に居住する一次取得者層であるが、他の市区からの転入も見られる。当地域は中規模の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。新型コロナウイルス感染症の影響は一時的にはあったが、最寄駅から徒歩圏内にあり地価は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯は土地で1,500~2,500万円程度、新築戸建住宅で2,800万円~3,800万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的の取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的であり比準価格を採用した。比準価格の査定では、対象基準地と類似の取引事例を収集・選択しており信頼性は高く説得力がある。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、本評価においては収益想定に合理性が認められないため、収益還元法は適用しなかった。							
(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	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	地域要因
(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	地域要因
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 88,000 円/㎡		③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的] 守山区人口は微増傾向。価格は全用途でコロナ禍の影響を受けたが住宅地ではコロナ禍前の水準を上回ってきており商業地も概ね戻った。				
	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] 住宅地域として居住環境の安定性が認められる地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。				
	② 変動率 年間 +0.6 % 半年間 %			[個別的] 個別的要因に変動はない。				