

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
天白(県)-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		
天白(県)-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	21,700,000 円	1 m ² 当たりの価格			153,000 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)路線価又は倍率	[令和5年1月] 路線価又は倍率	115,000 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 名古屋市天白区大根町40番7外					②地積(m ²)	142	⑨法令上の規制等	1中専(50, 150)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				(その他) 高度最高15m(60, 150)	
1:3.5	住宅W2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	原2km					
(2) 近隣地域	①範囲 東30m、西100m、南30m、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15m、規模	150m ² 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 6m市道	北	交通 施設	原駅 南西方2km	法令 規制	1中専 高度最高15m (60, 150) 準防	
⑤地域要因の将来予測	天白区南部に位置する、低層の戸建住宅や共同住宅を中心の住宅地域である。緑区との区境に近く周辺地域の需要の増大の影響は受けるが、大きな変化は無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原因	方位		+6.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	153,000 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、緑区に隣接する天白区南部の住宅地域である。需要者は名古屋市内全域及び隣接する周辺市町の居住者であり、比較的小規模の画地の取得を希望する30歳~40歳代の一次取得者が中心となる。地価は、低金利を背景とした緩やかな上昇基調がコロナ禍以降も続いている。需要の中心となる価格帯は、新築の戸建で4,000万円前後、土地面積140m ² 程度にて、2,000万円前後となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅の他に共同住宅等も混在する住宅地域であるが、標準的な画地規模が小規模であり適正な建物が想定できず、収益還元法の適用を断念した。地域の取引の主体は自用目的を中心とするものであり、専ら居住環境に重きを置いた価格形成がされる。したがって、鑑定評価額決定にあたっては、市場価格を反映した比準価格を採用して、対象不動産の前年価格からの検討及び代表標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規示価格としめた	① ■ 代表標準地 標準地番号 名古屋天白-2	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 交通 環境 画地 行政 その他	+1.0 +5.0 +24.0 0.0 0.0 0.0	
	公示価格 189,000 円/m ²	[100.5] 100	100 [100.0] [131.5]	100 [106.0] 100	153,000					
(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	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 150,000 円/m ²	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、一時期天白区の住宅地も下落となつたが、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	③価格形成要因の変動状況	[地域 要因] 地下鉄駅徒歩圏外の住宅地域で、地域要因に格別の変動はない。							
		③価格形成要因の変動状況	[個別 要因] 個別的原因の変動は特にない。							
	②変動率 年間 +2.0 % 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
天白(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社		
天白(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 近藤 裕二		
鑑定評価額	53,400,000 円		1 m ² 当たりの価格		171,000 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6日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 130,000 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	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	名古屋市天白区野並4丁目138番					②地積(m ²)	312 ()	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(70, 200)	
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅の中にアパート、空地等が見られる高台の住宅地域	南東8m市道	水道、ガス、下水	野並570m				
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西100m、南70m、北70m	②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約20m、規模220 m ² 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8m市道	交通施設	野並駅北東方570m	法令規制	2中専高度最高20m(70, 200)準防	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅や共同住宅が見られる住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状維持で推移するものと予測する。								
(3)	最有效地の判定					(4) 対象基準地の個別的原因	方位 +4.0			
(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/m ²							
	収益還元法	収益価格	88,000 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天白区及びその周辺区に存する住宅地域である。主な需要者は、戸建住宅建築目的のための個人のほか、収益、開発目的の事業者も考えられる。地下鉄駅への接近性など利便性が優れ、名古屋市外からの転入も見込める地域であり、需要は底堅い。規模にばらつきが見られるため、取引の中心となる価格帯は見出しづらいが、土地総額で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	比準価格は同一需給圏内の取引事例を収集して求めたもので、市場性を反映した価格である。収益価格は対象地に最有效地の賃貸物件を想定した賃貸収益から求めたものであるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため低位に試算された。本件は収益性より居住の快適性を重視する住宅地であり自用の取引が中心である。したがって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に代表標準地との検討を踏まえ上記のとおり決定した。									
(8) 公示標準価格としめた	① ■ 代表標準地 標準地番号 名古屋天白-2	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	
	公示価格 189,000 円/m ²	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [115.2]	[104.0] 100	171,000		交通	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	環境	0.0	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0	
