

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 港(県)-1, 愛知県, 愛知第2, 北村不動産鑑定事務所, and 1㎡当たりの価格 96,000 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. Includes dates like 令和5年7月1日 and 7月7日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal table with multiple rows and columns. Includes sections for 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. Also includes ④地域の特性, ⑤地域要因の将来予測, 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	株式会社 愛知不動産鑑定所
港(県)-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 松原 一隆
鑑定評価額	18,200,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 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 71,000 円/㎡ 倍率種別 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	名古屋港区秋葉1丁目130番107				②地積 (㎡)	205	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	(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 60 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 特にない	基準方位 北 街 6.5m市道	交通 港北駅 西方4.4km	法令 2中専 (70, 200) 準防	事項 規制				
(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	89,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	24,000 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、主として港区西部及び中川区西部等を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、港区及び周辺市区町村の居住者で比較的地縁の選好性が強い。当該地域は、交通便利性が総じて劣るが、周辺での土地区画整理の進捗により新たな街並みが形成されつつあり、需要は底堅く地価は横ばいから若干の上昇で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な画地規模で1, 500万円前後、新築戸建住宅は3, 000万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	隣地域周辺にはファミリータイプの賃貸物件等も見られるが遊休地の有効活用を目的とした利用であり、収益性によって地価が形成されるまでには至っていない。市場における取引の中心は自用を目的とするものであり、収益価格が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、収益価格を参酌して、更に代表標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	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 標準化補正	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	⑧ 地域要因	街路 -2.0 交通 +5.5 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋港-2 公示価格 129,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [109.0]	100 [133.4]	[100.0] 100	88,700				
(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 標準化補正	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
	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 88,900 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 +0.1 %	半年間 %	③ 変動状況 [ 要因 ] 物価上昇と為替変動により先行きは不透明であるが、地価は概ね堅調に推移しており、ウィズコロナの下で景気の持ち直しが期待される。 [ 地域 ] 名古屋競馬場の移転に伴い名古屋競馬場前駅から港北駅に名称が変更されたが、地域要因は安定的であり特段の変動要因は認められない。 [ 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	株式会社玄同鑑定事務所
港(県)-3	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓一
鑑定評価額	9,910,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 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] 94,000 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		名古屋港区川間町1丁目168番				②地積 (㎡)	84	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 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)					
	1:1.5	住宅 L S3	小規模一般住宅が立ち並ぶ既存住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	港北 700m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 100 m、南 100 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 8 m、奥行約 12 m、規模 100㎡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		比較的交通利便性が高い住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移していくものと予測される。									
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	118,000 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、主として港区及び中川区を中心とする住宅地域と判定した。需要者の中心は港区とその隣接区の居住者であるが、周辺市町からの転入者も想定される。駅徒歩圏内などの利便性が優れた住宅地は底堅い需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地で1,000~1,500万円程度、新築の戸建物件で2,500万円~3,500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては居住の快適性、利便性等を重視する自己利用目的の取引が中心であり、取引の際は周辺取引価格水準(市場性)が指標になる。また、対象標準地は面積が小さく収益採算性に見合う賃貸住宅を想定することが困難であるため、収益還元法は適用を断念した。以上から、本件では市場性を反映した精度が高く客観性を有する比準価格を採用し、更に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	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	-2.0
	標準地番号 名古屋港-2	[ 100.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	118,000	標準化補正	交通	0.0		交通	+4.0
	公示価格 129,000 円/㎡	100	[ 109.0 ]	[ 99.9 ]	100		環境	0.0		環境	-2.0	
							画地	+9.0		行政	0.0	
							行政	0.0		その他	0.0	
							その他	0.0				
(9) 指定基準地	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 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通			交通	
		100	[ ]	[ ]	100		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の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[ 一般的 ] 物価上昇・金融引締め等による先行きに対する不透明感が認められるものの、住宅需要は安定的であり、価格は総じて上昇基調にある。							
