

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年 7月 8日提出
港(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
港(県)-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 秋田 文江
鑑定評価額	16,100,000 円		1㎡当たりの価格	97,500 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	71,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 6年 7月 3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				名古屋市港区宝神5丁目2403番				②地積 (㎡)		165 ()		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 W2		一般住宅、倉庫、駐車場等が混在し、農地も散見する混在住宅地域		南6.5m市道		水道、ガス、下水	稲永 1.5km			(その他) (70, 200)									
(2) 近隣地域	①範囲				東 60 m、西 120 m、南 150 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 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 6.5 m市道		交通施設	稲永駅 西方1.5km		法令規制	1 住居 (70, 200) 準防									
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、倉庫、駐車場等が混在し、農地も見られる住宅地域である。特に変動要因は認められないことから、当面は現状維持で推移するものと予測される。																			
(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		97,500 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	同一需給圏は港区及び隣接区における住宅地域である。需要者の中心は当該圏域の居住者等であり、圏域外からの転入者は少ない。最寄駅からやや離れているものの、相対的割安感があることから、一定の需要があり、地価は若干の上昇傾向で推移している。市場で中心となる価格帯は、土地は1,500万円程度、新築戸建住宅は3,000万円程度である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では自己使用目的での取引が中心であることから、市場の実勢を反映した実証的な価格である比準価格の規範性は高い。一方、画地規模等の観点から経済合理性に見合う賃貸用建物を想定することは現実的ではないことから、収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用し、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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋港-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	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 -2.0	交通 +1.5	環境 +37.0	行政 0.0	その他 0.0	
	公示価格 132,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [109.0]	100 [136.3]	[109.0] 100	97,600														
(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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 96,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 新型コロナによる影響が薄らぎ、土地需要は概ね安定的に推移している。ただし、建築費の高騰等により、先行きは不透明である。															
	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] 既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。															
	②変動率 年間 +1.6 % 半年間 %					[個別的] 個別的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
港(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットアプレイザル名古屋
港(県)-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 可児 良樹
鑑定評価額	18,300,000 円	1㎡当たりの価格	89,100 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率	71,000 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		名古屋市港区秋葉1丁目130番107				②地積(㎡)	205	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			
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6.5m市道	水道、ガス、下水	港北 4.4km		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 60 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 6.5 m市道	交通施設	港北駅 西方4.4km	法令規制	2 中専 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	中規模低層住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、隣接地域における区画整理事業の進捗に歩調を併せた発展が期待される。地価は、底堅い需要により安定的に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					89,100 円/㎡			
	収益還元法		収益価格					19,500 円/㎡			
	原価法		積算価格					／ 円/㎡			
	開発法		開発法による価格					／ 円/㎡			
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として港区西部及び中川区西部等を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、港区及び周辺市区町村の居住者で比較的地縁的選好性が高い。当該地域は、交通利便性が総じて劣るが、周辺での土地区画整理の進捗により新たな街並みが形成されつつあり、需要は底堅く地価は横ばいから若干の上昇で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な画地規模で1,500万円前後、新築戸建住宅は3,000万円前後である。										
(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、中規模低層住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、対象基準地において経済合理性のある賃貸住宅の経営が困難であると判断されるため収益還元法は適用しなかった。取引は自己使用目的が中心であり価格形成にあたっては取引価格の水準が重視される。したがって、市場の実態を反映し実証的な比準価格を採用し、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	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	-2.0
	標準地番号							交通	0.0	交通	+5.5
	公示価格	[100.8]	100	100	[100.0]	89,100		環境	0.0	環境	+32.5
	132,000 円/㎡	100	[109.0]	[137.0]	100			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	
								交通		交通	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			環境		環境	
	円/㎡	100	[]	[]	100			画地		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			③ 価格変動状況要因	[一般的要因] 住宅地の取引件数は順調に推移しているが、建築費高騰などに伴う需給のミスマッチも懸念され、先行きには不透明感も漂う。						
