

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社テクノス
西(県)-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 市川 隆治
鑑定評価額	26,900,000 円		1㎡当たりの価格	117,000 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]	94,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28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		名古屋市西区上橋町153番				②地積 (㎡)		230 ()	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		
	1:2.5	住宅W2		一般住宅や共同住宅のほかに空地も見られる住宅地域		北8.1m市道	水道、ガス、下水	上小田井1.4km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 100 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、8.1 m市道	交通施設	上小田井駅北西方1.4km		法令規制	1 住居 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域として山田地区内での選考性は高い。用途面での変動は見られず、当面は現状のまま推移すると予測した。地価は上昇基調を続けているが、上昇幅は縮小と予測した。									
(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		規模方位		-1.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				117,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格				41,300 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	同一需給圏は庄内川以北の地下鉄鶴舞線沿線に形成された住宅地域と判定した。需要者の中心は名古屋市在住・在勤の一次取得者層であるが、周辺市町からの転入者も見られる。住宅地需要は引き続き堅調に推移しているが、建築費はじめ物価上昇が懸念され、先行きを不安視する意見もある。市場の中心価格帯は土地が2000万円～3000万円、新築戸建物件で4000万円～5000万円である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は西区庄内川以北の取引事例を中心に採用して比準した。対象不動産をとりまく市場動向を反映した実証的価格が求められた。近隣地域における土地取引は自己の居住を目的とする取引が中心で、賃貸市場が未成熟であることから、収益価格は低位となった。以上の検討により、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、周辺の標準地との均衡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		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 -1.0	
	標準地番号 名古屋西-4								交通 0.0		交通 -2.0	
	公示価格		[101.2] 100	100 [109.0]	100 [107.7]	[99.0] 100	117,000		環境 0.0		環境 +11.0	
	137,000 円/㎡								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 -1.0	
	前年指定基準地の価格								交通 0.0		交通 -2.0	
	円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境 0.0		環境 +11.0	
									画地 +9.0		行政 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				③ 価格変動要因	[一般的要因] 西区の人口は微増が続いている。区内の高齢化率は愛知県と同様に緩やかに上昇している。						
	■ 継続 ☐ 新規					[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。						
	前年標準価格 115,000 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	+1.7 %	半年間	%							

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 名古屋市区比良3丁目450番					②地積 (㎡)		145 ()		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		2中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)					
	1:3		住宅W2		中小規模の一般住宅を中心にアパート、作業所等が混在する住宅地域		北6m市道		水道、ガス、下水		庄内緑地公園 2.6km							
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 40 m、南 70 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 15 m、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		標準方位 北 6 m市道		交通施設		庄内緑地公園駅 北東方2.6km		法令規制		2中専 (60, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		中小規模の一般住宅を中心にアパート、作業所等が混在する住宅地域であり、地域要因に影響を与える特段の変動要因は見られず、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		奥行長大方位		-2.0 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		同一需給圏は地下鉄鶴舞線庄内緑地公園駅を最寄駅とする住宅地域である。区画が整然とした住宅地域であり、住宅需要は安定的に推移している。需要者の中心は、地縁的選好性を持つ地元在住者が多いものの、圏域外からの転入も一定程度見られる。需要の中心となる価格帯は、土地は1,500万円程度、新築の戸建分譲は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		当該地域は中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、居住の快適性を指向する地域的特性を有している。また、同一需給圏内にある賃貸物件は賃料水準が低く元本に見合う賃料を授受することができない状況にある。したがって、本件では、収益価格は参考に留め、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採用し、標準地との均衡、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		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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因 街路 0.0 交通 +2.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 名古屋西-3		[100.9] 100		100 [98.0]		100 [108.1]		[98.0] 100		117,000							
(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 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 115,000 円/㎡					③ 価格変動要因 [一般的要因] 不動産市場では、交通利便性や住環境等による選別化が続いている。 [地域要因] 中小規模の一般住宅、作業所等が混在する住宅地域であり、価格形成に影響を及ぼす目立った変動要因はない。 [個別的要因] 個別的な要因による変動はない。												
