別記様式第６

# 鑑定評価書　（令和 5 年地価調査）

令和　5年　7月　10日提出
熱田(県)-1　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社パスコ　中部事業部 |
|---|---|---|---|---|
| 熱田(県)-1 | 愛知県 | 愛知第１ | 氏名 | 不動産鑑定士　小倉　偉 |

| 鑑定評価額 | 40,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 233,000 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 | 175,000 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 | 名古屋市熱田区大宝３丁目１４１３番「大宝三丁目１４番２３号」 | ②地積 (㎡) | 175 ( ) | 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 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1:2 | 住宅 W2 | 中規模一般住宅、マンションが混在する住宅地域 | 北東5.3m市道 | 水道、ガス、下水 | 日比野 380m | 1住居 ( 60, 200 ) 準防 (その他) ( 70, 200 ) |

(2) 近隣地域

| | |
|---|---|
| ①範囲 | 東　60　m、西　50　m、南　50　m、北　50　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　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 ５．３ｍ市道　交通施設：日比野駅 南方380m　法令規制：1住居 ( 70, 200 ) 準防 |
| ⑤地域要因の将来予測 | 地下鉄日比野駅徒歩圏内で都市高速のインターも近い交通利便性が良好な戸建住宅が中心の既成住宅地域である。周辺にても特段地域的変動要因がないことから、今後も概ね現状にて推移するものと予測される。 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (3) 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 233,000 円/㎡ |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 56,400 円/㎡ |
| | 原価法 | 積算価格 | ／ 円/㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格 | ／ 円/㎡ |
| (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位　+1.0 | | |

(6) 市場の特性

同一需給圏は地下鉄名港線沿線を中心に、広域的な郊外の住宅地域である。主たる需要者は住宅取得を目的とする個人や不動産業者等である。当地域は戸建住宅が多い住宅地域で、区内では土地を細分化したミニ開発も多く見受けられる。堀川以東の台地エリアに比し広域に水害懸念があるものの、立地、価格水準、マンション価格との総合比較から住宅用地需要は堅調である。市場の中心価格帯は、土地で概ね３千万円前後、新築戸建物件で概ね４千万円台である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

比準価格は実際に成約した取引に基づく市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は土地の収益性を反映する価格であるが、本件では事業収益性としては比準価格に比し低い結果となった。近隣地域では、収益目的より自用目的での取引が中心であり、需要者は代替不動産との価格比較等を行い意思決定を行う傾向がある。よって、収益価格は参考に留め、半年間の動向も踏まえ、規範性の高い比準価格をもって、鑑定評価額を決定した。

(8) 公示価格を規準とした価格

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 標準地番号 名古屋熱田-5 公示価格 223,000 円/㎡ | [104.5] / 100 | 100 / [101.0] | 100 / [ / ] | [101.0] / 100 | 233,000 | 標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +1.0、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 |

(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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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　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　218,000 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　名古屋熱田-5
公示価格　223,000 円/㎡
②変動率　年間 +6.9 %　半年間 +4.5 %

③価格形成要因の変動状況

| | |
|---|---|
| [一般的要因] | 株価はバブル後最高値を更新し、金融緩和政策継続により不動産需要は堅調だが、急激な物価上昇により先行き不透明感は払拭されない。 |
| [地域要因] | 特にない |
| [個別的要因] | 特にない |

別記様式第６

# 鑑 定 評 価 書　（令和 5 年地価調査）

令和　5年　7月　10日提出
熱田(県)-2　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社　中部第一鑑定所 |
|---|---|---|---|---|
| 熱田(県)-2 | 愛知県 | 愛知第１ | 氏名 | 不動産鑑定士　　長谷川　明子 |

| 鑑定評価額 | 35,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 245,000 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] | 185,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和　5年　4月 12日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| | | | | | 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 | 名古屋市熱田区白鳥２丁目６０３番<br>「白鳥二丁目６番９号」 | ②地積(㎡) | 144<br>(　　) | 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 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 不整形<br>1:1.5 | 住宅<br>W2 | 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 | 東8m市道 | 水道、ガス、下水 | 熱田神宮西<br>350m | 1住居<br>( 60, 200 )<br>準防<br>(その他)<br>( 70, 200 ) |

