

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
昭和(県)-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介
鑑定評価額	221,000,000 円	1㎡当たりの価格	383,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 310,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍 倍率種別
(2) 実地調査日	令和6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		名古屋市中昭和区南山町23番12外			②地積 (㎡)		578 ()	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 低専 (30, 100) (その他) 高度最高10m (風致地区)																	
	1:1.5	住宅 W2		大規模な住宅が多い 高台の住宅地域	東6.3m市道	水道、 ガス、 下水	いりなか 480m																			
(2) 近隣地域	①範囲			東 70 m、西 90 m、南 70 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 20 m、奥行 約 30 m、規模			600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																			
	④地域的特性		特記事項		名古屋市内屈指の優良住宅地域。		街路		6.3m市道																	
							交通施設		いりなか駅 南西方480m																	
							法令規制		1 低専 高度最高10m (風致地区) (30, 100)																	
	⑤地域要因の将来予測		品等が高い邸宅が建ち並ぶ居住環境の極めて良好な住宅地域である。従来から名声の高い地域で格別の変動要因はなく、今後も現況のままの住環境を維持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		ない																	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		383,000 円/㎡																					
	収益還元法		収益価格		82,400 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	同一需給圏は昭和区、瑞穂区の丘陵地に広がる高級住宅地域である。需要者は企業経営者や医師等の富裕層である。当該需要者は、居住の快適性、利便性のほか地域の名声をも重視して行動するものと考えられる。地域的特性により売買が頻繁に行われる地域ではないが、近隣では高級分譲マンションが分譲中であり、需要の底堅さが窺える。取引の中心となる価格帯は、取引が少ないことや、規模や取引当事者の属性等による差異が大きく、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る。取引事例も対象不動産と類似した事例を採用し規範性は高い。収益価格は、賃貸市場において賃料や空室率に大きな変化はみられず低位に把握された。取引に当たって収益性が考慮されることは殆どなく、市場性、居住の快適性が重視されるため、本件では市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考程度に留め、単価と総額との関連並びに近隣の地価動向に留意して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		名古屋昭和-3		公示価格		382,000 円/㎡		[100.3] 100		100 [100.0]		100 [100.0]		[100.0] 100		383,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 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		標準化補正		街路				地域要因		街路			
	前年指定基準地の価格		[] 100		100 []		100 []		[] 100				標準化補正		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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因		一般的要因										物価上昇、中国景気の減速、金融市場の変動等による景気下振れリスクはあるが、昭和区内の住宅の取得需要は安定している。									
	■ 継続 □ 新規						[地 域]										丘陵地に存する住環境が良好な住宅地域。近隣では高級分譲マンションが分譲中である。									
	前年標準価格				381,000 円/㎡		[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				名古屋昭和-3																					
	公示価格				382,000 円/㎡																					
	②変動率				年間 +0.5 % 半年間 +0.3 %																					

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月5日提出
昭和(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所東海支社
昭和(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 東谷 和輝
鑑定評価額	52,300,000 円	1㎡当たりの価格	292,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) [令和6年1月]	230,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月13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			倍率種別	

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 名古屋市中区小坂町3丁目14番1	②地積 (㎡)	179	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) 高度最高31m (70, 200)
	③形状 1:3	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅が多く、アパートや併用住宅等もみられる住宅地域	⑥接面道路の状況 北7.2m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 吹上 450m				
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 20 m、南 20 m、北 30 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 特にない 事項	街 標準方位 北 7.2m市道	交通 吹上駅 南東方450m	法令 1 住居 高度最高31m (70, 200) 準防	規制
	⑤地域要因の将来予測 都心に近い住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移すると予測する。				
(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	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 292,000 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	対象基準地の同一需給圏は、名古屋市中区及び隣接する名古屋市中千種区の西部の住宅地域一円であり、主たる需要者は、自己の居住を目的とする個人（一次取得者）である。近隣地域は、都心に近く生活利便性に優れた住宅地域として成熟しており、先行きについて不透明感はあるものの強い需要が見込める。取引の中心となる価格帯は、土地のみで4,000万円～5,500万円程度、新築の戸建住宅で6,000万円～8,000万円程度である。				
(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、対象基準地と類似する住宅地の取引事例に基づき求めた価格である。収益価格は、賃貸住宅の建築を前提とする対象基準地の取引を合理的に想定できないため適用しなかった。対象基準地は規模約180㎡の戸建住宅地であり、主たる需要者である個人は、地域の価格水準や類似不動産の取引価格に着目して取引することが一般的である。したがって本件では比準価格を採用し、対象基準地の規準価格との均衡にも留意して、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 標準地番号 名古屋昭和-9 公示価格 326,000 円/㎡	②時点修正 [101.8] 100	③標準化補正 100 [109.0]	④地域要因の比較 100 [103.8]	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100