	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 %																	

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				名古屋市区城西3丁目1805番 「城西3丁目18番5号」				②地積 (㎡)		272 ()		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 住居 (60, 200) 準防					
	1:2		住宅 RC2		一般住宅を中心に共 同住宅等も見られる 住宅地域		南8m市道		水道、 ガス、 下水		浄心 660m		(その他) (70, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲				東 150 m、西 150 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 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		特にない		街 路		基準方位北、8 m 交通 施設		浄心駅 南東方660m		法令 規制		1 住居 (70, 200) 準防			
	⑤地域要因の 将来予測		既成の優良住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状を維持していくものと見込まれる。															
(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 規模 奥行通減		+9.0 -2.0 -1.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		308,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格		180,000 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、西区のうち地下鉄鶴舞線沿線沿いの優良住宅地域である。需要の中心は、同一需給圏内に居住又は地縁の選好性を有する高額所得者層である。当地域は西区でも屈指の優良住宅地域であり、地価は安定的に推移している。市場での需要の中心となる価格帯は、土地は総額で7500万円～8500万円程度、新築戸建は10000万円程度であるが、取引総額が抑えられた小規模戸建住宅も増加している。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、居住の快適性を指向する地域的特性を有している。また、同一需給圏内にある賃貸物件は賃料水準が低く元本に見合う賃料を授受することができない状況にある。したがって、本件では、収益価格は参考に留め、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採用し、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 標準地番号 名古屋西-7		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 +5.8 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 303,000 円/㎡		[101.7] 100		100 [105.8]		100 [/]		[105.8] 100		308,000							
(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		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	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 変動 要因 の 形成 要因 の		[一般的] 不動産市場では、交通利便性や住環境等による選別化が続いている。											
	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 名古屋西-7 公示価格 303,000 円/㎡						[地域] 西区における優良住宅エリアであり、地域要因に特段の変動は見られない。											
							[個別的] 個別的要因に変動はない。											
	②変動率		年間 +2.0 % 半年間 +1.7 %															

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月10日提出
西(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社テクナス
西(県)-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 市川 隆治
鑑定評価額	34,400,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 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 120,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月28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		名古屋市区枇杷島5丁目1024番 「枇杷島五丁目10番29号」			②地積 (㎡)	215 ()	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 (その他) (70, 200)	
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南東7.2m市道	水道、ガス、下水	東枇杷島 1.1km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 100 m、南 70 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 12 m、奥行 約 15 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 7.2m市道	交通施設	東枇杷島駅 北東方1.1km	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域として一定の熟成度を有し用途面での変動は見慣れない。当面は現状のまま推移すると予測した。地価は上昇基調にあるが、先行きは建築費等の上昇が懸念される。							
(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 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 160,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格 61,700 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	同一需給圏は西区のうち庄内川以南に存する住宅地域と判定した。典型的な需要者は名古屋市内在住の30～40代の一次取得者層であるが、周辺市町村からの転入者も見られる。当該地域の浸水リスクへの懸念は残るものの、中心部との位置関係や地価の割安感が好感され取引価格は堅調である。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で2500万円～3000万円程度、新築戸建住宅で4000～4500万円程度である。								
(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類似地域に存する取引事例との比較から求めており、市場実態を反映した価格が求められた。収益価格は賃貸用共同住宅の建設を想定して求めた価格であるが、高止まりする建築費等を考慮した結果低位となった。市場では自己使用目的での取引が中心であることから、比準価格を標準に収益価格は参考に留め、標準地との均衡にも留意して鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋西-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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 +8.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 155,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [103.0]	100 [100.5]	[105.0] 100	159,000			