	■ 継続 □ 新規				[ 地域 ] 既存の住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動は見受けられない。							
	前年標準価格 115,000 円/㎡				[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。							
	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 +2.6 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士藤林賢児事務所
港(県)-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤林 賢児
鑑定評価額	32,900,000 円	1㎡当たりの価格	55,100 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	円/㎡ 1.1倍
(2) 実地調査日	令和5年6月26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	名古屋市港区六軒家1204番外				②地積 (㎡)	598 ( )	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) (その他)	
	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				
	1:1.5	住宅W2	農家住宅等が多く、一般住宅や田もある住宅地域	南6m市道	水道、下水	港北6.3km				
(2) 近隣地域	①範囲	東130m、西100m、南20m、北70m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約30m、規模600㎡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	港北駅西方6.3km	法令規制	「調区」(60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の農家集落地域であり、地域要因に変化はなく今後も現状のまま推移する。力強さはなく横ばいで推移すると予測する。								
(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 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,100 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、港区を中心とする郊外の市街化調整区域内の農家住宅地域である。需要者は地縁の選考性を有する一次取得層を中心とし圏外からの転入は少ない。鉄道駅から離れた旧来住宅が多く見られる地域であり、生活利便性が欠け需要は弱含みである。当該地域の周辺の市街化区域では土地区画整理事業により住宅は徐々に増えつつあるが、当地域はあまり変化が無い。市場での価格帯は、土地は規模等により様ではない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、中心部から離れた市街化調整区域の集落地域で、賃貸市場は未成熟であり、賃貸住宅を想定することは現実的でないことができなかった。地縁による地域選好性のもと、居住性により価格が形成されていると判断される。需要者の多くは自用目的の取引が中心であるので比準価格をそのまま採用し、更に市街化調整区域内に所在する標準地との検討もふ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 +4.0 交通 0.0 環境 -33.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 飛島-1	[ 99.6 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 69.2 ]	[ 105.0 ] 100	55,000	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	[ ] 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 55,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的要因 ] 円安の影響下、コストプッシュで消費者物価が急激に上昇し、実質賃金が低下し消費が低迷する等の経済にある。						
	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 ] 農家集落地域であり、地域要因に特段変動要因は認められず、横ばいで推移している。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。						
	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本プロパティマネジメント株式会社
港(県)-5	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 服部 寿治
鑑定評価額	18,600,000 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] 路線価又は倍率 95,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5年7月4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	名古屋港区土古町4丁目68番4				②地積 (㎡)	144	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)				
	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							
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西40m、南40m、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15m、規模150㎡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	港北駅南西方700m	法令
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	周辺では、名古屋競馬場施設の解体が進むが、熟成した既成の住宅地域であり、当面は現状を維持するものと予測する。地価水準は、概ね安定傾向になるものと予測する。											
	(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	129,000 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、あおなみ線、地下鉄名港線沿線等の利用圏域を中心とした港区及び中川区の住宅地域である。需要者の中心は、港区及び隣接市区町村の居住者で、区内の工場、事業所等の従業者等が多く、地縁的選好性がやや強い。当該地域の需給関係は概ね堅調であるが、取引価格には、ややばらつきが見受けられる。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な画地規模で1,800万円程度、新築戸建住宅は3,000万円～3,500万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺は、自用目的の取引が中心であり、住環境等が類似する多数の取引事例を収集、選択の上、試算された比準価格は、説得力の高い価格である。一方、収益価格は、周辺の利用状況、対象基準地の画地規模等から賃貸経営を想定することは非現実的のため、試算しなかった。従って、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、周辺標準地との比較検討、単価と総額との関連、市場の需給動向等を総合的に勘案して、鑑定評価額を決定した。												
(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 +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	[100.0] 100	100	100	[109.0] 100	129,000							
(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	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								
(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 126,000 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 名古屋港-2 公示価格 129,000 円/㎡											
②変動率	年間	+2.4%	半年間	0.0%	③ 価格形成要因の [ 一般的 ] 令和4年の港区の取引件数は、通年平均を1.5割程度上回り、本年も同様に取引件数は多く、地価は概ね上昇傾向にある。 [ 地域 ] 当該地域の周辺部に所在する名古屋競馬場施設の解体が進むが、地域要因に特段の変動はない。 [ 個別的 ] 個別的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 details like 港(県)-6, 愛知県, 愛知第2, つばさ不動産鑑定株式会社.

