

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
北(県)-1 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (北(県)-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第6), 業者名 (株式会社リアルアシスト), 氏名 (不動産鑑定士 藪亀 邦恭), 鑑定評価額 (11,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (105,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月7日), (6) 路線価 (令和5年1月), (7) 路線価又は倍率 (83,000 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), (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地 (名古屋市北区会所町33番2), (2) 近隣地域 (東100m, 西50m, 南100m, 北100m), (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 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法 105,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地は画地規模が小さく...), (8) 公示価格 (121,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (変動率 年間 +1.0%)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 桜木不動産コンサルタント
北(県)-2	愛知県	愛知第 6	氏名	不動産鑑定士 加藤 恭一
鑑定評価額	20,900,000 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 7日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 30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		名古屋市区北金田町1丁目19番14				②地積 (㎡)	122	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	黒川 1.5km	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 70 m、南 80 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 15 m、規模 150㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項		
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ成熟した住宅地域であり、今後も現在の地域環境にて推移、地価は上昇基調を保ちながら安定的に推移していくものと予測する。								
(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	171,000 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	同一需給圏の範囲は、概ね北区内、地下鉄を始めとする各鉄道駅までやや距離を有する庄内川以南の住宅地域と判定する。需要者は、名古屋市在住の一次取得者層を中心に、他市町からの転入者も見受けられる。総額を意識した画地規模の過小な取引が中心となっているものの、住宅需要は堅調である。中心となる価格帯は、土地のみで2000万円から3000万円程度、新築戸建住宅で3500万円から5500万円程度が標準的と推測する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地に係る市場の特性等を勘案すると、対象基準地については自己使用目的でのエンドユーザーが需要の中心となることが見込まれることから、市場で代替競争関係にある他の不動産との比較の観点から価格を試算した比準価格は重視する必要がある。よって本件は、比準価格を標準に代表標準地との比較より得られた対象基準地の規準価格との均衡に留意し、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	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 名古屋北-10	[101.7] / 100	100 [100.0]	100 [140.1]	[100.0] / 100	171,000	標準化補正	交通	0.0	環境	+2.0
(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	+36.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		画地	0.0	行政	0.0	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 変動要因の形成要因	[一般的] 円安や資源高による物価上昇に直面しているが、景気の回復基調は崩れていない。区内住宅地に対する取得意欲は依然として高い。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 167,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 地下鉄駅までやや距離を有するが、北区内の堅調な住宅地需要に支えられて、地価は堅調に推移している。							
② 変動率		年間 +2.4 %	半年間 %	[個別的] 個別的な要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社那須不動産
北(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 那須 明
鑑定評価額	36,100,000 円		1㎡当たりの価格	239,000 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] 190,000 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
(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	名古屋市北区清水3丁目503番「清水三丁目5番8号」			②地積 (㎡)	151	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	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西120m、南20m、北80m			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6m市道	交通施設	名城公園駅 東方600m	法令規制
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	239,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	127,000 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、北区の庄内川以南及び隣接する西区、東区等の住宅地域の圏域である。需要者は圏内の居住者が中心であるが、当該地域は都心部へのアクセスが良好なエリアであり、圏外からの転入も多数見られる。依然として低金利等を背景に地価は上昇基調が持続しているものの、総額が高む為、住宅の売れ行きには落ち込みも見られる。取引の中心となる価格帯は、土地は総額2500~3500万円、新築戸建住宅は5000~7000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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が求められた。収益価格は共同住宅を建築し賃貸することを想定した場合の収益性を反映した価格であり、理論的だが想定要素が多い。当該地域の取引は自用目的が中心で、収益性よりも居住の快適性・利便性が重視されて価格形成される傾向が強い。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、更に一般的要因の影響、単価と総額との関連にも留意し、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	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
	公示価格 235,000 円/㎡	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [/]	[100.0] / 100	239,000	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 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		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
(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 230,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因	[一般的] 区内の人口は若干の減少傾向である。不動産市況は堅調に推移しているが、インフレや利上げ懸念等、先行きに不透明感強く残る。				