	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 293,000	⑦内訳 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 -1.0 交通 -2.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指定基準地の検討	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/㎡)				
(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 282,000 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/㎡	③ 価格形成要因の変動状況 [一般的] 新型コロナウイルスの5類移行を経て、取引市場は正常化している。一部では物価高や金利の先高感等から成約期間が長期化している。 [地域] 都心に近い住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。生活利便性に優れた住宅地域として引き続き強い需要が見込める。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。			
	②変動率 年間 +3.5 % 半年間 %				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社
昭和(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 近藤 裕二
鑑定評価額	55,800,000 円	1㎡当たりの価格	275,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) [令和6年1月] 路線価又は倍率	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月14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 名古屋市中昭和区元宮町6丁目34番1				②地積 (㎡)	203 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 住宅 L S 3	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅のほか共同住宅等もみられる住宅地域	⑥接面道路の状況 北6.3m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 川名 1km	2中専 (60, 200) 準防 (その他) 高度最高20m (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 110 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 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	街路 基準方位 北 6.3m市道	交通施設	川名駅 北方1km	法令規制	2中専 高度最高20m (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測 住宅地域として既に熟成しており、特段の変動要因はないため、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	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 275,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 136,000 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	同一需給圏は名古屋市中昭和区、千種区、瑞穂区等に存する居住環境が比較的良好な住宅地域である。主な需要者は、戸建住宅建築を目的とする個人である。地下鉄駅への接近性はやや劣るが、名古屋市外からの転入も見込める地域であり、需要は底堅い。取引の中心となる価格帯は、供給が少なく規模もばらつきが見られるため見出しづらいが、土地総額で4500～5500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の取引事例を収集して求めたもので、市場性を反映した価格である。収益価格は対象地に最有効使用の賃貸物件を想定した賃貸収益から求めたものであるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。本件は収益性より居住の快適性を重視する住宅地であり自用の取引が中心である。したがって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に代表標準地との検討を踏まえ上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋昭和-9	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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +4.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 326,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [109.0]	100 [111.3]	[100.0] 100	274,000			
(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) 対象年らの標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 265,000 円/㎡		③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 好調な企業収益が緩やかな景気回復を支えており、長期金利は上昇傾向にあるものの、不動産市場は活発な動きが続いている。					
	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] 住宅地域として既に熟成しており、地域要因に特段の変動はない。					
	②変動率 年間 +3.8 % 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
昭和(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アメジスト
昭和(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 笠野 寿治
鑑定評価額		104,000,000 円	1㎡当たりの価格	285,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	225,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4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		名古屋市昭和区高峯町1 3 3 番 1 7			②地積 (㎡) ()		③366		④⑨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								
	1.2:1	住宅 L S 2F1B		中規模住宅が建ち並び閑静な住宅地域		西6.5m市道		水道、ガス、下水		八事日赤 780m								
										(その他) 高度最高10m (風致地区)								
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 60 m、南 60 m、北 70 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 20 m、奥行 約 18 m、規模 360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性		特記事項		丘陵地に形成された閑静な住宅地域		基準方位北 6. 5 m市道		交通施設		八事日赤駅 北東方780m							
									法令規制		1 低専 高度・風致地区 (30, 100)							
	⑤地域要因の将来予測		丘陵地に形成された施工の質が高い住宅が建ち並び住環境の良好な住宅地域として熟成しており現状で推移するものと予測する。地勢から擁壁の設置を要すること、総額としての水準が高いことから地価は頭打ちである。															
