

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)5-1 宅地-1

Table with 5 columns: 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. Includes 千種(県)5-1, 愛知県, 愛知第1, 氏名, 不動産鑑定士 加藤 雅也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 61,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 318,000 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, 倍率種別.

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) 範囲, (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	株式会社三交不動産鑑定所
千種(県)5-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 浅田 勝利
鑑定評価額	107,000,000 円	1㎡当たりの価格	475,000 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	380,000 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	名古屋千種区千種2丁目1908番「千種二丁目19番18号」				②地積 (㎡)	226	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火	
	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	吹上 800m	(その他) (100,400)		
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南0m、北25m				②標準的使用	中高層店舗事務所兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約23m、規模230㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 100m市道	
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中低層の事務所、店舗等が混在する商業地域である。都心に近接する利便性により、徐々にマンション化が進むと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗事務所兼共同住宅地					(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	504,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	405,000 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及び中区、東区、昭和区北部の商業地域である。需要者は自用目的の地元企業や、賃貸マンション開発を目的とする不動産業者が中心となる。現況は店舗・事務所を中心とするが、都心に近接する利便性によりマンション需要が高まっている。また、賃貸マンションを中心とした収益物件に対する投資需要も堅調である。中心価格帯は規模や用途等による差異が大きく、一定の傾向を見出せない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は千種区及び中区の類似性の高い商業地事例から試算しており、市場の実勢を反映する。収益価格は店舗事務所兼共同住宅の賃貸を想定した、投資家の着目する価格である。自用と投資需要が混在する当市場では、両価格とも説得力を有するが、収益価格には想定要素が多く不安定な面がある。検討の結果、比準価格を重視、収益価格を比較考量し、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 -1.0
	公示価格 408,000 円/㎡	[104.9] 100	[100.0] 100	[90.6] 100	[100.0] 100	472,000	標準化補正	交通 0.0	環境 -11.0	行政 -3.0
(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 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[]	標準化補正	交通 0.0	環境 -11.0	行政 -3.0
(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	[要因] 一般的な ुकライナ侵攻や急速な円安により物価高が続いたが、低金利環境や投資マネーの流入により、不動産投資市場は堅調に推移している。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 455,000 円/㎡			[地域] 賃貸マンションに対する投資需要は堅調で、周辺でも新規マンション開発が見られた。						
	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			[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 +4.4 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社現代不動産研究所
千種(県)5-3	愛知県	愛知第 1	氏名	不動産鑑定士 本田 知子
鑑定評価額	220,000,000 円		1㎡当たりの価格	845,000 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	590,000 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	名古屋千種区池下1丁目413番「池下一丁目4番15号」			②地積 (㎡)	260	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火		
	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) 駐車場整備地区 (100,500)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 70 m、南 0 m、北 20 m			②標準的使用	中高層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 18 m、規模 270㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.7m市道	交通施設	池下駅 西方60m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100,500) 防火	
(3) 最有効使用の判定	中高層の店舗兼事務所ビルが多く見られる繁华性の高い商業地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。需要は堅調であり、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。				⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗兼事務所ビルが多く見られる繁华性の高い商業地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。需要は堅調であり、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格	900,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +7.0			
	収益還元法		収益価格	733,000 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及び隣接区の幹線又は準幹線道路沿いに存する商業地域を中心とする。需要者は投資家、不動産業者、地元企業等である。近隣地域は池下駅前かつ主要幹線道路沿いで繁华性が高く、周辺では複数の開発が見られる等の、収益価格は想定部分が大きく比準価格と比較してやや精度が劣る。従って、相対的信頼性が高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量の上、代表標準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例から求めており実証的な価格である。また収益価格は基準地に賃貸用建物の建設を想定して求めた理論的な価格である。需要者の観点からはいずれの試算価格も説得力を有するものの、収益価格は想定部分が大きく比準価格と比較してやや精度が劣る。従って、相対的信頼性が高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量の上、代表標準地との均衡に留意し、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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 名古屋千種5-4	[107.4] / 100	100 [107.0]	100 [/]	[107.0] / 100	845,000	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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0
(10) 対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 形成要因の	[一般的] 継続する金融緩和等を背景に、幹線道路沿いや駅周辺を中心に不動産市場は堅調。一方で、建築費の高止まり等にも留意が必要である。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 752,000 円/㎡			[地域] 地域要因に特段の変動はない。						
	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			[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 名古屋千種5-4								
	公示価格 787,000 円/㎡	②変動率 年間 +12.4% 半年間 +7.4%								

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)5-4	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 内田 克也
鑑定評価額	137,000,000 円	1㎡当たりの価格	885,000 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率	670,000 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	名古屋市千種区内山3丁目2605番「内山三丁目26番13号」			②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	商業 (80, 600) 防火		
	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	千種 150m	(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 0 m、北 0 m			②標準的使用	中高層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 20 m、規模 200㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	街路	30m県道		
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中高層の事務所、低層店舗等が見られる千種駅に近接する商業地域である。駅前ビル群の再開発が期待され、周辺の取引動向等から地価水準の動向は上昇傾向で推移すると考えられる。								
(3) 最も有効使用の判定	高層店舗兼事務所地			(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	888,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	847,000 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、千種区及び名古屋市内の駅周辺、幹線道路沿い等の繁華性の高い商業地域である。需要者の中心は、地元や全国規模で展開する法人のほか、マンションディベロッパーや投資家等も想定される。当地域は千種駅至近の幹線沿いにて店舗・事務所ビルが建ち並ぶ繁華性の高い地域であり、地価は上昇傾向で推移している。また、取引面積や総額は業種や事業規模によって異なるため、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は事業者向けの商業用賃貸物件が見受けられ、収益性を反映した収益価格の説得力は高い。また比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり、本件では多くの規範性の高い取引事例から比準しており説得力は高い。従って本評価では比準価格及び収益価格を関連づけ、更に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 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -7.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋千種5-4	[107.4] 100	100	100	[100.0] 100	885,000				
(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 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	[] 100	100	100	[] 100					
(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] 地域経済、人出は回復傾向にて商業地の繁華性は回復しつつある。先行きは不透明な情勢のなか投資需要は強く不動産市場は好調である。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 802,000 円/㎡			[地域] 地下鉄「千種」駅に近接する幹線沿いの商業地域である。駅前ビル群の再開発が見込まれており、今後繁華性の向上が期待される。						
	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			[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 円/㎡										
② 変動率		年間 +10.3 %	半年間 %							