(10) 対象標準地の検討の結果	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 164,000 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	経済の正常化に伴い個人消費や設備投資などの内需が増加しており、金融緩和政策の維持のもと、不動産市場も活発な動きが続いている。						
	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	区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。						
			個別的原因	個別的原因の変動は特にない。						
	②変動率 年間 +4.3 % 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
天白(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットブレイン		
天白(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山岡 通長		
鑑定評価額	37,600,000 円	1m ² 当たりの価格	190,000 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	150,000 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	名古屋市天白区原5丁目1004番				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低専 (50, 150) (その他) 高度最高10m	
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅及び共同住 宅が建ち並ぶ住宅地 域	北8m市道	水道、 ガス、 下水	原 1.1km			
(2) 近隣地 域	①範囲	東120m、西60m、南50m、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8m、奥行約21m、規模	200m ² 程度、形状	長方形					
	④地域的特性	特記 事項	特記 事項	街 路	基準方位 北8m 市道	交通 施設	原駅 南方1.1km	1低専 高度最高10m (50, 150) 規制	
	⑤地域要因の 将来予測	今後も住宅地域として熟成するものと予測される。							
(3)	最有效地の判定				(4)対象基準地 の個別の要 因	方位			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	190,000 円/m ²	0.0					
	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	同一需給圏内の類似地域は、天白区内の住宅地域であるが、特に地下鉄鶴舞線沿線の各駅を最寄駅とする地域は代替性 が高い。需要者の中心は、名古屋市及び周辺市の30~40歳代の一次取得者が中心である。地価は上昇傾向に推移して きており、今般のコロナウイルス感染症拡大についても、その影響は軽微であった。取引の中心となる価格帯は、戸 建住宅で4000から5000万円程度の水準である。								
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は自用目的の取引が中心であり、同一需給圏内における類似地域の多数の取引事例から試算された比準価格は 市場性を反映しており規範性は高いといえる。一方、当地域においては地価に即応する賃料水準の確保が困難であり、 専ら収益獲得を目的とした共同住宅建設の想定は現実的でないため、収益価格は試算しなかった。以上より、比準価格 を採用し、更に単価と総額との関連にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規 示価 格とし た	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 名古屋天白-2	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 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 189,000 円/m ²	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	190,000			
(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/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	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 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 186,000 円/m ²	③ 変動 状況	一般的 要因	不動産市場は依然として底堅く推移しているが、不安定な海 外情勢や金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いざらい 状況である。					
	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 天白-2 公示価格 189,000 円/m ²	個別的 要因	地 域 要 因	当該地域の地域要因は安定的であり、特段の変動要因は認め られない。					
	②変動率 年間 +2.2 % 半年間 +0.5 %		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
天白(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オリオン不動産鑑定事務所
天白(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 松田 優一
鑑定評価額	33,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	173,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 價格時点	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]	125,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 14日	(5) 價格の種類	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				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	名古屋市天白区池場4丁目1108番					②地積 (m ²)	195 ()	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中專 (60, 150) 準防							
	1:3	住宅 R C2		一般住宅のほか共同 住宅、生産緑地等も 見られる住宅地域	南10m市道	水道、 ガス、 下水	原 1.3km	(その他) 高度最高20m (70, 150)							
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西120m、南30m、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		180m ² 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 10m市道 北	交通 施設	原駅 南方1.3km	法令 規制	2中專 高度最高20m (70, 150) 準防						
	⑤地域要因の 将来予測	生産緑地の2022年問題で宅地の過剰供給が懸念されていたが、近隣地域内外の生産緑地が特定生産緑地として継続 された結果、当面は緑の多い環境良好な住宅地域として、現状どおりの状況が続くものと予測される。													
(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			173,000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、天白区中央部周辺を中心として近隣地域と類似の住宅地域が存する圏域である。需要者の中心は名古屋市及びその周辺圏域に居住または通勤する一次取得者層である。近隣地域は、地下鉄原駅から徒歩では若干時間を要する位置にあるものの、緑の多い環境良好な住宅地域であるため底堅い需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地が2500万~3500万円程度、新築の戸建住宅は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	試算価格としては比準価格だけを求めた。収益価格は、対象基準地が経済合理性に見合う共同住宅等の敷地としては面地規模が小さいことから、その試算を行わなかつた。当地域には共同住宅も存するが、自用目的の取引が中心であり、居住の快適性、利便性等が重視されることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格が重要な指標である。従って代表標準地を標準とした価格との均衡を踏まえ、比準価格を標準として鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公規示価格とし ていた	① ■ 代表標準地 標準地番号 名古屋天白-2	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	街路 0.0	街路 0.0						