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 概ね熟成した既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。						
	前年標準価格				89,000 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				[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	+0.1 %	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
港(県)-3	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓一
鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 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) 路線価又は倍率	95,000 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				名古屋市区港区川間町1丁目168番				②地積 (㎡)		84 ()	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							
	1:1.5	住宅 L S 3		小規模一般住宅が立ち並ぶ既成住宅地域		北6m市道		水道、ガス、下水	港北 700m		(その他) (70, 200)							
(2) 近隣地域	①範囲				東 40 m、西 100 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 8 m、奥行 約 12 m、規模				100 ㎡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 m市道		交通施設		港北駅 東方700m		法令規制		1 住居 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		比較的交通利便性が高い住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移していくものと予測される。															
(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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格						121,000 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、主として港区及び中川区を中心とする住宅地域と判定した。需要者の中心は港区とその隣接区の居住者であるが、周辺市町からの転入者も想定される。駅徒歩圏内などの利便性が優れた住宅地は底堅い需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地で1,000～1,500万円程度、新築の戸建物件で2,500万円～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	近隣地域においては居住の快適性、利便性等を重視する自己利用目的の取引が中心であり、取引の際は周辺取引価格水準（市場性）が指標になる。また、対象標準地は面積が小さく収益採算性に見合う賃貸住宅を想定することが困難であるため、収益還元法は適用を断念した。以上から、本件では市場性を反映した精度が高く客観性を有する比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意の上、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		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 -2.0 交通 +4.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 132,000 円/㎡		[100.8] 100		100 [109.0]		100 [100.9]		[100.0] 100		121,000							
(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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 118,000 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 海外景気の下振れ懸念、物価上昇及び金融市場の変動等に留意を要するが、住宅需要は安定的であり、価格は総じて上昇基調にある。											
	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] 既存の住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動は見受けられない。											
							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
②変動率				年間	+2.5 %	半年間	%											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本プロパティマネジメント株式会社
港(県)-5	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 服部 寿治
鑑定評価額	19,200,000 円	1㎡当たりの価格	133,000 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]	97,000 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
					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		名古屋市港区土古町4丁目68番4				②地積 (㎡)		144 ()	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		一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域		南5.5m市道	水道、ガス、下水	港北 700m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 40 m、北 50 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 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	基準方位 北 5.5m市道	交通施設	港北駅 南西方700m		法令規制	1 住居 (その他) (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		周辺では、名古屋競馬場跡地の整備が進行中で、場外馬券売場が開業した。当該地域は、熟成した既成の住宅地域であり、当面は現状を維持するものと予測する。地価水準は、やや上昇傾向になるものと予測する。								
(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 +9.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 133,000 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、あおなみ線、地下鉄名港線沿線等の利用圏域を中心とした港区及び中川区の住宅地域である。需要者の中心は、港区及び隣接市区町村の居住者で、港区内の工場、事業所等の従業者等が多く、地縁的嗜好性がやや強い。当該地域の需給関係は概ね堅調であるが、取引価格には、ややばらつきが見受けられる。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な画地規模で1,800万円程度、新築戸建住宅は3,000万円～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	対象基準地周辺は、自用目的の取引が中心であり、住環境等が類似する多数の取引事例を収集、選択の上、試算された比準価格は、説得力の高い価格である。一方、収益価格は、周辺の利用状況、対象基準地の画地規模等から賃貸経営を想定することは非現実的のため、試算しなかった。従って、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、周辺標準地との比較検討、単価と総額との関連、市場の需給動向等を総合的に勘案して、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 名古屋港-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	地域要因	街路 0.0