	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 名古屋北-10 公示価格 235,000 円/㎡			[地域] 地下鉄駅徒歩圏内に所在する利便性・居住環境共に良好な住宅地域で、地域要因に変動は見られない。				
② 変動率 年間 +3.9% 半年間 +1.7%		[個別的] 個別的要因に変動はない。						

標準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 桜木不動産コンサルタント
北(県)-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 加藤 恭一
鑑定評価額	58,700,000 円	1㎡当たりの価格	224,000 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	175,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月30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) 標準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市北区山田1丁目914番「山田一丁目9番30号」				②地積 (㎡)	262	⑨法令上の規制等	2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	大曾根 300m	(その他) (70,200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西100m、南50m、北50m				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8m市道	交通	大曾根駅北方300m	法令	2住居 (70,200) 規制
	⑤地域要因の将来予測	用途の多様性を有する地域ではあるが、今後も現在の地域環境にて推移、地価は立地条件に恵まれた地域として上昇傾向で推移していくものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象標準地の個別的要因	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	224,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	88,800 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	同一需給圏の範囲は、概ね区内、地下鉄を始めとする各鉄道駅に近い庄内川以南の住宅地域と判定する。需要者は、資金力に余裕のある名古屋在住の個人等である。総額を意識した画地規模の過小な取引が中心となっているものの、地下鉄駅に近い住宅地の人気は特に高く、住宅需要は極めて堅調である。中心となる価格帯は、土地のみで3000万円から4000万円程度、新築戸建住宅で4000万円から6000万円程度が標準的と推測する。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自用目的での一般住宅地の取引が中心で、快適性を重視する需要者意識に照らせば市場性を反映した比準価格は重視する必要がある。一方、収益価格は、理論的価格ではあるが、投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に求められた。本件は、収益価格は参考程度とし、比準価格を標準に代表標準地との比較より得られた対象標準地の規準価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(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 対象標準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0				
	標準地番号 名古屋北-10	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [106.7]	[100.0] 100	224,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +10.0	行政 0.0				
(9) 指定標準地	① 指定標準地番号	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 対象標準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	地域要因	街路				
	前年指定標準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通	環境	行政				
(10) 対象標準地の前年標準価格等	①-1 対象標準地の検討	③ 価格形成要因の		[一般的] 円安や資源高による物価上昇に直面しているが、景気の回復基調は崩れていない。区内住宅地に対する取得意欲は依然として高い。										
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 214,000 円/㎡	[地域]		大曾根駅まで徒歩約5分、主要駅至近の住宅地域として、地価は強含みで推移している。										
	①-2 標準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	[個別的]		個別的要因に変動はない。										
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	② 変動率		年間 +4.7 % 半年間 %										
	公示価格 円/㎡													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社那須不動産
北(県)-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 那須 明
鑑定評価額	40,600,000 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6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	175,000 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 名古屋市北区大杉2丁目1607番 「大杉二丁目16番11号」	②地積 (㎡)	183	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	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 中規模一般住宅が多い中に店舗等が混在する住宅地域 ⑥接面道路の状況 北8m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 尼ヶ坂 150m	④標準的画地の形状等 間口約 10 m、奥行約 18 m、規模 180 m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 8m市道 交通施設 尼ヶ坂駅 北方150m 法令規制 1 住居 (70,200) 準防	⑤地域要因の将来予測 一般住宅を中心とする熟成度の高い住宅地域であるが、都心部に近く利便性は良好である。特段の変動要因はなく、当画は現状程度の地域環境を維持しながら推移するものと予測する。				
(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	0.0				
(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 96,100 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、北区の庄内川以南及び隣接する西区、東区等の住宅地域の圏域である。需要者は圏内の居住者が中心であるが、当該地域は都心部へのアクセスが良好なエリアであり、圏外からの転入も多数見られる。依然として続く低金利等を背景に地価は上昇基調が持続しているものの、総額が嵩む為、住宅の売れ行きには落ち込みも見られる。取引の中心となる価格帯は、土地は総額2500~3500万円、新築戸建住宅は5000~7000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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が求められた。収益価格は共同住宅を建築し賃貸することを想定した場合の収益性を反映した価格であり、理論的だが想定要素が多い。当該地域の取引は自用目的が中心で、収益性よりも居住の快適性・利便性が重視されて価格形成される傾向が強い。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も踏まえ、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 名古屋北-10 公示価格 235,000 円/㎡	② 時点修正 [101.7] / 100	③ 標準化補正 [100.0] / [100.0]	④ 地域要因の比較 [100] / [107.6]	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 222,000	⑦ 標準化補正 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 -1.0 交通 -3.0 環境 +12.0 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 前年指定基準地の価格 円/㎡	② 時点修正 [] / 100	③ 標準化補正 [] / []	④ 地域要因の比較 [] / []	⑤ 個別的要因の比較 [] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 標準化補正 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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 214,000 円/㎡	② 変動率 年間 +3.7 % 半年間 %	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 区内の人口は若干の減少傾向である。不動産市況は堅調に推移しているが、インフレや利上げ懸念等、先行きに不透明感強く残る。	[地域要因] 名鉄瀬戸線沿線の利便性・環境共に良好な熟成度の高い住宅地域で、地域要因に変動は見られない。	[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)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュエータックコンサルティング株式会社
