

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
熱田(県)-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓隆
鑑定評価額	44,100,000 円		1㎡当たりの価格	252,000 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 倍率種別	190,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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				名古屋市熱田区大宝3丁目1413番「大宝3丁目14番23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		1 住居(60, 200) 準防 (その他) (70, 200)
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅、マンションが混在する住宅地域	北東5.3m市道	水道、ガス、下水	日比野 380m		
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 50 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	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5.3m市道	交通施設	日比野駅 南方380m	法令規制	1 住居(70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅やマンション等がみられる住宅地域で、特に目立った変動要因がないことから当面は現状のまま推移してゆ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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 252,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格 71,600 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	同一需給圏は地下鉄名港線沿線で熱田区及び隣接する中川区や港区の住宅地域の圏域。需要者の中心は、熱田区及び隣接区の居住者又は建売等を行う不動産業者。供給は小規模な建売分譲等が中心である。近年は総額を抑えた小規模住宅の供給が増加傾向にある。土地は2500万円～3500万円程度、新築戸建住宅は4000～5000万円程度の物件が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地下鉄名港線沿線で類似性のある取引事例を採用して試算したものでその精度は高く説得力も高い。収益価格は戸建住宅を建築し賃貸することを想定して試算したが、地価に見合う賃料が徴収できないため、低廉となった。対象基準地は画地規模から快適性を重視する戸建住宅用地としての取引が中心となるので、収益価格は参考に留め、比準価格を採用して、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 名古屋熱田-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 +1.0 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 238,000 円/㎡	[105.9] 100	100 [101.0]	100 [/]	[101.0] 100	252,000			
(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
	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 233,000 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 熱田区の人口、世帯数は微増傾向にある。物価高、ローン金利上昇の影響による取得意欲の低下が懸念される。				
	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 名古屋熱田-5 公示価格 238,000 円/㎡				[地域要因] 一般的要因による影響が懸念されるが、都心部への接近性の良い住宅地域は需要が強く、地価は上昇傾向で推移した。				
	②変動率 年間 +8.2 % 半年間 +5.9 %				[個別的要因] 特にない				

1 基本的事项

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

(2)	①範囲	東 10 m、西 60 m、南 30 m、北 100 m				②標準の使用	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 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	基準方位北、8 m 市道	交通施設	熱田神宮西駅 南方350m	法令規制	1 住居 (70、200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		特段の変動要因は見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測される。							

(6) 市場の特性	同一需給圏は地下鉄名城線沿線を中心とする名古屋市内熱田区及びその周辺区の住宅地域が存する圏域である。需要者の中心は同一需給圏内に居住する個人、またはその地縁者であり、不動産業者等も参入する。比較的都心に近い既成市地であり、名古屋市内営地下鉄の徒歩圏にあるため、住宅需要は底堅い状況にある。需要の中心となる価格帯は土地で3,000万円～4,000万円程度、新築戸建物件で総額5,000万円～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	比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例から求めており実証的な価格である。また収益価格は、当該基準地に賃貸用建物の建設を想定して求めた理論的な価格である。近隣地域及びその周辺地域は住宅地域であり、多くの場合、自用目的で購入されるものの、居住の快適性や利便性を重視して価格が形成される。したがって、比準価格を中心に、収益価格を比較考量の上、代表標準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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 245,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕	好調な地域経済を背景に都心部周辺エリアの不動産市場は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇等今後の動向には注意を要する。
	①-2 基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	特段の変動要因は見られないが、一般的要因の影響により利便性が良好な当地域の需要は強含みで推移している。
	②変動率 年間 +8.6 % 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

