

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 11日提出
東(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鎌塚不動産鑑定事務所		
東(県)-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鎌塚 敦司		
鑑定評価額	20,500,000 円		1 m²当たりの価格		277,000 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	200,000 円/m²
(2)実地調査日	令和5年 4月 13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	名古屋市東区出来町3丁目1201番2 「出来町三丁目12番21号」				②地積(m²)	74 ()	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								
	1:2	住宅W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	大曾根680m		(その他)(70, 200)								
(2)近隣地域	①範囲	東50m、西20m、南20m、北15m				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12m、規模100m²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	大曾根駅南方680m	法令規制								
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。容積率が200%で3階建の住宅敷地に適することから、今後は土地の細分化が進むものと予測する。														
(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										
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 277,000 円/m²														
	収益還元法	収益価格 / 円/m²														
	原価法	積算価格 / 円/m²														
	開発法	開発法による価格 / 円/m²														
(6)市場の特性	同一需給圏は東区、千種区を中心とした名古屋市東部の住宅地域である。需要者は名古屋市及び周辺市町に居住する、所得がやや高い一次取得者及び二次取得者が中心である。最寄駅から徒歩圏内に位置し、利便性が良く、住環境も優るために、宅地需要は強い。需要の中心は、土地のみで2000万~3000万円前後、新築の戸建は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	画地規模が小さく間口も狭いため共同住宅の想定は困難であることから、収益価格は試算しない。周辺の環境や通勤利便性を重視して価格形成される住宅地域であり、自用の住宅地としての取引が中心である。昨年と比較した市場動向を勘案し、比準価格をもって妥当と判断し、近隣の地価公示標準地との検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。															
(8)公示標準価格としをた	①□代表標準地 標準地番号 名古屋東-12	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/m²)	⑦内訳	街路 0.0 地域 0.0 街路 +2.0 交通 0.0 交通 -1.0 環境 0.0 環境 +11.5 画地 -1.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0								
	公示価格 275,000 円/m²	[102.9] 100	[100] [99.0]	[100] [112.6]	[109.0] 100	277,000	標準化補正									
(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/m²)	⑦内訳	街路 0.0 地域 0.0 街路 0.0 交通 0.0 交通 -1.0 環境 0.0 環境 +11.5 画地 -1.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0								
	前年指定基準地の価格 円/m²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100		標準化補正									
(10)対年らの標準検討基準価格地の前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 262,000 円/m²	③価格変動形成要因の 一般的要因	半導体不足の改善から地場の自動車産業は販売が好調である。円安により、外国人旅行者も大幅に増えており景況感が好転しつつある。													
	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	③価格変動形成要因の 地域要因	容積率200%の住宅地域は土地を分割して、3階建の住宅用地として分譲される取引が増えている。													
	②変動率 年間 +5.7 % 半年間 %	③価格変動形成要因の 個別的要因	土地の細分化により、本年から規模が小さいことによる減価はないと判断した。													

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 10日提出
東(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価
東(県)-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 大竹 大輔
鑑定評価額	24,700,000 円		1 m ² 当たりの価格	215,000 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	155,000 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 名古屋市東区大幸2丁目935番 「大幸二丁目9番39号」					②地積 (m ²)	115	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 小規模一般住宅の中 にアパート等が見ら れる既成住宅地域	⑥接面道路の状況 南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 矢田 150m	1 住居 (60, 200) 準防	(その他) (70, 160)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 50 m、南 80 m、北 20 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 m程度、形状	長方形												
	④地域的特性	特記 特にない	街 基準方位北 4m市道	交通 矢田駅 東方150m	施設	法令	1 住居 (70, 160) 準防	規制									
	事項	路															
	⑤地域要因の 将来予測	小規模一般住宅を中心とする既成住宅地域として概ね熟成しており、特段の大きな変動要因もなく、当面は現状のまま推移してい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 215,000 円/m ²															
	収益還元法	収益価格 91,000 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、東区を中心に、周辺区内に存する住宅地域である。需要者は、市内勤務の一次取得者が中心である。近隣地域及びその周辺は、一級河川に近接した旧来からの既成住宅地域であるが、鉄道については複数路線の利用が可能であるほか、大型商業施設への接近性がある等、利便性の高い地域であり、相応の需要は認められる。中心となる価格帯は土地 1,200 m ² 程度で 2,500 万円前後、新築戸建住宅で 5,000 万円前後である。																
