

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (千種(県)-2), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第1), 業者名 (株式会社東洋不動産鑑定コンサルタント), 氏名 (内田 克也), 鑑定評価額 (532,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (329,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月5日), (6) 路線価 (令和5年1月), (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

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地 (名古屋市千種区千種2丁目507番), (2) 地積 (1,617 ㎡), (3) 形状 (台形 1.2:1), (4) 敷地の利用 (共同住宅 RC10), (5) 周辺の土地 (中高層マンション等), (6) 接面道路 (南東8m市道), (7) 供給処理 (水道、ガス、下水), (8) 交通 (吹上940m), (9) 法令 (1住居 60,200 準防), (10) 変動率 (年間 +5.1%)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所東海支社	
千種(県)-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	池田 雄士
鑑定評価額	51,400,000 円		1㎡当たりの価格	411,000 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]	310,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月9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		名古屋千種区桐林町2丁目37番			②地積 (㎡)	125	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 (70, 200) 準防 (その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東40m、西100m、南20m、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8m、奥行約15m、規模120㎡程度、形状長方形			④地域的特性		特記事項		特にない		
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測		最寄り駅への接近性が優り、良好な居住環境を有する優良住宅地域である。地域内に特段の変動要因はないことから、当分の間は現状を維持すると予測する。									
	⑥市場の特性		同一需給圏は千種区、東区、昭和区、瑞穂区等の高価格帯の優良住宅地域である。需要者は名古屋市及び周辺市に居住する中所得者層以上の世帯が中心である。良好な居住環境を有する利便性の高い住宅地域で、近年は高値取引が多く見られており、需要は強含みである。画地規模等の個性により、成約価格は大きく相違しているが、中心となる価格帯は土地120㎡程度で5,000万円前後、新築戸建住宅で6,500~8,000万円程度である。									
(4) 鑑定評価の手法の適用	⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は千種区の利便性の高い住宅地域に所在する取引事例を採用して求めており、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は最有効使用である戸建住宅を建築して賃貸することを想定して求めた価格であるが、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に求められた。当該地域は居住の快適性等を重視する自目的の市場参加者が中心であるため、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、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		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
(5) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		名古屋千種-5		[106.5]	100	100	[100.0]	411,000	0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格		[]		100	[]	100	[]	[]	0.0	0.0	0.0
(6) 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 380,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 建築費の上昇や物価高の影響等から、住宅需要の減退が懸念されるが、市内の戸建住宅やマンション等の販売は概ね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		■代表標準地 □標準地		標準地番号 千種-5		[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。最寄り駅や生活利便施設への接近性が優る優良住宅地域で、需要は根強い。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
②変動率		年間	+8.2%	半年間	+6.5%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東洋不動産鑑定コンサルタント	
千種(県)-4	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	内田 克也
鑑定評価額	34,500,000 円		1㎡当たりの価格	238,000 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	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		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	名古屋市千種区下方町3丁目58番			②地積 (㎡)	145	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) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 40 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 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 5.4 m市道	交通施設	砂田橋駅 南方1.2km	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	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	238,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0			
	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、千種区及びその周辺区の住宅地域である。需要者の中心は名古屋市及び周辺市に居住する一次取得者である。最寄駅からは稍距離があるものの、概ね熟成した住宅地域にて需要は安定している。取引の中心となる価格帯は、土地は対象標準地と同程度の規模で3000~4000万円程度、新築の戸建物件は規模にもよるが5000~6000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺では、共同住宅も見受けられるが多くの場合は自用の戸建住宅であり、当地域は収益性より居住の快適性が重視され周辺の価格水準を指標に価格は決定される。尚、対象標準地は投資採算性を満たす賃貸建物を想定するには画地条件に稍難があるため収益価格は非適用とした。従って、本評価では実証的で説得力の高い比準価格を標準とし、代表標準地を規準とした価格との均衡にも留意の上、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 <input 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	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 +4.0 行政 -2.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋千種-4					237,000				
(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	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 229,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 先行き不透明な情勢の中、物価高等から住宅地需要は減退しつつあるが、地域経済は緩やかに回復しており、不動産市況は好調である。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 最寄駅から稍距離があるものの平坦な地勢を有し概ね熟成した住宅地域である。特段の変動要因は認められず地価は堅調に推移している。						
	② 変動率 年間 +3.9 % 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	ミソノサービス株式会社
千種(県)-5	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 加藤 雅也
鑑定評価額	57,300,000 円	1㎡当たりの価格	201,000 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 名古屋千種区富士見台1丁目60番	②地積 (㎡)	285	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 100) (その他)			
(2) 近隣地域	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅RC2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅を中心に共同住宅等も見られる高台の住宅地域	⑥接面道路の状況 北4m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 茶屋ヶ坂850m		
	①範囲 東100m、西15m、南40m、北45m	②標準的使用 低層住宅地		③標準的画地の形状等 間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状長方形				
(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 基準方位北、4m市道	交通施設 茶屋ヶ坂駅南東方850m	法令規制 1 低専 (40, 100)	⑤地域要因の将来予測 特段の変動要因は見受けられず、当面は現状のまま維持するものと予測される。			
	(5) 鑑定評価の手法の適用		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
取引事例比較法		比準価格	201,000 円/㎡					
収益還元法		収益価格	96,000 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、概ね千種区及び周辺区の住宅地域である。需要の中心は市中心部で勤務する中高所得層及び自営業者等である。高台に立地し、主要駅から徒歩圏であることから、その立地及び利便性から安定的な需要が認められる。需要目的は自己居住用であり、需要の中心価額帯は土地のみで4～6千万円程度、新築戸建ては5～8千万円程度が標準的である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は千種区内の住宅地域に存する事例を中心に採用し試算されたもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力が高い。近隣地域は、自用目的の取引が中心であり、収益性よりも快適性・利便性が重視されて価格が形成される。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留めて、さらに代表標準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 名古屋千種-4	② 時点修正 [100.8] 100	③ 標準化補正 [100.0] 100	④ 地域要因の比較 [120.7] 100	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡) 200,000	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	地域要因 街路 +2.0 交通 -3.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 240,000 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 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 193,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 金融緩和政策の継続等により、地価は上昇基調である。今後においては、世界情勢や物価動向が注視される。				
	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 公示価格 円/㎡			[地域] 特段の変動要因は見られないが、住宅需要は堅調に推移している。				
② 変動率		年間 +4.1 %	半年間 %	[個別的] 個別的要因に変動はない。				