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 like 令和5年7月1日 and 7月7日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1-10). Section 1: 所在地, 形状, 敷地の利用の現況. Section 2: 範囲, 標準的画地の形状等. Section 3: 最有効使用の判定. Section 4: 鑑定評価の手法の適用. Section 5: 市場の特性. Section 6: 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Section 7: 公示価格. Section 8: 指定基準地. Section 9: 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10日提出  
港(県)-7 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (港(県)-7), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第2), 業者名 (ミッドポイント不動産鑑定株式会社), 氏名 (堀田 直紀), 鑑定評価額 (14,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (115,000 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10日), (6) 路線価又は倍率 (92,000 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 reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (名古屋港区須成町3丁目25番2), (2) 近隣地域 (東40m, 西40m, 南100m, 北30m), (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 115,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、港区の庄内川以東に位置する既存住宅地域である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域では自用目的の取引が中心となっている。), (8) 公示価格 (129,000 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 (前年標準価格 113,000 円/㎡, 変動率 年間 +1.8%)

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
港(県)5-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 晃
鑑定評価額	38,500,000 円	1㎡当たりの価格	146,000 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	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年4月11日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種類	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	名古屋市港区港楽2丁目507番「港楽二丁目5番24号」				②地積 (㎡)	264	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	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	港区役所 270m	(その他) (100,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東15m、西90m、南20m、北30m				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15m、奥行約18m、規模270㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項		
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+7.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	146,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	83,200 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、港区及びその周辺市区町の近隣商業地域である。需要者の中心は、地元の個人及び中小事業法人等である。代替競争関係にある周辺幹線道路沿線に比べると、収益性に着目した需要は限定的である。地下鉄駅のほか大規模商業施設が周辺に配置され、利便性から住宅地としての需要も見込まれ、地価は住宅用途への転用需要を織り込み価格形成されている。中心となる価格帯は画地規模や取引目的等によりまちまちである。										
(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、周辺商業地の複数の取引事例から査定価格間の調整を経て決定されており、基準地の価格水準を示すものとして説得力が高い。収益価格は、期待される収益性を代替し価格判断における検証手段であるが、対象近隣の土地の需給動向や商業環境等を考慮すると、価格判断において重視される程度が低い。代表標準地との検討及び最近の市場動向も踏まえ、各手法の適合性や相対的信頼性の観点から比準価格を採用して、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 標準地番号 名古屋港5-5	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 +4.0 交通 0.0 環境 +14.0 行政 +11.0 その他 0.0
	公示価格 178,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [131.6]	[107.0] 100	146,000					
(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 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 0.0 環境 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	[ ]					
(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 140,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 当区の商業地は、ロードサイドが中心でオーバーストア気味である。一方でまとまった規模の画地では大規模開発も行われている。								
	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/㎡		[地域要因] 港区役所駅近くの近隣商業地域である。周辺に近年大規模商業施設が進出したが、昨年からの地域要因に大きな変動は見られない。 [個別的要因] 個別的な要因による変動はない。								
	②変動率	年間 +4.3 %	半年間 %								



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名鉄都市開発株式会社
港(県)5-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 山口 貴徳
鑑定評価額	19,900,000 円	1㎡当たりの価格	195,000 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 150,000 円/㎡ 倍率種別 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 名古屋市長区港栄4丁目105番 「港栄4丁目1番2号」	②地積 (㎡)	102 ( )	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火  (その他) (100,500)				
(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	店舗兼事務所 S3	中低層の事務所ビル、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	東50m市道、背面道	水道、ガス、下水				
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西20m、南70m、北30m							
	③標準的画地の形状等	間口約7m、奥行約15m、規模105㎡程度、形状長方形							
	④地域的特性	特記事項 地下鉄駅出入口に位置した幹線街路沿いの商業地域	街路 50m市道	交通施設 築地口駅西方近接	法令規制 商業 (100,500)				
(2) 近隣地域	⑤地域要因の将来予測	地下鉄駅隣接の商業地域でもあり当面は現状を維持するものと予測する。地価水準は上昇傾向と予測する。							