	公示価格 189,000円/m ²	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [119.5]	[109.0] 100	173,000		交通 0.0	交通 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/m ²)	⑦内 訳	環境 0.0	環境 0.0						
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 0.0						
(10) 対象標準地の 基準価格等の前 らの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 168,000円/m ²	③価 格変 動形 成要 因の 状況	一般的 要因	内外の諸情勢によるインフレの影響が懸念されるが、現時点 では総額を抑えた物件を中心に需要は堅調であり、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	地域要因としての大きな変動要因はない。											
	(2)変動率 年間 +3.0 %	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
天白(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		
天白(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	34,200,000 円			1 m ² 当たりの価格	160,000 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	120,000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	
(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	名古屋市天白区荒池2丁目3206番				②地積(m ²)	214()	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(40,80) (その他) 高度最高10m			
	1:1.5	住宅W2	戸建住宅、アパート等が混在する区画整理済の住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	平針1.2km					
(2)近隣地域	①範囲	東30m、西60m、南70m、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 ² 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 6m市道	交通施設	平針駅 南東方1.2km	1低専 高度最高10m (40,80) 規制			
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、今後とも現状を維持していくと予測する。									
(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	+6.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	160,000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、天白区の東部及び日進市西部の戸建住宅を中心とした住宅地域である。需要者は市内に居住・通勤等をする30歳~40歳代の一次取得者層が大半を占める。周辺は駅徒歩圏内の地域であるが、空地も残り共同住宅なども介在して見られる。需要の中心となる価格帯は、土地は3000万~4000万円程度、新築建売住宅は4000万~5000万円半ば程度が多くなっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には戸建住宅のほかに共同住宅等収益物件も見受けられるが、多くは地主の相続対策などのために建てられたものと推測され、公法規制が厳しく画地規模などからも収益合理性に見合う想定が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。需要者は快適性を重視するものと思料されることから比準価格の規範性が高いと判断し、比準価格を中心とした代表標準地との均衡に留意して鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8)公示価格としました	①■代表標準地 標準地番号 名古屋天白-2	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	街路 0.0 内訳 標準化補正 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 内訳 標準化補正 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 内訳 標準化補正 +1.0 環境 +18.0 画地 +5.0 行政 その他 0.0	
	公示価格 189,000円/m ²	[100.5] 100	[100] [100.0]	[100] [126.4]	[106.0] 100	159,000					
(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	街路 0.0 内訳 標準化補正 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 内訳 標準化補正 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 内訳 標準化補正 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/m ²	[] 100	[] []	[] 100	[] 100						
(10)対年標準価格地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 156,000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、一時期天白区の住宅地も下落となつたが、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	③価格変動形成要因の 地域 要因	日進市に近い区画整理済みの住宅地域であり、特別の変動要因はないが、赤池地区の区画整理の需給動向に留意を要する。								
	②変動率 年間 +2.6% 半年間 %	③価格変動形成要因の 個別的 要因	個別的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10日提出
天白(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名和不動産鑑定事務所		
天白(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	名和 宏恭	
鑑定評価額	41,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	195,000 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3日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	150,000 円/m ² 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		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	名古屋市天白区八幡山406番2					②地積(m ²)	213	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)						
	1:2	住宅W2	中小規模の一般住宅を中心に共同住宅も見られる高台の住宅地域	北4.5m市道	水道、ガス、下水	塩釜口620m	(その他) 高度最高10m (風致地区)						
