

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 11日提出
名東(県)-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, 株式会社八達不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額 48,900,000 円 and 1㎡当たりの価格 281,000 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, 210,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal report table with 10 sections: (1) 所在及び地番並びに「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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白羽根不動産鑑定所
名東(県)-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 牧野 敦
鑑定評価額	31,300,000 円		1㎡当たりの価格	149,000 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率	120,000 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	名古屋市長東区猪子石原3丁目703番				②地積 (㎡)	210	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 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	1社 3.4km	(その他) (70,200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西50m、南50m、北20m				②標準的使用	戸建住宅地						
	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	標準方位北、6m市道	交通	一社駅 北方3.4km	法令
(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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	149,000 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	同一需給圏は名東区北部の住宅地域である。需要者の中心はサラリーマン等を中心とする一次取得者である。最寄り駅徒歩圏内の地域に需要が集中し地価は上昇を強めていたが、徒歩圏外の住宅地域にもその影響が波及している。不動産市場の動向を反映して周辺地域では建売分譲住宅も増えている。堅調な需給動向により地価は上昇傾向で推移している。土地は総額で3,000万円程度、新築戸建住宅は4,000~4,500万円程度が必要の中心価格帯である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用目的での取引を主とする住宅地域に存する。画地条件及び賃貸市場の成熟の程度を勘案すると、経済合理性に沿う収益用建物を直接想定することは困難であるため収益価格は試算しない。鑑定評価額の決定に当たっては、快適性を重視する住宅地域であることから取引市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 名古屋名東-23	公示価格 138,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [92.9]	100	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 +1.0			
(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 +1.0			
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的] 名東区の人口はやや減少傾向。低金利環境の継続により最寄り駅周辺部のみならず郊外でも住宅地需要は堅調である。									
	前年標準価格 146,000 円/㎡			[地域] 地域要因に特段の変化は見られない。堅調な需要により小規模な建売分譲住宅が増えている。									
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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		[個別的] 個別的な要因に変動はない。									
公示価格 円/㎡		②変動率		年間 +2.1 % 半年間 %									

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, 新東昭不動産株式会社. Includes 鑑定評価額: 39,200,000 円, 1㎡当たりの価格: 162,000 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 reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, 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. (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) 対象標準地等の前年の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社八達不動産鑑定事務所
名東(県)-4	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 前田 達男
鑑定評価額	62,900,000 円	1㎡当たりの価格	259,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	185,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月14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 名古屋市名東区藤森2丁目68番外	②地積 (㎡)	243 ()	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 80) (その他)
(2) 近隣地域	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
	1:2.5	住宅W2	中規模住宅の中に寮等も見られる住宅地域	南6.5m市道	水道、ガス、下水
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 50 m、南 80 m、北 60 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 12 m、奥行約 20 m、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	基準方位北、6.5m市道
(2) 近隣地域	⑤地域要因の将来予測	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ地下鉄駅歩圏の閑静な住宅地域であり、熟成している。居住環境の良さから、周辺地域ではデベロッパーによる高級建売分譲も見られ、価格水準は上昇傾向で推移すると予測する。			
(3) 最も有効使用の判定	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	259,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	49,900 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	同一需給圏は主として名東区を中心とする地下鉄東山線沿線の駅歩圏に位置する住宅地域である。需要者の中心は、アッパーミドルクラスの給与所得者や自営業者等である。上社・本郷駅北側の南垂れの住宅地は、住環境が良好で利便性も高いことから需要は堅調で、分譲業者による小規模開発も盛んである。中心価格帯は、業者による細分化後の規模で、土地は3000~4000万円程度、新築戸建住宅で5500~7000万円程度である。				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とした地域であり、近隣地域周辺には賃貸物件も見られるが、それらは遊休地の有効活用を主目的とした利用である。市場の中心は自用を目的とする取引であり、収益価格は相対的に低位に求められた。よって、実証的価格である比準価格を重視し、収益価格を参考に止め、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。				

