

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
瑞穂(県)-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山本 高大
鑑定評価額	56,800,000 円	1㎡当たりの価格	250,000 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	180,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4月16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		名古屋市瑞穂区白龍町1丁目15番2			②地積 (㎡)	227 ()	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 (70, 200)	
	1:2	住宅 W2	中小規模の一般住宅のほか に共同住宅等も見られる住宅地域	南7.3m市道	水道、ガス、下水	瑞穂運動場西900m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 240 m、西 60 m、南 100 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 10 m、奥行 約 20 m、規模			200 m程度、形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない	基準方位 北 7.3m市道	交通施設	瑞穂運動場西駅 西方900m		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		中小規模の一般住宅のほか共同住宅等が見られる住宅地域である。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		250,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		125,000 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	同一需給圏の範囲は、名古屋市瑞穂区及び周辺区内に存する住宅地域である。需要者の中心は、比較的高水準の所得者層のほか、瑞穂区及び周辺地域の居住者等の地縁性を有する個人である。利便性や居住環境が比較的良好な地域であることから、需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる土地の価格帯は、総額で5000万～6000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅のほか共同住宅等が見られる住宅地域であるが、自用目的の取引が中心で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。比準価格は概ね地域の特性が類似し代替競争関係が成立していると認められる事例を採用して求めたものであり、市場の実態が反映され説得力を有する。したがって、実証的に得られた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 名古屋瑞穂-8							交通 0.0 交通 +4.0	環境 0.0 環境 +34.0
	公示価格 312,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [100.0]	100 [139.4]	[109.0] 100	249,000	画地 0.0 行政 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		交通 0.0 交通 0.0	環境 0.0 環境 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			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 世界的な金融引き締めや物価高騰等に、依然として注視が必要であるが、景気は回復基調にあり、不動産市況は堅調に推移している。				
	前年標準価格 240,000 円/㎡				[地域要因] 特別な地域要因の変動は認められないが、利便性や居住環境が比較的良好な地域であることから、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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	□ 代表標準地 □ 標準地								
	標準地番号								
	公示価格 円/㎡								
	②変動率	年間 +4.2 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュートエックコンサルティング株式会社
瑞穂(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 角谷 英之
鑑定評価額	85,800,000 円		1㎡当たりの価格	260,000 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]	190,000 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
					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 名古屋市瑞穂区日向町3丁目65番5外					②地積 (㎡)		330 ()	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		1 低専 (30, 100)						
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が多 い閑静な住宅地域	南東4.5m市道	水道、 ガス、 下水	瑞穂運動場東 460m		(その他) 高度最高10m (風致地区)						
(2) 近隣 地域	①範囲 東 150 m、西 100 m、南 100 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 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	基準方位 北 4.5m市道	交通 施設	瑞穂運動場東駅 南東方460m		法令 規制	1 低専 高度 10 m、風致 (30, 100)				
	⑤地域要因の 将来予測		中規模以上の一般住宅が多い閑静な住宅地域として熟成しており、今後とも良好な住環境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 +7.0							
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 260,000 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、瑞穂区・昭和区を中心とした広域ないわゆる優良住宅地域である。需要者の中心は、購買力が相対的に高いいわゆる富裕層を中心とする。居住用物件としての総額が大きいため需要者が限定されているが、品等の高い住宅地域に対する需要は根強く、供給も限定的であることから地価は堅調に推移している。敷地規模、造成の難易度等により総額には大きなばらつきが認められるが、総額で8000万円程度から1億円を超える物件も想定される。														
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は瑞穂区東部の環境の良好な住宅地の取引事例を採用して試算し、市場実態を反映している。収益価格は、合理的な賃貸共同住宅経営が想定できず試算できなかった。近隣地域内では収益用建物の建築を目的とする土地取得は殆ど見られず、需要者は周辺実勢相場との比較に基づく価格の妥当性を意思決定の主要な要素とするのが通常であることから、本件では比準価格を基本とし、代表標準地との検討を踏まえ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 標準地番号 名古屋昭和-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 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 +2.0 交通 0.0 環境 +54.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 382,000 円/㎡		$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[157.1]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	261,000								