北(県)-6	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐野 達也
鑑定評価額	12,600,000 円		1㎡当たりの価格	122,000 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	89,000 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	名古屋市中区如意2丁目75番				②地積 (㎡)	103	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	名鉄味美 1.9km	(その他) (70,200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西150m、南100m、北50m				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12m、規模120㎡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、8m市道	交通施設	名鉄味美駅 西方1.9km	法令規制
(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 +9.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	122,000 円/㎡		⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				画地	+9.0	行政	0.0	その他	0.0	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				行政	0.0	その他	0.0			
(6) 市場の特性	同一需給圏は、北区庄内川以北を中心とした住宅地域と判定する。主たる需要者は、名古屋市内に勤務する個人が中心である。名古屋市中心部と比べるとやや手頃感があり、住宅需要は堅調である。中心となる価格帯は、土地のみで2000万円前後、新築戸建住宅で3000~4000万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模等から収益不動産の想定は現実的ではないため、収益価格の試算は行わなかったが、自用目的の取引が中心の地域であり、取引事例比較法による比準価格は市場実勢を反映しており、十分な信頼性を有すると判断する。従って、比準価格を標準として、地価公示地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 名古屋北-14	[100.8] 100	100 [109.0]	100 [/]	[109.0] 100	122,000	標準化補正	交通	0.0	環境	0.0	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	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	行政	0.0
(10) 対象基準地の前年からの検討	①-1 対象基準地の検討	[一般的] 物価上昇が相次ぐ中、今のところ不動産市況は堅調であるものの、建築費の高騰や金利上昇懸念により不透明感がある。											
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 120,000 円/㎡	[地域] 一般住宅を中心に共同住宅や事業所、駐車場等もみられる住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす特段の変動はない。											
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] 個別的要因に変動はない。												
■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋北-14 公示価格 121,000 円/㎡	②変動率 年間 +1.7% 半年間 +0.8%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュエータックコンサルティング株式会社
北(県)-7	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐野 達也
鑑定評価額	19,700,000 円	1㎡当たりの価格	176,000 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	130,000 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	名古屋市北区中丸町3丁目13番7				②地積 (㎡)	112 ()	⑨法令上の規制等	準工 (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	黒川 1.4km	(その他) (70, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 30 m、南 0 m、北 50 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 8 m、奥行約 15 m、規模 120 ㎡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 5.5m市道	交通施設	黒川駅 北西方1.4km	法令規制	準工 (70, 200) 準防				
(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 +9.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	176,000 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、北区庄内川以南を中心とした住宅地域と判定する。需要者は、名古屋市内に勤務する個人が中心である。鉄道駅の利便性は劣るものの生活利便施設への接近性から住居環境は良好であり住宅需要は堅調である。中心となる価格帯は、土地のみで2500万円前後、新築戸建住宅で3500～4500万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模等から収益不動産の想定は現実的ではないため、収益価格の試算は行わなかったが、自用目的の取引が中心の地域であり、取引事例比較法による比準価格は市場実勢を反映しており、十分な信頼性を有すると判断する。従って、比準価格を標準として、地価公示地等との検討を踏まえ、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
	名古屋北-10	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [147.7]	[109.0] 100	176,000	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) 指定からの検査地	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	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 172,000 円/㎡		③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 物価上昇が相次ぐ中、今のところ不動産市況は堅調であるものの、建築費の高騰や金利上昇懸念により不透明感がある。									
	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/㎡			[地域要因] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす特段の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
② 変動率		年間 +2.3 %	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, 株式会社リアルアシスト. Includes 鑑定評価額: 14,900,000 円 and 1m当たりの価格: 107,000 円/m².

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.

