

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社千早不動産コンサルティング	
北名古屋(県)-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	井上 徹
鑑定評価額	17,200,000 円		1㎡当たりの価格	94,400 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	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月27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		北名古屋市六ツ師宮西13番			②地積 (㎡)	182 ()	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中専 (60, 200) (その他) (60, 180)			
	1:1	住宅 L S2	農地も見られる中に中規模住宅を中心とする一般住宅地域	北4.5m市道	水道、ガス	徳重・名古屋芸大 1.7km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 100 m、南 100 m、北 150 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 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項 特にない			
	④地域的特性		特記事項 特にない			街路 基準方位 北 4.5 m市道		交通施設 徳重・名古屋芸大駅 東方1.7km 法令規制 1中専 (60, 180)			
(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		94,400 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	同一需給圏は名鉄犬山線沿線、北名古屋市と周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は地元へ地縁関係を有する一次取得者層であるが、名古屋市へのアクセスが良好であることから周辺市町からの転入も考えられる。鉄道駅からはやや距離があるが、割安感もあり地価は比較的堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は土地が15000～20000万円、新築戸建物件は30000～40000万円である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と価格牽連性の高い北名古屋市内の住宅地の取引事例を採用して比準したものであり、当地域の不動産市場の現実的な動向を反映した実証的で説得力の高いものである。一方、対象基準地の画地条件から経済合理性を有する賃貸用建物の建築を想定することが困難であったため、収益還元法は適用しなかった。以上のことから、本件では比準価格を標準とし、周辺の標準地との均衡にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規 格 価 格 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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 +4.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 北名古屋-14		[101.8] 100	100 [106.0]	100 [152.9]	[100.0] 100	94,200				
(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 前 年 標 準 価 格 等 からの 検 討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動状況要因の		[一般的要因] 消費者物価指数がこのところ上昇傾向にある。北名古屋市の人口は微増から横ばい傾向である。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 94,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。						
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				[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											
公示価格 円/㎡											
②変動率 年間 +0.4 % 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, 株式会社愛一はらしな鑑定. Sub-rows for 北名古屋(県)-2, 愛知県, 愛知第6, 氏名, 不動産鑑定士 原科 篤. Summary row for 鑑定評価額: 18,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 139,000 円/㎡.

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. Values include 令和 5年 7月 1日, 令和 5年 6月 26日, 更地としての鑑定評価, 令和 5年 7月 8日, 正常価格, [令和 5年 1月] 路線価又は倍率 105,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 北名古屋市鹿田東海133番5. (2) 範囲: 東100m, 西100m, 南100m, 北100m. (3) 標準的画地の形状等: 間口約10m, 奥行約20m. (4) 地域的要因: 特記事項 特にない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 139,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、名鉄犬山線沿線の北名古屋市を中心に隣接する岩倉市等の住宅地域の圏域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は自己利用目的の戸建住宅の取引が中心であり. (8) 公示価格: 代表標準地 北名古屋-14, 公示価格 150,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 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 年間 +3.0% 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛一はらしな鑑定	
北名古屋(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	原科 篤

