

## 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出  
守山(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 中部支社
守山(県)5-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小椋 真一郎
鑑定評価額	30,500,000 円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格	132,000 円/m <sup>2</sup>

## 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] 105,000 円/m <sup>2</sup>
(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	名古屋市守山区大永寺町283番2					②地積(m <sup>2</sup> )	231 ( )	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						
	1:2	医院 S2	中低層の店舗、営業所等が混在する県道沿いの商業地域	北16m県道	水道、ガス、下水	川宮250m			(その他)(90, 200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東80m、西30m、南20m、北40m					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10m、奥行約20m、規模					200m程度、形状	長方形							
	④地域的特性	特記 特記:特記:特にない 事項:事項:	北16m県道 街路	川宮駅 南西方250m 交通施設	川宮駅 南西方250m 交通施設	川宮駅 南西方250m 交通施設	法規制	近商(90, 200) 準防							
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに中低層の店舗、営業所、中低層住宅等が混在する繁華性がやや低い路線商業地域である。今後は住宅地としての性格が漸増していくものと予測される。													
(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原因	ない		0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 132,000 円/m <sup>2</sup>													
	収益還元法	収益価格 30,100 円/m <sup>2</sup>													
	原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>													
	開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>													
(6) 市場の特性	同一需給圏は、名古屋市守山区及び隣接市区の幹線又は準幹線道路沿いに形成される商業地域である。近隣地域及びその周辺は、中小規模の店舗のほか店舗併用住宅や店舗兼共同住宅等も見られる路線商業地域であり、やや繁華性に乏しい反面、用途の多様性が認められる。主たる需要者は店舗、事務所等の利用を目的とした地元企業や個人と思料されるが、中心価格帯は画地規模、用途等によってまちまちであり、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	比準価格は守山区内の路線商業地の事例を採用して試算した実証的かつ客観的な価格である。一方、収益価格は立地特性を踏まえた想定建物に基づく対象基準地の収益性を反映した価格であるが、近隣地域は自己利用目的での取引が中心で投資目的での取引は少なく、昨今の建築費上昇等の影響から低位に試算された。よって、本件では実証的かつ客観的な比準価格を採用して収益価格を参考に止め、指定基準地にかかる検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格としめた	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳	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						
	公示価格	円/m <sup>2</sup>	[ ] 100 [ ] 100 [ ] 100 [ ] 100												
(9) 指定からの基準地検討	①指定基準地番号 守山(県)5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳	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						
	前年指定基準地の価格 128,000 円/m <sup>2</sup>	[103.1]	[100]	[100]	[100.0]	132,000									
(10) 対象標準地の検討 基準地の等前	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 128,000 円/m <sup>2</sup>	③価格変動形成要因の	一般的 [要因]	継続的な円安、燃料費の高騰等による物価高等、インフレの様相を呈しており、これらの要因が不動産市場に与える影響には注視を要する。											
	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/m <sup>2</sup>		[地域 要因]	用途の混在が認められる繁華性にやや劣る路線商業地域である。今後は住宅地としての性格が漸増していくものと予測する。											
			[個別的 要因]	個別的要因に変動はない。											
	②変動率 年間 +3.1 % 半年間 %														

## 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出  
守山(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
守山(県)5-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 友秀
鑑定評価額	97,100,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格	160,000 円/m <sup>2</sup>	