	公示価格 132,000 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{109.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{109.0}{100}$	133,000		交通 0.0		交通 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対象基準地の標準価格(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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{100}$			画地 +9.0		行政 0.0
(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 129,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 令和5年の港区の取引件数は、ここ10年で最多を記録し、本年も順調に推移しており、地価は概ね上昇傾向にある。					
	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 名古屋港-2 公示価格 132,000 円/㎡					[地域要因] 周辺では、名古屋競馬場跡地の整備が進行中であるが、地域要因に特段の変動はない。					
	②変動率 年間 +3.1 % 半年間 +0.8 %					[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6日提出
港(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つばさ不動産鑑定 株式会社
港(県)-6	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 幸憲
鑑定評価額	10,900,000 円		1㎡当たりの価格	92,500 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率	70,000 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	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 名古屋市港区龍宮町1番37				②地積 (㎡)		118 ()	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	
	1:1.2	住宅 S2	一般住宅のほかに空地等も見られる住宅地域	南西4m市道	水道、ガス、下水	築地口 1.5km		(その他) (70, 160)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 45 m、南 50 m、北 15 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 12 m、規模 120 ㎡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 m市道	交通施設 築地口駅 南東方1.5km	法令規制 1 住居 (70, 160) 準防				
	⑤地域要因の将来予測 当該地域は、堀川左岸に展開する一般住宅を中心に共同住宅・駐車場等が混在する地域であり、当面は現状にて推移すると予測される。								
(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 +5.0		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格	92,500 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 対象不動産の同一需給圏は、地下鉄名港線及び名鉄常滑線沿線を中心とする住宅地域が主な圏域である。需要者の中心は、主に港区及び隣接市区の勤労者が主体である。当該地域は、小規模一般住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域であるが、均衡した需給バランスにより、地価は実需に見合う水準にある。市場性は普通程度である。需要の中心となる価格帯は、土地は1, 2 0 0 万円前後、新築の戸建物件は3, 0 0 0 万円前後である。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 対象不動産は、堀川左岸に位置し、アパート等は散見される住宅地域であるが、対象不動産は、間口・地積等画地条件等の劣る住宅地である。このため、賃貸経営を想定して求められる収益価格は低位になると見込まれ、収益面で妥当性を検証する意義は乏しく、収益還元法は適用しなかった。従って、住環境等を重視する住宅地の特性を考慮して、実証的かつ説得性を有する比準価格を採用しつつ、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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋港-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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 +1.5 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 132,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [109.0]	100 [138.7]	[105.0] 100	92,400			
(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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 +1.5 環境 +34.0 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 92,000 円/㎡			③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 建築資材の高騰や物価高による消費抑制等の要因は認められるが、超低金利政策の継続等を反映して、実需を中心に上昇基調にある。				
	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] 地域要因に大きな変化はないが、地価は交通利便性や価格の値頃感を反映して、実需を中心に堅調に推移すると認められる。				
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率								
	年間	+0.5 %	半年間	%					

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出
港(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 三輪不動産研究所
港(県)-7	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 三輪 勝年
鑑定評価額	14,700,000 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3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	93,000 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		名古屋市港区須成町3丁目2番2			②地積 (㎡)	126 ()	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		準工 (60, 200) 準防	(その他) (70, 200)	
	1:2	住宅兼事務所 W2	一般住宅を中心に、共同住宅等が見られる住宅地域	北5.5m市道	水道、ガス、下水	東海通 1.3km				
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 40 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 13 m、規模 130 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、5.5m市道	交通施設 東海通駅 西方1.3km	法令規制	準工 (70, 200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を主に共同住宅等も見られる住宅地域である。格別の変動要因はなく、当面は現状の住環境を維持するものと予測する。物価上昇や建築費高騰により住宅需要意欲に陰りが見られ、市場が停滞するおそれがある。							