(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地番号 名古屋名東-19	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 +9.0 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 254,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [109.0]	100 [/]	[109.0] 100	259,000	標準化補正			
(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	[] 100	標準化補正			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 253,000 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 名古屋名東-19 公示価格 254,000 円/㎡									
② 変動率	年間 +2.4 %	半年間 +2.0 %	③ 価格形成要因の [一般的] 不動産市場を取り巻く環境は、物価上昇や金融資本市場の変動等のリスクが増加しており、需要者は慎重な姿勢に転換しつつある。 [地域] 本郷駅歩圏の居住環境が良好な南垂れの住宅地域である。需要は堅調に推移しており、依然として高値取引が見られる。 [個別的] 個別的要因に変動はない。							

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 鑑定評価額: 45,500,000 円 and 1㎡当たりの価格: 204,000 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別, (9)160,000 円/㎡, (10)倍.

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. Includes details on location (名古屋市名東区貴船2丁目1202番), area (223㎡), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白羽根不動産鑑定所
名東(県)-6	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 牧野 敦
鑑定評価額	53,800,000 円		1㎡当たりの価格	238,000 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	185,000 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		名古屋市長東区平和が丘4丁目9番			②地積 (㎡)	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 低専 (40, 80) (その他)			
		1:1.5	住宅 W2	中規模住宅を中心に共同住宅も見られる閑静な住宅地域	北西8m市道	水道、ガス、下水	一社 900m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 90 m、南 70 m、北 60 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		特記事項		
			特記事項 特にない			街路 基準方位北、8 m市道		交通施設 一社駅 北西方900m 法令規制 1 低専 (40, 80)		
		⑤地域要因の将来予測 戸建住宅が建ち並ぶ成熟した住宅地域であり、今後とも現状の住環境のまま推移するものと予測される。不動産市場は全般的に堅調さを維持して、地価動向は上昇基調が続くと予測する。								
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	238,000 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	同一需給圏は地下鉄東山線沿線の住宅地域である。需要者の中心はサラリーマン等を中心とする一次取得者である。最寄り駅徒歩圏内の地域に需要が集中し地価は上昇を強めていたが、今では居住環境良好な徒歩圏外の住宅地域にもその影響が波及している。居住環境は良好で選好性が高い地域のため住宅地需要は堅調に推移している。土地は総額で4,000~5,000万円程度、新築戸建住宅は6,000万円程度が需要の中心価格帯である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用目的での取引を主とする住宅地域に存する。第一種低層住居専用地域に指定されていて公法上の規制等から専用住宅の利用が一般的であり、アパート等の収益物件を想定することは現実的ではなく収益価格は試算しない。鑑定評価額の決定に当たっては、快適性を重視する住宅地域であることから取引市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、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	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 -1.0
	標準地番号 名古屋名東-19	[100.9]	100	100	[100.0]	237,000	標準化補正	交通 0.0	環境 -2.0	交通 +2.0
公示価格	254,000 円/㎡	100	[109.0]	[99.0]	100		環境 0.0	画地 +9.0	行政 0.0	環境 -2.0
								行政 0.0	その他 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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	交通	環境	交通
								環境	画地	環境
								行政	行政	行政
								その他	その他	その他
(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 変動状況		[要因] 一般的 名東区の人口はやや減少傾向。低金利環境の継続により最寄り駅周辺部のみならず郊外でも住宅地需要は堅調である。					
	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 230,000 円/㎡		[地域] 地域要因に特段の変化は見られない。地下鉄一社駅徒歩圏内の居住環境良好な住宅地として人気のエリアである。					
	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		[個別的] 個別的要因に変動はない。					
		標準地番号		公示価格		円/㎡				
② 変動率		年間	+3.5 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知不動産鑑定所	
名東(県)-7	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	磯貝 誠
鑑定評価額		39,200,000 円	1㎡当たりの価格		167,000 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4日	(6) 路線価	[令和5年1月]	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年4月10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		名古屋市長久区猪子石3丁目610番			②地積 (㎡)	235 ()	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低専 (40.80) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東100m、西70m、南100m、北40m			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22m、規模220㎡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		熟成した既成住宅地域であり、特段の地域変動要因はなく、当面現状を維持しつつ推移するものと推測される。地価水準は、安定した住宅需要が見込まれることから堅調に推移するものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		167,000 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	同一需給圏は地下鉄東山線沿線の住宅地域で、需要者は区内に在住する1次取得者である。不動産市場は物価上昇、供給面での制約等による需給バランスの悪化が懸念されるが、区北部の住環境が良好で安定した需要が見られる地域であるため地価は底堅く推移している。圏域内では民間の建売分譲が中心で、立地及び需要者に応じた価格設定がなされているが、土地で4000万円程度まで、新築の戸建住宅で6000万円前後までが需給の中心価格帯と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は一般住宅を主体とする既成住宅地域に所在し、需要者の多くは自用目的での取引を中心としている。収益還元法については対象基準地の画地条件の制約等により、経済合理性を有する賃貸住宅経営を想定することが非現実的であるため適用しない。従って、試算価格を再吟味し、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格の考え方は参考に留め、かつ、単価と総額との関係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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100		標準化補正	交通	0.0	環境	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	0.0
	名東(県)-2	[] / 100	100	100	[] / 100	167,000	標準化補正	交通	0.0	環境	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 変動状況		[一般的] 物価上昇、供給面での制約等も見られるが、良好な立地条件を有する地域の需要は維持され、地域選好性がより鮮明となっている。 [地域] 地下鉄駅から離れた区北部の住環境が確保された住宅地で、安定した需要が見込まれることから地価は底堅く推移している。 [個別的] 個別的要因に変動はない。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 166,000 円/㎡		② 変動率									
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										
□ 代表標準地 □ 標準地		年間 +0.6 %		半年間 %								
標準地番号												
公示価格												
円/㎡												