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		名古屋市熱田区切戸町2丁目65番1外				②地積 (㎡)	261 ()	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		準工 (60, 200) 準防			
	1:1.5	住宅W2	作業所、アパートも見られる一般住宅地域		南5.5m市道	水道、ガス、下水	日比野780m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 75 m、南 30 m、北 40 m				②標準の使用		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 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街 基準方位北、5.5 m市道	交通 日比野駅北西方780m	法令 準工 (70, 200) 準防		規制			
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅のほか作業所等も見られる混在住宅地であるが、利便性が良好な割に価格が低廉であることから、新規供給により土地が細分化されながらも、住宅地としての純化が進んで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 +9.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		198,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		73,700 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	同一需給圏は地下鉄名港線沿線で熱田区及び隣接する中川区の住宅地域の圏域である。需要者の中心は、熱田区及び隣接区に居住する世帯又は建売等を行う不動産業者である。混在住宅地域であるが、新規供給は細分化された建売住宅が中心であり、地下鉄駅徒歩圏の利便性が良好な住宅地域であることから、住宅需要は底堅く推移している。土地は2000万円～3000万円程度、新築建売住宅は4000～5000万円程度の物件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	比準価格は地下鉄名港線沿線で類似性のある取引事例を採用して査定したもので、市場性を反映し説得力は高い。収益価格は共同住宅を建築し賃貸することを想定して試算したが、地価に見合う賃料が徴収できないため、低廉となった。対象基準地は画地規模から快適性を重視する戸建住宅用地としての取得が中心となるので、収益価格は参考に留め、比準価格を採用して、代表標準地との検討も踏まえ、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 名古屋熱田-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	地域 0.0	街路 0.0		
	公示価格 238,000 円/㎡	[105.9] 100	100 [101.0]	100 [137.8]	[109.0] 100	197,000		交通 0.0	交通 +6.0			
(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 標準化補正	環境 0.0	環境 +30.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 183,000 円/㎡		③ 変動形成要因の	[一般的] 都心部を中心に地価は堅調であるが、国際情勢や世界的なインフレの進行、金融資本市場の変動が不動産市場に与える影響が注視される。								
	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] 地下鉄駅徒歩圏の利便性が良好な混在住宅地域で、割安感があり地価は安定している。新規供給により土地が細分化される傾向にある。								
				[個別的] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率 年間 +8.2 % 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 30 m、南 40 m、北 100 m		②標準的使用		高層店舗兼事務所地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 25 m、規模		350 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	
					50m国道		交通施設	
					金山駅 南西方400m		法令 規制	
							商業 駐車場整備地区 (100, 600) 防火	
	⑤地域要因の 将来予測		金山総合駅徒歩圏かつ主要幹線道路沿いの商業地域で、高層の事務所ビル、店舗兼共同住宅等が建ち並んでおり、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。					

(6) 市場の特性	同一需給圏は熱田区及び中区内において、幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域が存する圏域である。需要者は、地元法人、不動産業者、投資家等が中心で、規模によってはマンションデベロッパーも参入する。近隣地域は金山総合駅徒歩圏の国道沿いの商業地域で、その立地条件から稀少性が認められる。さらに用途の多様性もあって、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯については、規模及び用途等によって異なるため一様ではなく、把握は困難である。
-----------	---

(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 660,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 好調な地域経済を背景に都心部周辺エリアの不動産市場は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇等今後の動向には注意を要する。
	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] 地域要因に特段の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+7.6 %	半年間	%	