(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 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	100 []	100 []	$\frac{[]}{100}$									
(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 253,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	一般的 [要因] 景気回復、低金利を背景に住宅地需要はおおむね堅調であるが、物価高による実質賃金の低下や金利の先行きなどの不安材料も存在する。										
	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] 既成の住宅地域であり、本地域の地価変動に影響を及ぼす特別の変動要因は認められない。										
	②変動率 年間 +2.8 % 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	株式会社アセットブレイン
瑞穂(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山岡 通長
鑑定評価額	69,600,000 円		1㎡当たりの価格	318,000 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 7日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	250,000 円/㎡ 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 名古屋市瑞穂区松月町2丁目48番				②地積 (㎡)	219 ()	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 中専 (60, 200) 準防 (その他) 高度最高20m (70, 200)			
	1:2	住宅 R C 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北7.2m市道	水道、ガス、下水	桜山 540m				
(2) 近隣地域	①範囲 東 120 m、西 30 m、南 120 m、北 80 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 7.2m市道	交通施設	桜山駅 南東方540m	法令規制	1 中専 高度最高20m (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ地下鉄駅に近い区画整然とした住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状維持で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 318,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 121,000 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瑞穂区及びその周辺区に存する住宅地域である。主な需要者は、戸建住宅建築目的のための一次取得者及び二次取得者のほか、収益、開発目的の事業者も考えられる。地下鉄駅への接近性など利便性に優れるため、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。市場の中心価格帯は、土地が200㎡前後で6000万円～7000万円程度であるが、単価より総額を重視する傾向が強くなっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用目的の取引が中心であり、同一需給圏内における類似地域の多数の取引事例から試算された比準価格は市場性を反映しており規範性は高いといえる。一方、当地域においては地価に即応する賃料水準の確保が困難であり、収益性を反映した価格形成はなされていないため収益価格は低位に試算された。以上より比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、更に単価と総額との関連にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格と価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋瑞穂-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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 地域要因 0.0 交通環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 312,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	318,000			
(9) 指定基準地の検討	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/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 地域要因 0.0 交通環境 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				
(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 302,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	一般的要因 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、不安定な海外情勢や金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。					
	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 名古屋瑞穂-8 公示価格 312,000 円/㎡				地域要因 当該地域の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。					
					個別的要因 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +5.3 % 半年間 +1.9 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西村不動産鑑定
瑞穂(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 西村 研二
鑑定評価額	78,700,000 円	1㎡当たりの価格	280,000 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) 路線価又は倍率	225,000 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	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 名古屋市長久保区密柑山町1丁目57番3	②地積 (㎡)	281	⑨法令上の規制等	1 低専 (30, 100)
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅W3	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模以上の一般住宅を中心に低層マンションも見られる住宅地域	⑥接面道路の状況 北西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 総合リハビリセンター 350m	(その他) 高度最高10m (風致地区)
(2) 近隣地域	①範囲 東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 200 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 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 特になし	⑤地域要因の将来予測 富裕層の多い閑静な優良住宅地域が形成されていて、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。住宅地需要は概ね堅調であるが、優良住宅の地価変動は、普通住宅とは異なり緩やかである。