(2) 近隣地域

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①範囲 | 東　10　m、西　60　m、南　30　m、北　100　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　18 m、規模　180 ㎡程度、形状　長方形 | | |

| ④地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 法令規制 |
|---|---|---|---|---|
| | 特にない | 基準方位北、８ｍ市道 | 熱田神宮西駅<br>南方350m | 1住居<br>( 70, 200 )<br>準防 |

⑤地域要因の将来予測：特段の変動要因は見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測される。

| | | | |
|---|---|---|---|
| (3) 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 245,000 円/㎡ |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 60,400 円/㎡ |
| | 原価法 | 積算価格 | ／ 円/㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格 | ／ 円/㎡ |

(4)対象基準地の個別的要因

| | |
|---|---|
| 方位 | +3.0 |
| 不整形 | 0.0 |

(6)市場の特性

同一需給圏は地下鉄名城線沿線を中心とする名古屋市南部の住宅地域。需要者の中心は住宅建設目的の個人、不動産業者等である。既成市街地のため更地の供給は少ない。建築費の高騰により総額面も上昇しているが、低金利を背景に住宅需要は底堅い状況にあって、都心周辺においても取得意欲は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で２５００万円～３５００万円程度、新築戸建物件で４５００万円～５０００万円程度である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力は高い。一方、周辺地域には賃貸用建物も見られるため収益還元法を適用したが、対象地域は居住の快適性が重視される住宅地域で自用目的の取引が中心であり、収益価格の説得力は低い。よって、比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。なお、代表標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。

(8) 公示価格を規準とした価格

| 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/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| 標準地番号　名古屋熱田-5<br>公示価格　223,000 円/㎡ | [104.5] / 100 | 100 / [101.0] | 100 / [ 97.0 ] | [103.0] / 100 | 245,000 |

⑦内訳

| 標準化補正 | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|
| 街路 | 0.0 | 街路 | -3.0 |
| 交通 | 0.0 | 交通 | +2.0 |
| 環境 | 0.0 | 環境 | -2.0 |
| 画地 | +1.0 | 行政 | 0.0 |
| 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/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| 前年指定基準地の価格　円/㎡ | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | |

⑦内訳

| 標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|
| 街路 | 街路 |
| 交通 | 交通 |
| 環境 | 環境 |
| 画地 | 行政 |
| 行政 | その他 |
| その他 | |

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　230,000 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
公示価格　円/㎡
②変動率　年間　+6.5 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

| | |
|---|---|
| [一般的要因] | 建築費の高騰による総額の上昇はあるものの、低金利を背景に住宅地の需要は引き続き堅調に推移している。 |
| [地域要因] | 特段の変動要因は見られないが、一般的要因の影響により利便性が良好な当地域の需要は強含みで推移している。 |
| [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。 |

別記様式第６

# 鑑定評価書　（令和 5 年地価調査）

令和　5年　7月　10日提出
熱田(県)-3　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社玄同鑑定事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 熱田(県)-3 | 愛知県 | 愛知第１ | 氏名 | 不動産鑑定士　藤井　圓隆 |

| 鑑定評価額 | 47,800,000 円 | １㎡当たりの価格 | 183,000 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］ | 130,000 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 | 名古屋市熱田区切戸町２丁目６５番１外 | ②地積(㎡) | 261<br>(　　) | 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 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1:1.5 | 住宅<br>W2 | 作業所、アパートも見られる一般住宅地域 | 南5.5m市道 | 水道、ガス、下水 | 日比野<br>780m | 準工<br>( 60, 200 )<br>準防<br>(その他)<br>( 70, 200 ) |

(2) 近隣地域

| | |
|---|---|
| ①範囲 | 東　30　m、西　75　m、南　30　m、北　40　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　ほぼ長方形 |
| ④地域的特性 | 特記事項：特にない。<br>街路：基準方位北、５．５ｍ市道<br>交通施設：日比野駅 北西方780m<br>法令規制：準工 ( 70, 200 ) 準防 |
| ⑤地域要因の将来予測 | 一般住宅のほか、作業所等も散見されるが、街区は比較的整然としていることから住宅地として純化が進んでいくものものと予測される。 |

