

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
瑞穂(県)-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 近藤 裕二
鑑定評価額	54,500,000 円	1㎡当たりの価格	240,000 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	170,000 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 名古屋瑞穂区白龍町1丁目15番2		②地積 (㎡) ()		227		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周辺の土地利用の状況 中小規模の一般住宅のほかにも見られる住宅地域	⑥接面道路の状況 南7.3m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 瑞穂運動場西900m		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240m、西60m、南100m、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10m、奥行約20m、規模200㎡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7.3m市道	交通施設 瑞穂運動場西駅西方900m	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 中小規模一般住宅等が建ち並ぶ成熟した住宅地域であり、特段の変動要因はなく、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 +9.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	240,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	116,000 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瑞穂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に優れるため、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。市場の中心価格帯は、土地が200㎡前後で5,000万円前後であるが、単価より総額を重視する傾向が強くなっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 名古屋瑞穂-8	② 時点修正 [101.7] 100	③ 標準化補正 100 [100.0]	④ 地域要因の比較 100 [137.3]	⑤ 個別的要因の比較 [109.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 240,000	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 +32.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 297,000 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	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 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/㎡	[] 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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 230,000 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] 成熟した既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。					
	② 変動率 年間 +4.3 % 半年間 %			[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	ヴァリューテックコンサルティング株式会社
瑞穂(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 角谷 英之
鑑定評価額	83,500,000 円	1㎡当たりの価格	253,000 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]	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	名古屋瑞穂区日向町3丁目65番5外				②地積 (㎡)	330	⑨法令上の規制等	1低専 (30, 100)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	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	瑞穂運動場東 460m	(その他) 高度最高10m (風致地区)		
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西100m、南100m、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15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	基準方位北4.5m市道	
	⑤地域要因の将来予測	中規模以上の一般住宅が多い閑静な住宅地域として熟成しており、今後とも良好な住環境を維持しつつ推移していくものと予測される。				交通施設	瑞穂運動場東駅 南東方460m	法令規制	1低専 高度10m、風致 (30, 100)	
(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 +7.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	253,000 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、瑞穂区・昭和区を中心とした広域な優良住宅地域である。需要者の中心は、購買力が高いいわゆる富裕層を中心とする。居住用物件としての総額が大きく、需要者が限定されているが、品等の高い住宅地域に対する需要は根強く、供給も限定的であることから地価は堅調に推移している。規模、造成の難易度等により総額には大きなばらつきが認められるが、総額で8000万円程度から1億円を超える取引になる場合もある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は瑞穂区東部の環境の良好な住宅地の取引事例を採用して試算し、市場実態を反映している。収益価格は、合理的な賃貸共同住宅経営が想定できず試算できなかった。近隣地域内では収益用建物の建築を目的とする土地取得は殆ど見られず、需要者は周辺実勢相場との比較に基づく価格の妥当性を意思決定の主要な要素とするのが通常であることから、本件では比準価格を基本とし、代表標準地との検討を踏まえ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	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [161.2]	[107.0] 100	253,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +58.0	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通 0.0	環境 +58.0	交通 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 変動要因		[一般的] ウイズコロナ化の進展等により、経済活動は回復傾向にあり、住宅地需要も概ね堅調であるが、物価高等の先行き不安材料も存在する。						
	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	③ 変動要因		[地域] 既成の住宅地域であり、本地域の地価変動に影響を及ぼす特別の変動要因は認められない。						
	② 変動率	年間 +2.0 %	半年間 %	[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	日本土地評価システム株式会社
瑞穂(県)-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	66,100,000 円		1㎡当たりの価格	302,000 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	235,000 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 名古屋瑞穂区松月町2丁目4番		②地積 (㎡) ()		219		⑨法令上の規制等		
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅 RC2	⑤周辺の土地利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	⑥接面道路の状況 北7.2m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 桜山 540m	1 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 120 m、西 30 m、南 120 m、北 80 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 20 m、規模 200 ㎡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 7.2m市道 交通 桜山駅 南東方540m		⑤地域要因の将来予測 中規模一般住宅が建ち並ぶ地下鉄駅に近い区画整然とした住宅地域であり、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。		法令 1 中専 高度最高20m (70, 200) 準防 規制		
	⑤地域要因の将来予測		④対象基準地の個別的要因 方位 0.0						
(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						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	302,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	132,000 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瑞穂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一次取得者及び二次取得者のほか、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に優れるため、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。市場の中心価格帯は、土地が200㎡前後で6,000万円～6,500万円程度であるが、単価より総額を重視する傾向が強くなっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、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 標準地番号 名古屋瑞穂-8	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	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
	公示価格 297,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	302,000			
(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/㎡)	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/㎡	[] 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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 290,000 円/㎡		③ 価格変動要因の 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 名古屋瑞穂-8 公示価格 297,000 円/㎡			[地域] 熟成した既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。					
② 変動率 年間 +4.1 % 半年間 +1.7 %				[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)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社西村不動産鑑定. 2nd row: 瑞穂(県)-4, 愛知県, 愛知第3, 氏名, 不動産鑑定士 西村 研二. 3rd row: 鑑定評価額, 77,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 274,000 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7月7日, 正常価格, 210,000 円/㎡, 倍.

