

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	1㎡当たりの価格	132,000 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	105,000 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	名古屋守山区大永寺町283番2				②地積 (㎡)	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	(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200㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	北16m県道	交通施設	川宮駅 南西方250m	法令規制
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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/㎡										
	収益還元法	収益価格	30,100 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見られるが、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			
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100								
(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	0.0	0.0			
	守山(県)5-1 前年指定基準地の価格 128,000 円/㎡	[103.1] 100	[100.0] 100	[100.0] 100	[100.0] 100	132,000			0.0	0.0			
(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 128,000 円/㎡		③ 価格変動要因		[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/㎡				[地域] 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予測する。								
					[個別的] 個別的な要因に変動はない。								
② 変動率		年間 +3.1 %	半年間										

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	1㎡当たりの価格	160,000 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]	125,000 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	名古屋守山区四軒家1丁目1252番				②地積 (㎡)	607	⑨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	藤が丘 1.8km	(その他) (90,300)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 50 m、北 30 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 30 m、奥行約 20 m、規模 600㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	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	法令規制	近商 (90,300) 準防	
(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 0.0				
(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/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない 0.0			
	収益還元法	収益価格	97,300 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。需要者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 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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正			
(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 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	街路 交通 環境 行政 その他
	守山(県)5-1 前年指定基準地の価格 128,000 円/㎡	[103.1] / 100	100 [100.0]	100 [82.7]	[100.0] / 100	160,000	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 0.0 -13.0 -4.0 0.0
(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 155,000 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の	[一般的] 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/㎡			[地域] 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] 個別的な要因に変動はない。						

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, 株式会社大島不動産鑑定中部支社

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 135,000 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns detailing land characteristics, usage, and pricing. Includes sub-sections like (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.

Table with 4 columns: 基準地番号 (守山(県)5-4), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第4), 業者名 (株式会社 老成不動産鑑定). Below: 鑑定評価額 (153,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (143,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (2) 実地調査日 (令和5年6月26日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月6日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和5年1月) (115,000 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 (名古屋守山区小幡宮ノ腰1004番外). (2) 範囲 (東150m, 西150m, 南0m, 北0m). (3) 形状 (1.2:1). (4) 敷地の利用の現況 (店舗S1). (5) 周辺の土地の利用の状況 (中低層の店舗). (6) 接面道路の状況 (北25m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 (小幡730m). (9) 法令上の規制等 (近商(80,300)準防). (10) 変動率 (年間 +2.1%, 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)5-5 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 守山(県)5-5, 愛知県, 愛知第4, 不動産鑑定士, 朽本 正樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 83,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 111,000 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6日, 正常価格, [令和5年1月] 85,000 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: 名古屋守山区吉根1丁目209番. (2) 範囲: 東40m, 西130m, 南30m, 北20m. (3) 標準的画地の形状等: 間口約30m, 奥行約25m. (4) 地域的要因: 特記事項なし. (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/㎡. (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. (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. (8) 公示価格: 標準地番号, 公示価格. (9) 指定基準地の検討: 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: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率.