(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 117,000 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名港線、あおなみ線沿線等の駅勢圏を中心とした港区及び中川区の住宅地域である。需要者の中心は港区及び隣接市区町の居住者で名古屋市南部及び港湾部の工場、事業所等の従業者等が多い。当該地域では、比較的低価格の取引も散見されるが、概ね需給関係は安定している。標準的画地は約130㎡で、土地のみの場合1400～1700万円程度、新築戸建住宅は2700～3400万円程度が取引の中心価格帯である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地下鉄「東海通」駅から約1.3kmの住宅地域に存する。比準価格は同一需給圏内の類似地域等から多数の取引事例を収集選択して試算したものであり説得力は高い。対象基準は規模が小さく事業収支の観点から賃貸共同住宅の想定は妥当ではないと判断し収益還元法の適用を見送った。利便性や居住快適性を重視する住宅地域で自用目的売買の取引価格が市場価格を決定するため比準価格を採用し、公示地との価格均衡を検討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 名古屋港-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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -1.5 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 132,000 円/㎡		[100.8] / 100	100 [100.0]	100 [113.3]	[100.0] / 100	117,000			
(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 115,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 戸建住宅の売買市場は高止まり感があるが堅調である。実質賃金の低下や建築コストの上昇等を背景に、需要に変調の兆しがある。					
	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] 既成住宅地域であり、地域要因に大きな変化は見られない。住宅需要は堅調であり地価は強含みである。					
	②変動率 年間 +1.7 % 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
港(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 愛知不動産鑑定所
港(県)5-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 松原 一隆
鑑定評価額	40,100,000 円	1㎡当たりの価格	152,000 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] 110,000 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	名古屋港区港楽2丁目507番「港楽二丁目5番24号」	②地積(㎡)	264	⑨法令上の規制等	近商(80,200)準防
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	1:1.2	事務所RC3	店舗、事務所、一般住宅等が混在する商業地域	北14.5m市道、西側道	水道、ガス、下水	港区役所270m
						(その他)(100,200)
(2) 近隣地域	①範囲	東15m、西90m、南20m、北30m	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15m、奥行約18m、規模270㎡程度、形状長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	14.5m市道	交通施設
						港区役所駅南東方270m
	⑤地域要因の将来予測	港区役所駅徒歩圏内の近隣商業地域である。商業地としては熟成しており新規店舗の出店はほとんど見られないが、土地の利用度は高く、立地の利便性と稀少性により、住宅用途が緩やかに増加していくものと予測する。				法令規制
						近商(90,200)準防
(3) 最も有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+7.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	152,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	73,400 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、港区及びその周辺市区町の近隣商業地域である。需要者の中心は、地元の個人及び中小事業法人等である。地下鉄駅の徒歩圏内に位置し、大規模商業施設が周辺に配置されるなど、恵まれた生活利便性から住宅地としての需要も見込まれ、地価は住宅用途への転用需要を織り込み価格形成されている。中心となる価格帯は画地規模や取引目的等によって価格水準にも幅が見られ、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は、住宅地域への移行の兆しが見られる商業地域であり、賃貸市場が成熟しているとは言いがたく、土地取引は自用目的が中心となっているため、市場動向を反映している比準価格の信頼性は高い。よって本件では相対的規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を参照して、更に、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、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 名古屋港5-5	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/㎡)
	公示価格 180,000 円/㎡	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [128.1]	[107.0] 100	152,000
						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 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 146,000 円/㎡	③ 価格変動要因の形成状況				
	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 +4.1 % 半年間 %					
				[一般的要因]	景気は緩やかに回復しているが、欧米の高金利水準の継続や中国経済の動向が懸念され、先行きは依然不透明である。	
				[地域要因]	商業地域から住宅地域への移行が顕在化しつつある。	
				[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

港(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
港(県)5-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 秋田 文江
鑑定評価額	20,200,000 円	1㎡当たりの価格	198,000 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 150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種類 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	名古屋市中区港4丁目105番「港4丁目1番2号」	②地積(㎡)	102	③法令上の規制等	商業(80, 500) 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
	1:2	店舗兼事務所 S3	中低層の事務所ビル、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	東50m市道、背面道	水道、ガス、下水	築地口近接
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西20m、南70m、北30m	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7m、奥行約15m、規模105㎡程度、形状長方形				
	④地域的特性	特記事項	地下鉄駅出入口に位置した幹線街路沿いの商業地域	街路	50m市道	交通施設
	⑤地域要因の将来予測	地下鉄駅隣接の商業地域でもあり当面は現状を維持するものと予測する。地価水準は上昇傾向と予測する。				築地口駅西方近接
(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	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	198,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	78,800 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	同一需給圏は港区及び隣接区内における商業地域を中心とする圏域である。事業所、飲食店等の法人、個人事業者等が必要者の中心であるが、画地規模が適当なマンション事業者等も想定される。当該地域は、地下鉄駅至近であり交通利便性が高いことから、一定の需要があり地価は安定的に推移している。画地規模や用途等により取引価格には幅があり、需要の中心価格帯を把握することは困難である。					