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
熱田(県)5-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓隆
鑑定評価額	51,900,000 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4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	180,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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		名古屋熱田区伝馬1丁目408番「伝馬一丁目4番5号」				②地積 (㎡)		212 ()	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 (その他) (90, 400)	
	1:3	店舗兼住宅 R C3		低層店舗、一般住宅等が混在する古くからの商業地域		北東8m市道	水道、ガス、下水	熱田神宮伝馬町 110m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 60 m、南 40 m、北 50 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 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	8 m市道	交通施設	熱田神宮伝馬町駅西方110m		法令規制	商業 (90, 400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	旧東海道沿いの古くからの商業地域である。地下鉄駅への接近性や幹線背後地であることからマンション用地などへの需要が増加するものと予測される。									
(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	0.0		
(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		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	同一需給圏は熱田区及び隣接区の幹線・準幹線道路沿いやその背後に存する商業地域の圏域。需要者の中心は地元法人、個人事業主、マンション業者等である。幹線背後の商業地域の為、繁華性は認められないが、地下鉄駅への接近性から事務用地やマンション用地としての需要が認められ、地価は上昇傾向で推移している。取引総額は規模、購入目的等によってバラツキがあり中心となる価格帯は見出せない。										
(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、熱田区内の商業地域の事例を採用し求めたもので、市場性を反映し説得力を有する。近隣地域は店舗付共同住宅等の収益物件もみられるが、地価水準に見合う賃料を徴収できないことから収益価格は低位に試算された。近隣地域は自用の店舗や併用住宅等が中心であることを考慮して、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋熱田5-8		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 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 +8.0 交通 -7.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 326,000 円/㎡		[104.9] 100	100 [103.0]	100 [135.6]	[100.0] 100	245,000				
(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) 対象年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 217,000 円/㎡				③ 価格変動要因の	[一般的要因] 建築コストの高騰や金利上昇の影響等から都心部においても物件取得の選別が進行している。					
	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] マンション等の住居系用途の需要も混在する商業地域であることから、地価は上昇傾向で推移した。					
	②変動率 年間 +12.9 % 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	株式会社玄同鑑定事務所
熱田(県)5-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓隆
鑑定評価額	117,000,000 円		1㎡当たりの価格	342,000 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]	255,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 17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		名古屋市中熱田区外土居町601番5外「外土居町6番10号」				②地積 (㎡)		343 ()		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) 防火				
	不整形 1:1.2	事務所兼住宅 RC3	中層事務所ビル、低層店舗等が混在する商業地域		南西30m市道、背面道	水道、ガス、下水	西高蔵 500m		(その他) (100, 400)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 70 m、南 50 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 18 m、奥行 約 25 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 30m市道	交通施設	西高蔵駅 北東方500m		法令規制	商業 (100, 400) 防火			
	⑤地域要因の将来予測	特に目立った変動要因はないが、旧来から低層建物が残る地域であり、建替え等により高度利用が進んでいくものと予測される。											
(3)	最有効使用の判定		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 形状		+4.0 -1.0		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		350,000 円/㎡							
			収益還元法	収益価格		218,000 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		同一需給圏は熱田区及び隣接区の幹線道路沿い等の商業地域の圏域。需要者の中心は地元法人、個人事業者、不動産業者等である。大津通沿いに中層の事務所ビルのほか、旧来からの低層店舗等がみられる商業地域で、地下鉄駅徒歩圏、且つ金山総合駅への接近性も比較的良好ことから、自社ビル用地やマンション用地等としての需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。取引総額は規模や利用目的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		比準価格は熱田区内の商業地域の事例を採用し求めたもので、市場性を反映し説得力を有する。近隣地域は地下鉄駅に近く店舗付共同住宅等の収益物件もみられるが地価水準に見合う賃料を徴収できないこと等から収益価格は低位に試算された。近隣地域は自用の事務所、営業所等が中心であることを考慮して、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、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 名古屋熱田5-8		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 326,000 円/㎡		[104.9] 100	100 [103.0]	100 [/]	[103.0] 100	342,000						