## 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	125,000 円/m <sup>2</sup>
(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	名古屋市守山区四軒家1丁目1252番				②地積(m <sup>2</sup> )	607 ( )	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(80,300)準防								
	1.2:1	店舗 S1	中低層店舗、中高層マンション等が混在する国道沿いの商業地域	南20m国道	水道、ガス、下水	藤が丘1.8km		(その他)(90,300)								
(2)近隣地域	①範囲	東150m、西50m、南50m、北30m				②標準的使用	低層店舗地									
	③標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約20m、規模					600m <sup>2</sup> 程度、形状長方形									
	④地域的特性	特記	国道363号沿いの商業地域。	街路	20m国道	交通施設	藤が丘駅北西方1.8km	近商(90,300)準防								
	事項															
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの商業地域であり、既存建物の建替えに伴い、低層店舗が増加していくものと予測する。														
(3)最有效地の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別の要因	ない										
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 164,000 円/m <sup>2</sup>														
	収益還元法	収益価格 97,300 円/m <sup>2</sup>														
	原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>														
	開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>														
(6)市場の特性	同一需給圏は守山区、尾張旭市内の幹線・準幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は沿道サービス店舗を運営する法人、賃貸経営を目的として取得する法人等である。国道363号沿いは定期借地による新規出店の動きが主であるが、潜在的な需要も認められ、上昇基調にある。路線商業地域であることから、画地規模が大きいほど市場性が高まる傾向にあるが、需要の中心価格帯は画地規模・用途によりバラつきがあり、一定の傾向は見い出せない。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は守山区内の幹線・準幹線道路沿いの事例から試算されており、市場の実態を反映した実証的な価格といえ説得力を有する。需要の中には収益性を重視する法人、個人も想定されるが、需要者が期待する利回り、賃料及び空室率等については適正な水準を見出しにくい状況にある。従って、現在の市場動向を考慮し、実証的な比準価格を重視しつつ、収益価格を比較考量のうえ、かつ指定基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)公示価格としをた	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/m <sup>2</sup> )	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他								
	公示価格			[100]	100											
		円/m <sup>2</sup>		[100]	[100]											
(9)指定からの検地計	①指定基準地番号 守山(県)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対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳	街路0.0 地域0.0 街路-1.0 交通0.0 交通0.0 環境0.0 環境0.0 行政0.0 環境-13.0 画地0.0 行政-4.0 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 128,000 円/m <sup>2</sup>	[103.1]	100	[100]	[100.0]	160,000										
		100	[100.0]	[82.7]	100											
(10)対象標準地の基準価格の等前年からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 155,000 円/m <sup>2</sup>	③価格形成要因の変動状況	一般的要因 都心部の価格上昇により、投資不動産市場においても、郊外部への波及が認められる。													
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/m <sup>2</sup>		[地域要因] 特段の地域要因の変動はないが、投資需要、住居系用途の需要増により、地価は上昇基調にある。													
	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  
守山(県)5-3 宅地-1

基準地番号 守山(県)5-3	提出先 愛知県	所属分科会名 愛知第4	業者名 氏名	株式会社大島不動産鑑定中部支社 不動産鑑定士 小川 雄彦		
鑑定評価額	25,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	135,000 円/m <sup>2</sup>			