(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	二方路 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	196,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	81,900 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	同一需給圏は港区及び隣接区内の地下鉄沿線及び幹線道路沿い商業地域を中心とする圏域である。需要者の中心は、事業所、飲食物販店舗等を経営する法人、個人事業主及びデベロッパー等である。周辺にて「ららぽーと名古屋みなとアクルス」が開店し人の流れも変化した。自然災害リスクは依然としてあるものの、一定の需要がある。需要の中心となる価格帯は規模によって多種多様であり、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、市場において生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的な価格である。需要者の中には収益性を重視する個人事業主、法人も想定される一方で、需要者が想定する利回り及び賃料や空室率等については、適正な水準を見出しにくい状況である。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、市場性を反映した比準価格を重視し、収益性を反映した収益価格を斟酌して、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 名古屋港5-5	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 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 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 178,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.1]	[103.0] 100	193,000			
(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 191,000 円/㎡		③ 変動状況 変動要因の	[ 一般的要因 ]	新型コロナウイルス感染症の影響も軽微となり、当区の土地需要は回復傾向にある。				
	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 ]	駅至近の商業地域である。「ららぽーと名古屋みなとアクルス」の影響を少ないながらも受けている。商況は回復傾向で推移している。				
	② 変動率 年間 +2.1% 半年間 %			[ 個別的要因 ]	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	株式会社 愛知不動産鑑定所
港(県)5-3	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 松原 一隆
鑑定評価額	70,900,000 円		1㎡当たりの価格	179,000 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 140,000 円/㎡ 倍率種別 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	名古屋港区港栄3丁目1317番外「港栄三丁目13番21号」				②地積 (㎡)	396	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)	
	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	築地口 200m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 60 m、北 40 m				②標準的使用	中層店舗・事務所兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約 20.0 m、奥行約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 正方形				④地域的特性	特記 特にない	街路 50m市道	交通 築地口駅 北方200m	法令 商業 (90,400) 準防 規制
	⑤地域要因の将来予測	地下鉄徒歩圏の幹線道路沿いの商業地域で利便性が高く、周辺での大規模商業施設の稼働等による波及効果が期待される。地価は商業集積の期待から将来的には上昇傾向にて推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗・事務所兼共同住宅地				(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	179,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	134,000 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、名古屋市西部及び周辺市町の幹線道路沿いの商業地域である。需要の中心は、地縁的選好性を有する地元企業、個人事業者のほか沿道型店舗の運営事業者、ディベロッパー等の法人が想定される。大型商業施設の進出などの明るい材料が見られ、商業集積が期待される状況にある。取引が少なく利用目的によって画地規模が異なることから、中心となる価格帯は見出し難い状況にある。									
(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、事務所等が建ち並ぶ幹線道路沿道の商業地域で、店舗、事務所のほか共同住宅等の収益物件が見られるものの、土地取引は自用目的が中心であり、市場動向を反映している比準価格の信頼性は高い。よって本件では相対的規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を参照して、更に、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 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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 178,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	179,000	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検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の	[ 一般的 ] 物価上昇と為替変動により先行きは不透明であるが、地価は概ね堅調に推移しており、ウィズコロナの下で景気の持ち直しが期待される。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 176,000 円/㎡			[ 地域 ] 港明地区の大規模商業施設の稼働等により、周辺部の繁華性が向上し、地下鉄乗降客数も増加傾向にある。						
	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			[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。						
	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋港5-5 公示価格 178,000 円/㎡	② 変動率 年間 +1.7 % 半年間 +0.6 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	北村不動産鑑定事務所
港(県)5-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 北村 日出雄
鑑定評価額	36,100,000 円		1㎡当たりの価格	108,000 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	82,000 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 名古屋市港区稲永5丁目804番「稲永5丁目8番7号」	②地積 (㎡)	334	⑨法令上の規制等	近商 (80, 300) 準防  (その他) (100, 300)			
(2) 近隣地域	③形状 1:2 ④敷地の利用の現況 銀行 S3 ⑤周辺の土地の利用の状況 幹線道路沿いに低層店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域 ⑥接面道路の状況 南東30m市道、背面道 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 稲永 1km	③標準的画地の形状等 間口約 12 m、奥行約 25 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 30m市道 交通施設 稲永駅 南西方1km	⑤地域要因の将来予測 幹線道路沿いに低層店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域である。周辺の土地利用に大きな変化はないことから、当面は現状のまま推移するものと予測される。	法令規制 近商 (90, 300) 準防			
