

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

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 鑑定評価額: 21,700,000 円 and 1㎡当たりの価格: 153,000 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11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, 115,000 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) 範囲: 東30m, 西100m, 南30m, 北50m. (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 +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/㎡. (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。... (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。... (8) 公示価格とした: 189,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地等の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 150,000 円/㎡. Includes 変動率: 年間 +2.0%, 半年間 %.

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㎡当たりの価格	171,000 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	130,000 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 名古屋市中天白区野並4丁目138番		②地積 (㎡) ( )		312		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	⑥接面道路の状況 南東8m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 野並570m	2中専(60,200)準防  (その他) 高度最高20m(70,200)	
(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㎡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8m市道	交通 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 +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/㎡					
	収益還元法	収益価格	88,000 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中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、名古屋市内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効使用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、土地価格に見合う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 [100.5] 100	③ 標準化補正 100 [100.0]	④ 地域要因の比較 100 [115.2]	⑤ 個別的要因の比較 [104.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 171,000	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -4.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 189,000 円/㎡							
(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 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/㎡							
(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 164,000 円/㎡		③ 価格変動要因の形成状況	[ 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、金融緩和と政策の維持のもと、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/㎡			[ 地域 ] 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。 [ 個別的要因 ] 個別的要因の変動は特にない。				
② 変動率		年間 +4.3 %	半年間 %					

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	1㎡当たりの価格	190,000 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	150,000 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 名古屋市天白区原5丁目1004番	②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	1低専 (50, 150)  (その他) 高度最高10m			
(2) 近隣地域	③形状 1:2.5 ④敷地の利用の現況 住宅 W2 ⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅及び共同住宅が建ち並ぶ住宅地域 ⑥接面道路の状況 北8m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 原 1.1km							
(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 190,000 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 公示価格 189,000 円/㎡	② 時点修正 [100.5] 100	③ 標準化補正 [100.0] 100	④ 地域要因の比較 [100.0] 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/㎡) 190,000	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 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 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 186,000 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 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 天白-2 公示価格 189,000 円/㎡	② 変動率 年間 +2.2 % 半年間 +0.5 %	③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 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。 [ 地域 ] 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。 [ 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	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㎡当たりの価格	173,000 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	125,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6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	名古屋市中白区池場4丁目1108番				②地積 (㎡)	195	⑨法令上の規制等	2中専 (60, 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	原 1.3km	(その他) 高度最高20m (70, 150)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 120 m、南 30 m、北 100 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 10m市道	交通施設	原駅南方1.3km	法令規制	2中専 高度最高20m (70, 150) 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	173,000 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、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画地規模が小さいことから、その試算を行わなかった。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規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 0.0 交通 +3.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋天白-2	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [119.5]	[109.0] 100	173,000	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	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +16.0 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	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	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/㎡		③ 価格変動状況要因の	[ 一般的 ] 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/㎡			[ 地域 ] 地域要因としての大きな変動要因はない。 [ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。						
② 変動率		年間 +3.0 %	半年間 %							

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 details like 天白(県)-5, 愛知県, 愛知第3, 氏名, 不動産鑑定士, 二村 成彦. Also includes 鑑定評価額: 34,200,000 円, 1㎡当たりの価格: 160,000 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. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月11日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, 120,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 範囲, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (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. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and price adjustments.

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
太白(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㎡当たりの価格	195,000 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3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 150,000 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 名古屋市長久区八幡山406番2	②地積 (㎡)	213	⑨法令上の規制等	1 低専 (30, 100)  (その他) 高度最高10m (風致地区)					
(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	住宅 W2	中小規模の一般住宅を中心とする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					
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 90 m、西 50 m、南 30 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 10.0 m、奥行約 21 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形								
(4) 鑑定評価の手法の適用	④地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制					
	⑤地域要因の将来予測	高台の閑静な住宅地域 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。								
(5) 市場の特性	取引事例比較法	比準価格	195,000 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) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏は名古屋市長久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価値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㎡前後で4500万円程度まで、建売分譲住宅は敷地面積が100㎡~150㎡程度で5000万円程度までが取引の中心である。									
(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	⑧ 標準化補正	⑨ 地域要因	⑩ 個別的要因
	名古屋太白-20 公示価格 206,000 円/㎡	[ 102.9 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 109.1 ]	[ 100.0 ] 100	194,000	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 +3.0 交通 -2.0 環境 +6.0 行政 +2.0 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	⑧ 標準化補正	⑨ 地域要因	⑩ 個別的要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他		
(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 円/㎡		③ 価格形成要因の	[ 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おり、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/㎡			[ 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 %	[ 個別的要因 ] 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	名和不動産鑑定事務所
太白(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㎡当たりの価格	239,000 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3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 175,000 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 名古屋市太白区表山2丁目1007番	②地積 (㎡) 273	⑨法令上の規制等 1 低専 (40, 100)  (その他) 高度最高10m					
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 60 m、南 30 m、北 20 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 13 m、奥行約 20 m、規模 260 ㎡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、6 m 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 800m						
(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 239,000 円/㎡ 収益還元法 収益価格 79,900 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	同一需給圏は太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太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㎡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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地 標準地番号 名古屋太白-20 公示価格 206,000 円/㎡	② 時点修正 [102.9 / 100]	③ 標準化補正 [100.0 / 100]	④ 地域要因の比較 [100 / 96.9]	⑤ 個別的要因の比較 [109.0 / 100]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 238,000	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 -1.0 環境 -5.0 行政 +2.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 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 235,000 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	② 変動率 年間 +1.7 % 半年間 %	③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 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おり、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。 [ 地域 ] 高台の住宅地域であるが、太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。 [ 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  
天白(県)-8 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 天白(県)-8, 愛知県, 愛知第3, 株式会社コウケツ総合事務所.