鑑定評価額	27,700,000 円	1㎡当たりの価格	153,000 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8日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 115,000 円/㎡
(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	北名古屋市西之保宮前13番			②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等	1中専 (60,200)									
	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	水道、ガス、下水 西春620m (その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西50m、南50m、北30m			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18m、規模180㎡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8.2m市道	交通	西春駅西方620m	法令	1中専 (60,200)				
(3) 最も有効使用の判定	①鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	153,000 円/㎡	(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+6.0	⑤地域要因の将来予測	西春駅徒歩圏内の熟成した住宅地域であり今後とも現状の住環境を維持していくものと予測する。需要の堅調な地域であり、地価水準は緩やかに上昇していくものと考えられる。								
		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	同一需給圏は名鉄犬山線沿線を中心に広がる住宅地域である。需要者の中心は市内在住の居住者が殆どであるが名古屋市のベッドタウンとして人気が高く周辺市町からの転入者も見られる。駅徒歩圏内の利便性良好な地域では、住宅に対する需要は力強いものがある。土地は2000~2500万円程度、新築戸建物件は3000~4000万円程度が需要の中心である。																
(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、同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を採用して求めた比準価格は、市場の実態を反映し規範性は高い。一方、収益価格について、駅に近く共同住宅も混在する地域であるが地積過小等の理由により非適用としたことは、実現性の観点から考察して妥当であると判断出来る。従って比準価格を採用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	標準地番号	北名古屋-14	②時点修正	[102.0] 100	③標準化補正	100 [106.0]	④地域要因の比較	100 [100.0]	⑤個別的要因の比較	[106.0] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	153,000	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	⑧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
	⑧公示価格	150,000 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	⑧地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	⑧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	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		147,000 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的] 物価上昇等による先行き不透明感はあるものの、北名古屋市の人口は微増乃至横ばいであり、利便性の高い住宅地の需要は底堅い。							
	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		北名古屋-14			[地域] 西春駅徒歩圏の住宅地域であり需要は底堅く、住宅地の価格は強含みで推移していくと判断される。							
	⑧公示価格		150,000 円/㎡		②変動率		年間 +4.1% 半年間 +2.0%		[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	森本不動産鑑定事務所
北名古屋市(県)-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 森本 達也
鑑定評価額	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	95,500 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 70,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月22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 北名古屋市北野八竜前90番25	②地積 (㎡)	172 ()	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 100) (その他) (地区計画等)
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅を主として農地等が見られる住宅地域	⑥接面道路の状況 南5.4m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス
	⑧主要な交通施設との接近の状況 西春 1.9km				
(2) 近隣地域	①範囲 東 70 m、西 90 m、南 50 m、北 100 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	街路 基準方位北 5.4m市道	交通施設 西春駅 北西方1.9km	法令規制 1 低専 (60, 100)	
	⑤地域要因の将来予測 公法規制が緩和されたことにより住宅地化が進行するものと予測する。地価水準は上昇傾向にて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 95,500 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	同一需給圏は名鉄犬山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は市内在住の居住者が殆どであるが名古屋市のベッドタウンとして人気が高く周辺市町からの転入者も見られる。建築費等の高騰や金利の先高感等不安定要素はあるものの今のところ市内住宅地の人気は根強く需要は堅調に推移している。土地は1500~2000万円程度、新築戸建物件は3000~4000万円程度が需要の中心である。				
(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、同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を採用して求めた比準価格は、市場の実態を反映し規範性は高い。一方、収益価格について、賃貸市場が未成熟なこと及び公法規制の制約により非適用としたことは、実現性の観点から考察して妥当であると判断出来る。従って比準価格を重視し、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 標準地番号 北名古屋-14	② 時点修正 [102.0] 100	③ 標準化補正 100 [106.0]	④ 地域要因の比較 100 [160.4]	⑤ 個別的要因の比較 [106.0] 100
	公示価格 150,000 円/㎡			⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 95,400	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 +6.0 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 [] 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡			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
(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 91,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[要因] 名古屋市のベッドタウンとして発展しており人口は増加傾向。住宅地需要は安定的に推移しており中でも駅徒歩圏内の物件の人気は高い。 [地域] 令和3年3月公法規制が緩和されて以降、需要は増加傾向にある。 [個別] 特段の変動要因はない。	
	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 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
北名古屋(県)-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 森本 達也
鑑定評価額	21,100,000 円		1㎡当たりの価格	133,000 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 倍率種別	99,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月22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		北名古屋市九之坪霞田40番				②地積 (㎡)	159	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 中専 (60, 200) (その他)									
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 120 m、南 50 m、北 80 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	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	西春駅 南西方1.2km	法令規制	1 中専 (60, 200)								
(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	133,000 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	同一需給圏は名鉄犬山線沿線を中心に広がる住宅地域である。需要者の中心は市内在住の居住者が殆どであるが名古屋市のベッドタウンとして人気が高く周辺市町からの転入者も見られる。建築費等の高騰や金利の先高感等不安定要素はあるものの今のところ駅徒歩圏内の利便性良好な地域の需要は根強く回復傾向にある。土地は2000~2500万円程度、新築戸建物件は3500~4500万円程度が需要の中心である。																
(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、同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を採用して求めた比準価格は、市場の実態を反映し規範性は高い。一方、収益価格について、駅に近く共同住宅も混在する地域であるが地積過小等の理由により非適用としたことは、実現性の観点から考察して妥当であると判断出来る。従って比準価格を採用して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	北名古屋-14	②時点修正	[102.0] 100	③標準化補正	100 [106.0]	④地域要因の比較	100 [115.0]	⑤個別的要因の比較	[106.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	133,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 +6.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +3.0 環境 +9.5 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	前年指定基準地の価格	円/㎡	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	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
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 129,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的] 名古屋市のベッドタウンとして発展しており人口は増加傾向。住宅地需要は安定的に推移しており中でも駅徒歩圏内の物件の人気は高い。 [地域] 特段の変動要因はない。 [個別的] 特段の変動要因はない。										
	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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		②変動率		年間 +3.1 %	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 北名古屋(県)-6, 愛知県, 愛知第6, 森本不動産鑑定事務所.