(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 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 155,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因]	西区の人口は微増が続いている。区内の高齢化率は愛知県と同様に緩やかに上昇している。			
	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]	特別な変動要因はない。			
	②変動率 年間 +3.2 % 半年間 %				[個別的要因]	個別的な要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月9日提出
西（県）-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	産経鑑定センター
西（県）-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃
鑑定評価額	31,000,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 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3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月21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 名古屋市区大野木1丁目124番				②地積 (㎡) ()		③194		④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 (その他) (70, 200)		
	1:2	住宅W2		中小規模の一般住宅を中心に、共同住宅等も見られる住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	庄内緑地公園600m				
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 70 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 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			基準方位 北 6 m 市道		交通施設 庄内緑地公園駅 東方600m		法令規制 1 住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅より徒歩圏内にある等利便性に恵まれた住宅地域ではあるが、冠水被害の懸念をも内包する地域であるため当面は現状維持傾向で推移するものと予測する。地価は暫くは横ばい傾向で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 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 160,000 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	同一需給圏は地下鉄鶴舞線沿線を中心とする西区内庄内川以北の住宅地域一円。需要者の中心は市内在住者や周辺市への通勤者であり、圏外からの転入者は比較的少ない。冠水の危険性もある地域ではあるが、最寄駅より徒歩圏内の地域であるため、利便性を背景として需給の程度は概ね普通程度である。土地は180㎡程度であれば2700～2900万円前後、新築戸建住宅は4700万円程度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	最寄駅に近く賃貸物件需要も認められるが、投資目的での土地取引は希薄である。当近隣地域においては自己使用目的の取引が中心であり、収益獲得を目的とした土地取得は一般的ではない。しかも賃貸物件用地としては十分な地積を有しておらず、採算性を充足する賃貸物件の想定が困難であるため収益価格は試算しなかった。よって、類似の事例より求めた実証的な比準価格を採用し、類似する他の標準地との価格検討を踏まえて上記のとおり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 名古屋西-11		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 -1.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 163,000 円/㎡		$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[109.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	160,000		地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +9.0 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		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			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) 対象標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 160,000 円/㎡			③価格変動要因の 変動状況	一般的要因 住宅地需要は概ね安定した需要が見込まれる一方、金利上昇懸念や建築費高騰等に起因する購買力低下が懸念される現況にある。						
	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 概ね熟成した住宅地域であるため変化に乏しい。一般住宅と共同住宅が見られる住宅地域としての位置づけに変わりはない。						
	②変動率 年間 0.0 % 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	有限会社佐藤不動産鑑定事務所
西(県)-6	愛知県	愛知第 6	氏名	不動産鑑定士 佐藤 和徳
鑑定評価額	35,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	183,000 円/m ²	

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 8 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率 145,000 円/m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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 名古屋市西区大金山町2丁目20番1				②地積 (㎡) (193)		③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 S2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅のほかに、 共同住宅、作業所も 見られる住宅地域	⑥接面道路の状況 北7.3m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 庄内通 400m	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 80 m、西 50 m、南 20 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 特記 事項	特記 事項 特記 事項		街 路 基準方位 北 7.3m市道	交通 施設 庄内通駅 西方400m	法令 規制 1 住居 (70, 200) 準防			
	⑤地域要因の 将来予測 区画整然とした既成住宅地域である。将来動向については、特に価格形成に影響を与える地域の変動要因も無く、今後暫くは現状維持で推移するものと予測する。								
(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 0.0				