## 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 105,000円/m <sup>2</sup>
(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 名古屋市守山区大森5丁目119番					②地積(m <sup>2</sup> ) 185( )	⑨法令上の規制等		
	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 店舗兼事務所 R C3	⑤周辺の土地の利用の状況 県道沿いに小売店舗、事務所等が混在する路線商業地域	⑥接面道路の状況 南東16m県道	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 大森・金城学院前670m	近商(80, 200)準防(その他)(90, 200)		
(2)近隣地域	①範囲 ③標準的画地の形状等 間口約9m、奥行約20m、規模	東100m、西150m、南30m、北30m	②標準的使用 中低層店舗兼共同住宅地	180m <sup>2</sup> 程度、形状長方形					
	④地域的特性 特記 事項	特にない	街路 16m県道	交通 東方670m	大森・金城学院前駅	法令 規制	近商(90, 200)準防		
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに小売店舗、事務所等が混在する路線商業地域である。地域要因に特段の変化は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測する。							
(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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 135,000円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格 71,200円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格 /円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格 /円/m <sup>2</sup>							
(6)市場の特性	同一需給圏は、守山区及び隣接市区の幹線・準幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の中心は、沿道サービス店舗を運営する飲食・物販チェーンの事業者等の外、マンションティペロッパーである。近隣地域及び周辺地域は、事業用借地の需要が中心で店舗利用の取得需要は低調であるが、最寄駅から徒歩圏内にあることからマンション適地として需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、画地規模、用途等によって取引価格は一様ではなく把握は困難である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は店舗、事務所等が多い路線商業地域である。当地域は収益性を重視する商業地域であるが、取引は自己使用目的の取引が主で賃貸物件の取引は少なく、賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。また、商業地の収益力が低迷する中、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向にある。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基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)公示価格としめた	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳 標準化補正	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
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100				
(9)指定からの基準地検討	①指定基準地番号 守山(県)5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳 標準化補正	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
	前年指定基準地の価格 128,000円/m <sup>2</sup>	[ 103.1 ] 100	[ 100 ] [ 100.0 ]	[ 100 ] [ 97.4 ]	[ 100.0 ] 100	135,000			
(10)対年らの基準検討 地格の等前	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 132,000円/m <sup>2</sup>	③価格変動形成要因の 一般的要因	守山区人口は微増傾向。価格は全用途でコロナ禍の影響を受けたが住宅地ではコロナ禍前の水準を上回ってきており商業地も概ね戻った。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m <sup>2</sup>	〔地域要因〕	駅から徒歩圏内の県道沿いに小売店舗、事務所等が混在する路線商業地域で、地域要因に特段の変動は見られない。						
	②変動率 年間 +2.3% 半年間 %	〔個別的原因〕	個別的原因に変動はない。						

## 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 11日提出  
守山(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 壱成不動産鑑定		
守山(県)5-4	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	渡邊 一成	
鑑定評価額	153,000,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格			143,000 円/m <sup>2</sup>	

## 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	115,000 円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和5年 6月 26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					名古屋市守山区小幡宮ノ腰1004番外 「小幡宮ノ腰10番12号」	②地積 (m <sup>2</sup> )	1,067	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, 300) 準防	
	1.2:1	店舗 S1	中低層の店舗、店舗 兼共同住宅が建ち並 ぶ路線商業地域	北25m市道	水道、 ガス、 下水	小幡 730m			(その他) (90, 300)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 0 m、北 0 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 25 m、奥行 約 30 m、規模	750 m <sup>2</sup> 程度、形状	長方形						
	④地域的特性	特記	特にない	街 路	25m市道	交通 施設	小幡駅 南方730m	法令 規制	近商 (90, 300) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測	幹線道路沿いに小売店舗、飲食店等のほか共同住宅等も見られる路線商業地域である。特段の変動要因はなく、当面は現状にて推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(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	143,000 円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	72,800 円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、名古屋市守山区及び隣接市区等の幹線又は準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は飲食・物販チェーンの事業者等のほか、マンションデベロッパーもその範疇に含まれる。近隣地域の商業的利用は土地取得よりも事業用借地を活用した店舗が中心である。一方、最寄駅から徒歩圏内にあり、マンション用地としての需要が認められる。市場での中心価格帯は、画地規模、用途等によって区々であり、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	比準価格は規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格である。近隣地域は商業地域であるため収益性が考慮されるものの、当該地域の取引においては自己使用目的とすることが多く資産性等も考慮され、投資採算性や収益性のみで土地価格が決定されるには至っていない。従って、本件では実証的・客観的である比準価格を重視し、収益価格を参考し、指定基準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連を考慮して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	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 <sup>2</sup> )	⑦内訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(9) 指定基準地 からの 検討	①指定基準地番号 守山(県)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 の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 128,000 円/m <sup>2</sup>	[ 103.1 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 92.2 ]	[ 100.0 ] 100	143,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 -1.0 -1.0 -4.0 0.0	
(10) 年 の 基 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 140,000 円/m <sup>2</sup>	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因	令和5年4月の日銀総裁交代による金融緩和政策の修正が懸念されたが、当面は量的緩和・ゼロ金利政策維持で不動産市場は上昇基調継続						
	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 <sup>2</sup>		地域 要 因	守山区内の商業地としては街路条件は良好である。駅からも徒歩圏内にあるため、マンション用地としての潜在的な需要も認められる。						
	②変動率 年間 +2.1 % 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  
守山(県)5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	朽木不動産コンサルタント		
守山(県)5-5	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	朽木 正樹	
鑑定評価額	83,500,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	111,000 円/m <sup>2</sup>	