| | | |
|---|---|---|
| (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　+9.0 | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　183,000 円/㎡ |
| | 収益還元法 | 収益価格　72,900 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 | 同一需給圏は地下鉄名港線沿線で熱田区及び隣接する中川区の住宅地域の圏域。需要者の中心は、熱田区及び隣接区の居住者又は建売等を行う不動産業者。用途混在の住宅地域で、供給は小規模な建売住宅などが中心である。地下鉄駅へ徒歩圏で街区が整った住宅地域であることから需要は底堅く推移している。土地は２０００万円～３０００万円程度、新築戸建住宅は３５００～４５００万円程度の物件が需要の中心となっている。 | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は地下鉄名港線沿線で類似性のある取引事例を採用して求めたものでその精度は高く説得力も高い。収益価格は共同住宅を建築し賃貸することを想定して試算したが、地価に見合う賃料が徴収できないため、低廉となった。対象基準地は画地規模から快適性を重視する戸建住宅用地としての取得が中心となるので、収益価格は参考にとどめ、比準価格を採用して、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | |

(8) 公示価格を規準とした価格

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 標準地番号 名古屋熱田-5<br>公示価格 223,000 円/㎡ | [104.5] / 100 | 100 / [101.0] | 100 / [137.8] | [109.0] / 100 | 183,000 | 標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +1.0、行政 0.0、その他 0.0<br>地域要因：街路 0.0、交通 +6.0、環境 +30.0、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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| <br>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<br>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からの検討

| | | |
|---|---|---|
| ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続　□ 新規<br>前年標準価格　171,000 円/㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | ［一般的要因］住宅市場は低金利環境を背景に底堅く推移しているが、物価高、金利の動向等に注視が必要である。 |
| 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<br>□ 代表標準地　□ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格　円/㎡ | | ［地域要因］地下鉄駅に徒歩圏の住宅地域で、利便性が良いことから地価は上昇傾向で推移した。 |
| ②変動率　年間　+7.0 %　半年間　% | | ［個別的要因］個別的要因に変動はない。 |

別記様式第６

# 鑑 定 評 価 書　（令和 5 年地価調査）

令和　5年　7月　10日提出
熱田(県)5-1　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社現代不動産研究所 |
|---|---|---|---|---|
| 熱田(県)5-1 | 愛知県 | 愛知第１ | 氏名 | 不動産鑑定士　　本田　知子 |

| 鑑定評価額 | 231,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 660,000 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 | 500,000 円/㎡<br>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 | ②地積(㎡) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|
| 名古屋市熱田区新尾頭１丁目１２０７番外<br>「新尾頭一丁目１２番１０号」 | 350<br>(　　　) | 商業<br>( 80, 600 )<br>防火<br>(その他)<br>駐車場整備地区<br>( 100, 600 ) |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1:2 | 事務所<br>ＳＲＣ9 | 事務所、専門学校、共同住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域 | 東50m国道 | 水道、ガス、下水 | 金山<br>400m |

(2) 近隣地域

| | |
|---|---|
| ①範囲 | 東　80　m、西　30　m、南　40　m、北　100　m |
| ②標準的使用 | 高層店舗兼事務所地 |
| ③標準的画地の形状等 | 間口 約　14　m、奥行 約　25　m、規模　350　㎡程度、形状　長方形 |
| ④地域的特性 | 特記事項：特にない<br>街路：５０m国道<br>交通施設：金山駅 南西方400m<br>法令規制：商業 駐車場整備地区 ( 100, 600 ) 防火 |
| ⑤地域要因の将来予測 | 金山総合駅徒歩圏かつ主要幹線道路沿いの商業地域で、高層の事務所ビル、店舗兼共同住宅等が建ち並んでおり、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (3) 最有効使用の判定 | 高層店舗兼事務所地 | | |
| (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 | 690,000 円/㎡ |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 585,000 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

同一需給圏は熱田区及び中区を中心とする商業地域と判定した。需要者は、地元法人、不動産業者、投資家等が中心で、規模によってはマンションデベロッパーも含まれる。近隣地域は金山総合駅徒歩圏の国道沿いの商業地域で、その立地条件から稀少性が認められる。さらに用途の多様性もあって、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯について、商業地の取引は個別性が強く、規模等によって価格帯が異なるため把握は困難である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めており実証的な価格である。また収益価格は基準地に賃貸用建物の建設を想定して求めた理論的な価格である。需要者の観点からはいずれの試算価格も説得力を有するものの、収益価格は想定部分が大きく比準価格と比較してやや精度が劣る。従って、相対的信頼性が高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量の上、標準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格を規準とした価格

| ① □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号 名古屋熱田5-7<br>公示価格 771,000 円/㎡ | 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/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| | [103.2]/100 | 100/[105.0] | 100/[115.1] | [100.0]/100 | 658,000 |