(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	二方路	+4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 108,000 円/㎡ 収益還元法 収益価格 52,600 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、港区及びその周辺における幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、小売店舗・事務所等を営む個人事業主、法人等である。当該地域は、最寄駅から徒歩圏内であることから、店舗や事務所のほか住宅系用途などの需要も見込まれる。市場で中心となる価格帯は、需要者の事業規模、業態等によって異なるため一様ではないことから、把握は困難な状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、収益物件としての取引は少なく、自用目的の取引が中心であることから、同一需給圏内の取引事例から求められた比準価格の規範性は高い。一方、賃貸市場が未成熟で収益性を反映して価格形成されるまでには至っていないことから、収益価格は低位に求められた。よって、相対的に信頼性が高いと判断される比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、代表標準地との比較により得た規準価格との均衡も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 名古屋港5-5 公示価格 178,000 円/㎡	② 時点修正 [100.6] / 100	③ 標準化補正 100 / [100.0]	④ 地域要因の比較 100 / [171.9]	⑤ 個別的要因の比較 [104.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 108,000	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 0.0、交通 +3.0、環境 +56.0、行政 +7.0、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 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 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 107,000 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 +0.9 % 半年間 %	③ 価格形成要因の	[ 一般的要因 ] 日本経済は徐々に持ち直しの動きが見られ回復傾向にあるものの、国際情勢不安、物価高等により、先行きはやや不透明である。 [ 地域要因 ] 幹線道路沿いの近隣商業地域で、地域要因に特段の変動要因は認められない。 [ 個別的要因 ] 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 4 columns: 基準地番号 (港(県)5-5), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第2), 業者名 (不動産鑑定士藤林賢児事務所), 氏名 (藤林 賢児), 鑑定評価額 (27,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (118,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 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), (2) 実地調査日 (令和5年6月26日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 路線価又は倍率 (94,000 円/㎡), (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) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (名古屋港区小賀須3丁目1621番), (2) 近隣地域 (東180m, 西130m, 南20m, 北50m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏, 名古屋港区等の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 (小売店舗や飲食店舗など賃貸物件ビルも見られるが...), (8) 公示価格 (178,000 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 (前年標準価格 117,000 円/㎡, 変動率 年間 +0.9%)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミッドポイント不動産鑑定株式会社	
港(県)5-6	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 堀田 直紀	
鑑定評価額	17,500,000 円		1㎡当たりの価格	111,000 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10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	86,000 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		名古屋市港区甚兵衛通2丁目4番2外			②地積 (㎡)	158	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		準住居 (60,300) 準防	(その他) (70,300)			
	2:1	店舗兼住宅 W2	幹線道路沿いに低層店舗等が見られる近隣商業地域	東30m市道	水道、ガス、下水	荒子川公園 1.6km						
(2) 近隣地域	①範囲		東60m、西30m、南100m、北50m			②標準的使用		低層店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口約15m、奥行約10m、規模			150㎡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	荒子川公園駅 西方1.6km	法令規制	準住居 (その他) (70,300) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの近隣商業地域である。特段の変動要因もないことから、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	低層店舗地					(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	111,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	49,800 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	同一需給圏は港区及び隣接市区町に位置する幹線道路沿いの近隣商業地域である。主たる需要者は、地元の個人及び中小事業者である。路線商業地であるものの、小規模店舗が多く、駐車スペースは限られている。反面、両側の歩道幅員がそれぞれ約8m確保されており、自転車や徒歩でのアクセスは良好といえる。背後の住宅地も視野に入れて価格水準が決まってくる。取引規模、取引目的により価格水準には開差があり、需要の中心となる価格帯は見い出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、低層店舗兼住宅を中心とする商業地であり、一定の賃貸市場が存在する。しかし、その熟成度は高くなく、自用の店舗等が多いため、収益資料の収集には限界がある。収益価格は収益物件の検証手段としては有効であるが、想定条件も一定ありその実証性には限界が認められる。従って、市場動向を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との均衡を踏まえ、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	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 0.0 交通 +10.0 環境 +39.0 行政 +5.5 その他 0.0
		名古屋港5-5	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [161.3]	[100.0] 100	111,000					
(9) 指定基準地	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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]						