(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 +1.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		285,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格		110,000 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、名古屋市昭和区南東部及びこれに隣接する瑞穂区内の丘陵地等に形成された優良住宅地域である。需要者は、企業経営者、医師等の高所得者層及び当該高所得者向に一次取得者として土地を取得する不動産業者等である。個人等による自己居住目的の取引が大半で、敷地の広さが指向される性格や建蔽率規制等から建売分譲等はほぼ皆無である。取引の中心となる価格帯は、土地のみの総額で1億円前後、画地規模は300㎡から400㎡程度が主である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己用住宅を建築する目的での取引に概ね限られる市場にあって、土地利用規制上収益物件として土地を有効に活用することが困難で、取得費に見合う収益が得られない実情もあいまって、収益価格は低位に試算された。他方、比準価格は、最終需要者からみて自己使用目的と目される周辺で生じた実際の取引価格を価格判定の根拠とし、市場参加者の属性、価値判断等に立脚し説得性が高いので比準価格を採用し、公示価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	① ■ 代表標準地 □ 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 +33.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 382,000 円/㎡		[100.3] 100		[100.0] 100		[135.6] 100		[101.0] 100		285,000							
(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 +33.0 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 283,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 大手を含む分譲業者による仕入が競合する一方、低金利下で最終需要者への価格転嫁が可能な状況のなか、地価は総じて上昇傾向にある。											
	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/㎡						[地域要因] 区内全般の傾向と異なり小規模分譲の参入はなく、需要者は高所得者に限られ需要は安定している。それでも総額として天井感がある。											
							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	②変動率 年間 +0.7 % 半年間 %																	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
昭和(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介
鑑定評価額	89,400,000 円	1㎡当たりの価格	331,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 260,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6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 名古屋市中昭和区滝川町8 3 番				②地積 (㎡) ()		270		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		2 中専 (60, 200) 準防 (その他) 高度最高20m 文教地区 (70, 200)		
	1:1.2	住宅 R C3		中規模一般住宅と中高層共同住宅が混在する住宅地域	北西10.9m市道	水道、ガス、下水	いりなか 230m				
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 70 m、南 20 m、北 30 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 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡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 1 0 . 9 m市道	交通施設	いりなか駅 東方230m	法令規制	2 中専 高度最高20m 文教地区 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏内の閑静な住宅地域で格別の変動要因はなく、今後も現況のままの住環境を維持するものと予測する。									
(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 331,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 162,000 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	同一需給圏は昭和区東部の住宅地域である。需要者は昭和区及び周辺に居住する一次取得者層が中心であるが外部からの転入者も見られる。建築費の高騰は懸念材料であるが、最寄駅から徒歩圏内で区画整然とした住宅地域であることから需要は底堅く推移している。近年は小規模住宅の供給が増加し、総額が抑えられる傾向にある。取引の中心となる価格帯は、土地のみで5 0 0 0 万円～6 5 0 0 万円程度、新築建売住宅で6 5 0 0 万円～8 0 0 0 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る。取引事例も対象不動産と類似した事例を採用し規範性は高い。収益価格は、賃貸市場において賃料や空室率に大きな変化はみられず低位に把握された。取引に当たって収益性が考慮されることは少なく、市場性、居住の快適性が重視されるため、本件では市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考程度に留め、近隣の地価動向及び代表標準地との検討を踏まえ、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 標準地番号 名古屋昭和-3 公示価格 382,000 円/㎡	②時点 修正 [100.3] 100	③標準化 補正 100 [100.0]	④地域要因の比較 100 [115.5]	⑤個別的 要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) 332,000	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	⑧地域要因 街路 -1.0 交通 -4.0 環境 +24.0 行政 -2.0 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	⑧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 325,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 物価上昇、中国景気の減速、金融市場の変動等による景気下振れリスクはあるが、昭和区内の住宅の取得需要は安定している。 [地 域 要因] 最寄駅から徒歩圏内の閑静な住宅地域。居住環境が良好であることから、住宅地の需要は堅調に推移している。 [個別的 要因] 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 +1.8 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社
昭和(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 近藤 裕二
鑑定評価額	44,500,000 円		1㎡当たりの価格	332,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	240,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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		名古屋市昭和区川名本町2丁目52番				②地積 (㎡)	134 ()	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 住居 (60, 200) 準防				
	1:3	住宅 RC3	中小規模住宅、共同 住宅等が混在する住 宅地域	南6.3m市道	水道、 ガス、 下水	御器所 500m		(その他) 高度最高31m (70, 200)				
(2)	①範囲	東 60 m、西 90 m、南 30 m、北 60 m			②標準的使用		戸建住宅地					