⑦内訳

| 標準化補正 | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|
| 街路 | 0.0 | 街路 | -1.0 |
| 交通 | 0.0 | 交通 | +8.0 |
| 環境 | 0.0 | 環境 | +11.0 |
| 画地 | +5.0 | 行政 | -3.0 |
| 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<br>前年指定基準地の価格　円/㎡ | 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/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| | [　　]/100 | 100/[　　] | 100/[　　] | [　　]/100 | |

⑦内訳

| 標準化補正 | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|
| 街路 | | 街路 | |
| 交通 | | 交通 | |
| 環境 | | 環境 | |
| 画地 | | 行政 | |
| 行政 | | その他 | |
| その他 | | | |

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　612,000 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
公示価格　円/㎡

②変動率　年間　+7.8 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

| | |
|---|---|
| [一般的要因] | 名古屋市中心部における不動産投資市場は堅調に推移しているが、金融資本市場の動向や高止まりしている建築費に留意が必要である。 |
| [地域要因] | 地域要因に特段の変動はない。 |
| [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。 |

別記様式第６

# 鑑 定 評 価 書　（令和 5 年地価調査）

令和　5年　7月　10日提出
熱田(県)5-2　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社玄同鑑定事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 熱田(県)5-2 | 愛知県 | 愛知第１ | 氏名 | 不動産鑑定士　　藤井　圓隆 |

| 鑑定評価額 | 46,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 217,000 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] | 165,000 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 |
| | | | | | 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 | 名古屋市熱田区伝馬１丁目４０８番<br>「伝馬一丁目４番５号」 | | | ②地積(㎡) | 212<br>(　　) | 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<br>( 80, 400 )<br>準防 |
| | 1:3 | 店舗兼住宅<br>ＲＣ3 | 低層店舗、一般住宅等が混在する古くからの商業地域 | 北東8m市道 | 水道、ガス、下水 | 熱田神宮伝馬町<br>110m | (その他)<br>( 90, 400 ) |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50　m、西　60　m、南　40　m、北　50　m | ②標準的使用 | 中層店舗兼共同住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | 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<br>街路：８ｍ市道<br>交通施設：熱田神宮伝馬町駅西方110m<br>法令規制：商業 ( 90, 400 ) 準防 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 旧東海道沿いの古くからの商業地域である。地下鉄駅への接近性や幹線背後地であることからマンション用地などへの需要が増加するものと予測される。 | | |

| (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　0.0 |
|---|---|---|---|---|
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　221,000 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 | 同一需給圏は熱田区及び隣接区の幹線・準幹線道路沿いやその背後に存する商業地域の圏域。需要者の中心は地元法人、個人事業主、マンション業者等である。幹線背後の商業地域の為、繁華性は認められないが、地下鉄駅への接近性から事務所用地やマンション用地としての需要が認められ、地価は上昇傾向で推移している。取引総額は規模、購入目的等によってバラツキがあり中心となる価格帯は見出せない。 |
|---|---|
| (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、熱田区内の商業地域の事例を採用し求めたもので、市場性を反映し説得力を有する。近隣地域は店舗付共同住宅等の収益物件もみられるが、賃貸市場の熟成の程度は低く、地価水準に見合う賃料を徴収できないことから収益価格は低位に試算された。近隣地域は自用の店舗や併用住宅等が中心であることを考慮して、比準価格を標準とし、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とおり決定した。 |

| (8)公示価格を規準とした価格 | ① ■ 代表標準地　□ 標準地<br>標準地番号　名古屋熱田5-8<br>公示価格　298,000 円/㎡ | 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 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | [104.0] / 100 | 100 / [103.0] | 100 / [138.6] | [100.0] / 100 | 217,000 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 街路 +8.0<br>交通 -7.0<br>環境 +38.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |

| (9)指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号<br>前年指定基準地の価格　円/㎡ | 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 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | [　] / 100 | 100 / [　] | 100 / [　] | [　] / 100 | | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |

| (10)対象基準地の前年標準価格等からの検討 | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続　□ 新規<br>前年標準価格　206,000 円/㎡<br>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<br>□ 代表標準地　□ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格　円/㎡<br>②変動率　年間　+5.3 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 低金利環境の継続等により不動産投資需要は底堅く推移しているが、建築コストの上昇や金利の動向等に注視が必要である。<br>[地域要因] マンション等の住居系用途の需要も混在する商業地域であることから、地価は上昇傾向で推移した。<br>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |
|---|---|---|---|