(2)近隣地域	①範囲	東90m、西50m、南30m、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10.0m、奥行約21m、規模	210 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	街路	基準方位 北、4.5m市道	交通施設	塩釜口駅 南西方620m	法令規制	1低専 高度最高10m (風致地区) (30, 100)				
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心にマンションも見られる高台の住宅地域である。最近は市場においては画地が比較的小さい物件が選好される傾向があるため、将来的には画地の細分化が進むものと予測される。											
(3)最有效地の判定	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	195,000 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天白区内で地下鉄鶴舞線、名城線、桜通線沿線に位置する住宅地域。需要者の中心は名古屋市内及びその周辺に居住し、自用の戸建住宅の取得を目的とする個人である。圏域内では画地の細分化が進んでおり、規模が比較的小さく総額での値段感のある物件を中心に不動産需要が高い。市場においては更地は200 m ² 前後で4500万円程度まで、建売分譲住宅は敷地面積が100 m ² ~150 m ² 程度で5000万円程度までが取引の中心である。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の戸建住宅が中心の住宅地域である。比準価格は地下鉄鶴舞線、名城線沿線に位置する住宅地の事例を採用して試算したものであり、実証的で、説得力が高い価格である。他方、対象標準地の規模、指定容積率は小さく、間口も狭いことから投資採算性に見合う収益物件の建築を想定するのが困難なため収益価格は不適用とした。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討にも留意し、鑑定評価額を決定した。												
(8)公示価格とされた	①■代表標準地 標準地番号 名古屋天白-20	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	+3.0 -2.0 +6.0 +2.0 0.0				
	公示価格 206,000 円/m ²	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [109.1]	[100.0] 100	194,000	内訳						
(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	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/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳						
(10)対象標準地の検討 の前から	①-1 対象基準地の検討 □継続 ■新規 前年標準価格 円/m ²	③価格形成要因の 変動状況	④一般的 要因	コロナによる諸規制が解除されたことにより景気の回復が続いている、利便性、居住環境が良好な地域を中心に地価の上昇が続いている。									
	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	④地域要因	丘陵地の住宅地域であるものの、地下鉄駅の徒歩圏内に位置し、居住環境も良好であることから地価は上昇している。										
	②変動率 年間 % 半年間 %	⑤個別的原因の 要因	個別的原因	個別的原因に変動はない。									

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 10日提出
天白(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名和不動産鑑定事務所		
天白(県)-7	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 名和 宏恭		
鑑定評価額	65,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	239,000 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 3日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	175,000 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	名古屋市天白区表山2丁目1007番				②地積 (m ²)	273	⑨法令上の規制等	
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅 S2	⑤周辺の土地の利用 の状況 中規模住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域	⑥接面道路の状況 南6m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 八事駅 800m		1 低専 (40, 100) (その他) 高度最高10m	
(2) 近隣地 域	①範囲 東100m、西60m、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13m、奥行約20m、規模	260 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	街 路	基準方位 北、 6m市道	交通 施設 八事駅 南方800m	法令 規制		1 低専 高度最高10m (40, 100)		
	⑤地域要因の 将来予測 高台に位置する中規模住宅が中心の住宅地域である。当地域は熟成した住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測される。								
(3) 最有效地の判定	戸建住宅地								
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 239,000 円/m ²							
	収益還元法	収益価格 79,900 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	同一需給圏は天白区内で地下鉄鶴舞線、名城線沿線に位置する住宅地域である。需要者の中心は名古屋市内及びその周辺市町に居住し、自用の戸建住宅の取得を目的とする個人である。八事駅周辺は利便性、居住環境ともに良好であることから天白区のうち特に人気が高いエリアであり、需要は高く地価は継続的に上昇している。需要者は資金的余裕がある層が中心のため、市場では260 m ² 程度の更地を6500万円前後で取得して注文住宅を建築するケースが多い。								
(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が主体の住宅地域であり、需要者は居住の快適性、利便性に着目して取引を行う。比準価格は八事駅及びその周辺の住宅地の事例を採用し試算したものであり、市場性を反映した説得力が高い価格である。他方、収益価格は共同住宅の建築を想定し試算したが、当地域は賃貸市場が未成熟であり、賃料水準が低位なため試算価格も低位となった。よって、比準価格を採用し、収益価格を参考とし、代表標準地との検討も踏まえ鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規格 示標準 価格とし た	①■代表標準地 標準地番号 名古屋天白-20	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対象標準地 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	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 -5.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格 206,000 円/m ²	[102.9] 100 100	[100.0] [100.0]	100 [96.9]	[109.0] 100	238,000	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対象標準地 の比準価格 (円/m ²)	⑦内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 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		標準化 補正		
(10) 対象標準地 の年 らの検討 の標準 価格等 の前か	①-1 対象標準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 235,000 円/m ²	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因	コロナによる諸規制が解除されたことにより景気の回復が続いている。利便性、居住環境が良好な地域を中心に地価の上昇が続いている。					