(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	97,200 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 同一需給圏の範囲は、主として地下鉄鶴舞線沿線且つ庄内川以南に位置する西区を中心に広がる住宅地域。需要者の中心は、市内居住者を中心に周辺市町からの転入者も想定される。駅徒歩圏内に位置し利便性が高く、街区等が整然とした熟成した住宅地域で需要は安定的に推移している。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で3,000～4,000万円程度、新築戸建住宅で4,500～6,000万円程度である。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 アパート等の収益物件も見られるが、主として自用の戸建住宅を中心とした住宅地域である。従って、物件の収益性よりも利便性及び快適性を重視した取引が主である。以上より、実際の取引市場を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、更に代表標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)	公示価格 標準とした 価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋西-7 公示価格 303,000 円/㎡	②時点 修正 [102.0] 100	③標準化 補正 100 [105.8]	④地域要 因の比 較 100 [160.0]	⑤個別 的要因 の比 較 [100.0] 100	⑥対象基準 地の規 準価格 (円/㎡) 183,000	⑦内 訳 標準化 補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.8 行政 0.0 その他 0.0	⑧地 域要 因 街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +60.0 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 交通 環境 画地 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 177,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 庄内川以南を中心に旧来からの熟成した住宅地が多くみられ、地価は総じて安定的に推移しているが、消費意欲には慎重姿勢が見られる。			
		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] 熟成度の高い既成住宅地域であり、特に価格形成に影響を与える変動要因はない。			
		②変動率 年間 +3.4 % 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9日提出
西(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	産経鑑定センター
西(県)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃
鑑定評価額	158,000,000 円		1㎡当たりの価格	600,000 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3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	470,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月21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		名古屋市区西那古野2丁目711番1外「那古野二丁目7番17号」			②地積	263	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, 500) 防火
	1:1.5	店舗、倉庫兼住宅RC5	中高層の店舗事務所ビルに低層の店舗兼住宅等が混在する商業地域	北30m県道	水道、ガス、下水	国際センター700m		(その他) (100, 500)
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 90 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用	中高層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 m ² 程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 30m県道	交通施設	国際センター駅北西方700m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅や都心に近い商業地域であるため店舗・事務所を始め、規模が許せばマンション等の土地利用形態が維持されるものと予測する。利便性を反映して地価はやや上昇基調で推移するものと予測する。						
(3) 最も有効使用の判定	中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 625,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格 349,000 円/m ²						
	原価法	積算価格 / 円/m ²						
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は区内及び隣接区の商業地域。大手・地元企業や不動産デベロッパーが需要者の中心であり、圏外からの転入者も想定される。県道沿線に位置するほか、名古屋駅へも比較的至便な地域であるため店舗・事務所や規模が許せばマンション用地等の需要が見込まれる。名駅地区から外縁的に伸びる経済効果の取込みを期待できることや用途の多様性を背景として需給の程度は堅調である。規模・業態により取引価格は大きく相違するため中心価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当近隣地域は実需に基づく取引が一般的な地域ではあるが、名駅地区に比較的近く、賃貸物件需要も認められる地域である。但し、対象基準地は敷地規模がやや小さく、投資物件としての性格がやや稀薄であるため採算性に着目した収益価格は相対的信頼性に劣る。よって、類似の商業地事例より求めた実証的・客観的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に類似する他の標準地との価格検討を踏まえて上記のとお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	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/m ²)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋西5-1 公示価格 480,000 円/m ²	[102.1] 100	100 [102.0]	100 [79.8]	[100.0] 100	602,000	標準化補正	地域要因
(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/m ²)	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/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	地域要因
(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 570,000 円/m ²			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 低金利下での資金調達コストは安定しているものの、建築費高騰や将来の利上げ観測が市場全般にわたる懸念材料として挙げられる。			
	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/m ²				[地域要因] 名駅地区より外縁的に波及する経済効果の発現を期待できる地域である。潜在的には今後の需要向上が見込まれる要素を具有している。			
	②変動率 年間 +5.3 % 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	有限会社佐藤不動産鑑定事務所
西(県)5-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐藤 和徳
鑑定評価額	78,100,000 円		1㎡当たりの価格	205,000 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8日	(6) 路線価	[令和6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6年6月25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		名古屋市西区香呑町4丁目43番外				②地積 (㎡)		381	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 (その他) (90, 300)					