別記様式第６

# 鑑 定 評 価 書 （令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 10日提出
熱田(県)5-3 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社玄同鑑定事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 熱田(県)5-3 | 愛知県 | 愛知第１ | 氏名 | 不動産鑑定士 藤井 圓隆 |

| 鑑定評価額 | 106,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 310,000 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] | 230,000 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 | 名古屋市熱田区外土居町６０１番５外<br>「外土居町６番１０号」 | | | ②地積(㎡) | 343<br>(  ) | 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<br>( 80, 400 )<br>防火 |
| | 不整形<br>1:1.2 | 事務所兼住宅<br>ＲＣ3 | 中層事務所ビル、低層店舗等が混在する商業地域 | 南西30m市道、背面道 | 水道、ガス、下水 | 西高蔵<br>500m | (その他)<br>( 100, 400 ) |

| | | |
|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東 40 m、西 70 m、南 50 m、北 100 m ②標準的使用 中層店舗兼共同住宅地 |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 18 m、奥行 約 25 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形 |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない。 街路：３０ｍ市道 交通施設：西高蔵駅 北東方500m 法令規制：商業 ( 100, 400 ) 防火 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 特に目立った変動要因はないが、旧来から低層建物が残る地域であり、建替え等により高度利用が進んでいくものと予測される。 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (3) 最有効使用の判定 | 高層店舗兼共同住宅地 | | (4)対象基準地の個別的要因 |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 322,000 円/㎡ | 二方路 +4.0<br>形状 -1.0 |
| | 収益還元法 | 収益価格 207,000 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 | 同一需給圏は熱田区及び隣接区の幹線道路沿いの商業地域の圏域。需要者の中心は地元法人、個人事業者、不動産業者等である。大津通沿いに中層の事務所ビルのほか、旧来からの低層店舗等がみられる商業地域で、地下鉄駅徒歩圏、且つ金山総合駅への接近性も比較的良いことから、自社ビル用地やマンション用地等として需要が認められる。取引総額は規模や利用目的によってバラツキがあり、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 | 比準価格は熱田区内の商業地域の事例を採用し求めたもので、市場性を反映し説得力を有する。近隣地域は地下鉄駅に近く店舗付共同住宅等の収益物件もみられるが賃貸市場の熟成の程度は低く、地価水準に見合う賃料を徴収できないことから収益価格は低位に試算された。近隣地域は自用の事務所、営業所等が中心であることを考慮して、比準価格を標準とし、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)公示価格を規準とした価格 | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 名古屋熱田5-8 | 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 | 地域要因 |
| | 公示価格 298,000 円/㎡ | [ 104.0 ] / 100 | 100 / [ 103.0 ] | 100 / [ / ] | [ 103.0 ] / 100 | 310,000 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>行政 0.0<br>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 標準化補正 | 地域要因 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (10)対象基準地の前年標準価格等からの検討 | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 286,000 円/㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 低金利環境の継続等により不動産投資需要は底堅く推移しているが、建築コストの上昇や金利の動向等に注視が必要である。 |
| | 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<br>■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 熱田5-8<br>公示価格 298,000 円/㎡ | | [地域要因] 賃貸マンション等の開発用地需要が認められる地域であり、地価は上昇傾向で推移した。 |
| | ②変動率 年間 +8.4 % 半年間 +4.0 % | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |

別記様式第６

# 鑑 定 評 価 書　（令和 5 年地価調査）

令和　5年　7月　10日提出

熱田(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　中部第一鑑定所 |
|---|---|---|---|---|
| 熱田(県)5-4 | 愛知県 | 愛知第１ | 氏名 | 不動産鑑定士　長谷川　明子 |

| 鑑定評価額 | 82,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 407,000 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] | 310,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和　5年　4月　12日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| | | | | | 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 | 名古屋市熱田区神宮３丁目９１４番外<br>「神宮三丁目９番１４号」 | | | ②地積(㎡) | 202<br>(　　) | 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<br>( 80, 400 )<br>防火 |
| | 1:1.5 | 事務所<br>ＲＣ5 | 中層の事務所を中心に併用住宅もある商業地域 | 西30m県道 | 水道、ガス、下水 | 熱田神宮伝馬町<br>250m | (その他)<br>( 100, 400 ) |