(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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 310,000 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的] 建築コストの高騰や金利上昇の影響等から都心部においても物件取得の選別が進行している。								
	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 熱田5-8 公示価格 326,000 円/㎡				[地 域] マンション等の開発用地需要が認められる地域であり、地価は上昇傾向で推移した。								
	②変動率 年間 +10.3 % 半年間 +4.9 %				[個別的] 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
熱田(県)5-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社リアルアシスト
熱田(県)5-4	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 藪 亀 邦 恭
鑑定評価額	87,900,000 円		1㎡当たりの価格	435,000 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 倍率種別	330,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6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				名古屋市中熱田区神宮3丁目9番14号外「神宮三丁目9番14号」		②地積 (㎡)	202 ()	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)		
	1:1.5	事務所 R C5		中層の事務所を中心に併用住宅もある商業地域		西30m県道	水道、ガス、下水	熱田神宮伝馬町 250m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 160 m、北 100 m				②標準的使用		中層店舗兼事務所地		
	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	神宮前駅周辺の再開発に期待される。		街路	3 0 m県道	交通施設	熱田神宮伝馬町駅 北方250m	法令規制	商業 (100, 400)	
	⑤地域要因の将来予測	神宮前駅の再開発の検討が進められており、駅一円の商業集積度が高まっていくものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 452,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 321,000 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熱田区及びその隣接区において、幹線及び準幹線道路沿いの商業地域が存する圏域である。需要者の中心は地元の企業・個人事業者及び投資家のほか、立地条件からマンションデベロッパー等も参入する。建築費の高騰の影響等不確定要素はあるものの投資需要は堅調に推移しており、名鉄神宮前駅周辺では再開発事業が進行中で期待性も加わり需要は強含みにある。取引の中心となる価格帯は規模や用途によって異なり、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	比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例から求めており実証的な価格である。また収益価格は、当該基準地に賃貸用建物の建設を想定して求めた理論的な価格である。需要者の観点からはいずれの試算価格も説得力を有するものの、収益価格は想定部分が大きく比準価格と比較してやや精度が劣る。従って、相対的信頼性が高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量の上、代表標準地との均衡に留意し、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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	名古屋熱田5-8								交通 0.0		交通 -5.0
	公示価格		[104.9]	100	100	[100.0]	437,000	環境 0.0	環境 -20.0		
	326,000 円/㎡		100	[103.0]	[76.0]	100		画地 +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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格								交通 0.0		交通 -5.0
	円/㎡		[]	100	100	[]		環境 0.0	環境 -20.0		
			100	[]	[]	100		画地 +3.0	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からの検討	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因の	[一般的要因] 好調な地域経済を背景に都心部周辺エリアの不動産市場は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇等今後の動向には注意を要する。 [地域要因] 神宮前駅東地区の再開発事業、西地区も開発の検討が進んでおり、旺盛な投資需要もあって当地域の需要は強含みで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	■ 継続 □ 新規										
	前年標準価格 407,000 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	+6.9 %	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 60 m、西 50 m、南 50 m、北 150 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 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	街路	30m市道	交通施設	熱田駅 北西方180m	法令 規制	商業 (100, 400) 防火
⑤地域要因の将来予測	特段の変動要因は見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測される。							

