

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社タイ・バリュエーション・サービスズ
緑(県)5-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 田井 能久
鑑定評価額	58,900,000 円		1㎡当たりの価格	148,000 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	115,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年5月24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	名古屋市緑区鳴海町字宿地37番外				②地積 (㎡)	398	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, 200) 準防 (その他) 高度最高31m 居住誘導区域内 (90, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 20 m、北 40 m			②標準的使用	中低層店舗併用共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約 19 m、奥行約 21 m、規模 400㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	20m県道
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに店舗併用共同住宅、店舗、事務所等が混在する商業地域である。格別の変動要因はなく、当面は現状での推移と見られる。								
(3) 最も有効使用の判定	中低層店舗併用共同住宅地				(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	148,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	66,700 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	同一需給圏は緑区を中心に、近隣市区の商業地域及び幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者は路線沿いの商業地に店舗地や事務所地を求め事業者が投資家等と考えられる。近年では、幹線道路沿いは、店舗としての需要よりマンション等の住宅建設を目的とした取引が多い。新型コロナウイルス感染症の影響により大きく減退した店舗用地の需要回復が顕著である。取引の実態は様々で、画地規模および中心となる価格帯は特定が困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は賃貸物件を想定したが、容積率を消化して高層の建築物を建てることより駐車場が広い中低層建物が主たる利用という地域性を反映し低位に試算された。収益性を重視する商業地ではあるが、本件では規範性の高い事例により比準価格が査定できている。従って本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、代表標準地との均衡に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +43.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 名古屋天白5-1 229,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [156.2]	[100.0] 100	148,000	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 141,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[ 一般的 ] 懸念材料はあるが企業業績の回復等を背景に株価は約30年ぶりに高水準にあり、不動産にも資金流入が見られ地価は上昇傾向にある。	[ 地域 ] 県道沿いの旧来からの商業地域である。店舗や共同住宅が立地し、車通りも多く、繁華性は維持している。	[ 個別的 ] 個別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 +5.0 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出  
緑(県)5-2 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 緑(県)5-2, 愛知県, 愛知第3, and ヴァリュートックコンサルティング株式会社.

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 令和5年6月15日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed descriptions of the site, surrounding area, and market conditions.