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は類似性の高い事例から試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は対象不動産に最も効用使用の賃貸物件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、低位に求められたものである。また、当該地域は収益性よりも居住の快適性が重視される地域であることから、比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、さらに標準地からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格 とし た 規 格	① □ 代表標準地 標準地番号 名古屋東-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 の規準価格 (円/m ²)	(7) 標準化 補正 内訳	街路 0.0	地 域 行政 その他	+1.0							
	公示価格 247,000 円/m ²	[101.5] 100	100 [107.9] [118.5]	100 100	[109.0] 100	214,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.9 行政 0.0 その他 0.0	交通 環境 行政 その他	+1.0 +15.0 +1.0 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 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 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												
(10) 対象 年 ら の 基 準 地 格 等 か の 前 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 208,000 円/m ²	③ 価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	一般的 要 因	海外情勢、社会経済情勢等の不安要素はあるが、不動産の立地、用途、収益物件の可否等の個性に応じて、取引市場には強弱が見られる。													
	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 公示価格 円/m ²		地 域 要 因	当該地域は、旧来からの既成住宅地域であるものの、利便性の高い住宅地域であり、相応の需要は認められる。													
	②変動率 年間 +3.4 % 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
東(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社M S K不動産鑑定		
東(県)-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 水野 聰史		
鑑定評価額	143,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	632,000 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	[令和5年1月] 路線価又は倍率	440,000 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	名古屋市東区樟木町3丁目4番					②地積(m ²)	226	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 住居(60, 200) 準防										
	1. 2:1	空地	住宅、社宅、事務所等が混在する既成住宅地域	南8m市道	水道、ガス、下水	高岳800m	(その他)(70, 200)										
(2) 近隣地域	①範囲 東40m、西40m、南80m、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18m、規模	180 m ² 程度、形状長方形															
	④地域的特性 特記 都心に近い高級住宅地域である。	街 市道	高岳駅 北方800m	交通 施設	法令 規制	2 住居(70, 200) 準防											
	⑤地域要因の将来予測	高級住宅地域として既に熟成しており、現状のまま推移するものと予測される。															
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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	632,000 円/m ²					+9.0									
	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	同一需給圏は名古屋市内の白壁地区等に代表される高級な住宅地域である。需要者の中心は個人の高所得者層や法人等である。当地域は、旧来からの高級住宅地域であって、供給が限定的である。需要の中心となる価格帯は、白壁、樟木町、主税町周辺の高級住宅地については規模によって、大きなばらつきがあり、一定の傾向は見出せない。																
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては、取引事例比較法のみの適用となったが、比準価格は現実の取引市場において成立した事例に基づき試算した実証的な価格である。本件においては、精度の高い取引事例の収集が可能であったため、比準価格の説得力は高いものと資料する。以上より、比準価格に高い説得力が認められることから、上記のとおり、代表標準地の価格との均衡にも留意し、比準価格をもって、鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格としめたる基準地	① ■ 代表標準地 標準地番号 標準地番号 名古屋東-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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0								
	公示価格 605,000 円/m ²	[104.5] 100 100	100 [109.0] [/]	100 100	[109.0] [/]	632,000											
(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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 0.0 交通 0.0 環境 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 []	[] 100												
(10) 対象標準地の検討 の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 598,000 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金融緩和の影響を受けて不動産市場は地価の上昇傾向が継続しているが、物価上昇や所得の低迷など景気の先行きには注意が必要である。														
	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 名古屋東-1 公示価格 605,000 円/m ²		[地域要因] 名古屋市有数の高級住宅地であり、需要が供給を上回る状況にあるため、地価は上昇傾向で推移している。														