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, 株式会社八達不動産鑑定事務所. Includes 名東(県)-8, 愛知県, 愛知第4, 氏名, 不動産鑑定士 前田 達男. 鑑定評価額: 26,800,000 円. 1㎡当たりの価格: 141,000 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, 110,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松岡不動産鑑定士事務所
名東(県)-9	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 松岡 徹郎
鑑定評価額	64,300,000 円	1㎡当たりの価格	252,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	200,000 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	名古屋市名東区本郷3丁目29番1外					②地積 (㎡)	255	⑨法令上の規制等	2 中専 (60,200) 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	本郷 400m	(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 20 m、北 30 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 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形										
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 6.5m市道	交通	本郷駅 北東方400m	法令	2 中専 (70,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	熟成した住宅地域であり特段の変動要因はないが、将来の動向としては分割可能な土地は分譲され、規模の小さな住宅が増える予想する。駅徒歩圏の住宅地域であり、地価水準の上昇傾向は続くものと予測する。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	252,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0					
	収益還元法	収益価格	108,000 円/㎡			規模	-2.0					
	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	同一需給圏は概ね名東区内の地下鉄東山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は名古屋市内及びその周辺市町に居住し、自己の居住に供する目的で取得する個人が想定される。駅徒歩圏に位置する住環境のよい地域であり、主に子育て世帯による旺盛な土地需要が認められる。市場の中心価格帯は土地は240㎡程度で6000万円～6700万円程度、周辺において新築戸建住宅の事例は見られない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の住宅地としての取引が主で、同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、基準地は快適性及び利便性を重視して価格形成がなされる住宅地域に存し、十分な投資採算性の確保が難しく、想定要素も多いため収益価格の規範性は劣ると判断される。従って、市場の特性に最も適合した比準価格を重視して採用し、収益価格を参考に留め、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	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[102.0] / 100	100 [109.0]	100 [93.2]	[98.0] / 100	250,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 物価高や建築資材の高騰、金利上昇の懸念のある中、駅徒歩圏を中心に資金的余裕のある層による旺盛な土地需要が続いている。								
	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	前年標準価格	246,000 円/㎡	[地域要因] 地下鉄駅徒歩圏に位置する住環境のよい地域であり、主に子育て世帯による旺盛な土地需要が認められる。								
対年標準価格等の前	② 変動率	年間	+2.4 %	半年間	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	公示価格 円/㎡										