	1. 2:1	店舗兼共同住宅 R C 3	低層店舗のほか、店舗付マンションも多く見られる商業地域	東8m市道、南側道	水道、ガス、下水	庄内通 650m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 0 m、南 100 m、北 30 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 20 m、奥行 約 18 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	市道稲生平六線は都市計画道路で拡幅予定であるが、事業化は未定である。		街路 8 m市道	交通施設	庄内通駅 南東方650m		法令規制	近商 (90, 300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅および低層店舗の他、一般住宅も混在する商業地域である。将来動向については、特に価格形成に影響を与える変動要因も無く、今後暫くは現状維持で推移するものと予測する。										
(3)	最も有効使用の判定					中層店舗住宅併用地		(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		205,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		146,000 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、西区を中心に周辺区を含む近隣商業地域または路線商業地域。需要者の中心は、自己の営業収益に着目した法人、個人事業主のみならず、賃貸収益に着目した不動産業者なども考えられる。店舗併用住宅等のほかに一般住宅も見られ繁華性は高くないが、マンション用地需要も認められ、周辺の住宅地、中心商業地の影響を受けて地価は強含みで推移している。需要の中心となる価格帯については規模によって異なり、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		収益性が重視される商業地であるが賃貸市場は個性性が強く又得られた収益価格は想定要素を多分に含むため流動的にならざるを得ない。従って、市場性を反映した取引価格より求めた比準価格を標準に、収益価格を参考に留めて、更に周辺の標準地との均衡に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋西5-9 公示価格 185,000 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	-9.0
								画地	+5.0		行政	-4.0
								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	街路	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡								交通		交通	
								環境	環境		行政	
								画地	画地		その他	
								行政	行政			
								その他	その他			
(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 195,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 名古屋駅周辺の商業地需要は引き続き堅調。幹線道路沿いの商業地もマンション等の転用可能な土地を中心に需要は安定的に推移。							
	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] 低層店舗、店舗兼共同住宅等が混在する商業地域であり、特に価格形成に影響を与える変動要因はない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率											
	年間	+5.1 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	産経鑑定センター
西(県)5-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃

鑑定評価額	129,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	210,000 円/m ²
-------	---------------	-------------------------	--------------------------

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 3日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	160,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 21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		名古屋市区西区児玉3丁目37番06番外 「児玉3丁目37番22号」			②地積 (㎡)		613 ()		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			
	1:1.2	事務所 RC7		中高層の事務所、低 層店舗、マンション 等が混在する路線商 業地域	南東32.7m国道、 背面道	水道、 ガス、 下水	浄心 1.2km		(その他) (100, 400)			
(2)	①範囲		東 60 m、西 30 m、南 160 m、北 50 m			②標準的使用		中高層店舗兼共同住宅地				
近隣 地域	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 事項	特にない		街 路	32.7m国道		交通 施設	浄心駅 北西方1.2km		法令 規制	商業 (100, 400) 防火
	⑤地域要因の 将来予測	市内外縁部の幹線街路沿線に位置するため、交通量を始め繁華性・商業集積に恵まれた特性を有している。市内商業地 需要の増加傾向を反映して地価はやや強含みで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		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		220,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		69,300 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		同一需給圏は西区や隣接区等の路線商業地域等。需要者の中心は大手・地元企業や不動産デベロッパーであり、圏外か らの転入者も想定される。国道沿線に位置するため、交通量は申し分なく、ロードサイド型店舗やカーディーラー等が 目立つほか、事務所ビル等も混在する現況にある。比較的纏った規模を有する画地が多く、用途の多様性の面からも需 要は堅調である。市場で需要の中心となる価格帯については規模・用途等によって異なり、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		現況では賃貸マンション等の収益物件も認められるが、投資目的での土地取引は希薄であると推察する。自己使用目的 での取引が中心の路線商業地域であるため、収益獲得を目的とした土地取得は一般的ではない。よって、採算性に着目 した収益価格は相対的に信頼性に劣る。本件では類似の取引事例より求めた実証的な比準価格を重視し、収益価格は参 酌するととめ、更に類似する他の標準地との価格検討を踏まえて上記のとおり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 名古屋西5-7							交通	0.0		交通	+7.0
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	公示価格						標準 化補 正	環境	0.0	地域 要因	環境	+6.0
	223,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [98.0]	100 [113.4]	[103.0] 100	211,000		画地	-2.0		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 前 年 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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通			交通	