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), area (139 m²), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社那須不動産
北(県)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 那須 明
鑑定評価額	58,100,000 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	185,000 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	名古屋市北区山田1丁目1306番 「山田一丁目13番13号」			②地積 (㎡)	242 ()	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)	
	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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 60 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 25 m、規模 250 m程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路 30m国道 交通 大曾根駅 北方360m 法令 近商 (90,300) 準防 規制	
	⑤地域要因の将来予測	中低層の店舗、事務所等が混在する幹線道路沿いの商業地域で、特段の変動要因はないが、最寄駅から近いためアパート等の増加が目立ち始め、商住混在化が進むものと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(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	242,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	140,000 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	同一需給圏は北区及び隣接する西区、東区等の幹線道路沿いの商業地域の圏域である。当該地域は地下鉄駅徒歩圏内の幹線道路沿いに位置し、商住多様な用途に供されている地域であり、需要者は賃貸・分譲マンションの開発業者を中心に郊外型店舗を展開する法人及びそれらに賃貸を目論む投資家、営業所・クリニック等自用目的の法人個人等多岐に亘る。価格は規模等により多様で取引も少ないことから、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	比準価格は対象基準地と同様の商業地の事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方収益価格は収益性を反映した理論的な価格であり、商業地においては重視すべき価格ではあるが、想定要素が多い点でやや信頼性に欠ける。したがって投資目的も含めた取引市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連にも留意の上、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 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 +2.0 環境 +32.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 325,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [138.7]	[100.0] 100	240,000	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		標準化補正		
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 226,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 区内の人口は若干の減少傾向である。不動産市況は堅調に推移しているが、インフレや利上げ懸念等、先行きに不透明感強く残る。					
	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/㎡			[地域要因] 幹線道路沿いの商住混在地域で、地域要因の変動は見られないが、地下鉄駅から近いため需要は堅調で、地価は上昇基調にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率		年間 +6.2 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社リアルアシスト
北(県)5-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 藪亀 邦恭
鑑定評価額	39,600,000 円	1㎡当たりの価格	129,000 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] 100,000 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	名古屋市北区西味鏡2丁目140番			②地積 (㎡)	307 ()	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	(その他) (87,288)		
(2) 近隣地域	①範囲	東120m、西30m、南40m、北0m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地			
	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	街路	16m市道	交通施設	味鏡駅 西方2.5km	法令規制	近商 (90,300) 準防
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(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	131,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	71,400 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	同一需給圏は北区の庄内川以北及び隣接する北名古屋市・春日井市及び豊山町等の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域が存する圏域である。需要者は郊外型店舗を展開する法人、事業所や営業所等を展開する法人・個人、戸建分譲業者等である。当該地域は地価水準の変動が小さい商住混在の地域であり、需給バランスは概ね良好で地価水準は安定的に推移している。価格は規模等により多様で取引も少なく、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、事例適格要件を具備する取引事例に基づく、実証的な価格が求められた。収益価格は、店舗兼共同住宅を建築して賃貸に供することを想定した収益性を反映した価格である。対象基準地及び周辺商業地域では、収益物件の市場が成熟していないため、収益価格は低位に試算された。市場では自己使用を目的とする取引が中心である。したがって、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格を重視して収益価格を比較考量し、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[101.4] 100	100 [106.0]	100 [100.9]	100	129,000	地域要因	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 +1.0 行政 -4.0 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 対象基準地の標準価格 (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		地域要因	街路 交通 環境 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		③ 変動状況要因	一般的要因				アフターコロナ下において、地域経済は堅調に推移しており、不動産需要は強含みである。	
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 127,000 円/㎡			地域要因				庄内川の北側に位置する準幹線道路沿いの商住混在地域で、地域要因に変化は見られない。	
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		個別的要因				個別的要因に変動はない。	
標準地番号		公示価格		② 変動率		年間 +1.6 % 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
北(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社リアルアシスト	
北(県)5-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	藪 亀 邦 恭
鑑定評価額		156,000,000 円	1㎡当たりの価格		333,000 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]	260,000 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		名古屋市北区志賀南通1丁目18番			②地積 (㎡)	469	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	商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 90 m、南 0 m、北 0 m		②標準的使用	中高層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等		間口約 20.0 m、奥行約 25.0 m、規模		500㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	32.7m市道	交通施設	黒川駅近接	法令規制	商業 (100,400) 防火	