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: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, etc. (2) 近隣地域: 標準的画地の形状等, 地域的特性, etc. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, etc. (6) 市場の特性: 同一需給圏は名古屋市瑞穂区・昭和区・名東区・千種区・東区の各区に点在する優良な住宅地域の存する圏域と判断した. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 本件では合理的な賃貸建物を想定し得ないため、収益還元法は適用しなかった. (8) 公示価格とした: 代表標準地, 標準地, 公示価格, etc. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, etc. (10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討: 対象基準地の検討, 変動率, etc.

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
瑞穂(県)-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	34,000,000 円	1㎡当たりの価格	206,000 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]	160,000 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	名古屋市瑞穂区土市町2丁目40番				②地積 (㎡)	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) 高度最高31m (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南50m、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17m、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	基準方位北7.3m市道	交通施設	新瑞橋駅南西方430m	法令規制	1住居 高度最高31m (70, 200)	
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	206,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因				
	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	同一需給圏は瑞穂区・南区内の地下鉄及び名鉄線沿線の混在住宅地域である。需要者は名古屋市及びその周辺市町に居住する一次取得者が中心を占める。地下鉄駅からの接近性は良好であり、地価は上昇傾向に推移しており、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5000万円前後の水準である。									
(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	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 対象基準地の標準価格 (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 -0.5 環境 +49.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋瑞穂-8	公示価格 297,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [148.3]	100 [101.0]	206,000			
(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/㎡)	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	[]				
(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 197,000 円/㎡		③ 価格変動要因の	[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。 [個別的] 個別的要因に変動はない。						
	② 変動率	年間 +4.6 %	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 for 瑞穂(県)-6, 愛知県, 愛知第3, 株式会社アセットブレイン, and 山岡 通長.

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 and price types like 令和5年7月1日, 正常価格, and 170,000 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: 名古屋瑞穂区亀城町5丁目11番3. (2) 近隣地域: 東50m, 西80m, 南20m, 北20m. (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 236,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は名古屋瑞穂区及び隣接する昭和区を中心とした住宅地域とする. (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、中規模の一般住宅が多い住宅地域で、一部に収益物件も見られる地域であるが、土地価格に見合う賃料水準は形成されておらず、収益価格は低位となった. (8) 公示価格とした: 代表標準地 名古屋瑞穂-8, 公示価格 297,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: 継続 前年標準価格 227,000 円/㎡, 変動率 年間 +4.0%.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西村不動産鑑定
瑞穂(県)5-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 西村 研二
鑑定評価額	61,500,000 円	1㎡当たりの価格	255,000 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	195,000 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	名古屋瑞穂区田辺通4丁目27番5				②地積 (㎡)	241	⑨法令上の規制等	準住居 (60,300) 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	瑞穂運動場東 480m	(その他) 高度最高45m (70,300)					
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西10m、南100m、北120m				②標準の使用	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	街路	24.5m県道	交通施設	瑞穂運動場東駅 北西方480m	法令規制
(3) 最有効使用の判定	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	263,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	176,000 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瑞穂区を中心として市内一円に及ぶ幹線・準幹線道路沿いに商業地の存する圏域である。近隣地域は営業所等が中心となる繁華性の劣る商業地域であり、またマンションも多く見られる。主たる需要者は賃貸収益を目的とした不動産投資家であり、それにマンション開発業者が介在する。マンション素地需要が下支えをするため、需要は堅調である。同一需給圏内の商業地において標準的な地積や中心価格帯は形成されていない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は成約事例に基づく実証的な価格である。比準過程に誤りはなく価格の規範性は高い。収益価格は収益性を基礎とした理論的な価格であり、商業地において一定の規範性を有する。不動産の需要目的は自用が主であり、比準価格の説得力は高い。一方で、営業用としての側面もあり、収益価格も一定の説得力を有する。本件では比準価格を標準として、収益価格を関連づけ、代表標準地との均衡したうえで上記の通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対象基準地の標準価格 (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				
	名古屋昭和5-3 公示価格 342,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [136.1]	[100.0] 100	255,000	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	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) 対象標準地の前年の標準価格等か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 243,000 円/㎡	③ 価格形成要因の				[一般的要因] 企業の収益性は横ばいから緩やかな持ち直し圏内にある。ただし、物価上昇の局面にあり、先行きに関してはやや慎重な見方が強い。 [地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、当市の商業地需要の高まりとともに近隣地域の地価水準も上昇している。 [個別的要因] 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	②変動率	年間 +4.9 %	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 瑞穂(県)5-2, 愛知県, 愛知第3, 株式会社アセットブレイン.