(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		[ 一般的 ] 住宅地に続き、商業地も回復しており、地価は上昇傾向にある。但し、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響には注意する必要がある。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 107,000 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 ] 地域要因に特段の変動は認められないものの、市場は安定しており、地価は上昇基調にある。 [ 個別的 ] 個別的要因に特段の変動は認められない。									
	② 変動率	年間 +3.7 %	半年間 %									

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
港(県)9-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 寺本 啓二
鑑定評価額	68,900,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 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	74,000 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	名古屋市港区木場町3番				②地積 (㎡)	689	⑨法令上の規制等	工業 (60,200) 準防 (その他) (70,200)		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西0m、南10m、北70m		②標準的使用	工場地						
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約40m、規模800㎡程度、形状長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	14.6m市道	交通施設	道徳駅西方1.2km	法令規制	工業 (70,200) 準防		
(3) 最有効使用の判定	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	100,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	69,800 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	同一需給圏は、名古屋市南部の工業地域である。需要者の中心は、中小製造業者等であるが、不動産開発業者等の需要も散見される。周辺においては、店舗やマンション等も見られ、土地利用の多様化が進展しており、相応の需要が認められ、地価は安定的に推移している。工業地の取引は少なく、規模や街路条件等により、取引価格にも幅が見られ、需要の主な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、港区及び南区で取引された工業地の取引事例から試算したものであり、市場実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、対象基準地に最有効使用の建物を想定して試算したものであるが、賃貸市場の成熟度が低くやや低位に求められた。鑑定評価額の決定に際しては、市場での取引価格が価格形成の指標となっていると判断の上、比準価格を重視することとし、収益価格も参酌の上、周辺公的価格との均衡を踏まえ、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	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋港9-1	[ 103.0 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 96.0 ]	[ 100.0 ] 100	100,000					
(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	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		[ 一般的 ]	製造業を中心に企業業績は好調を維持しており、インフレ、円安等の不確定要因はあるものの、企業の投資活動は活発である。						
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[ 地域 ]	周辺には店舗や共同住宅等工場以外の立地が増え、用途が多様化しつつある。					
	②変動率 年間 +9.9 % 半年間 %			[ 個別的 ]		個別的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	日本プロパティマネジメント株式会社
港(県)9-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 服部 寿治
鑑定評価額	47,500,000 円	1㎡当たりの価格	60,400 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 48,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和 5年 7月 4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	名古屋港区藤前1丁目731番外				②地積 (㎡)	787 ( )	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	水道、下水	稲永 3.5km	(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 190 m、西 140 m、南 110 m、北 70 m				②標準的使用	工場兼倉庫地				
	③標準的画地の形状等	間口約 25 m、奥行約 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	西部流通業務地区	街路 11.5m市道	交通 稲永駅 西方3.5km	法令 準工 (70,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、西部流通業務地区に指定されており、流通施設用地の需要は高く、名古屋西部の流通拠点として、益々成熟していくものと予測する。地価水準は、上昇傾向になるものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	工場兼倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係 -2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	39,700 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、港区を中心に周辺市区町村の工業地域である。需要者の中心は、流通施設用地を需要する物流事業者や住宅用途への転換利用の建売事業者等で、従来からの中小工場を経営する地元法人、個人事業主等の需要は少なくなっている。流通施設用地の需要は全国的に高く、流通業務地区である当該地域への需要も高いが、供給が少ない状況である。画地規模、用途等によって取引価格は一律ではなく、需要の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、多数の取引事例を広域的及び時系列的に検証し、市場の実勢を反映した説得力のある価格として試算された。一方、当該地域では、貸倉庫等の収益物件が散見されものの、取引の中心は自用目的であり、土地価格に合わせた賃料が形成されておらず、収益価格は低く試算された。従って、相対的に信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、指定基準地との比較検討、単価と総額との関連等を総合的に勘案して、鑑定評価額を決定した。										
(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 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	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	
(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	0.0	街路 交通 環境 行政 その他	
	港(県)9-1 前年指定基準地の価格 91,000 円/㎡	[109.9] 100	100 [100.0]	100 [162.9]	[98.0] 100	60,200	標準化補正	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	
(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 58,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 物流施設用地の需要は旺盛である。また、住工混在地域の中小工業地は、住宅用途転換の需要が多い。							
	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/㎡			[ 地域 ] 流通業務地区であり、物流施設用地の需要は高いものの、供給が少ない。目立った開発等はなく、地域要因に特段の変動はない。 [ 個別的 ] 個別的な要因に変動はない。							
②変動率		年間 +4.1 %	半年間 %								