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)5-5	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 池田 雄士
鑑定評価額	152,000,000 円		1㎡当たりの価格	696,000 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] 530,000 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	名古屋千種区末盛通5丁目6番外			②地積 (㎡)	219	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火
	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	本山 70m	(その他) (地区計画等) (100,400)
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 70 m、南 10 m、北 45 m			②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 20 m、規模 300㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	末盛通地区計画	街路 40m 県道
	⑤地域要因の将来予測	本山駅に近い店舗兼共同住宅等が多い幹線道路沿いの商業地域である。地域内に特段の変動要因はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	高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	732,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	605,000 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及び隣接区の幹線道路沿いを中心とする商業地域で、特に最寄り駅からの接近性が優る地域と代替・競争等の関係が強い。需要者の中心は投資目的で賃貸マンションを開発する不動産業者等であるが、規模が大きい画地はマンションディベロッパーの需要が見込まれる。駅前地域を中心に収益物件の高値取引が多く見られており、地価は強含みで推移している。市場での中心価格帯は立地・規模等の個別性により大きく異なるため、把握が困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域的特性が類似する幹線又は準幹線道路沿いの取引事例を採用しており、市場の実態を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は高層の店舗兼共同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。建物の想定内容からやや低位に求められたが、投資目的の需要者の価値判断において一定の説得力を有する。以上から、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、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) 公示価格を	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5-4	[107.4] 100	100 [107.0]	100 [113.9]	[100.0] 100	694,000	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -3.0 環境 +14.0 行政 +3.0 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 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 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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 632,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的] 金融緩和を背景に、都心部及び周辺エリアの投資市場は堅調に推移している。建築費の高止まりや今後の金利上昇について注視を要する。				
	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 □ 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。本山駅に近い利便性の高い商業地域で、賃貸需要や収益物件に対する投資需要は堅調に推移している。				
	② 変動率 年間 +10.1 % 半年間 %			[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10日提出
千種(県)5-6 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社現代不動産研究所. Values include 千種(県)5-6, 愛知県, 愛知第1, 氏名, 不動産鑑定士 本田 知子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 142,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 428,000 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15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] 330,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地, (2)地積, (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. Values include 名古屋千種区姫池通3丁目7番, 331 (), 近商 (90,300) 準防, 1:2, 店舗兼共同住宅 RC5, 中低層の店舗、共同住宅等が見られる商業地域, 東24.5m県道, 水道、ガス、下水, 覚王山 360m, (その他) (90,300).

Table with 5 columns: (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. Values include 東50m、西30m、南50m、北40m, 中低層店舗兼共同住宅地, 間口約12m、奥行約25m、規模300㎡程度、形状長方形, 特記事項: 特にない, 街路: 2.5m県道, 交通施設: 覚王山駅 東方360m, 法令規制: 近商 (90,300) 準防, 覚王山駅に近い、準幹線道路沿いの普通商業地域で、中低層の店舗兼共同住宅が多く見られる。当面は現状のまま推移するものと予測する。需要は堅調であり、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。

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. Values include 低層店舗兼共同住宅地, ない, 取引事例比較法 比準価格 450,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 357,000 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Value: 同一需給圏は千種区及び隣接区の幹線又は準幹線道路沿いに存する商業地域を中心とする。需要者は投資家、不動産業者、地元企業等が中心である。近隣地域は、地下鉄駅近くの準幹線道路沿いで利便性が良く、同一路線上では複数のマンション開発等が見られ、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯について、商業地の取引は個性が強、規模等によって価格帯が異なるため把握は困難である。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Value: 比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例から求めており実証的な価格である。また収益価格は基準地に賃貸用建物の建設を想定して求めた理論的な価格である。需要者の観点からはいずれの試算価格も説得力を有するもの、収益価格は想定部分が大きく比準価格と比較してやや精度が劣る。従って、相対的信頼性が高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量の上、代表標準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格とした. Values include 代表標準地 標準地, 標準地番号 名古屋千種5-6, 公示価格 408,000 円/㎡, 時点修正 [104.9] 100, 標準化補正 [100.0] 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [100.0] 100, 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 428,000, 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.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡, 時点修正 [] 100, 標準化補正 [] 100, 地域要因の比較 [] 100, 個別的要因の比較 [] 100, 対象基準地の比準価格 (円/㎡), 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 3 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討, (3)価格形成要因. Values include ①-1 対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 389,000 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 名古屋千種5-6, 公示価格 408,000 円/㎡, ②変動率 年間 +10.0% 半年間 +4.9%, 一般的要因 継続する金融緩和等を背景に、幹線道路沿いや駅周辺を中心に不動産市場は堅調。一方で、建築費の高止まり等にも留意が必要である。地域要因 地域要因に特段の変動はない。個別的要因 個別的要因に変動はない。