	②変動率 年間 +5.7 % 半年間 +4.5 %		[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
東(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社M S K不動産鑑定		
東(県)5-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 水野 聰史		
鑑定評価額	509,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,220,000 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	[令和5年1月] 路線価又は倍率	960,000 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	
(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 名古屋市東区葵1丁目1609番外 「葵一丁目16番30号」					②地積 (m ²)	417	⑨法令上の規制等						
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 店舗兼共同住宅 R.C.14	⑤周辺の土地の利用 の状況 中高層の店舗兼共同 住宅、事務所が多い 商業地域	⑥接面道路の状況 南37m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 新栄町 100m	商業 (80, 600) 防火	(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)						
(2) 近隣地域	①範囲 東50m、西30m、南60m、北30m	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20m、奥行約30m、規模 600m ² 程度、形状 長方形	④地域的特性 特記 事項	街 路 37m市道 北東方100m	交通 施設 新栄町駅	法令 規制 商業 駐車場整備地区 (100, 600) 防火							
	⑤地域要因の 将来予測	中高層の店舗兼共同住宅が多い幹線道路沿いの商業地域である。古くからの事務所ビルも見られるが、規模の大きい土地を中心に店舗兼共同住宅が緩やかに増加してゆくものと予測する。												
(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 1,250,000 円/m ²												
	収益還元法	収益価格 1,110,000 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	同一需給圏は東区を中心とした名古屋市内の容積率の高い準高度ないし高度商業地域である。需要者は主としてJ-R.E.I.T.、私募リート等の機関投資家や全国的に事業を展開する不動産会社が中心となるが、規模の大きい土地はマンション業者の参入も見られる。都心への利便性が良く、名駅や栄に勤務する優良企業等の社員の賃貸需要が強い地域であるため、投資資金の活発な流入が見られ、地価の上昇が継続している。取引の中心価格帯は規模によって異なる。													
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は現実の取引市場において成立した事例に基づき試算した実証的な価格である。本件においては、精度の高い取引事例の収集が可能であったため、比準価格の説得力は高いものと資料する。一方、収益価格も、対象不動産の典型的需要者の重視する収益性を反映した試算価格として説得力は高い。以上より、両試算価格に高い説得力が認められることから、両試算価格を関連付けて、代表標準地との均衡にも留意し、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 標準地番号 名古屋東5-6	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 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 1,200,000 円/m ²	[101.7] 100 100	100 [100.0] [/]	100 [100.0] 100	[100.0] [/]	1,220,000		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 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標 準化 補正 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 円/m ²	[] 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 年 の 基 準 地 の 前 ら の 基 準 地 格 等 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,170,000 円/m ²	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 金融緩和の影響を受けて不動産市場は地価の上昇傾向が継続しているが、物価上昇や所得の低迷など景気の先行きには注意が必要である。											
	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 名古屋東5-6 公示価格 1,200,000 円/m ²	[地 域 要 因]	周辺では古い建物が取り壊されて高層の分譲マンションや店舗兼賃貸マンションの新築が相次いでいる。											
	②変動率 年間 +4.3 %	[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
東(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社M S K 不動産鑑定		
東(県)5-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 水野 聰史		
鑑定評価額	429,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	750,000 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〕 路線価	560,000 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	名古屋市東区泉2丁目2110番外 「泉二丁目21番25号」				②地積 (m ²)	572	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		商業 (80, 500) 防火									
	1:1	事務所兼店舗 S R C 8F1B	中高層の店舗、事務 所、マンション等が 混在する商業地域	西50m国道	水道、 ガス、 下水	高岳 170m		(その他) (100, 500)									
(2) 近隣地 域	①範囲	東30m、西80m、南40m、北30m				②標準的使用	中高層店舗、事務所、共同住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約30m、規模				600m程度、形状	長方形										
	④地域的特性	特記 事項	特記 事項	街 路	50m国道	交通 施設	高岳駅 北方170m	法令 規制									
	⑤地域要因の 将来予測	特段の変動要因は見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測される。															
(3) 最有效使用の判定	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	788,000 円/m ²					商業 駐車場整備地区 (100, 500) 防火									