	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]	高台の住宅地域であるが、天白区内でも特に人気が高い八事エリアに位置することから地価の上昇が続いている。					
	②変動率 年間 +1.7 % 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)

令和5年7月10日提出
天白(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所		
天白(県)-8	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 繁穂 正剛		
鑑定評価額	40,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	212,000 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	165,000 円/m ² 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	名古屋市天白区元植田3丁目1802番					②地積(m ²)	189 ()	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) 高度最高10m			
	1:2.5	住宅W3	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北6.5m市道	水道、ガス、下水	植田700m						
(2)近隣地域	①範囲	東70m、西40m、南30m、北50m	②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形狀等	間口約9m、奥行約20m、規模180m ² 程度、形状長方形										
	④地域的特性	特記特にない。 事項	街路	基準方位北 6.5m市道	交通	植田駅北西方700m	法令	1低専 高度最高10m (50, 150) 規制				
	⑤地域要因の将来予測	駅徒歩圏内の閑静な住宅地域であり、今後も現状のまま推移すると予測する。近隣地域は利便性の高い地域で、需要は回復しており、地価水準は上昇傾向で推移すると予測する。										
(3)最有効使用的判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	方位					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	212,000 円/m ²				0.0					
	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	同一需給圏は天白区等に存する住宅地域である。需要者は天白区をはじめとする名古屋市内在住又は市内勤務の一次取得者が中心である。近隣地域は地下鉄駅徒歩圏内の、交通利便性の優れた住宅地域であり、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯について、土地のみでは3000万円台後半、新築戸建住宅は5000万円台後半である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鑑定評価方式を適用した結果、比準価格のみの試算価格となった。当該標準地は間口が狭く、画地規模も小さいため共同住宅の想定が困難であり、その結果、収益還元法の適用が困難であった。求められた比準価格は市場性を反映した実証的価格である。採用事例の信頼性は高く、また比準の精度も高い。従って本件では比準価格を採用し、他の公示価格との均衡を考慮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 標準地番号 名古屋天白-20	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 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 206,000 円/m ²	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	212,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 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	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			地域要因	地域要因			
(10)対象年らの基準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 202,000 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	一般的 要因	資源高、海外経済の回復ペース鈍化による下押し圧力を受けるものの、ペントアップ需要に支えられ、経済は緩やかな回復がみられる。								
	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 名古屋天白-20 公示価格 206,000 円/m ²		[地域] 要因	特記すべき地域要因の変動はない。								
	②変動率 年間 +5.0% 半年間 +2.9%		[個別的 要因]	特記すべき個別的原因の変動はない。								

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
天白(県)-9 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		
天白(県)-9	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	二村 成彦	
鑑定評価額	30,800,000 円	1 m²当たりの価格			155,000 円/m²	

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	115,000 円/m² 倍
(2)実地調査日	令和5年6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	名古屋市天白区西入町121番1					②地積 (m²)	199 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 W2	⑤周辺の土地の利用 の状況 中規模一般住宅のほかに空地も見られる 区画整然とした住宅 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 相生山 1.4km			1低専 (40, 80) (その他) 高度最高10m 1.0m外壁後退	
(2)近隣地域	①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	東80m、西50m、南50m、北90m 間口約11m、奥行約19m、規模 特記 事項	約200m程度、形状 長方形 基準方位 北 6.5m市道 街路	交通 施設 相生山駅 北方1.4km	法令 規制	低層住宅地				
		一般住宅が建ち並ぶ住環境の良好な住宅地域である。将来の動向としては格別の価格変動要因はなく、当分の間現状を維持するものと予測する。								
(3)最有效使用の判定	低層住宅地									
(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	比準価格 収益価格 積算価格 開発法による価格	155,000 円/m² ／円/m² ／円/m² ／円/m²						+9.0	
(4)対象基準地 の個別的要 因							方位			
(6)市場の特性	同一需給圏は、天白区南東部及び緑区北部に位置する地下鉄桜通線沿線の住宅地域である。需要者の中心は名古屋市内及び周辺市町に居住し、自己の居住に供する目的で取得する個人のエンドユーザーが想定される。地価は、低金利を背景とした緩やかな上昇基調がコロナ禍以降は続いている。需要の中心は、土地は2000万円～3500万円程度、新築戸建住宅は3500万～4500万円程度である。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺には戸建住宅のほかに共同住宅等収益物件も見受けられるが、多くは地主の相続対策などのために建てられたものと推測され、公法規制が厳しく画地規模などからも収益合理性に見合う想定が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。需要者は快適性を重視するものと思料されることから比準価格の規範性が高いと判断し、比準価格を中心とし、代表標準地との均衡に留意して鑑定評価額を上記の如く決定した。									