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 千種(県)-6, 愛知県, 愛知第1, 株式会社三交不動産鑑定所, 氏名, 不動産鑑定士 浅田 勝利.

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, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月7日, 230,000円/㎡, 令和5年6月15日, 正常価格, 更地としての鑑定評価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした: ①代表標準地, 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, ⑦内訳. (9) 指定からの検討. (10) 対象標準地等の前年標準価格等の前: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所東海支社	
千種(県)-7	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	池田 雄士
鑑定評価額	129,000,000 円		1㎡当たりの価格	492,000 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]	320,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月9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		名古屋千種区橋本町2丁目13番2外			②地積 (㎡)	263	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 130 m、西 40 m、南 40 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 11 m、奥行約 21 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項 特になし		
	⑤地域要因の将来予測		最寄り駅への接近性が優り、良好な居住環境を有する優良住宅地域である。地域内に特段の変動要因はないことから、当分の間は現状を維持すると予測する。			交通施設		本山駅 東方230m 法令 1 住居 (70, 200) 規制		
(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		492,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		220,000 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	同一需給圏は千種区、東区、昭和区、瑞穂区等の高価格帯の優良住宅地域である。需要者は名古屋市及び周辺市に居住する中所得者層以上の世帯が中心である。良好な居住環境を有する利便性の高い住宅地域であり、根強い需要が存する。近年は最寄り駅である「本山」駅周辺の取引が活発化しており、いずれも高値で取引されていることから、地価は強い上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は画地条件等の個別性により水準が異なるため、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	比準価格は千種区の優良住宅地域に所在する取引事例を採用して求めており、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は低層アパートを建築して賃貸することを想定して求めた価格であるが、元本価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に求められた。当該地域は居住の快適性を重視する自用目的の市場参加者が中心であり、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地からの検討も踏まえ、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		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
	名古屋千種-5		[106.5] 100	100 [100.0]	100 [91.2]	[109.0] 100	491,000	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 -6.0 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 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		[] 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) 対象標準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的] 建築費の上昇や物価高の影響等から、住宅需要の減退が懸念されるが、市内の戸建住宅やマンション等の販売は概ね堅調に推移している。					
	■ 継続 □ 新規		変動状況		[地域] 地域要因に特段の変動はない。最寄り駅や生活利便施設への接近性が優る優良住宅地域で、需要は根強い。					
	前年標準価格 425,000 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		年間 +15.8 %		半年間 %						

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 千種(県)-8, 愛知県, 愛知第1, 株式会社 総合鑑定調査, 氏名, 不動産鑑定士 小森 洋志.

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, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月7日, 正常価格, 120,000 円/m², 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (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, (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. Contains detailed descriptions of the property, surrounding area, and market conditions.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総合鑑定調査	
千種(県)-9	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	小森 洋志
鑑定評価額		56,900,000 円	1㎡当たりの価格		242,000 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]	190,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年4月13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		名古屋千種区池上町2丁目6番15			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 (30,100) (その他) (風致地区)	
(2) 近隣地域	①範囲		東50m、西25m、南35m、北40m		②標準的使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口約12m、奥行約20m、規模		240㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項
(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		242,000 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	同一需給圏は千種区及び隣接区の地下鉄東山線及び名城線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、一次取得者及び買換え層を含む名古屋市内居住者で、名古屋市外からの転入も見受けられる。当該地域は、住環境の良い高台の住宅地であることから根強い需要があるが、供給は少ないため取引件数は少ない。需要の中心価格帯は土地のみで6000万円前後、新築戸建てで7000~8000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の周辺においては、アパート等の収益物件は見られるものの、自用目的の取引が中心で、また、対象基準地は最寄駅からやや距離があることや行政的条件的制約により、現実的かつ合理的な賃貸住宅の建築を想定することが困難であったため、収益還元法は適用を断念した。したがって、本件では市場性を反映した比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通りと決定した。								
(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	⑧ 地域要因
	標準地番号 名古屋千種-4		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	242,000	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 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	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 地域要因
	前年指定基準地の価格		[] 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	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 景気はウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待され、住宅需要は底堅い動きとなっている。				
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 239,000 円/㎡		[]		[地域要因] 高台に位置する熟成度の高い住宅地域で、地域要因に特段の変動は認められないものの、地価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 名古屋千種-4 公示価格 240,000 円/㎡		② 変動率							
		年間 +1.3% 半年間 +0.8%							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
千種(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 fields for 千種(県)-10, 愛知県, 愛知第1, 氏名, ミソノサービス株式会社, 不動産鑑定士, 加藤 雅也.

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, 倍率種別. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年7月6日, 240,000 円/㎡, 正常価格, 240,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Contains detailed text and numerical data regarding land area, price, and market conditions.