(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 200,000 円/㎡	③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の										
	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 %											
[一般的]		低金利下での資金調達コストは安定しているものの、建築費 高騰や将来の利上げ観測が市場全般にわたる懸念材料として 挙げられる。										
[地 域]		ロードサイド型店舗やカーディーラー等が混在する路線商業 地域であり、特段の環境変化は認められない。										
[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	竹内不動産鑑定事務所
西(県)5-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 竹内 一理
鑑定評価額	173,000,000 円	1㎡当たりの価格	340,000 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 6日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	265,000 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所在地及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市区則武新町4丁目303番外「則武新町四丁目3番17号」				②地積 (㎡)	509 ()	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	商業 (80, 400) 準防			
	1:1	店舗兼事務所 RC6	中層事務所、マンション、低層店舗等が立地する商業地域	南西24.5m市道、背面道	水道、ガス、下水	栄生 140m	(その他) (90, 400)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 45 m、南 60 m、北 40 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 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	24.5m市道	交通施設	栄生駅 東方140m	法令規制	商業 (90, 400) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		栄生駅に近い商業地域で、地域要因に特段の変化はなく、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		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		340,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		203,000 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、栄生駅周辺の幹線道路沿いの商業地域である。需要者は店舗兼共同住宅、店舗兼事務所を開発する目的で取得する不動産会社等が中心となる。イオンモールナゴヤリタケガーデンが開業したことにより、地域の利便性、繁華性が向上し、地価は安定的に推移している。取引価格は規模等により総額はまちまちで中心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	対象近隣は事務所、店舗、共同住宅等が見られる栄生駅付近のエリアであり、投資用物件の需要も見られるが、建築費の高騰もあって投資効率が低くなったことから収益価格は低位に求められた。他方、比準価格は個別事情を含むものの、現下の市場実勢を反映した実証的価格である。したがって相対的規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との均衡、単価と総額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) 公示規格とした価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋西5-6		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 -3.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 385,000 円/㎡		[102.6] 100	100 [100.0]	100 [120.3]	[103.0] 100	338,000			
(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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 336,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 不動産市場では立地条件や画地規模等による選別化、二極化が続いている。					
	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] 幹線道路沿いの商業地域で、価格形成に影響を及ぼす目立った変動要因はない。					
	②変動率 年間 +1.2 % 半年間 %				[個別的要因] 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

近隣地域	①範囲		東 120 m、西 100 m、南 80 m、北 30 m			②標準の使用		高層事務所兼共同住宅地												
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模		200 m ² 程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		50 m国道		交通施設		浅間町駅 東方220m		法令規制		商業 (100, 400) 防火			
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いの商業地域であるが、商住混在的な地域であり、近年では新築の賃貸・分譲マンションも増加しているが、今後も地域要因に大きな変化はなく現状を維持していくものと見込まれる。																	

(6)市場の特性	同一需給圏は、西区の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は地元企業等が中心となるが、分譲マンションの開発を目的とする不動産業者のほか、収益物件の取得を目的とする不動産投資ファンドも考えられる。同一需給圏内の幹線道路沿いでは高値取引の事例も散見され、地価は高値で安定的に推移している。取引価格は規模等により総額はまちまちで中心価格帯の把握は困難である。
----------	--

(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 370,000 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 名古屋西5-6 公示価格 385,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 不動産市場では立地条件や画地規模等による選別化、二極化が続いている。
			[地域要因] 幹線道路沿いの商業地域で、価格形成に影響を及ぼす目立った変動要因はない。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
			②変動率 年間 +6.8 % 半年間 +2.6 %

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所在地及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市西区南川町4 6 番 1 外					②地積 (㎡) ()		363		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	店舗兼共同住宅 R C 4		店舗、営業所、マンション等の混在する商業地域	南西25m県道	水道、ガス、下水	庄内緑地公園 550m		(その他) (90, 300)				