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. Includes dates and conditions for the appraisal.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal justification table with multiple rows (1-10) and columns. Contains detailed analysis of location, area, market characteristics, and price determination factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社千早不動産コンサルティング
北名古屋(県)-7	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 井上 徹
鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	92,700 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 倍率種別	74,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月27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	北名古屋市久地野河原113番3				②地積 (㎡)	165 ()	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)	
	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	西春 3.3km	(その他) (60, 168)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 60 m、南 50 m、北 40 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	基準方位 北 4.2 m 市道	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅と共同住宅が混在する住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,700 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	同一需給圏は名鉄犬山線沿線、北名古屋市と周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は地元で地縁関係を有する一次取得者層であるが、名古屋へのアクセスが良好であることから周辺市町からの転入も考えられる。鉄道駅からはやや距離があるが、割安感もあり地価は比較的堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は土地が 15000~20000 万円、新築戸建物件は 30000~40000 万円である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と価格牽連性の高い北名古屋市内の住宅地の取引事例を採用して比準したものであり、当地域の不動産市場の現実的な動向を反映した実証的で説得力の高いものである。一方、対象基準地の画地条件から経済合理性を有する賃貸用建物の建築を想定することが困難であったため、収益還元法は適用しなかった。以上のことから、本件では比準価格を標準とし、周辺の標準地との均衡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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +6.0
	北名古屋-14	[101.8]	100	100	[100.0]	92,900	標準化補正	交通 0.0	環境 +38.0	行政 0.0
(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 0.0	地域要因	街路 +6.0
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0	環境 +38.0	行政 0.0
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		③ 価格変動要因の	[一般的] 消費者物価指数がこのところ上昇傾向にある。北名古屋市の人口は微増から横ばい傾向である。					
	前年標準価格	92,500 円/㎡			[地域] 地域要因に特段の変動はない。					
	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			[個別的] 個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間	+0.2 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
北名古屋(県)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 森本 達也
鑑定評価額	57,100,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 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 110,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月22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	北名古屋市西之保西若12番				②地積 (㎡)	405	③法令上の規制等	2住居 (60, 200)	
	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	西春 500m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 45 m、南 50 m、北 100 m				②標準的使用	中層店舗付事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口約 18 m、奥行約 20.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 正方形				④地域的特性	特記事項	街路	2 5 m 県道	
	④地域的要因の将来予測	西春駅西側の路線商業地域であるが、新規の出店はあまり見られず、今後も現状を維持するものとみられる。地価水準は市の中心部に近いことから緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。				交通施設	西春駅 北西方500m	法令規制	2住居 (60, 200)	
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	141,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	61,900 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	同一需給圏は概ね北名古屋市及び隣接市町の路線商業地域である。需要者の中心は、広域的なチェーン展開をするロードサイト型店舗等の事業者、地縁性を持つ個人事業者等幅広く想定される。北名古屋市内の中心駅周辺地域として同一需給圏内においては標準的な競争力を有するが地価上昇の程度は小幅である。市場での需要の中心となる取引の価格帯は、マンション敷地としての価格帯を含め幅広いものとなっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を採用して求めた比準価格は、市場の実態を反映し規範性は高い。一方、収益価格については店舗兼事務所の建設を想定して求めたものであり理論的な価格といえるが、地価に見合った賃料が形成されていないため比準価格に比べて低めに求められた。本件では規範性の高い比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 北名古屋5-2	[100.7]	100	100	[103.0]	141,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	画地 +3.0	行政 0.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
(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 前年標準価格 139,000 円/㎡				③ 変動要因	[要因] 当市の商業地は、西春駅前のほか幹線道路沿いに路線商業地域が展開している。新規出店は限定的である。			
	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	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 北名古屋5-2 公示価格 140,000 円/㎡					[地域] 特段の変動要因はない。 [個別的] 特段の変動要因はない。			
	② 変動率	年間 +1.4 %	半年間 +0.7 %							

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, 株式会社愛一はらしな鑑定. Values include 北名古屋(県)5-2, 愛知県, 愛知第6, 氏名, 不動産鑑定士 原科 篤.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (90,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (119,000 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26日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月8日, 正常価格, [令和5年1月] 90,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Valuation), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の検討 (Review of Target Standard Land).