| | | |
|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　20　m、西　50　m、南　160　m、北　100　m |
| | ②標準的使用 | 中層店舗兼事務所地 |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約　11　m、奥行 約　20　m、規模　220　㎡程度、形状　長方形 |
| | ④地域的特性 | 特記事項：神宮前駅東地区で再開発に伴うビルが竣工。西地区の再開発の動きも始まっている。<br>街路：３０ｍ県道<br>交通施設：熱田神宮伝馬町駅北方250m<br>法令規制：商業 ( 100, 400 ) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 神宮前駅では東地区で商業施設とマンション併用の再開発ビルが竣工し、西地区でも再開発の検討が進められており、駅一円の商業集積度が高まっていくものと予測される。 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗兼事務所地 | (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 | 444,000 円/㎡ |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 292,000 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

同一需給圏は熱田区及び隣接区の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は地元の企業、個人事業者、投資家のほか、立地条件からマンションデベロッパー等も見られる。建築費の高騰による不動産価格への影響等不確定要素はあるものの投資需要は堅調に推移しており、名鉄神宮前駅周辺では再開発事業が進行中で期待性も加わり需要は強含みにある。取引総額は規模や取引目的によってばらつきがあり、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

比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり現実的説得力は高い。一方、収益価格は対象地が最寄駅徒歩圏に位置し、周辺では収益性に着目した需要も見られることから一定の説得力は認められるが、建築費の高騰により不安定である。説得力や信頼性から比準価格を標準に収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

| 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 標準化補正 | | ⑦内訳 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 標準地番号 名古屋熱田5-8 | | | | | | 街路 | 0.0 | 街路 | 0.0 |
| | | | | | | 交通 | 0.0 | 交通 | -5.0 |
| | | | | | | 環境 | 0.0 | 環境 | -22.0 |
| 公示価格 298,000 円/㎡ | [104.0]/100 | 100/[103.0] | 100/[74.1] | [100.0]/100 | 406,000 | 画地 | +3.0 | 行政 | 0.0 |
| | | | | | | 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 標準化補正 | ⑦内訳 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 街路 | 街路 |
| | | | | | | 交通 | 交通 |
| | | | | | | 環境 | 環境 |
| 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [　]/100 | 100/[　] | 100/[　] | [　]/100 | | 画地 | 行政 |
| | | | | | | 行政 | その他 |
| | | | | | | その他 | |

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討

■ 継続　□ 新規

前年標準価格　380,000 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

公示価格　円/㎡

②変動率　年間　+7.1 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

| | |
|---|---|
| [一般的要因] | 不動産市場への資金流入は継続している状況にあって投資需要は堅調で、都心及び周辺での取得意欲は強い。 |
| [地域要因] | 神宮前駅東地区の再開発事業、西地区も開発の検討が進んでおり、旺盛な投資需要もあって当地域の需要は強含みで推移している。 |
| [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。 |

別記様式第６

# 鑑 定 評 価 書 （令和 5 年地価調査）

令和　5年　7月　10日提出
熱田(県)5-5　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社　中部第一鑑定所 |
|---|---|---|---|---|
| 熱田(県)5-5 | 愛知県 | 愛知第１ | 氏名 | 不動産鑑定士　長谷川　明子 |

| 鑑定評価額 | 49,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 297,000 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] | 225,000 円/㎡ |
| | | | | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和　5年　4月　12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 | 名古屋市熱田区横田２丁目４１２番<br>「横田二丁目４番２６号」 | | | ②地積(㎡) | 168<br>(　　) | 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<br>( 80, 400 )<br>防火 |
| | 1:1.5 | 事務所<br>S7 | 事務所、マンション、ホテルのほかに低層店舗等が建ち並ぶ商業地域 | 西30m市道 | 水道、ガス、下水 | 熱田<br>180m | (その他)<br>( 100, 400 ) |

| | | |
|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　60　m、西　50　m、南　50　m、北　150　m |
| | ②標準的使用 | 中層事務所地 |
| | 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<br>街路：３０ｍ市道<br>交通施設：熱田駅 北西方180m<br>法令規制：商業 ( 100, 400 ) 防火 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 特段の変動要因は見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測される。 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (3) 最有効使用の判定 | 中層事務所地 | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 324,000 円/㎡ |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 209,000 円/㎡ |
| | 原価法 | 積算価格 | ／ 円/㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格 | ／ 円/㎡ |
| (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | |