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 30 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 15 m、奥行 約 30 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 2 5 m 県道	交通 施設	庄内緑地公園駅 北西方550m		法令 規制	近商 (80, 300) 準防			
	⑤地域要因の将来予測 既成の商業地域であり、現状維持と予測する。												
(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な要因		ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			190,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			126,000 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	同一需給圏は概ね西区内の路線業地域の圏域。需要者は地元へ地縁関係のある法人、不動産業者が中心である。当該地域は上小田井駅にも比較的近く利便性は良好であり、需要に比べ供給が少ない。市場で需要の中心となる価格帯は、規模、形状等により個性が強く多様性がある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を収集できた。これに対して、収益価格は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。当該地域は収益性を重視する商業地域であるが、市場では個性を勘案して取引される傾向にある。したがって、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋西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 180,000 円/㎡		[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	185,000		交通	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	環境	0.0	地域要因	環境	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0		行政	0.0
(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 175,000 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 人口は最近5年間で微増傾向にあり、名鉄犬山線及び地下鉄鶴舞線の相互乗り入れ等都心への新しい玄関口として発展している。								
	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 名古屋西5-3 公示価格 180,000 円/㎡				[地域要因] 特別な変動要因はない。								
	②変動率 年間 +5.7 % 半年間 +2.8 %				[個別的要因] 個別的な要因に変動はない。								

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所在地及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市区花の木3丁目1711番 「花の木3丁目17番15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		商業 (80, 400) 防火 (その他) (100, 400)		
(2) 近隣地域	1:2		事務所 SRC5		中高層のビルやマンションと低層店舗兼住宅等が立地する商業地域		北30m市道		水道、 ガス、 下水		浄心 170m	
	①範囲		東 20 m、西 80 m、南 20 m、北 50 m				②標準的使用		中層店舗事務所地			
	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 特にない			
	⑤地域要因の将来予測		既成の商業地域であり、現状維持と予測する。				⑥地域的要因の比較		30m市道			
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗事務所地		④対象基準地の個別的要因		間口		-1.0					
	取引事例比較法		比準価格		295,000 円/㎡		⑤鑑定評価の手法の適用					
	収益還元法		収益価格		200,000 円/㎡		⑥市場の特性		同一需給圏は概ね西区内の幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は地元へ地縁関係のある法人、不動産業者等である。都心に近く、需要に対し供給は少ない。市場で需要の中心となる価格帯は規模、形状等により個性が強く多様性がある。			
	原価法		積算価格		／ 円/㎡		⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を収集できた。これに対して、収益価格は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。当該地域は収益性を重視する商業地域であるが、市場では個性を勘案して取引される傾向にある。したがって、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ上記のとおり決定した。			
(4) 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/㎡)	
	標準地番号 名古屋西5-6		[102.6] 100		100 [100.0]		100 [133.9]		[99.0] 100		292,000	
	公示価格 385,000 円/㎡		[102.6] 100		100 [100.0]		100 [133.9]		[99.0] 100		292,000	
	385,000 円/㎡		[102.6] 100		100 [100.0]		100 [133.9]		[99.0] 100		292,000	
(5) 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/㎡)	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100			
(6) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③価格変動要因		④一般的地域的要因		⑤個別的要因		⑥人口は最近5年間で微増傾向にあり、名鉄犬山線及び地下鉄鶴舞線の相互乗り入れ等都心への新しい玄関口として発展している。		⑦特別な変動要因はない。	
	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 277,000 円/㎡		[] 100		[] 100		[] 100		[] 100	
	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/㎡		[] 100		[] 100	
	②変動率 年間 +5.8 % 半年間 %		[] 100		100 []		100 []		[] 100		[] 100	

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月9日提出
西(県)5-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	産経鑑定センター
西(県)5-8	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃
鑑定評価額	103,000,000 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3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 180,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月21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		名古屋市中区秩父通2丁目84番外			②地積(㎡)	419	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 (その他) (100, 400)		