	収益還元法	収益価格	684,000 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東区及びその周辺区の幹線、準幹線道路沿いを中心とした商業地域である。需要者の中心は、中小企業、個人事業者、マンション業者のほか、投資家等が想定される。当該地域は地下鉄駅に近いため、事務所や店舗のほか、賃貸マンションや分譲マンション等の需要も見込まれることから、投資需要も徐々に回復の兆しがみられる。規模等により取引価格のばらつきが大きく、中心となる価格帯は見出し難い。																
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は現実の取引市場において成立した事例に基づき試算した実証的な価格である。本件においては、精度の高い取引事例の収集が可能であったため、比準価格の説得力は高いものと資料する。一方、収益価格も、対象不動産の典型的需要者の重視する収益性を反映した試算価格として説得力は高い。以上より、両試算価格に高い説得力が認められることから、両試算価格を関連付けて、代表標準地との均衡にも留意し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公 示 価 格 と し た る 基 準 地 の 特 徴	① ■ 代表標準地 標準地番号 名古屋東5-6	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 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 1,200,000 円/m ²	[101.7] 100 100	100 [100.0] [162.7]	100 100	[100.0] 100	750,000		地域 要 因 街路 交通 環境 画地 行政 その他									
(9) 指 定 基 準 地 の 特 徴	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	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他									
(10) 対 象 標 準 地 の 基 準 価 格 の 前 ら の 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 668,000 円/m ²	(3) 価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	一般的 要 因 []	金融緩和の影響を受けて不動産市場は地価の上昇傾向が継続しているが、物価上昇や所得の低迷など景気の先行きには注視が必要である。													
	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			地下鉄駅に近い商業地域であり、投資マネーも含めて需要は底堅い。													
				個別的 要 因 []													
	②変動率 年間 +12.3 %			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
東(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価
東(県)5-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 大竹 大輔
鑑定評価額	152,000,000 円		1 m³当たりの価格	551,000 円/m³

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	430,000 円/m³
(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
(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	名古屋市東区代官町1719番 「代官町17番28号」				②地積 (m²)	276	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	商業 (80, 500) 防火				
	台形 1:1	店舗兼事務所 R C 4		中高層の店舗兼事務 所ビル、共同住宅、 駐車場等が混在する 商業地域	西50m国道	水道、 ガス、 下水	高岳 600m	(その他) 駐車場整備地区 (100, 500)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 60 m、北 80 m				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 15 m、奥行 約 30 m、規模 450 m³程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記	特にない	街 路	50 m国道	交通 施設	高岳駅 北東方600m	商業 駐車場整備地区 (100, 500) 防火				
	事項							規制				
	⑤地域要因の 将来予測	幹線道路沿いに中高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅、駐車場等が混在する商業地域であり、特段の大きな変動要因もなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。										
(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 580,000 円/m³										
	収益還元法	収益価格 512,000 円/m³										
	原価法	積算価格 / 円/m³										
	開発法	開発法による価格 / 円/m³										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、東区及び周辺区内の幹線、準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、中小企業、個人事業主、投資家、マンションデベロッパー等である。幹線道路に沿接する近隣地域及びその周辺は、マンション用地としての需要も見込まれる地域であることから、需要は底堅い。市場の中心となる価格帯は、立地条件、規模等に応じて多様で、一定の傾向は見出せない。											
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は類似性の高い事例から試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、本件の主たる需要者は投資家等であるため、収益性を基礎とした理論的な価格である収益価格も一定の説得力を有する。従って、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示標準価格 とした	■ 代表標準地 標準地番号 名古屋東5-7	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/m³)	(7) 標準化 補正 内訳	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				
	公示価格 383,000 円/m³	[102.9] 100	[100] [107.0]	[100] [66.7]	[100.0] 100	552,000	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				
(9) 指定からの 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/m³)	(7) 標準化 補正 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/m³	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100		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				