(8)公示価格とし ていた	①■代表標準地 標準地番号 名古屋天白-2	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/m²)	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 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 189,000 円/m²	[100.5] 100 [100.0] [134.1]	100 [100]	100 100	[109.0] 100	154,000				
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/m²	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/m²)	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 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 151,000 円/m²	③ 価 格 變 動 形 狀 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、一時期天白区の住宅地 も下落となつたが、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/m²		[] []	地域 [] 要 因	地下鉄駅徒歩圏外の住宅地域で、地域要因に格別の変動はな い。					
	②変動率 年間 +2.6 % 半年間 %			[] []	個別的 要 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
天白(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名和不動産鑑定事務所		
天白(県)5-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 名和 宏恭		
鑑定評価額	66,100,000 円			1 m ² 当たりの価格		231,000 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3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	185,000 円/m ² 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	名古屋市天白区植田南3丁目102番					②地積(m ²)	286 ()	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	店舗兼住宅 S2	店舗のほかにマンションも見られる路線商業地域	北25m県道	水道、ガス、下水	植田310m	(その他) 絶対高4.5m高度(90, 300)				
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西80m、南40m、北30m	②標準的使用	低層店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約26m、規模	290 m ² 程度、形状	長方形							
	④地域的特性	特記 特記 事項	特記 事項	25m県道 街 路	交通 施設	植田駅 南西方310m	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	低層店舗、マンション等が見られる路線商業地域である。格別の地域要因の変動は見られず、当面は現状のまま推移すると予測される。									
(3) 最有効使用的判定	低層店舗地					(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	231,000 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	135,000 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	同一需給圏は天白区、緑区内で幹線道路、準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は地元法人、個人事業主等である。近隣地域は地下鉄駅から徒歩圏内に位置し、自動車の交通量は多いことから集客力があり、またマンション用地としての需要もあり、地価は継続的に上昇している。商業地の取引件数が少なく、規模、利用目的などにより総額も様々なため、中心価格帯の把握は困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層店舗、マンション等が見られる商業地域である。比準価格は天白区内の幹線道路沿いの事例を中心に採用し試算したものであり、不動産の市場性を反映した実証的で、説得力が高い価格である。他方、収益価格は賃貸店舗の建築を想定して試算したが、想定要素が多く、試算価格としての信頼性、説得力は劣る。よって、市場性に着目した比準価格を重視し、収益価格を参考とし、さらに代表標準地との検討も踏まえ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 標準地番号 名古屋天白5-1	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 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 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 229,000 円/m ²	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[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/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 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/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象標準地等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 225,000 円/m ²	③価格変動形成要因の 一般的 要因	コロナによる諸規制が解除され、景気が緩やかに回復しつつあることから商業地の不動産需要も持ち直し、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 天白5-1 公示価格 229,000 円/m ²	③価格変動形成要因の 地域 要因	地下鉄駅の徒歩圏内に位置し、自動車の交通量も多い商業地域である。需要は堅調であり、地価の上昇が続いている。								
	②変動率 年間 +2.7 % 半年間 +0.9 %	③価格変動形成要因の 個別的 要因	個別の要因に変動はない。								

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
天白(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オリオン不動産鑑定事務所		
天白(県)5-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 松田 優一		
鑑定評価額	38,100,000 円	1m ² 当たりの価格	174,000 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6日	(6)路線価又は倍率 路線価	[令和5年1月] 140,000円/m ²
(2)実地調査日	令和5年6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	名古屋市天白区原5丁目1308番					②地積 (m ²)	219	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, 200) 準防					
(2) 近隣地 域	1:4	店舗兼住宅 S2	店舗付マンション、 店舗併用住宅等が建 ち並ぶ近隣商業地域	東16m市道	水道、 ガス、 下水	原 1.1km	(その他) 絶対高3.1m高度 (90, 200)					
	①範囲	東40m、西30m、南100m、北100m	②標準的使用	低層店舗兼住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約30m、規模	300m ² 程度、形状	長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない。	街 路	16m市道	交通 施設	原駅 南方1.1km	法令 規制	近商 絶対高3.1m高度 (90, 200) 準防			
(3)	⑤地域要因の 将来予測	低層利用地の高度利用化が予測されるが、地域の特性自体は当分の間現状どおりで推移するものと予測される。										