	台形 1:1.5	店舗 S2	中層ビル、高層マンション、低層店舗等が見られる商業地域	南32.7m市道、西側道	水道、ガス、下水	浄心 600m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 180 m、西 30 m、南 60 m、北 20 m		②標準的使用	低中層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 18.0 m、奥行 約 25.0 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 32.7m市道	交通施設	浄心駅 北方600m	法令規制	商業(100, 400) 防火	
	⑤地域要因の将来予測	主要地方道名古屋環状線沿線に位置するものの、幹線街路沿線に相応する繁華性・商業集積がやや劣る現況にある。市内商業地需要の増加傾向を反映して地価はやや上昇基調で推移するものと予測する。							
(3)	最も有効使用の判定					低中層店舗兼共同住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		255,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		87,100 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	同一需給圏は西区や隣接区内の商業地域。需要者の中心は大手・地元企業や不動産デベロッパーであり、圏外からの転入者も想定される。低層の金融機関や中層事務所ビル等が見られる程度で高度利用は然程認められない。幹線市道沿線に位置するものの、商業集積はやや未熟な現況にある。潜在的には沿道型店舗やマンション用地需要も期待できることから需要は概ね堅調である。需要される規模・業態により取引価格は大きく相違するため中心価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等の収益物件は少なく、投資目的での土地取引は希薄であると推察する。金融機関や診療所等、自己使用目的での利用が中心の路線商業地域であるため、収益獲得を目的とした土地取得は一般的ではない。よって、採算性に着目した収益価格は相対的に信頼性に劣る。本件では類似の取引事例より求めた実証的な比準価格を重視し、収益価格は参酌するにとどめ、更に代表標準地との価格検討を踏まえて上記のとお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		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 385,000 円/㎡		[102.6] 100	100 [100.0]	100 [169.1]	[105.0] 100	245,000		地域要因 街路 0.0 交通 +5.0 環境 +61.0 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 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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 234,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 低金利下での資金調達コストは安定しているものの、建築費高騰や将来の利上げ観測が市場全般にわたる懸念材料として挙げられる。				
	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] 幹線街路沿線に位置するもののやや繁華性に乏しい商業地域である。特段の環境変化は認められず、商業集積の向上には時間を要する。				
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率		年間 +4.7 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出
西(県)5-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社テクナス
西(県)5-9	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 市川 隆治
鑑定評価額	54,100,000 円	1㎡当たりの価格	336,000 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] 275,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28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	名古屋市区西新道1丁目1109番2 「新道一丁目11番9号」	②地積(㎡)	161	⑨法令上の規制等	近商(80,400)準防 (その他) 駐車場整備地区(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
	1:3.5	店舗兼住宅S3	中低層の店舗事務所ビルのほか、一般住宅も見られる商業地域	南15m市道	水道、ガス、下水	浅間町500m
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南30m、北0m	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10m、奥行約20m、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	15m市道	交通施設
				浅間町駅	南西方500m	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの店舗併用住宅が多く見られ、建替え等を経つつ用途面での変動はないと予測した。商業繁華性よりも名駅エリアや最寄り駅への利便性が好感され、地価は上昇基調にある。				
(3) 最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	340,000 円/㎡	(4) 対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係	-3.0
	収益還元法	収益価格	272,000 円/㎡		間口狭小	-2.0
	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	同一需給圏は西区本区内を中心として隣接区を含む商業地域と判定した。需要者の中心は、事務所用地を求める地元企業及び個人事業主である。当該地域は幹線道路背後に形成された近隣商業地域の性格を有し、中心部への利便性の高さにより店舗併用住宅や事務所ビル等が建ち並ぶ。取引総額については規模・用途等に応じて多様性が認められ、中心となる価格帯は見出し難い。					
(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、対象基準地と価格関連性の高い西区本区内の取引事例との比較により求めたものであり、当地域の不動産市場の動向を反映した説得力の高いものである。一方、収益還元法では高止まりしている建築費を考慮し、将来予測を保守的に査定した結果試算価格はやや低位に求められた。本件では投資目的も含めた売買市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、代表標準地との均衡にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。					
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 名古屋西5-6	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 385,000 円/㎡	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [112.5]	[95.1] 100	334,000
(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/㎡)
	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 319,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	一般的要因 西区の人口は微増が続いている。区内の高齢化率は愛知県と同様に緩やかに上昇している。			
	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 特に変動はない。			
			個別的要因 個別的要因に変動はない。			
	②変動率 年間 +5.3 % 半年間 %					