(6) 市場の特性	同一需給圏は名古屋市熱田区及びその隣接区において、幹線及び準幹線道路沿いの商業地域が存する圏域である。需要者の中心は地元の企業・個人事業者及び投資家のほか、立地条件からマンションデベロッパー等も参入する。ＪＲ熱田駅に近く、名鉄神宮前駅周辺では再開発事業が進行中で期待性も加わり、需要は強含みにある。取引の中心となる価格帯は規模や用途によって異なり、一定の傾向は見出せない。
-----------	--

(8) 公示価格を 標準とした 価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋熱田5-8	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	街路	0.0
	公示価格 326,000 円/㎡	[104.9] 100	100 [103.0]	100 [98.6]	[100.0] 100	337,000		交通	0.0	交通	-7.0
								環境	0.0	環境	+6.0
								画地	+3.0	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 297,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	〔一般的要因〕	好調な地域経済を背景に都心部周辺エリアの不動産市場は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇等今後の動向には注意を要する。
	①-2 基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕	神宮前駅の再開発事業が進んでおり、旺盛な投資需要もあって当地域の需要は強含みで推移している。
	②変動率 年間 +13.1 % 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	日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社
熱田(県)5-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 松原 孝文
鑑定評価額	111,000,000 円		1㎡当たりの価格	313,000 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) [令和6年1月]路線価又は倍率	225,000 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		名古屋市長久保区白鳥1丁目9番11番 「白鳥一丁目9番17号」				②地積 (㎡)	355 ()	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	
	不整形 1:1.5	店舗兼共同住宅 RC4	併用住宅、店舗兼共同住宅、事務所のほか、一般住宅等も多い商業地域		南東30m市道	水道、ガス、下水	熱田神宮西 220m		(その他) (90, 300)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 90 m、南 130 m、北 25 m				②標準的使用	中低層店舗兼住宅地			
	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 3 0 m市道	交通施設	熱田神宮西駅 南西方220m		法令 近商 (90, 300) 準防 規制	
	⑤地域要因の将来予測	地下鉄熱田神宮西駅徒歩圏内の幹線道路に接面する繁華性が低い商住混在地域である。地下鉄駅に近いことから利便性が高いため、徐々に賃貸マンションが増加していく可能性がある。								
(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	角地 形状	+5.0 -3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		329,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		159,000 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、熱田区内及び周辺区内の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域。主な需要者は地元企業、個人事業主のほか、不動産業者等である。取引市場での需要は、商業地域として店舗・事務所の連たん性は低いが、地下鉄駅徒歩圏内に位置することから背後の住宅地の影響を受け価格が上昇している。需要の中心価格帯は、取引価格が画地規模、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。採用した事例も熱田区南部の幹線道路沿いの商業地の事例を採用して試算しており、客観性は高い。収益価格は、建築費高騰の影響を受け、低位な試算結果となったが、商業地であるため、収益性も一定の考慮はすべきである。そのため、本件では比準価格を中心に、収益価格も考慮の上、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 名古屋熱田5-8	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 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 -5.0 環境 +10.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	公示価格 326,000 円/㎡	[104.9] 100	100 [103.0]	100 [107.6]	[101.9] 100	314,000				
(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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -5.0 環境 +10.0 行政 +3.0 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 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築費高騰、金融市場の変動等により、需要者は慎重な動きが強まりつつあり、今後は不動産市場が減速する可能性が出てきた。						
	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] 画地規模が小さい画地が多いことから、これらがまとまればマンション用地としての需要が見込めるが、一定の時間を要する。						
	②変動率 年間 % 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	株式会社リアルアシスト
熱田(県)9-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 藪 亀 邦 恭
鑑定評価額	47,400,000 円	1㎡当たりの価格	165,000 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 倍率種別	125,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6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 名古屋市熱田区古新町1丁目61番				②地積 (㎡)	287 ()	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	工業 (60, 200) 準防					
	1:1.2	工場	中小規模の工場のほかに住宅等もみられる工業地域	南5.2m市道	水道、ガス、下水	六番町520m	(その他) 第二種特別工業 (70, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 25 m、南 40 m、北 40 m				②標準的使用 中小規模工場地							
	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	5.2m市道	交通施設	六番町駅 北西方520m	法令規制	工業 第二種特別工業 (70, 200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測		地下鉄日比野駅徒歩圏内の幹線道路背後の新幹線高架に近い街中の比較的範囲が狭い従来からの工業地域である。中小工場が多い地域であるが、周辺環境により漸次、住工混在地域へ移行が進むものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	中小規模工場地					(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 165,000 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、熱田区を中心とした名古屋市内の中小工業地域及び住工混在地域である。主な需要者は、地場の中小企業であるが、住宅地への転用を目的とした建売業者等も市場参入する。当区において、中小工業地としての取引は少ないが、マンション開発企業に売却した事例もある。周辺では販売総額が廉価な小規模建売住宅の需要が堅調で、今後も増加するものと見られる。需要の中心となる価格帯は規模・用途等によって異なり把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際に成約した取引事例に基づく市場性を反映した実証的な価格である。一方、本件基準地の規模及び地域性により賃貸建物の建築を想定することは現実的でないため、収益還元法の適用は割愛した。近隣地域及び周辺地域では、自用目的の取引が中心であり、需要者は代替不動産との比較等を行い市場性を重視して価格水準が決定される傾向がある。よって、地価公示標準価格との均衡も踏まえ、規範性の高い比準価格をもって、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 名古屋熱田9-1	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		
	公示価格 198,000 円/㎡	[104.0] 100	100 [105.0]	100 [118.7]	[100.0] 100	165,000		交通 0.0		交通 -4.0		
(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 +20.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +5.0		行政 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 150,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	好調な地域経済を背景に都心部周辺エリアの不動産市場は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇等今後の動向には注意を要する。							
	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]	地域要因に特段の変動はない。						
	②変動率 年間 +10.0 % 半年間 %					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					