1 基本的事項

Table with 4 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, (7)路線価又は倍率, (8)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) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 範囲, (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	日本土地評価システム株式会社
瑞穂(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	151,000,000 円	1㎡当たりの価格	366,000 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 285,000 円/㎡ 倍率種別 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 名古屋瑞穂区瑞穂通2丁目8番		②地積 (㎡) ()	⑨法令上の規制等				
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 店舗兼共同住宅 SRC10	⑤周辺の土地の利用の状況 中高層の店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域	⑥接面道路の状況 東33m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水			
(2) 近隣地域	①範囲 東60m、西50m、南100m、北100m		②標準的使用 中高層店舗兼共同住宅地		⑧主要な交通施設との接近の状況 近商 (80,400) 防火 (その他) (100,400)			
	③標準的画地の形状等 間口約20m、奥行約25m、規模500㎡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 中高層の店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域で、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と予測する。				
	⑥地域的要因の将来予測		⑦交通施設 瑞穂区役所駅 北方300m	⑧法令規制 近商 (100,400) 防火				
(3) 最有効使用の判定	中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	366,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	215,000 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	同一需給圏は瑞穂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、地元企業及びデベロッパーのほか、収益の獲得を目的とする投資家等である。地下鉄駅に近い商業地であり、店舗用地のほか、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、収益価格は参考に留め、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 標準地番号 名古屋昭5-3	② 時点修正 [101.5] 100	③ 標準化補正 100 [100.0]	④ 地域要因の比較 100 [95.5]	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 363,000	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 +7.0 環境 -8.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格 342,000 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 342,000 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。		[個別的] 個別的的要因に変動はない。		
② 変動率		年間 +7.0 %	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
瑞穂(県)5-4 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 瑞穂(県)5-4, 愛知県, 愛知第3, 株式会社西村不動産鑑定, 西村 研二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 130,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 363,000 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, 280,000 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: 名古屋瑞穂区瑞穂通6丁目3番外. (2) 標準的画地の形状等: 間口約14m, 奥行約25m. (3) 最有効使用の判定: 高層店舗住宅併用地. (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: 同一需給圏は名古屋市瑞穂区及び隣接区の商業地の存する圏域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は成約事例に基づく実証的な価格である. (8) 公示価格: 342,000 円/㎡. (9) 指定基準地の前年指定基準地の価格: 100. (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格: 339,000 円/㎡. 変動率: 年間 +7.1%, 半年間 %.

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
瑞穂(県)5-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 角谷 英之
鑑定評価額	45,300,000 円	1㎡当たりの価格	222,000 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]	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		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	名古屋瑞穂区惣作町2丁目12番				②地積 (㎡)	204	③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	名鉄堀田 540m	(その他) 絶対高4.5m高度 (90, 300)					
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西60m、南30m、北20m				②標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.8m市道				
	⑤地域要因の将来予測	小規模な小売店舗を主体とした旧来の商店街であるが、繁華性は低く、生活利便性を反映して、住宅地への緩やかな移行が予測される。											
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	222,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	129,000 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	同一需給圏は瑞穂区及び隣接区の近隣商業地域である。需要者の中心は小売店舗の営業や事業を営む個人又は法人である。ウィズコロナ化の進展により経済活動が取り戻される中、小規模な旧来の店舗が多いことから商業地域としての優位性は小さく、建売分譲を企図する不動産業者も土地取引に参入し、背後住宅地の価格が地価を押し上げる状況となっている。取引目的によって規模にばらつきがあり、中心となる価格帯の把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は瑞穂区内の近隣商業地の取引事例を中心に採用して試算した結果、市場実態を反映している。収益価格は、収益用物件の賃貸を想定して試算したが、比準価格より低位に試算された。本件では、市場実態を反映する点において優る比準価格を重視し、賃料の保守性等から低位に求められた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	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
	名古屋瑞穂5-2	[101.8] / 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] / 100	222,000	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
(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	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[要因] 景気は持ち直し傾向にあり、商業地需要も回復しているが、業種によって需要のばらつきがあり、物価上昇などの不安材料も存在する。									
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 214,000 円/㎡			[地域] 地価変動に大きな影響を及ぼす特別の変動要因は認められないが、商業性は低下傾向にあり、住宅地への緩やかな移行が認められる。									
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		② 変動率		[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 名古屋瑞穂5-2 公示価格 218,000 円/㎡		年間 +3.7 %	半年間 +1.8 %										