(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 280,000 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長久保区・昭和区・名東区・千種区・東区の各区に点在する優良な住宅地域の存する圏域と判断する。主な需要者は市内在住の富裕層である。優良住宅地は地価変動が他と異なり、普通住宅地ほどの急激な価格上昇は見られていない。また、近年の造成費や建築資材の高騰が、需要に大きな影響を及ぼしている。優良住宅地における市場の中心面積・価格帯は形成されていないが、土地のみで総額1～3億円程度が多いと思われる。				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では合理的な賃貸建物を想定し得ないため、収益還元法は適用しなかった。鑑定評価方式として取引事例比較法のみを適用し比準価格を試算した。比準価格は実際の成約事例を基礎とした実証的な価格である。比準の各過程に誤りは無く、得られた比準価格の規範性は高い。また、比準の過程は需要者の価格決定プロセスに類似しており説得力も高い。本件では比準価格を標準として、代表標準地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	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 [137.2]	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] 100
				⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡) 279,000	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象年間の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 274,000 円/㎡	③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 資材価格の高騰が一服する中、住宅着工件数は弱含みである。富裕層向けの住宅需要は現在様子見の状況となっている。		
	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] 地域要因に変動はない。		
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		
	② 変動率 年間 +2.2 % 半年間 %				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットブレイン
瑞穂(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山岡 通長
鑑定評価額	35,300,000 円	1㎡当たりの価格	214,000 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7日	(6) 路線価	[令和6年1月] 165,000 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	名古屋瑞穂区土市町2丁目40番	②地積(㎡)	165	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	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	住宅W2	中小規模の一般住宅、アパート、作業所等が混在する住宅地域	西7.3m市道	水道、ガス、下水	新瑞穂橋 430m
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 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 17 m、規模	165 ㎡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 7.3m市道	交通 新瑞穂橋 南西方430m
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域であり、格別な変動要因はなく、当分の間は現状維持と予測する。		法令規制	1 住居 高度最高31m(70, 200) 準防	
(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	+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	214,000 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	同一需給圏は瑞穂区・南区内の地下鉄及び名鉄線沿線の混在住宅地域である。需要者は名古屋市及びその周辺市町に居住する一次取得者が中心を占める。地下鉄駅への接近性など利便性に優れるため、名古屋市外からの転入も見込める地域である。需要は底堅く、地価は上昇傾向に推移している。取引の中心となる価格帯は、戸建住宅で6000万円前後の水準である。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用目的の取引が中心であり、同一需給圏内における類似地域の多数の取引事例から試算された比準価格は市場性を反映しており規範性は高いといえる。一方、当地域においては地価に即応する賃料水準の確保が困難であり、専ら収益獲得を目的とした共同住宅建設の想定は現実的でないため、収益価格は試算しなかった。以上より、比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも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 標準地番号 名古屋瑞穂-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対象基準地の標準価格(円/㎡)
	公示価格 312,000 円/㎡	[101.9] / 100	100 [100.0]	100 [150.2]	[101.0] / 100	214,000
(9) 指定基準地の検討	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対象基準地の標準価格(円/㎡)
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	
(10) 対象年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 206,000 円/㎡	③ 価格変動要因の形成要因	一般的要因	不動産市場は依然として底堅く推移しているが、不安定な海外情勢や金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。	地域要因	当該地域の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。
	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/㎡		個別的要因	個別的要因に変動はない。		
	②変動率 年間 +3.9 % 半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットブレイン
瑞穂(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山岡 通長
鑑定評価額	65,900,000 円	1㎡当たりの価格	245,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月7日	(6) 路線価	[令和6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				名古屋市瑞穂区亀城町5丁目11番3		②地積 (㎡) ()		269		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			
	1:2	住宅 SRC3		中規模一般住宅を中心とした住宅地域		南7.3m市道	水道、ガス、下水	桜山 940m		(その他) 高度最高31m (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 20 m、北 20 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 11 m、奥行 約 22 m、規模 260 ㎡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 7.3 m市道	交通施設	桜山駅 南西方940m	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	既成住宅地域であり、格別な変動要因はなく、当分の間は現状維持と予測する。											