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
名東(県)-10	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 友秀
鑑定評価額	42,000,000 円		1㎡当たりの価格	189,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	140,000 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		名古屋市中東区高針3丁目309番			②地積 (㎡)	222 ()	③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 低専 (50, 150) (その他)				
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅、マンション等が見られる住宅地域	南東6.5m市道	水道、ガス、下水	上社 2km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 100 m、南 60 m、北 70 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 10 m、奥行約 18 m、規模 180 ㎡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		最寄り地下鉄駅徒歩圏外の既成住宅地域である。徒歩圏内の供給不足による徒歩圏外への需要の波及がみられるが、特段の変動要因は見られず、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 +6.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	189,000 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	同一需給圏は地下鉄東山線沿線で名東区、千種区内の住宅地域。需要者の中心は住宅取得を目的とする個人で、市内に居住する30代～40代の一次取得者層が中心であるが、市外からの転入も見られる。最寄り地下鉄駅から徒歩圏外にあるものの、居住環境が良好な住宅地域であり、底堅い需要があることから、地価は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は土地で3200万円～3700万円程度、新築戸建住宅で4700万円～5500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例を採用し求められたものである。対象基準地周辺は戸建住宅を主体とする地域であり、住宅取得目的での取引が中心である。そのため、不動産の収益性よりも快適性が指向される点を勘案し、収益還元法は非適用とした。従って、比準価格を採用し、かつ単価と総額との関連、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	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 名古屋名東-16	[100.5]	100	100	[106.0]	189,000	標準化補正	交通	0.0	環境	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	環境	0.0	行政	環境	+5.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		画地	+3.9	行政	行政	-2.0	
(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 変動形成要因の	[要因] 一般的 名東区の人口は微減傾向にある。資材価格の高止まり等の市況への影響に留意する必要があるものの、当区の需要、地価は上昇している。								
	■ 継続 □ 新規			[地域] 特段の地域要因の変動はないが、最寄り駅徒歩圏外への需要の波及がみられ、地価は上昇している。								
	前年標準価格 184,000 円/㎡			[個別的] 個別的な要因に変動はない。								
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	+2.7 %	半年間	%							

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, 株式会社愛知不動産鑑定所. Includes 鑑定評価額 48,500,000 円 and 1㎡当たりの価格 191,000 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, (7) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 145,000 円/㎡, (9) 倍率.