(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、同一需給圏内の類似地域において、多数の取引事例を収集選択の上試算しており、市場の実勢を反映した価格である。一方、収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、想定要素が多いことは否めない。また、当該地域は自用目的の取引需要が中心であることを鑑み、賃貸借を想定する収益価格は規範性が劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、代表標準地との均衡検討を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	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/㎡)
	標準地番号 名古屋港5-5					
	公示価格	[101.1]	100	100	[103.0]	197,000
	180,000 円/㎡	100	[100.0]	[95.1]	100	
(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	[]	100	100	[]	
	円/㎡	100	[]	[]	100	
(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] 新型コロナウイルスの影響が薄らぎ、土地需要は概ね安定的に推移している。ただし、建築費の高騰等により、先行きは不透明である。			
	■ 継続 □ 新規		[地域要因] 地下鉄駅至近の商業地域である。地域要因に特段の変動要因は認められない。			
	前年標準価格 195,000 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 +1.5 %	半年間 %			

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年 7月 8日提出
港(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	北村不動産鑑定事務所
港(県)5-3	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 北村 日出雄
鑑定評価額	72,100,000 円		1㎡当たりの価格	182,000 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	145,000 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		名古屋市区港東3丁目1317番外「港東三丁目13番21号」				②地積 (㎡)		396 ()	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) 準防	
	1:1	事務所 R C2		店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域		西50m市道	水道、ガス、下水	築地口 200m		(その他) (90, 400)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 0 m、南 60 m、北 40 m				②標準的使用		中層店舗・事務所兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	50m市道	交通施設	築地口駅 北方200m		法令規制	商業 (90, 400) 準防
	⑤地域要因の将来予測		店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域である。周辺の土地利用に大きな変化はないことから、当面は現状のまま推移するものと予測される。								
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗・事務所兼共同住宅地						(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 182,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 97,500 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、名古屋市区及びその周辺における幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、小売店舗・飲食店・事務所等を営む個人事業主、法人等である。最寄駅から徒歩圏内であることから、店舗や事業所などのほか共同住宅などの需要も見込まれる。市場で中心となる価格帯は、需要者の事業規模、業態等によって異なるため一様ではないことから、把握は困難な状況にある。										
(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、収益物件としての取引は少なく、自用目的の取引が中心であることから、同一需給圏内の取引事例から求められた比準価格の規範性は高い。一方、賃貸市場が未成熟で収益性を反映して価格形成されるまでには至っていないことから、収益価格は低位に求められた。よって、相対的に信頼性が高いと判断される比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、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 名古屋港5-5		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	地域要因	街路 0.0
	公示価格 180,000 円/㎡		[101.1] / 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] / 100	182,000		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	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
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的] 景気は回復基調にあり、需要は堅調で、地価は概ね上昇しているが、物価高、金利上昇などにより先行きはやや不透明である。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 179,000 円/㎡					[地域] 幹線道路沿いの商業地域で、地域要因に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					[個別的] 個別的要因に変動はない。					
	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋港5-5 公示価格 180,000 円/㎡										
	②変動率	年間 +1.7 %	半年間 +1.1 %								

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
港(県)5-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	北村不動産鑑定事務所
港(県)5-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 北村 日出雄
鑑定評価額	36,400,000 円	1㎡当たりの価格	109,000 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	[令和6年1月] 83,000 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	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	名古屋港区稲永5丁目804番「稲永5丁目8番7号」	②地積(㎡)	334	⑨法令上の規制等	近商(80,300)準防
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	1:2	店舗S3	幹線道路沿いに低層店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域	南東30m市道、背面道	水道、ガス、下水	稲永1km
						(その他)(100,300)
(2) 近隣地域	①範囲	東60m、西30m、南100m、北60m	②標準の使用	低層店舗兼住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約25m、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	30m市道	交通施設
						稲永駅南西方1km