(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 +9.0					
(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		119,000 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瑞穂区及び隣接する昭和区を中心とした住宅地域とする。需要者は同一需給圏を含む名古屋市内及びその近隣の市町に居住する30代～40代の一次取得者である。名古屋市内の中でも相対的に人気のある瑞穂区の住宅地であり居住環境等が良好なエリアを中心に地価は底堅く推移してきている。取引の中心となる価格帯は、戸建住宅で7000から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	近隣地域は自用目的の取引が中心であり、同一需給圏内における類似地域の多数の取引事例から試算された比準価格は市場性を反映しており規範性は高いといえる。一方、当地域においては地価に即応する賃料水準の確保が困難であり、収益性を反映した価格形成はなされていないため収益価格は低位に試算された。以上より比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、更に単価と総額との関連にも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 標準地番号 名古屋瑞穂-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
	公示価格 312,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [100.0]	100 [141.8]	[109.0] 100	244,000		交通	0.0	環境	交通	+5.0
(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	画地	0.0	行政	行政	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			行政	0.0	その他	その他	0.0
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 236,000 円/㎡				③ 価格変動状況	[一般的要因] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、不安定な海外情勢や金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。							
	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/㎡					[地域要因] 当該地域の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。							
	②変動率 年間 +3.8 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的な要因に変動はない。							

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨														
(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等				名古屋市瑞穂区田辺通4丁目26番2外				②地積 (㎡)		305 ()		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		準住居 (60, 300) 準防	
	不整形 1:1.2		事務所兼寄宿舍 RC3		中小規模の店舗、事務所ビルの中にマンションが混在する商業地域		南西24.5m県道		水道、ガス、下水		瑞穂運動場東 480m		(その他) 高度最高45m (70, 300)	
(2) 近隣地域	①範囲				東 20 m、西 10 m、南 100 m、北 120 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 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 24.5m県道		交通施設		瑞穂運動場東駅 北西方480m		法令規制 準住居 高度最高45m (70, 300) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		繁華性がやや低い路線商業地域であり、住居系の需要も強い。区内の商業地の逼迫や、背後の住宅地価格の上昇と関連し、地価は上昇傾向で推移すると予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		形状		-2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		269,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		190,000 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、名古屋市瑞穂区を中心とした市内全域の幹線・準幹線道路沿いの商業地エリアと判定した。近隣地域は営業所などが見られる繁華性の低い商業地域であり、中高層の共同住宅も介在する。主要な需要者は賃貸収益を目的とした不動産投資家であり、次いでマンション開発業者が介在する。住宅系利用が必要を下支えするため、現在の需要は堅調である。近隣地域の商業地について、標準的な地積や中心価格帯は形成されていない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は成約事例に基づく実証的な価格である。比準過程に誤りはなく価格の規範性は高い。収益価格は収益性を基礎とした理論的な価格であり、商業地において一定の規範性を有する。不動産の需要目的は自用が主であり、比準価格の説得力は高い。一方で、営業用としての側面もあり、収益価格も一定の説得力を有する。本件では比準価格を標準として、収益価格を関連づけ、代表標準地との均衡に留意したうえで上記の通り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 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	
	公示価格 356,000 円/㎡		[103.9] / 100		100 [100.0]		100 [137.2]		[98.0] / 100		264,000		街路 0.0 地域要因 0.0 街路 0.0 交通 0.0 環境 +8.0 画地 +27.0 行政 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				街路 交通 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 255,000 円/㎡				③ 価格形成要因の状況		[一般的 要因] 個人消費は持ち直し、商業地の収益性は緩やかに回復している。企業の設備投資も増加傾向にあり、商業地の価格は上昇傾向が見られる。							
	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] 地域要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +3.1 % 半年間 %						[個別的 要因] 27番5に加え、隣地 (26番2) を駐車場として一体利用を始めたため、対象不動産を2筆とした。地積、形状 (不整形) が変更。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットブレイン
瑞穂(県)5-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山岡 通長

鑑定評価額	60,800,000 円	1㎡当たりの価格	250,000 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 7日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	195,000 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