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 like 令和5年7月1日 and values like 165,000 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) 対象基準地からの検討. Contains detailed descriptions and numerical data.



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

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 天白(県)-9, 愛知県, 愛知第3, 氏名, 不動産鑑定士 二村 成彦.

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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, (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, (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	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㎡当たりの価格	231,000 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3日	(6) 路線価	[令和5年1月] 185,000 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	名古屋市長区植田南3丁目102番				②地積 (㎡)	286	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	植田 310m	(その他) 絶対高4.5m高度 (90, 300)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 80 m、南 40 m、北 30 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 11 m、奥行約 26 m、規模 290㎡程度、形状 長方形								
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5m県道	交通施設	植田駅 南西方310m	法令規制	近商 (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。								
(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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	収益還元法	収益価格	135,000 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) 規価格を公示価格とした	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 名古屋天白5-1	[100.9]	100	100	[100.0]	231,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 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	環境 0.0	行政 0.0	環境 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等か	①-1 対象基準地の検討	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、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。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 225,000 円/㎡	[ ]		[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。						
	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 天白5-1 公示価格 229,000 円/㎡	② 変動率 年間 +2.7% 半年間 +0.9%								

# 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		1㎡当たりの価格	174,000 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 140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 14日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種類別 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	名古屋市長原5丁目1308番				②地積 (㎡)	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  (その他) 絶対高31m高度 (90, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m						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 10 m、奥行約 30 m、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 1.6m市道 交通施設 原駅南方1.1km 法令規制 近商絶対高31m高度 (90, 200) 準防
	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。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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/㎡						
	収益還元法	収益価格	96,400 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、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う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	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 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	
	標準地番号 名古屋天白5-1	[100.9] / 100	100 [100.0]	100 [131.3]	[99.0] / 100	174,000	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 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		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 170,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 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/㎡			[ 地域 ] 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。  [ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。					
② 変動率		年間 +2.4 %	半年間 %						

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
太白(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㎡当たりの価格	171,000 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	135,000 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 名古屋市長区境根町9番		②地積 (㎡) ( )		⑨法令上の規制等	
	③形状 台形 1:1.2	④敷地の利用の現況 店舗兼住宅 RC3	⑤周辺の土地利用の状況 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	⑥接面道路の状況 東16m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 520m  (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㎡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 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。	
	④地域的特性 事項 特にない		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。		⑥標準的使用 低層店舗付住宅地	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗付住宅地		(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	95,900 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	同一需給圏は太白区や周辺区の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、地元企業や個人、デベロッパーのほか、地下鉄駅に近い商業地であり、画地規模によってはマンション用地の需要も見受けられる。取引の中心価格帯は、画地規模、取得者の利用用途等によってばらつきがあり、一定の傾向は見られない。					
(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、同一需給圏内の類似地域に存する現実の取引事例を基礎とした実証的な価格である。収益価格は店舗兼共同住宅ビルを想定して求めたもので、賃貸経営の投資採算性を示しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。したがって、試算価格の説得力の観点から比準価格を標準とし、収益価格は参考留め、更に代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり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 標準地番号 名古屋太白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/㎡)
	公示価格 229,000 円/㎡	[ 100.9 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 134.8 ]	[ 100.0 ] 100	171,000
(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 円/㎡	[ ] 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 166,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 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、金融緩和と政策の維持のもと、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/㎡			[ 地域 ] 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 ] 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

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 天白(県)5-4, 愛知県, 愛知第3, 株式会社コウケツ総合事務所.

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7月5日.

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: 名古屋市天白区植田3丁目711番. (2) ①範囲: 東60m, 西90m, 南50m, 北30m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗併用住宅地. (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: 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. (8) 公示価格とした: 229,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 253,000 円/㎡.

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
太白(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㎡当たりの価格	268,000 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) [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 名古屋市太白区八幡山1335番	②地積 (㎡)	165 ( )	⑨法令上の規制等	近商 (80, 300) 準防  (その他) 絶対高4.5m高度 (90, 300)		
(2) 近隣地域	①範囲 東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165㎡程度、形状長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.6.1m国道 交通施設 塩釜口駅近接 法令規制		
	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) 最有効使用の判定	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	268,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	155,000 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、概ね瑞穂区・太白区内の準・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	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋太白5-1 公示価格 229,000 円/㎡	② 時点修正 [100.9] 100	③ 標準化補正 100 [100.0]	④ 地域要因の比較 100 [86.2]	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 268,000	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
(9) 指定基準地からの検討	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
(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 261,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[ 地域 ] 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 % 半年間 %			[ 個別的 ] 個別的な要因による変動はない			