(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 520,000 円/m³	③価格変動 形成要因の 状況	[一般的 要因]	海外情勢、社会経済情勢等の不安要素はあるが、不動産の立地、用途、収益物件の可否等の個性に応じて、取引市場には強弱が見られる。								
	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 公示価格 円/m³	[地域 要因]	当該地域は、幹線道路沿いに中高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅等が見られる商業地域で、地域要因に特段の変動要因は認められない。									
	②変動率 年間 +6.0 % 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
東(県)5-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価		
東(県)5-4	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 大竹 大輔		
鑑定評価額	329,000,000 円	1 m ² 当たりの価格			670,000 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	520,000 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
(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 名古屋市東区泉1丁目403番外 「泉一丁目4番5号」					②地積 (m ²)	491	⑨法令上の規制等									
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 店舗、事務所兼共同 住宅 S R C 11F1B	⑤周辺の土地の利用 の状況 高層共同住宅、中低 層の事務所、店舗等 が混在する商業地域	⑥接面道路の状況 北30m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 高岳 700m		商業 (80, 500) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100, 500)									
(2) 近隣地域	①範囲 東 80 m、西 50 m、南 30 m、北 60 m	②標準的使用 間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模	高層店舗兼共同住宅地 450 m程度、形状 長方形														
	④地域的特性 特記 事項	特にない	街 路	30m市道 高岳駅 北西方700m	交通 施設	高岳駅 北西方700m	法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 500) 防火									
	⑤地域要因の 将来予測	幹線道路沿いに高層共同住宅、中低層の事務所、店舗等が混在する商業地域であり、特段の大きな変動要因もなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。															
(3) 最有效使用の判定	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	705,000 円/m ²														
	収益還元法	収益価格	602,000 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、東区を中心に、周辺区内に存する幹線道路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、不動産業者、個人投資家等である。近隣地域及びその周辺は、都心への接近性、都心近接の利便性等から、収益物件としての需要が認められる等、取引需要は底堅い。市場の中心となる価格帯は、立地条件、規模等に応じて多様で、一定の傾向は見出せない。																
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は類似性の高い事例から試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、本件の主たる需要者は投資家等であるため、収益性を基礎とした理論的な価格である収益価格も一定の説得力を有する。従って、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格をも関連付け、さらに標準地からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格 とし た 規 準 格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 名古屋東5-6	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 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 +9.0 環境 +62.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0								
	公示価格 1,200,000 円/m ²	[102.2] 100	100 [100.0] [183.7]	100 [100.0] 100	[100.0] 100	668,000	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 +1.0 交通 +9.0 環境 +62.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 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 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	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 +9.0 環境 +62.0 画地 +3.0 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		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 +9.0 環境 +62.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0									
(10) 年 ら の 基 準 地 の 検 討 の 前 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 615,000 円/m ²	③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	一般的 要 因	海外情勢、社会経済情勢等の不安要素はあるが、不動産の立地、用途、収益物件の可否等の個性に応じて、取引市場には強弱が見られる。													
	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 公示価格 円/m ²	地 域 要 因	当該地域は、高層共同住宅、中低層の事務所、店舗等が混在する商業地域で、地域要因に特段の変動要因は認められない。														
		個 別 的 要 因	個別的要因に変動はない。														
	②変動率 年間 +8.9 %	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
東(県)5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価		