(3) 最有効使用の判定	中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		比準価格	335,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格	205,000 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	同一需給圏は北区及び隣接する西区、東区等の幹線道路沿いの商業地域の圏域である。当該地域は地下鉄駅至近の幹線道路沿いに位置し、商住多様な用途に供されている地域であり、需要者は賃貸・分譲マンションのデベロッパーを中心に郊外型店舗を展開する法人及びそれらに賃貸を主たる投資家、営業所・クリニック等自用目的の法人個人等多岐に亘り、需給は逼迫している。価格は規模等により多様で取引も少ないことから、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	比準価格は対象基準地と同様の商業地の事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方収益価格は収益性を反映した理論的な価格であり、商業地においては重視すべき価格であるが、想定要素が多い点でやや信頼性に欠ける。したがって収益性に着目した取引も含め、取引市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、更に一般的要因の影響、単価と総額との関連にも留意の上、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	
	標準地番号	名古屋北5-7	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [/]	[100.0] / 100	333,000	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	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	[] / 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) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因		一般的要因 アフターコロナ下において、地域経済は堅調に推移しており、不動産需要は強含みである。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 321,000 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		地域要因 幹線道路沿いの商業地域で、地域要因の変動は見られない。地下鉄駅至近のため需要は堅調で、地価は上昇基調にある。					
■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 北5-7 公示価格 325,000 円/㎡		② 変動率		個別的要因 個別的要因に変動はない。						
		年間	+3.7 %	半年間	+2.5 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュートックコンサルティング株式会社	
北(県)5-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	佐野 達也
鑑定評価額	122,000,000 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) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 160,000 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	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		名古屋市中区栄児宮通1丁目45番外			②地積 (㎡)	591	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 (その他) (90, 300)	
	1:1.2	事務所兼倉庫 S2	低層の事務所、店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南東24.5m県道	水道、ガス、下水	黒川 550m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 100 m、南 100 m、北 40 m			②標準的使用		低層事務所地	
	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 特にない	
	⑤地域要因の将来予測		店舗、事業所を中心に戸建住宅や共同住宅もみられる路線商業地域である。周辺において特段の地域要因の変化はみられない。背後の住宅地需要が堅調なこともあり地価は安定的に推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層事務所地		(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		206,000 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	同一需給圏は北区庄内川以南を中心に、北区全域及び隣接する西区及び東区等を含む商業地域と判定する。需要者の中心は店舗、事業所等としての利用を目的とする法人が考えられる。商業地としての繁華性は高くはないが、庄内川以北の楠地区とを往来する車両によって交通量は比較的多い。取引価格水準については商業地の取引事例は少なく、規模、立地、用途によって価格に差が見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地上に事務所を想定し収益価格を求めたが、投資額に見合う賃料の想定が困難であることから、収益価格は低位に試算された。主たる需要者は自用目的での取引が中心であり、市場性を重視して意思決定を行うと考えられる。従って、本件では、市場実態を反映した価格である比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、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	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	⑧ 地域要因
	名古屋北5-7		[102.5] 100	100 [100.0]	100 [161.7]	[100.0] 100	206,000	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	⑧ 地域要因
	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 0.0 行政 0.0 その他 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] 物価上昇が相次ぐ中、今のところ不動産市況は堅調であるものの、建築費の高騰や金利上昇懸念により不透明感がある。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 195,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域] 準幹線道路沿いに店舗や事業所を中心に一般住宅もみられる路線商業地域である。地域要因に影響を及ぼす特段の変動はない。 [個別的] 個別的要因に変動はない。						
	② 変動率	年間 +5.6 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社那須不動産
北(県)5-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 那須 明
鑑定評価額	50,100,000 円	1㎡当たりの価格	258,000 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	200,000 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	名古屋市北区黒川本通5丁目18番1				②地積 (㎡)	194 ()	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西50m、南160m、北40m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200m程度、形状長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	40m国道	交通施設	黒川駅 北方730m	法令規制	商業 (100,400) 防火		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(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	259,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	184,000 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	同一需給圏は北区及び隣接する西区、東区等の幹線道路沿いの商業地域の圏域である。当該地域は地下鉄駅徒歩圏内の幹線道路沿いに位置し、商住多様な用途に供されている地域であり、需要者は賃貸・分譲マンションのデベロッパーを中心に郊外型店舗を展開する法人及びそれらに賃貸を目論む投資家、営業所・クリニック等自用目的の法人個人等多岐に亘る。価格は規模等により多様で取引も少ないことから、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	比準価格は対象基準地と同様の商業地の事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方収益価格は収益性を反映した理論的な価格であり、商業地においては重視すべき価格ではあるが、想定要素が多い点でやや信頼性に欠ける。したがって投資目的も含めた取引市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連にも留意の上、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 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 +12.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [129.9]	[100.0] 100	256,000	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 対象基準地の標準価格 (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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 243,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的]	区内の人口は若干の減少傾向である。不動産市況は堅調に推移しているが、インフレや利上げ懸念等、先行きに不透明感は強く残る。						
	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]	幹線道路沿いの商住混在地域で、地域要因の変動は見られないが、地下鉄駅から徒歩圏内に所在し需要は堅調で、地価は上昇基調にある。						
② 変動率		年間 +6.2%	半年間 %	[個別的]	個別的な要因に変動はない。						