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
緑(県)5-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小川 隆文
鑑定評価額	112,000,000 円	1㎡当たりの価格	170,000 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 135,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5年4月18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	名古屋市区上旭2丁目203番外				②地積 (㎡)	656	⑨法令上の規制等	2住居 (60, 200) 準防 (その他) 高度最高20m (64, 176)
	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 160 m、西 70 m、南 25 m、北 40 m				②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口約 26 m、奥行約 25 m、規模 650 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.6m市道
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	広幅員の市道沿に沿道型店舗が建ち並ぶほか共同住宅もみられる新興の商業地域である。背後地も良好な住宅地が展開しており、今後も発展的に推移するものと予測する。							
	⑥市場の特性	同一需給圏は名古屋市区内の幹線及び幹線道路沿の商業地域である。需要者は、規模の大きい画地は大手量販店、スーパー、ドラッグストア等の事業者であるが、中小規模の画地は飲食店や生活関連サービスの個人事業者が想定される。商業地として魅力がある画地規模が大きい土地は、売買されることは少なくほとんどが事業用定期借地で利用されているので、取引は少ない。また、商業地は個別性が強いので需要の中心となる価格帯は見出し難い。							
(4) 鑑定評価の手法の適用	⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は緑区内の幹線道路沿商業地を中心とする取引事例から求めたもので、市場の実態を反映し説得力があるが、地価上昇期で査定価格間の開差が大きい。収益価格は、建築費が上昇する一方で賃料の上値が限られているので、新規投資の採算性が悪くなり低位である。実際の取引価格を反映する比準価格の説得力が高いが、商業地であり収益価格の水準も考慮すべきと認められる。比準価格を重視しつつ、収益価格を関連付け、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 名古屋天白5-1	②時点修正 [100.9] / 100	③標準化補正 [100.0] / 100	④地域要因の比較 [136.6] / 100	⑤個別的要因の比較 [100.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 169,000	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
(5) 指定基準地の検討	⑧公示価格とした	229,000 円/㎡							
	⑨前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	[ ] / 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	
(6) 対象基準地の前年標準価格等の検討	⑩-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 163,000 円/㎡		③ 変動状況					
	⑩-2 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/㎡		[ 一般的 ] 商業地は規模の大きな画地を除き全体としては需要が弱い、背後住宅地の地価上昇を受けて高値取引が見られる。 [ 地域 ] 地域要因に大きな変動はない。 [ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。					
⑪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	株式会社タイ・バリュエーション・サービスズ
緑(県)5-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 田井 能久
鑑定評価額	146,000,000 円	1㎡当たりの価格	177,000 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] 140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年5月24日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市長区ほら貝1丁目78番2				②地積 (㎡)	823	⑨法令上の規制等	準住居 (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	相生山 320m	(その他) 高度最高31m 居住誘導区域内 (70, 200)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 0 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 25 m、奥行約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 20m市道										
	⑤地域要因の将来予測	店舗用地としての需要はやや弱まっている傾向にある。ただし、当面は現状の地域性を維持するものと思われる。																	
(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	177,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	81,500 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、緑区内及びその周辺の幹線・準幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の中心は、物販、飲食及び、事務所等を営む中小企業や個人事業主等と考えられる。ただし、周囲は住宅地としての転用が進んでおり、商業地としての需要は弱くなっている傾向にある。中心となる価格帯は規模・用途等によって異なり特定は困難である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は街路条件で代替性が高い幹線道路沿いの商業地を中心とした取引事例を採用して求めたもので、市場の実態を反映し、説得力がある。一方、収益価格は店舗兼共同住宅を賃貸する事を想定して求めた理論的な価格であるが、店舗需要が弱い地域性を反映し低位となった。従って本件では市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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と決定した。																		
(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 +1.0	交通 +1.0	環境 +24.0	行政 +3.0	その他 0.0
	公示価格	[100.9] 100	100	[100.0] [130.3]	[100.0] 100	177,000	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	地域要因	街路 +1.0	交通 +1.0	環境 +24.0	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	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	[ ]	[ ]	[ ]	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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 173,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因	[ 要因 ] 懸念材料はあるが企業業績の回復等を背景に株価は約30年ぶりに高水準にあり、不動産にも資金流入が見られ地価は上昇傾向にある。															
	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 ] 幹線道路沿いの商業地域であり、立地環境は良好である。ただし近年は、住宅地化の影響が強い。															
② 変動率		年間 +2.3 %	半年間 %	[ 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	ハイビックス株式会社	
緑(県)5-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	山本 高大
鑑定評価額	47,100,000 円		1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	105,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年4月14日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市区緑区浦里3丁目320番	②地積 (㎡)	349	⑨法令上の規制等	準工 (60, 300) 準防  (その他) 絶対高4.5m高度 (70, 300)
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 店舗兼倉庫 S2	⑤周辺の土地の利用の状況 沿道型店舗のほか、営業所等も見られる路線商業地域	⑥接面道路の状況 西25m県道	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 鳴海 1.1km				
(2) 近隣地域	①範囲 東50m、西50m、南150m、北150m	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 2.5m県道	交通施設 鳴海駅 北西方1.1km	法令規制	準工 絶対高4.5m高度 (70, 300) 準防
	⑤地域要因の将来予測 沿道型店舗のほか、営業所等も見られる路線商業地域である。地域に変化をもたらす格別な変動要因はないことから、当面は現状と大差なく推移するものと予測する。				

(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 135,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格 99,900 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	同一需給圏の範囲は、名古屋市区及び周辺区の幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、飲食や物品販売等の沿道サービスを業とする地元中小企業や全国に店舗を展開する企業等である。近隣地域は、交通量の多い幹線道路に面しており、店舗用地としての需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。なお、取引価格は画地規模等により異なり価格帯は様々である。				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線道路沿いに沿道型店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。自社の事業用目的の取引も見られ、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから収益価格は低位に求められた。したがって、本件では最近の不動産市場での動向を反映して求められ実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、代表標準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通りに決定した。				

(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 名古屋天白5-1	② 時点修正 [100.9] / 100	③ 標準化補正 [100] / [100.0]	④ 地域要因の比較 [100] / [171.6]	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 135,000	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 +4.0 環境 +65.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 229,000 円/㎡						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
(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	[ ]	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

(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 128,000 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 物価や金融資本市場の著しい変動等、景気に対する不安材料はややあるものの、金融緩和と政策等により、地価は上昇傾向にある。
	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 ] 特別な地域要因の変動は認められないが、交通量の多い幹線・準幹線道路沿いの商業地域であり、地価は上昇傾向にある。
	② 変動率 年間 +5.5 % 半年間 %		[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。