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) 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の検討.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
名東(県)5-1 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 鑑定評価額 127,000,000 円 and 1㎡当たりの価格 486,000 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, (7)倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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)公示価格とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社八達不動産鑑定事務所
名東(県)5-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 前田 達男
鑑定評価額	80,700,000 円	1㎡当たりの価格	171,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	135,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月14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	名古屋市長久保八丁目2番外			②地積 (㎡)	472	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準備 (その他) (90,200)				
(2) 近隣地域	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) 準備 (その他) (90,200)					
	1:1.2	店舗RC2	低層店舗の中に中層事務所、店舗兼共同住宅等も見られる商業地域	北西16m市道	水道、ガス、下水	一社2.1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東0m、西0m、南50m、北100m			②標準的使用	中低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約25m、規模400㎡程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m市道	交通	一社駅北西方2.1km	法令
(3) 最も有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	準幹線道路沿いに店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。交通量は比較的多いが周辺に集客力のある商業施設は無く、背後住宅地の価格も落ち着いていることから、地価水準はほぼ横這い傾向で推移すると予測する。										
	(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	173,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
	収益還元法	収益価格	104,000 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	同一需給圏は主として名東区内の幹線、準幹線道路沿いの路線商業地域であり、千種区等の隣接地域も含む。需要者の中心は、ロードサイド型店舗を運営する事業者等である。近年では、こうした店舗の出店は事業用借地権による契約が中心で土地取得需要は限定的であるが、現状では出物が少ないため大きく値崩れすることはなく安定的に推移している。中心価格帯は規模等によってばらつきが大きく、総額で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	近隣地域周辺は店舗や事業所が建ち並ぶ商業地域であり賃貸物件も見られるが、賃貸市場において土地価格に見合った賃料水準が形成されおらず、収益価格は低位に止まった。土地取引は自用や開発目的が中心であり、市場動向を反映している比準価格の信頼性は高い。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	街路			
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100		標準化補正	交通	交通			
(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	街路			
	名東(県)5-3	[105.3] / 100	100	100	[100.0] / 100	171,000	標準化補正	交通	交通			
(10) 対象標準地等の前	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		③ 変動状況	[要因] 不動産市場を取り巻く環境は、物価上昇や金融資本市場の変動等のリスクが増加しており、需要者は慎重な姿勢に転換しつつある。							
	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	前年標準価格	170,000 円/㎡		[地域]	交通量の比較的多い準幹線道路沿いの商業地である。地域の状況が大きく変化することは無く、安定的に推移している。						
(10) 対象標準地等の前	② 変動率	年間	+0.6 %	半年間	[個別的]	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	公示価格	円/㎡									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白羽根不動産鑑定所
名東(県)5-3	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 牧野 敦
鑑定評価額	90,200,000 円	1㎡当たりの価格	200,000 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] 155,000 円/㎡ 路線価又は倍率 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		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 名古屋市長東区西山本通2丁目12番		②地積 (㎡)	451	⑨法令上の規制等	近商 (80, 200) 準防		
	③形状	④敷地の利用の現況 診療所兼共同住宅 RC4	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況 北東15m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 星ヶ丘 1.1km (その他) (79, 186)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 0 m、西 30 m、南 40 m、北 140 m		②標準的使用 中低層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等 間口約 20 m、奥行約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形		④地域的特性 特記事項 一部が第1種低層住居専用地域(50・150)に指定 街路 15m市道 交通 星ヶ丘駅南東方1.1km 法令 近商(79, 186)準防 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	203,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	105,000 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	同一需給圏は主に名東区内の商業地域である。需要者の中心は地縁性を有する地元の個人又は法人事業者のほかマンション開発業者である。西山本通沿いの交通量の比較的多い路線道路沿いに、低層店舗のほか中層の共同住宅等が多く立地している。マンション需要が根強い名東区の地域性から、マンション適地に対する土地需要は依然として強含んでいて、地価は上昇傾向にて推移している。取引総額はばらつきが大きく中心となる価格帯は見いだせない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する路線商業地域における賃貸市場は概ね成熟している。収益価格は賃貸市場の動向及び建物の想定事項の如何でその精度が左右されるという側面を反映しやや低位な価格となった。収益性が重視される商業地域内に存するものの、比準価格を重視するのが不動産市場の実態を適切に反映していると判断される。以上より比準価格を重視し収益価格を比較考量し、標準地との均衡に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 標準地番号 名古屋市長東5-2	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 +3.0 交通 +5.0 環境 +7.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格 241,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [121.5]	[100.0] 100	201,000		
(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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 190,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 名東区の人口はやや減少傾向。個人消費の持ち直しの動きから店舗・事務所等の商業地需要は回復し堅調に推移している。				
	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化は見られない。地価上昇が続く周辺住宅地の地価動向と同様の傾向が認められる。				
		②変動率 年間 +5.3 % 半年間 %		[個別的] 個別的要因に変動はない。				