					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所在地及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市瑞穂区弥富通3丁目22番					②地積 (㎡)	243 ()	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 (その他) 絶対高4.5m高度 (90, 300)	
	1:2.5	店舗兼住宅 S2	中層ビル、店舗兼住宅が建ち並ぶ路線商業地域	北25.2m県道	水道、ガス、下水	瑞穂運動場東570m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 50 m、南 30 m、北 40 m		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 10 m、奥行 約 25 m、規模		250 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	25.2m県道	交通施設	瑞穂運動場東駅 南東方570m	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		地域要因に大きな変動は見られず、当面は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				中低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		250,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		125,000 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、瑞穂区及び周辺区の主要幹線道路沿いの路線商業地域である。需要の中心は、自社利用もしくは商業収益を目的とする個人事業者や法人事業者等である。さらには駅からの利便性も良好なため、事務所用地のほか、分譲及び賃貸マンション用地の需要も見受けられる。取引の中心価格帯は、画地規模、取得者の利用用途等によってばらつきがあり一定の傾向は見られない。								
(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、実際の取引事例を採用した実証的な価格であり、精度の高い価格が得られた。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。自用目的の取引が中心であるものの、一部に収益目的で不動産を取得する需要も認められる。従って、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、前年価格等からの価格変動にも留意して、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 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	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 356,000 円/㎡		[103.9] 100	100 [100.0]	100 [148.0]	[100.0] 100	250,000	標準化補正	街路 0.0 交通 +8.0 環境 +37.0 行政 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 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 240,000 円/㎡		③ 価格変動要因の 変動状況		[一般的] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、不安定な海外情勢や金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。				
	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] 当該地域の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。				
	②変動率 年間 +4.2 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。				

1 基本的事項

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		名古屋市瑞穂区瑞穂通2丁目8番			②地積 (㎡)	413 ()	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, 400) 防火	
	1:2	店舗兼共同住宅 SRC10	中高層の店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域	東33m市道	水道、ガス、下水	瑞穂区役所 230m		(その他) (100, 400)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用		中高層店舗兼共同住宅地	
	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	
	④地域的特性		特記 事項		街 路 3 3 m市道		交通 施設		瑞穂区役所 北方230m
	⑤地域要因の将来予測		中高層の店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域である。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		中高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		385,000 円/㎡			
			収益還元法	収益価格		275,000 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		同一需給圏の範囲は、名古屋市瑞穂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業の店舗や事務所を求める個人事業主・地元中小企業、マンション事業者等と想定する。近隣地域は、最寄駅に近く交通量の多い幹線道路に面していることから需要は堅調である。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		近隣地域は、中高層の店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域である。収益不動産の取引も散見されるが、店舗用地の自社利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、収益価格を比較考量し、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
	公示価格 356,000 円/㎡		[103.9] 100	100 [100.0]	100 [96.8]	[100.0] 100	382,000		地域要因 街路 0.0 交通 +5.0 環境 -5.0 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 標準化補正	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			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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 366,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 世界的な金融引き締めや物価高騰等に、依然として注視が必要であるが、景気は回復基調にあり、不動産市況は堅調に推移している。				
	[地域要因] 特別な地域要因の変動は認められないが、駅から徒歩圏内の交通量の多い幹線道路沿いであり、需要は堅調で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/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率 年間 +5.2 % 半年間 %									

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		名古屋市瑞穂区瑞穂通6丁目3番外				②地積 (㎡)		358 ()		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, 400) 防火								