近 隣 地 域	③標準的画地の形状等		間口 約 6.5 m、奥行 約 20 m、規模		130 ㎡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 6.3m市道	交通 施設	御器所駅 東方500m		法令 規制	1 住居 高度最高31m (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測	住宅地域として既に熟成しており、特段の変動要因はないため、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	+9.0	
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		332,000 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		同一需給圏は名古屋市昭和区、千種区、瑞穂区等に存する居住環境が比較的良好な住宅地域である。主な需要者は、戸建住宅建築を目的とする個人である。地下鉄駅への接近性など利便性に優れており、名古屋市外からの転入も見込める地域であり、需要は底堅い。取引の中心となる価格帯は、供給が少なく規模もばらつきが見られるため見出しづらいが、土地総額で4000～5000万円程度、新築の建物付で6500～8000万円程度である。									
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は自用目的での取引を中心に信頼性の高い事例より求めた結果であり、市場動向を反映している。収益価格は標準地の画地条件等の制約から経済合理性を有する共同住宅の想定は不合理であることから求められなかった。したがって、現実の市場動向を反映した比準価格を採用し、更に単価と総額との関連に留意し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8)	公 示 規 準 と し た 価 格 を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋昭和-9	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 +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 326,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [109.0]	100 [/]	[109.0] 100	332,000					
(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 標 準 価 格 等 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 320,000 円/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 要 因	[一般的] 要因 好調な企業収益が緩やかな景気回復を支えており、長期金利は上昇傾向にあるものの、不動産市場は活発な動きが続いている。							
		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 名古屋昭和-9 公示価格 326,000 円/㎡			[地 域] 要因 住宅地域として既に熟成しており、地域要因に特段の変動はない。							
		②変動率 年間 +3.8 % 半年間 +1.8 %			[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	新東昭不動産株式会社
昭和(県)5-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介
鑑定評価額	41,600,000 円	1㎡当たりの価格	520,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 410,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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			倍率種別	

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	名古屋市中区桜山町5丁目9番5	②地積(㎡)	80	③法令上の規制等	商業(80,400) 防火
	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
	1:3	店舗兼共同住宅S4	中低層の店舗ビル等を中心とする商業地域	東33m市道	水道、ガス、下水	桜山近接
(2) 近隣地域	①範囲	東60m、西15m、南100m、北50m	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6m、奥行約15m、規模90㎡程度、形状長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	33m市道	交通施設
				桜山駅近接		法令規制
	⑤地域要因の将来予測	店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ成熟した桜山駅至近の商業地域。特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。				商業(100,400) 防火
(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		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	537,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	374,000 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	同一需給圏は昭和区及び周辺区の幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は地元企業、収益用不動産の運営を目的とする投資家のほか、規模の大きな土地についてはマンションデベロッパーも考えられる。駅至近の商業地域であり飲食店の出店需要は底堅い。また、都心部へのアクセスが良好な地域のため収益物件の取得需要も旺盛な状況が続いており、一部で高値の取引もみられる。取引総額は規模・用途等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	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。採用した事例も昭和区、瑞穂区内の商業地に存する事例であり客観性は高い。収益価格は店舗や住宅の賃料水準に大きな変化がないため低位に把握されたが、収益物件の取引もみられる地域のため一定の規範性は認められる。需要者の属性や行動原理を勘案の上、本件では比準価格を標準としつつも、収益価格も比較考量の上、近隣の地価動向及び代表標準地との検討を踏まえ、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 標準地番号 名古屋昭和5-3 公示価格 356,000 円/㎡	②時点修正 [103.9] 100	③標準化補正 [100.0] 100	④地域要因の比較 [71.0] 100	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) 521,000
						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
(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 街路 交通 環境 画地 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 480,000 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/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	一般的要因 [] 物価上昇、中国景気の減速、金融市場の変動等による景気下振れリスクはあるが、駅前商業地の不動産市場は安定している。	地域要因 [] 桜山駅至近の商業地域。近年はマンションが増加傾向にある。	個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。	
	②変動率 年間 +8.3 % 半年間 %					

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣 地域	①範囲		東 80 m、西 20 m、南 40 m、北 20 m		②標準の使用		中層店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 18 m、規模		200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記	特にない	街路	2 4 . 5 m国道	交通 川名駅 北西方720m	法令	近商 絶対高4.5m高度 (90 , 300)