東(県)5-5	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 大竹 大輔		
鑑定評価額	102,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		394,000 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	285,000 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
(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	名古屋市東区徳川2丁目601番 「徳川二丁目6番2号」				②地積 (m ²)	258	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	商業 (80, 500) 防火					
	1:1.5	店舗、事務所兼共同 住宅 RC7	高層共同住宅、低層 の店舗等が混在する 商業地域	北西50m国道、 三方路	水道、 ガス、 下水	森下 500m	(その他) (100, 500)					
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西40m、南80m、北60m	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 15m、奥行 約 20m、規模	300 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	50m国道	森下駅 南西方500m	法令 規制	商業 (100, 500) 防火				
	⑤地域要因の 将来予測	幹線道路沿いに低層店舗、共同住宅等が見られる商業地域であり、特段の大きな変動要因もなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。										
(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 の個別的原因	三方路						
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	415,000 円/m ²	+7.0								
	収益還元法	収益価格	360,000 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、東区及び周辺区内の幹線、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、個人事業主、投資家、マンションデベロッパー等である。幹線道路に沿接する近隣地域及びその周辺は、マンション用地としての需要も見込まれる地域であることから、需要は底堅い。市場の中心となる価格帯は、立地条件、規模等に応じて多様で、一定の傾向は見出せない。											
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は類似性の高い事例から試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、本件の主たる需要者は投資家等であるため、収益性を基礎とした理論的な価格も一定の説得力を有する。従って、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、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 標準地番号 名古屋東5-7	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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0				
	公示価格 383,000 円/m ²	[102.9] 100	100 [107.0] 100	100 [/] 100	[107.0] 100	394,000						
(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 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 [] 100	[] 100			街路 交通 環境 画地 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 372,000 円/m ²	③価格変動 形成要因の 状況	一般的 要因	海外情勢、社会経済情勢等の不安要素はあるが、不動産の立地、用途、収益物件の可否等の個性に応じて、取引市場には強弱が見られる。								
	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 東5-7 公示価格 383,000 円/m ²		地域 要因	当該地域は、幹線道路沿いに低層店舗、共同住宅等が見られる商業地域であり、地域要因に特段の変動要因は認められない。								
	②変動率 年間 +5.9 % 半年間 +2.9 %		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
東(県)5-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社M S K 不動産鑑定
東(県)5-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 水野 聰史
鑑定評価額	102,000,000 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 6日	(6) 路線価	[令和5年 1月] 200,000 円/m ² 路線価又は倍率 倍 倍率種別
(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	名古屋市東区矢田2丁目803番外「矢田二丁目8番13号」				②地積(m ²)	392 ()	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		準工(60, 200) 準防								
	1:1	店舗兼共同住宅 R C4	中高層店舗兼共同住宅、一般住宅、駐車場等が混在する商業地域	西16m市道、北側道	水道、ガス、下水	大曾根400m		(その他) 1種特別工業地区(80, 200)								
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西40m、南50m、北80m				②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300m程度、形状長方形														
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街路	16m市道	交通	大曾根駅北東方400m	法令	準工特別工業地区(70, 200) 準防								
	⑤地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅、一般住宅等が混在する住商混在地域である。地域内に格別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。														
(3) 最有效使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	角地		+5.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 272,000 円/m ²														