(4) 最有効使用的判定	低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地 の個別的原因	間口・奥行の関係		-1.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	177,000円/m ²									
	収益還元法	収益価格	96,400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、天白区内を中心として近隣商業地域や準幹線道路沿いの路線商業地域が存する圏域である。需要者の中心は、個人や地場企業などの物販、飲食店等の事業者である。近隣地域には地域の中核となるような施設や集客力のある大規模店舗等がなく、共同住宅併用の店舗等が比較的多く見受けられる。このため商業地域としての競争力はやや弱いと判断される。地域の画地規模にはバラツキがあり、中心価格帯として把握される総額水準は特にない。											
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は店舗兼共同住宅の賃貸を想定した理論的な価格であるが、低位に求められた。これは近隣地域が商業地域ではあるが、賃貸市場が成熟しておらず土地価格に見合った賃料水準が未形成であることに起因している。従って、収益価格の規範性は比準価格より低いと判断される。以上から代表標準地を規準とした価格との均衡を踏まえ、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 名古屋天白5-1	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 229,000円/m ²	[100.9] 100 [100.0]	100 [100.0]	100 [131.3]	[99.0] 100	174,000		+2.0 +5.0 +19.0 +3.0 0.0	+2.0 +5.0 +19.0 +3.0 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/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			地 域 要 因	地 域 要 因			
(10) 対年ら の基準 地の前 の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 170,000円/m ²	(3) 価 格 変 動 形 成 要 因 の	一般的 要 因	内外の諸情勢によるインフレが懸念されるなか、現時点では金融緩和継続による収益物件への需要効果が大きく、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]	店舗の進出、撤退等の大きな動きは特になく、地域要因としての変動要因はない。							
	(2)変動率 年間 +2.4% 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
天白(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社		
天白(県)5-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 近藤 裕二		
鑑定評価額	39,700,000 円			1 m ² 当たりの価格		171,000 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 6日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年 1月]	135,000 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	名古屋市天白区境根町92番					②地積 (m ²)	232	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							
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 RC3	小売店舗、一般住宅 等が混在するバス通 り沿いの商業地域	東16m市道	水道、 ガス、 下水	相生山 520m			近商 (80, 200) 準防 (その他) 絶対高31m高度 (90, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西20m、南150m、北200m	②標準的使用	低層店舗付住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 20m、規模	240 m ² 程度、形状	長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない	16m市道 街 路	交通 施設	相生山駅 北西方520m	法 令 規制	近商 高度最高31m (90, 200) 準防					
	⑤地域要因の 将来予測	準幹線道路沿いの小売店舗、一般住宅等が混在する地域であり、今後は徐々に住宅地としての利用が強まっていくものと予測される。											
(3)	最有效地の判定					(4) 対象基準地 の個別の要 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/m ²										
	収益還元法	収益価格	95,900 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												
(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 規 示 價 格 と し た	① ■ 代表標準地 標準地番号 名古屋天白5-1	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	街 路 0.0 交 通 0.0 環 境 0.0 画 地 0.0 行 政 0.0 其 他 0.0	地 域 要 因 街 路 0.0 交 通 +1.0 環 境 +27.0 画 地 0.0 行 政 +3.0 其 他 0.0				
	公示価格 229,000 円/m ²	[100.9] 100	100 [100.0] [134.8]	[100.0] 100	171,000								
(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 要因の比 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 其 他	地 域 要 因 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他				
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	100								
(10) 対 象 標 準 価 格 の 検 討 地 の 等 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 166,000 円/m ²	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	経済の正常化に伴い個人消費や設備投資などの内需が増加しており、金融緩和政策の維持のもと、不動産市場も活発な動きが続いている。									
	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]	地域要因に特段の変動はない。										
	②変動率 年間 +3.0 % 半年間 %	[個 別 的 要 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
天白(県)5-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所		
天白(県)5-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 繁縦 正剛		
鑑定評価額	96,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	261,000 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	205,000円/m ² 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	名古屋市天白区植田3丁目711番					②地積 (m ²)	370	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
	1:1.5	診療所兼住宅 R C3	地下鉄駅周辺の中低層の店舗兼住宅が見られる商業地域	南16m市道	水道、 ガス、 下水	植田 240m			(その他) 高度最高45m (90, 300)
(2) 近 隣 地 域	①範囲	東60m、西90m、南50m、北30m	②標準的使用	中低層店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約25m、規模	370 m ² 程度、形状	長方形					