		事項					施設	規制 準防
	⑤地域要因の将来予測		中層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域で、当該土地利用状況に変化をもたらすような特段の変動要因はなく、当面現状で推移するものと予測する。マネー余剰等を背景に地価は上昇傾向にある。					

(8) 規 準 として 公示価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋昭和5-3	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +9.0 +22.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 356,000 円/㎡	[103.9] 100	100 [100.0]	100 [133.0]	[100.0] 100	278,000						
(9) からの検 計 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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							

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 267,000 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的 要因]	金融緩和状態の継続等を背景に、立地に優れるエリアや稀少性の高い利用効率に優れるまとまった土地を中心に、地価は上昇基調にある。
	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]	特段地域要因の変動は認められないが、一般的要因の影響下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	+4.1 %	半年間	%		

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年 7月 5日提出
昭和(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所東海支社
昭和(県)5-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 東谷 和輝
鑑定評価額	124,000,000 円		1㎡当たりの価格	370,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和6年 7月 1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 285,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6年 6月 13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		名古屋市中昭和区檀溪通1丁目20番外			②地積 (㎡)	334 ()	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				
	1:2.5	事務所 SRC6		店舗、事務所ビルが建ち並ぶ幹線沿いの商業地域	南東24.5m県道	水道、ガス、下水	川名 50m		(その他) (90, 300)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 80 m			②標準的使用		中層店舗付共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 30 m、規模			300 ㎡程度、形状		長方形					
	④地域的特性	特記	特にない		街	24.5m県道	交通	川名駅 南方50m	法令	近商 絶対高4.5m高度 (90, 300) 準防			
		事項			路		施設		規制				
⑤地域要因の将来予測		駅に近接する商業地域として成熟しており特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移すると予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地					(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 380,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 253,000 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	対象基準地の同一需給圏は、名古屋市中昭和区及び隣接する瑞穂区内の幹線道路沿いの商業地域一円であり、主たる需要者は、中層店舗付共同住宅の建築・運用を目的とする地元不動産業者や個人投資家等である。近隣地域は、主要な駅周辺や幹線道路沿いと比較しても店舗集積は多く、既存の投資家等の資金調達環境は良好であるため、堅調な需要が見込める。取引の中心となる価格帯は、地域や規模等による差異が大きく一定の傾向を見いだすことができない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似の商業地の取引事例から求めた。収益価格は中層店舗付共同住宅の建築を想定して求めた。対象基準地は駅に近接する商業地域にあり、主たる需要者は類似の取引事例と実際の投資計画の双方に基づき意思決定するが、収益価格の想定建物や収支等は一つのプランにすぎず、比準価格よりも採用した資料の信頼性が劣る。したがって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、対象基準地の規準価格との均衡にも留意して、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	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	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号 名古屋昭5-3							交通	0.0		交通	0.0	
(9) 指定からの検討	公示価格	[103.9]	100	100	[100.0]	370,000	標準化補正	環境	0.0		環境	0.0	
	356,000 円/㎡	100	[100.0]	[/]	100			画地	0.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	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/㎡)	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			交通			交通		
	円/㎡	100	[]	[]	100			環境			環境		
								画地			行政		
①-1 対象基準地の検討	②変動率	年間 +6.6 %	半年間 +3.9 %										
	■ 継続 □ 新規												
	前年標準価格	347,000 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	名古屋昭5-3											
	公示価格	356,000 円/㎡											
	②変動率	年間 +6.6 %	半年間 +3.9 %										
一般的な要因	新型コロナウイルスの5類移行を経て店舗営業は正常化している。物価高や金利の先高感等もあるが、都心部では強気な貸主もみられる。												
	地域要因	駅近接の商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。店舗集積も多く利便性に優れるため引き続き堅調な需要が見込める。											
		個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
昭和(県)5-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アメジスト
昭和(県)5-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 笠野 寿治
鑑定評価額		85,000,000 円	1㎡当たりの価格	259,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 200,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年4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			名古屋市中区白金2丁目506番「白金二丁目5番10号」		②地積(㎡)	328	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	
	1:4	事務所、倉庫兼住宅RC5	中低層の店舗併用住宅、事務所ビル等が多い商業地域	東50m市道、背面道	水道、ガス、下水	鶴舞1.2km		(その他)(100, 400)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 0 m、西 35 m、南 130 m、北 60 m ②標準的使用 中層事務所兼共同住宅地								