## 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] 85,000円/m <sup>2</sup>
(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	
(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	名古屋市守山区吉根1丁目209番					②地積 (m <sup>2</sup> )	752	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			準住居 (60,300) 準防				
	1.2:1	店舗 S1	中小規模の店舗、營 業所等が増えつつあ る路線商業地域	南東25m県道、 背面道	水道、 ガス、 下水	小幡緑地 2.1km			(その他) (80,300)				
(2) 近 隣 地 域	①範囲	東40m、西130m、南30m、北20m	②標準的使用	低層店舗地									
	③標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約25m、規模	750m <sup>2</sup> 程度、形状	長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない	25m県道 街 路	交通 施設	小幡緑地駅 北東方2.1km	法令 規制		準住居 (70,300) 準防				
	⑤地域要因の 将来予測	旧来からの路線商業地域として成熟している。近接する志段味地区では街区整備や商業集積が進み、今後の地価動向に影響を与える可能性もある。											
(3)	最有效使用的判定					(4)対象基準地 の個別的要 因	二方路		+4.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	114,000円/m <sup>2</sup>										
	収益還元法	収益価格	38,100円/m <sup>2</sup>										
	原価法	積算価格	/円/m <sup>2</sup>										
	開発法	開発法による価格	/円/m <sup>2</sup>										
(6)市場の特性	同一需給圏は、概ね名古屋市内守山区・及び周辺市の準・幹線道路沿いの路線商業地域。需要の中心は、沿道サービス業・店舗併用住宅等を経営する法人及び個人事業者等である。当該地域は、龍泉寺街道沿いの比較的交通量の多い路線商業地に存し、志段味地区の商業集積度の高まりにより、ポテンシャルは増しており需要は強含みである。需要の中心となる価格帯は、規模、用途等により異なり、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。収益価格は店舗を賃貸する事を想定して求めた理論的な価格であるが、地価水準に見合う賃料が確保できない事や、空室率等投資リスクを反映して低位に求められた。よって実証的な取引事例により求められた、比準価格を重視して、収益価格を関連付け、指定基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 規 示 準 格 と し て いた	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/m <sup>2</sup> )	(7) 標準化 補正 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他				
	公示価格	円/m <sup>2</sup>	[ ] 100 100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100 100 [ ]								
(9) 指 定 か ら の 基 準 地 の 検 討	①指定基準地番号 守山(県)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 の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(7) 標準化 補正 内訳	街路 交通 環境 画地 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 128,000円/m <sup>2</sup>	[103.1] 100	[100.0] [100.0]	100 [123.8]	[104.0] 100	111,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 +2.0 +29.0 -4.0 0.0				
(10) 対 年 ら の 基 準 地 の 基 準 価 格 の 等 前 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 繙続 □ 新規 前年標準価格 108,000円/m <sup>2</sup>	③ 価 格 変 動 形 成 状 況	一般的 要 因	コロナによる行動制限の撤廃・リベンジ消費等により経済は回復傾向にある。不動産市況は建築費の高騰中ではあるが高値安定の模様。									
	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 <sup>2</sup>	〔地 域 要 因〕	上志段味地区の商業地需要の影響を受けている。										
		〔個 別 的 要 因〕	個別的要因に変動はない。										
	②変動率 年間 +2.8% 半年間 %												