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに低層店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域である。周辺の土地利用に大きな変化はないことから、当面は現状のまま推移するものと予測される。				法令規制
						近商(90,300)準防
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗兼住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	109,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	45,400 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、港区及びその周辺における幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、小売店舗・事務所等を営む個人事業主、法人等である。当該地域は、最寄駅から徒歩圏内であることから、店舗や事務所のほか住宅系用途などの需要も見込まれる。市場で中心となる価格帯は、需要者の事業規模、業態等によって異なるため一様ではないことから、把握は困難な状況にある。					
(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、収益物件としての取引は少なく、自用目的の取引が中心であることから、同一需給圏内の取引事例から求められた比準価格の規範性は高い。一方、賃貸市場が未成熟で収益性を反映して価格形成されるまでには至っていないことから、収益価格は低位に求められた。よって、相対的に信頼性が高いと判断される比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、代表標準地との比較により得た標準価格との均衡も踏まえ、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	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/㎡)
	標準地番号					
	名古屋港5-5					
	公示価格	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [173.0]	[104.0] 100	109,000
	180,000 円/㎡					
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	
	円/㎡					
(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 変動状況	[一般的要因] 景気は回復基調にあり、需要は堅調で、地価は概ね上昇しているが、物価高、金利上昇などにより先行きはやや不透明である。			
	■ 継続 □ 新規		[地域要因] 幹線道路沿いの近隣商業地域で、地域要因に特段の変動要因は認められない。			
	前年標準価格	108,000 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 +0.9 % 半年間 %				

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市港区小賀須3丁目1621番					②地積 (㎡) ()		235		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		
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 S3		幹線道路沿いに店舗、 店舗併用住宅、一般住宅等が建ち並ぶ 商業地域	北25m県道	水道、 ガス、 下水	港北 3.3km		(その他) (90, 300)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 180 m、西 130 m、南 20 m、北 50 m					②標準的使用 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	特になし		街 路	25m県道	交通 施設	港北駅 西方3.3km		法令 規制	近商 (90, 300) 準防
	⑤地域要因の 将来予測					南陽地区の路線商業地域である。特段の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測する。					
(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		ない			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		119,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		42,400 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、名古屋市港区等の幹線道路沿いの路線商業地域である。県道港中川線は、東西に横断する交通量の多い幹線道路である。需要者の中心はドラッグストア、飲食店舗等ロードサイド店舗を営む個人自営業者や法人が主である。港区内の路線商業地の取引は少なく、高い取引価格は認められない。規模は大きめの画地が選好される傾向にある。需要の中心となる価格帯は規模や業種によって千差万別であ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	小売店舗や飲食店舗など賃貸物件ビルも見られるが、自用物件も多い。収益価格は本来の収益性より、資産性重視の価格形成がなされ、土地価格に見合った賃料を収受できないことから比準価格に比べ低位である。比準価格は、現実における市場の信頼性の高い資料によった結果で、取引価格を反映し実証的である。よって比準価格を中心とし、収益価格を関連付け、代表標準地との比較検討をふまえ単価と総額との関連等も検討し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 名古屋港5-5	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	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 +40.0 行政 +7.0 その他 0.0	
	公示価格 180,000 円/㎡	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [152.8]	[100.0] 100	119,000					
(9) からの検討 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 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 118,000 円/㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的] 円安の影響下、消費者物価が急激に上昇している。低金利環境にあり現在のところは土地需要は安定して推移している。						
	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] 南陽地区幹線道路沿い路線商業地域で、大きな変動要因なく推移している。最近では頭打ちの状況になりつつある。						
	②変動率 年間 +0.8 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミッドポイント不動産鑑定株式会社
港(県)5-6	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 堀田 直紀
鑑定評価額	18,000,000 円	1㎡当たりの価格	114,000 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	89,000 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		名古屋市港区甚兵衛通2丁目4番2外				②地積 (㎡)	158 ()	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	準住居 (60, 300) 準防				
	2:1	店舗兼住宅 W2	幹線道路沿いに低層店舗等が見られる近隣商業地域	東30m市道	水道、ガス、下水	荒子川公園 1.6km	(その他) (70, 300)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 30 m、南 100 m、北 50 m		②標準的使用		低層店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 10 m、規模		150 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	荒子川公園駅 西方1.6km	法令規制	準住居 (その他) (70, 300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの近隣商業地域である。特段の変動要因もないことから、当面は現状のまま推移するものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			114,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格			49,500 円/㎡					