	③標準的画地の形状等			間口 約 9.5 m、奥行 約 36.5 m、規模 350 m ² 程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 50m市道二方路	交通施設	鶴舞駅南方1.2km	法令規制	商業(100, 400)防火	
	⑤地域要因の将来予測		中低層の自用の事業所、店舗併用住宅等が立地する熟成した商業地域で特段の変動要因はなく、今後も現状で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 奥行逓減		+4.0 -2.0
(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			156,000 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	同一需給圏は昭和区を中心とする商業地域である。需要者は自用目的で取得する地場の法人、更地からの取得を含む貸家敷、分譲マンション等を扱う不動産業者が主体であるが、広域的に事業を展開する企業もみられる。取引価格は規模等によりまちまちで中心価格帯は見出せないが、金融緩和状態の継続によるマネー余剰等を背景に、300坪に満たない画地規模ながら億単位の取引が過半を占め、商業地の稀少性を反映し、好立地の土地を中心に地価は上昇している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏においては、自用目的の取引が中心であることに加え、対象標準地の形状から収益性の高い建物の想定が困難であることが影響し、収益価格は低位に試算されたものと思料され、その市場価値を必ずしも適正に反映していない。一方、比準価格は近隣地域周辺を含む商業地で実際に取得された事例を総合的に検討して求められたもので、現実の市場に立脚し説得力を有するので、当該比準価格を採用し、公示価格との検討をも踏まえ、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした価格を	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	街路 0.0
	標準地番号 名古屋昭和5-3						標準化補正	交通 0.0	交通 +11.0
	公示価格	[103.9]	100	100	[101.9]	259,000	環境 0.0	環境 +35.0	
	356,000 円/㎡	100	[100.0]	[145.4]	100		画地 0.0	行政 -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	街路	街路
	前年指定基準地の価格						標準化補正	交通	交通
		[]	100	100	[]		環境	環境	
	円/㎡	100	[]	[]	100		画地	行政	
							行政	行政	
							その他	その他	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格形成要因の変動状況	一般的要因	金融緩和状態の継続等を背景に、立地に優れるエリアや稀少性の高い利用効率に優れるまとまった土地を中心に、地価は上昇基調にある。			
	■継続 □新規				地域要因	奥行長大な利用効率に優れない土地が連続するため、事業用地のみならず住宅用地への需要も限定的であり、地価の動きは弱い。			
	前年標準価格 250,000 円/㎡				個別的要因	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 +3.6 % 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所東海支社
昭和(県)5-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 東谷 和輝
鑑定評価額	63,800,000 円		1㎡当たりの価格	290,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 1日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	225,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 13日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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 名古屋市昭和区藤成通6丁目8番2					②地積 (㎡)	220 ()	③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		
	1:2.5	事務所兼共同住宅 R C 5	低層の店舗を中心に 中層の店舗兼共同住宅等が混在する商業地域	南24.5m県道	水道、ガス、下水	桜山 920m			(その他) 絶対高4.5m高度 (90, 300)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 100 m、南 50 m、北 30 m				②標準的使用 中層店舗付共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 25 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	24.5m県道	交通施設	桜山駅 東方920m	法令規制	近商 絶対高4.5m高度 (90, 300) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域として成熟しており、特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移すると予測する。									
(3)	最有効使用の判定 中層店舗付共同住宅地					(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 300,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 217,000 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	対象基準地の同一需給圏は、名古屋市昭和区及び隣接する瑞穂区内の幹線道路沿いの商業地域一円であり、主たる需要者は、中層店舗付共同住宅の建築・運用を目的とする地元不動産業者や個人投資家等である。近隣地域は、主要な駅周辺や幹線道路沿いと比較すると店舗集積は少ないが、既存の投資家等の資金調達環境は良好であるため相応な需要が見込める。取引の中心となる価格帯は、地域や規模等による差異が大きいため一定の傾向を見いだすことができない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似の商業地の取引事例から求めた。収益価格は中層店舗付共同住宅の建築を想定して求めた。対象基準地は幹線道路沿いの商業地域にあり、主たる需要者は類似の取引事例と実際の投資計画の双方に基づき意思決定するが、同一需給圏では類似物件の建築は少なく、査定に必要な建築事例等を十分に入手できなかったため、収益価格は比準価格よりも採用資料の信頼性が劣る。したがって比準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋市昭和5-3		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 0.0	街路 0.0
	公示価格 356,000 円/㎡		[103.9] 100	100 [100.0]	100 [127.6]	[100.0] 100	290,000		交通 0.0	交通 +10.0	
(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	地域要因 0.0	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	交通 +10.0	
(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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 281,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルスの5類移行を経て店舗営業は正常化している。物価高や金利の先高感等もあるが、都心部では強気な貸主もみられる。						
	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] 幹線道路沿いの商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。店舗集積は相対的に少ないが引続き一定の需要が見込める。						
	②変動率 年間 +3.2 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						