	収益還元法	収益価格 217,000 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	同一需給圏は東区及び隣接区の準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は自用目的の地元企業等のほか、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。住商混在地域であるが、最寄り駅から徒歩圏内で、中規模以上の画地は賃貸マンション素地としての需要が中心である。商業繁華性は緩やかに衰退傾向にあるが、共同住宅の賃貸市況は堅調である。中心価格帯は、立地・規模等の個別性により相違し、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	比準価格は東区及び隣接区の準幹線道路沿い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。収益価格は中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。立地条件等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、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地からの検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示標準価格としました	① ■ 代表標準地 標準地番号 標準地番号 名古屋東5-7	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 0.0 街路 +3.0 交通 0.0 交通 -4.0 環境 0.0 環境 +46.0 画地 +7.0 行政 +3.0 行政 0.0 その他 0.0								
	公示価格 383,000 円/m ²	[102.9] 100	100 [107.0]	100 [148.7]	[105.0] 100	260,000										
(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	街路 0.0 地域 0.0 街路 +3.0 交通 0.0 交通 -4.0 環境 0.0 環境 +46.0 画地 +7.0 行政 +3.0 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) 対象年らの標準地の検討 基準価格の等 前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 253,000 円/m ²	(3) 価格形成要因の 変動状況	[一般的 要 因]	金融緩和の影響を受けて不動産市場は地価の上昇傾向が継続しているが、物価上昇や所得の低迷など景気の先行きには注視が必要である。												
	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			地域要因に特段の変動はないが、共同住宅の賃貸需要は比較的安定している。												
	②変動率 年間 +3.2 % 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 11日提出
東(県)5-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鎌塚不動産鑑定事務所		
東(県)5-7	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鎌塚 敦司		
鑑定評価額	130,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		470,000 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	340,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和5年 4月 13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					②地積(m ²)	277	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		商業(80, 400) 防火		
	1:3	事務所 S R C 9	中高層の事務所ビル、事務所兼居住宅、駐車場等が混在する商業地域	南30m県道、東側道	水道、ガス、下水	東大手430m		(その他)(100, 400)		
(2)近隣地域	①範囲	東60m、西70m、南60m、北30m	②標準的使用	中高層事務所地						
	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	街路	30m県道 東方430m	東大手駅 交通施設	法令規制	商業(100, 400) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	事務所よりは単身者向け共同住宅の賃貸需要の方が強い立地であるため、既存の事務所等から中高層の事務所兼共同住宅への建て替えが緩やかに進むものと予測する。								
(3)最有效地の判定	高層事務所兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	角地	+5.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	484,000 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	466,000 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	同一需給圏は東区を中心とした名古屋市東部の幹線道路沿いの商業地域。需要者は地場の業績好調な法人の他に全国的に事業を展開する企業も見られる。最寄駅や官公庁から徒歩圏内に位置し、都心に勤務する優良企業の社員や公務員等の賃貸需要も強いことから投資資金の活発な流入が見られ、地価は上昇している。取引の中心は規模によって異なるが、利便性が良い割には地価に割安感があり、1億5千万円未満であれば個人投資家も参入可能である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格に比較して収益価格がやや低位に求められたが概ね均衡が得られた。自用の店舗や事業所用地を取得する取引も見られるが、容積率が4.00%で駅から徒歩圏であるため収益目的での取引も多く見られる。市場性を反映した比準価格は精度が高いが、投資家目線の収益価格も説得力を有する。以上により、比準価格を標準に収益価格も参考にし、昨年との市場動向の変化も勘案し、代表標準地との検討も踏まえて上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8)公示価格としをた	①■代表標準地 標準地番号 名古屋東5-7	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		
	公示価格 383,000 円/m ²	[102.9] 100	100	[105.0] 100	[82.6] 100	468,000				
(9)指定からの検地計	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		
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100	[] 100	[] 100					
(10)対象標準地の基準価格の等の前年からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 433,000 円/m ²	③価格変動形成要因の 一般的 要因	半導体不足の改善から地場自動車産業は販売が好調である。円安により、外国人旅行者も大幅に増えており景況感が好転しつつある。					地域要因 街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	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〕	都心への利便性が優る割には地価に割安感がある地域である。賃貸マンション新築のための取引が活発に見られ、地価は上昇傾向にある。							
	②変動率 年間 +8.5 % 半年間 %	〔個別的要因〕	側方道路を利用して駐車場の配置ができるため有効的な共同住宅の想定が可能である。角地の増分価値を本年から大きくなれた。							