	④地域的特性	特記 事項	特にない。	16m市道 街 路	交通 施設	植田駅 東方240m	法令 規制	近商 絶対高45m高度 (90, 300) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測	中低層の店舗併用住宅を中心に高層共同住宅も増えつつある駅近くの商業地域である。地下鉄駅徒歩3分という好立地であることから、投資物件に対する需要が堅調であり、地価水準は上昇傾向で推移すると予測する。							
(3)	最有效使用の判定	低層店舗併用住宅地				(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	261,000円/m ²						
	収益還元法	収益価格	138,000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	同一需給圏は天白区の幹線道路又は準幹線道路沿いの商業地域がその範囲にあたる。主な需要者は地元の中堅企業や個人事業者であるが、規模によっては全国で店舗展開する企業やマンション開発業者等の参入も考えられる。近隣地域は地下鉄植田駅周辺に位置しており比較的繁華性が高く、需要は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯について、商業地の取引は個別性が強く、規模等によって価格帯が異なるため把握は困難である。							
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	鑑定評価方式を適用した結果、比準価格と収益価格の2試算価格を得た。比準価格は市場性を反映した実証的価格である。また事例の信頼性、比準の精度は高い。一方収益価格は不動産の収益性に着目して求めた理論的数値であるが、当該地域は賃料の逓効性により、その価格は低めに試算された。以上を総合的に勘案して比準価格を採用し、収益価格は参考程度として鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公 規 示 価 格 と し た	① ■ 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 名古屋天白5-1	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	街路 +2.0
	公示価格 229,000円/m ²	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [89.0]	[100.0] 100	260,000		交通 0.0	交通 -2.0
(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/m ²)	(7) 内訳 標準化 補正	環境 0.0	環境 -11.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 0.0
(10) 対 年 標 準 地 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 253,000円/m ²	③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の 形 成 要 因	一般的 [要因] 資源高、海外経済の回復ペース鈍化による下押し圧力を受けるものの、ペントアップ需要に支えられ、経済は緩やかな回復がみられる。	地域 [要因]	特記すべき地域要因の変動はない。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²			個別的 [要因]	特記すべき個別的要因の変動はない。				
	②変動率 年間 +3.2 % 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
天白(県)5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットブレイン		
天白(県)5-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	山岡 通長	
鑑定評価額	44,200,000 円	1 m ² 当たりの価格			268,000 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	210,000 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	名古屋市天白区八幡山1335番					②地積(m ²)	165	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						
	1.5:1	店舗、事務所兼共同住宅等 RC6	中低層の店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅至近の商業地域	北東26.1m国道	水道、ガス、下水	塩釜口近接	(その他) 絶対高4.5m高度(90, 300)						
(2)近隣地域	①範囲	東20m、西60m、南0m、北60m	②標準的使用	中層店舗付共同住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口約14.0m、奥行約10.2m、規模	165m程度、形状	長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	26.1m国道	交通 施設	塩釜口駅近接	法令 規制	近商 絶対高4.5m高度(90, 300)				
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変動は見られず、当面は現状にて推移するものと予測される。											
(3)最有效地の判定	中層店舗事務所付共同住宅地					(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	268,000 円/m ²	ない									
	収益還元法	収益価格	155,000 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	同一需給圏は、概ね瑞穂区・天白区内の準・幹線道路路線商業地である。需要の中心は飲食店やサービス店舗、事務所等の利用を目的とした中小企業や個人事業者が中心となる。幹線道路沿いのまとまった画地規模を有する土地については、大手ナショナルチェーンを中心としたロードサイド店舗や中高層のマンション開発用地としても需要は堅調である。今般のコロナウイルス感染症拡大についてもその影響は軽微であった。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は幹線系の商業地を中心とした取引事例を採用して求めたものであり、市場の実態を反映し、説得力がある。収益価格は店舗兼共同住宅を賃貸することを想定して求められた理論的な価格であるが、賃料設定や空室等の投資リスクの不確実性が大きい。したがって実証的な取引事例により求められた比準価格を中心に、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公示価格としをた	①■代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 名古屋天白5-1	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 内訳	街路 0.0	地 域 街路 0.0				
	公示価格 229,000 円/m ²	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [86.2]	[100.0] 100	268,000		交通 0.0	域 交通 -12.0				
(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)標準化補正 内訳	環境 0.0	要 環境 -2.0				
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	100 []			画地 0.0	行政 0.0				
(10)対象標準地の等々の前年の標準検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 261,000 円/m ²	③価格変動形成要因の 一般的 要因	不動産市場は依然として底堅く推移しているが、不安定な海外情勢や金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。										
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²	③価格変動形成要因の 地域 要因	当該地域の地域要因は安定的であり、特段の変動要因は認められない。										
	②変動率 年間 +2.7 %	半年前 %	個別的 要因の 個別的要因に変動はない										