| | |
|---|---|
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は熱田区及び隣接区の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は地元の企業、個人事業者、投資家のほか、マンションデベロッパー等も見られる。建築費の高騰による不動産価格への影響等不確定要素はあるものの投資需要は堅調に推移しており、都心周辺部に位置する利便性の良好さから当地域の取得意欲は強含みにある。取引総額は規模や利用目的によってばらつきがあり、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 | 比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり現実的説得力は高い。一方、収益価格は対象地が最寄駅に近接し、周辺では収益性に着目した需要も見られることから一定の説得力は認められるが、建築費の高騰により不安定である。説得力や信頼性から比準価格を標準に収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (8)公示価格を規準とした価格 | ①■代表標準地　□標準地<br>標準地番号 名古屋熱田5-8<br>公示価格 298,000 円/㎡ | 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 | 地域要因 |
| | | [104.0]/100 | 100/[103.0] | 100/[101.4] | [100.0]/100 | 297,000 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 街路 0.0<br>交通 −7.0<br>環境 +9.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
| (9)指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号<br>前年指定基準地の価格 円/㎡ | 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 | 地域要因 |
| | | [　]/100 | 100/[　] | 100/[　] | [　]/100 | | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (10)対象基準地の前年標準価格等からの検討 | ①-1 対象基準地の検討<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　276,000 円/㎡<br>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<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号<br>公示価格　円/㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 不動産市場への資金流入は継続している状況にあって投資需要は堅調で、都心及び周辺での取得意欲は強い。<br>[地域要因] 投資需要は依然旺盛な状況にあって、都心周辺部の鉄道駅徒歩圏に位置する優位性から需要は強含みで推移している。<br>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |
| | ②変動率　年間　+7.6 %　半年間　% | | |

別記様式第６

# 鑑定評価書　（令和５年地価調査）

令和　5年　7月　10日提出
熱田(県)5-6　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社パスコ　中部事業部 |
|---|---|---|---|---|
| 熱田(県)5-6 | 愛知県 | 愛知第１ | 氏名 | 不動産鑑定士　　小倉　偉 |

| 鑑定評価額 | 29,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 272,000 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 | 210,000 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 | ②地積(㎡) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|
| 名古屋市熱田区白鳥１丁目９０７番２外<br>「白鳥一丁目９番１２号」 | 107<br>(　　) | 近商<br>（80, 300）<br>準防<br>(その他)<br>（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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 台形<br>1:2.5 | 店舗兼住宅<br>W2 | 道路沿いに小売店舗、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域 | 南東30m市道 | 水道、ガス、下水 | 熱田神宮西<br>170m |

**(2) 近隣地域**

| | |
|---|---|
| ①範囲 | 東　25　m、西　90　m、南　130　m、北　25　m |
| ②標準的使用 | 中低層店舗兼住宅地 |
| 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<br>街路：３０ｍ市道<br>交通施設：熱田神宮西駅南西方170m<br>法令規制：近商（90, 300）準防 |
| ⑤地域要因の将来予測 | 地下鉄熱田神宮西駅徒歩圏内の幹線道路に接面する商住混在地域である。従来からの低層店舗、住宅のほか中層のマンションが見られ、特段地域的変動要因がないことから、今後も概ね現状にて推移するものと予測される。 |

| | |
|---|---|
| (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 | 274,000 円/㎡ |
| 収益還元法 | 収益価格 | 220,000 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、熱田区内及び周辺区内の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域である。主な需要者は地元企業、個人事業主のほか、不動産業者等である。取引市場での需要は、商業地域として店舗・事務所の連たん性は低いが、地下鉄駅徒歩圏内に位置することから背後の住宅地の影響を受け需要は堅調である。取引価格は規模、建物用途等によって多様であるため需要の中心価格帯は見出せない。

**(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由**

比準価格は近時実際に成約した取引事例に基づく市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は新規に最有効使用の建物建築・賃貸事業を想定した収益性を反映した価格である。ただし収益価格は多分に想定要素が介在している。需要者は代替不動産との価格比較等を行い、取得後の収益性の検討も行って意思決定を行う傾向がある。よって、規範性の高い比準価格を標準として収益価格を関連付け、代表標準地との均衡検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。