	1:2	店舗兼共同住宅RC7		幹線道路沿いに中層ビル、銀行、店舗等が建ち並ぶ商業地域		東33m市道		水道、ガス、下水		瑞穂運動場西近接		(その他) (100, 400)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用		高層店舗住宅併用地											
	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 ほぼ長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 33m市道		交通施設		瑞穂運動場西駅近接		法令 近商 (100, 400) 規制							
⑤地域要因の将来予測		駅前商業地であって小規模な画地が多い。繁華性については変動はない。区内の商業地需要が逼迫していて、市内の商業地価格との関連から地価は上昇傾向で推移すると予測する。																		
(3) 最有効使用の判定		高層店舗住宅併用地																		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		392,000 円/㎡								(4) 対象基準地の個別的要因		ない					
	収益還元法		収益価格		282,000 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瑞穂区と隣接する区域に広がる商業地の存する範囲と判定した。主要な需要者は賃貸収益を目的とした不動産投資家（貸しビル業者など）である。対象不動産は広幅員道路に直接面し、かつ地下鉄駅にも近い立地である。立地の希少性から、地価の変動率は高めとなっている。近隣地域における標準的な土地面積や価格帯は形成されていない。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は成約事例に基づく実証的な価格である。比準過程に誤りはなく価格の規範性は高い。収益価格は収益性を基礎とした理論的な価格であり、商業地において一定の規範性を有する。不動産の需要目的は自用が主であり、比準価格の説得力は高い。一方で、営業用としての側面もあり、収益価格も一定の説得力を有する。本件では比準価格を標準として、収益価格を関連づけ、代表標準地との均衡に留意したうえで上記の通り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 0.0		地域要因		街路 0.0	
	公示価格 356,000 円/㎡		[103.9] 100		100 [100.0]		100 [96.8]		[100.0] 100		382,000				交通 0.0		環境 0.0		画地 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 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						交通 0.0		環境 0.0		画地 0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 363,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的] 個人消費は持ち直し、商業地の収益性は緩やかに回復している。企業の設備投資も増加傾向にあり、商業地の価格は上昇傾向が見られる。													
	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] 地域要因に変動はない。													
							[個別的] 個別的要因に変動はない。													
②変動率		年間 +5.0 %		半年間 %																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリ्यूテックコンサルティング株式会社
瑞穂(県)5-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 角谷 英之
鑑定評価額	46,900,000 円		1㎡当たりの価格	230,000 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]	185,000 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所在地及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市瑞穂区惣作町2丁目12番					②地積 (㎡) ()		204		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	店舗兼住宅W2	木造店舗兼住宅が多い近隣商業地域	南11.8m市道	水道、ガス、下水	名鉄堀田540m		(その他) 絶対高4.5m高度 (90, 289)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 60 m、南 30 m、北 20 m			②標準的使用 低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 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	11.8m市道	交通施設	名鉄堀田駅 東方540m		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		小規模な低層小売店舗を主体とした旧来の商店街であるが、住宅地への移行が認められ、生活利便性を反映し、将来的には戸建住宅分譲等を通じて住宅地域としての色合いをさらに強めていくものと予測される。								
(3)	最有効使用の判定 低層店舗住宅併用地					(4)対象基準地の個別的要因		容積率 -3.0			
(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 119,000 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 同一需給圏は瑞穂区及び隣接区の近隣商業地域である。需要者の中心は小売店舗の営業や事業を営む個人又は法人であるが、小規模な旧来の店舗が多いことから商業地域としての優位性は小さく、建売分譲を企図する不動産業者がこれにとって代わりつつあり、背後住宅地の価格が本地域の地価を押し上げる状況となっている。取引目的によって規模にばらつきがあり、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 比準価格は瑞穂区内の商業地の取引事例を中心に採用して試算した結果、市場実態を反映している。収益価格は、収益用物件の賃貸を想定して試算したが、比準価格より低位に試算された。本件では、市場実態を反映する点において優る比準価格を基本とし、賃料の保守性等から低位に求められた収益価格を比較考量し、さらに最近における地価変動の状況による検証を加えて、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 標準地番号 名古屋瑞穂5-2		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 0.0	街路 0.0
	公示価格 225,000 円/㎡		[102.2] 100	100 [97.0]	100 [/]	[97.0] 100	230,000		交通 0.0	環境 0.0	交通 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	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	環境 0.0	交通 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 222,000 円/㎡			③価格変動状況要因の	[一般的] 経済活動は正常化して景気は回復傾向にあり、商業地価はおおむね堅調であるが、原材料高、人手不足等の下押し要因も存在する。						
	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 名古屋瑞穂5-2 公示価格 225,000 円/㎡				[地域] 地価変動に大きな影響を及ぼす特別の変動要因は認められないが、商業性は低下傾向にあり、住宅地への緩やかな移行が認められる。						
	②変動率 年間 +3.6 % 半年間 +2.2 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。						