**(8) 公示価格を規準とした価格**

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 標準地番号 名古屋熱田5-8<br>公示価格 298,000 円/㎡ | [103.6] / 100 | 100 / [103.0] | 100 / [110.2] | [100.0] / 100 | 272,000 | 標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +3.0、行政 0.0、その他 0.0<br>地域要因：街路 0.0、交通 -7.0、環境 +15.0、行政 +3.0、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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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<br>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　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
公示価格　円/㎡

②変動率　年間　+7.5 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

| | |
|---|---|
| [一般的要因] | 株価はバブル後最高値を更新し、金融緩和政策継続により不動産需要は堅調だが、急激な物価上昇により先行き不透明感は払拭されない。 |
| [地域要因] | 特にない |
| [個別的要因] | 特にない |

別記様式第６

# 鑑 定 評 価 書　（令和 5 年地価調査）

令和　5年　7月　10日提出
熱田(県)9-1　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社パスコ　中部事業部 |
|---|---|---|---|---|
| 熱田(県)9-1 | 愛知県 | 愛知第１ | 氏名 | 不動産鑑定士　　小倉　偉 |

| 鑑定評価額 | 43,100,000 円 | １㎡当たりの価格 | 150,000 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] | 115,000 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 |
| | | | | | 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 | 名古屋市熱田区古新町１丁目６１番 | ②地積(㎡) | 287 ( ) | 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 | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1:1.2 | 工場 | 中小規模の工場のほかに住宅等もみられる工業地域 | 南5.2m市道 | 水道、ガス、下水 | 六番町 520m | 工業 ( 60, 200 ) 準防 (その他) 第二種特別工業 ( 70, 200 ) |

(2) 近隣地域

| | |
|---|---|
| ①範囲 | 東　50　m、西　25　m、南　40　m、北　40　m |
| ②標準的使用 | 中小規模工場地 |
| ③標準的画地の形状等 | 間口 約　15　m、奥行 約　20　m、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：５．２m市道／交通施設：六番町駅 北西方520m／法令規制：工業 ( 70, 200 ) 準防 第二種特別工業 |
| ⑤地域要因の将来予測 | 地下鉄日比野駅徒歩圏内の幹線道路背後の新幹線高架に近い街中の比較的範囲が狭い従来からの工業地域である。中小工場が多い地域であるが、周辺環境により漸次、住工混在地域へ移行が進むものと予測される。 |

| (3) 最有効使用の判定 | 中小規模工場地 | | (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　150,000 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、熱田区を中心とした市内街中の工業地域及び住工混在地域である。主な需要者は、地場の中小企業であるが、住宅地への転用を目的としたパワービルダー関連の建売業者も市場参入する。工業地としての取引は少ないが、近時区内では工業地をマンション開発企業に売却した事例もある。周辺では販売総額が廉価な小規模建売住宅の需要が堅調で、今後も増加するものと見られる。需要の中心となる価格帯は規模・立地等によって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 | 比準価格は実際に成約した取引に基づく市場性を反映した実証的な価格である。一方、本件基準地の規模及び地域性により不動産賃貸事業想定は現実的でないため、収益還元法の適用は割愛した。近隣地域では、自用目的での取引が中心であり、需要者は代替不動産との価格比較等を行い意思決定を行う傾向がある。よって、公示地価格との均衡も踏まえ、規範性の高い比準価格をもって、鑑定評価額を決定した。 |

(8) 公示価格を規準とした価格

| 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 標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 標準地番号 名古屋熱田9-1 公示価格 182,000 円/㎡ | [103.0]/100 | 100/[105.0] | 100/[118.7] | [100.0]/100 | 150,000 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0 | 街路 +3.0 交通 -4.0 環境 +20.0 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 標準化補正 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | [ ]/100 | | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 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からの検討

| | | |
|---|---|---|
| ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続　□ 新規<br>前年標準価格　141,000 円/㎡<br>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<br>□ 代表標準地　□ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格　円/㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 株価はバブル後最高値を更新し、金融緩和政策継続により不動産需要は堅調だが、急激な物価上昇により先行き不透明感は払拭されない。<br>[地域要因] 特にない<br>[個別的要因] 特にない |
| ②変動率　年間　+6.4 %　半年間　% | | |