	原価法		積算価格			／ 円/㎡					
	開発法		開発法による価格			／ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は港区及び隣接市区町に位置する幹線道路沿いの近隣商業地域である。主たる需要者は、地元の個人及び中小事業者である。路線商業地であるものの、小規模店舗が多く、駐車スペースは限られている。反面、両側の歩道幅員がそれぞれ約8m確保されており、自転車や徒歩でのアクセスは良好といえる。背後の住宅地も視野に入れて価格水準が決まってくる。取引規模、取引目的により価格水準には開差があり、需要の中心となる価格帯は見い出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、低層店舗兼住宅を中心とする商業地であり、一定の賃貸市場が存在する。しかし、その熟成度は高くなく、自用の店舗等が多いため、収益資料の収集には限界がある。収益価格は収益物件の検証手段としては有効であるが、想定条件も一定ありその実証性には限界が認められる。従って、市場動向を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格をとした	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	
	標準地番号 名古屋港5-5							交通 0.0	交通 +10.0	交通 +10.0	
	公示価格 180,000 円/㎡	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[160.1]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	114,000	環境 0.0	環境 +38.0	環境 +38.0		
							画地 0.0	行政 +5.5	行政 +5.5		
							行政 0.0	その他 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 0.0	地域要因 0.0	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通 0.0	交通 +10.0	交通 +10.0	
							環境 0.0	環境 +38.0	環境 +38.0		
							画地 0.0	行政 +5.5	行政 +5.5		
							行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0		
							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 111,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 景気は足踏みも見られるものの緩やかに回復している。金融資本市場の動向には注視する必要がある。商業地の地価は概ね堅調である。						
	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] 地域要因に特段の変動は認められないものの、市場は安定しており、地価は上昇基調にある。						
	②変動率 年間 +2.7 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に特段の変動は認められない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
港(県)9-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 寺本 啓二
鑑定評価額	71,700,000 円		1㎡当たりの価格	104,000 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]	82,000 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 名古屋市港区木場町3番					②地積 (㎡)	689 ()	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		工業 (60, 200) 準防		
	1:2.5	工場	中小工場や倉庫のほかに店舗も見られる堀川沿いの工業地域	北西14.6m市道	水道、ガス、下水	道徳1.2km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 0 m、南 10 m、北 70 m					②標準的使用 工場地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 40 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 14.6m市道	交通施設	道徳駅 西方1.2km		法令規制 工業 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		堀川沿いの中小工場を中心とする工業地域であるが、周辺には店舗、マンション等も見受けられ、工場用途以外の需要も発現しており、今後とも地価は安定的に推移するものと予測する。							
(3)	最有効使用の判定 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			104,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因 ない		
	収益還元法		収益価格			61,400 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、名古屋市南部の工業地域である。需要者の中心は、中小製造業者等であるが、不動産開発業者等の需要も散見される。周辺においては、店舗やマンション等も見られ、土地利用の多様化が進展しており、相応の需要が認められ、地価は安定的に推移している。規模や用途、街路条件等により、取引価格にも幅が見られ、需要の主な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、港区及び南区で取引された工業地の取引事例から試算したものであり、市場実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、対象基準地に最有効使用の建物を想定して試算したものであるが、賃貸市場の成熟度が低くやや低位に求められた。鑑定評価額の決定に際しては、市場での取引価格が価格形成の指標となっていると判断の上、比準価格を重視することとし、収益価格も参酌の上、周辺公的価格との均衡を踏まえ、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 名古屋港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 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 102,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [103.0]	100 [96.0]	[100.0] 100	104,000			
(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 100,000 円/㎡			③ 価格 変動 要因 の 形成	[一般的 要因] 製造業を中心に企業業績は好調を維持しており、インフレ、円安等の不確定要因はあるものの、企業の投資活動は活発である。					
	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] 周辺には店舗や共同住宅等工場以外の立地が増え、用途が多様化しつつある。					
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +4.0 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本プロパティマネジメント株式会社
港(県)9-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 服部 寿治
鑑定評価額	50,000,000 円		1㎡当たりの価格	63,500 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]	50,000 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		名古屋市港区藤前1丁目731番外				②地積 (㎡)	787 ()	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			
	1:4	倉庫兼事務所 S2	中規模の倉庫、作業所等が建ち並ぶ臨海部の工業地域	南11.5m市道	水道、下水	稲永 3.5km		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 190 m、西 140 m、南 110 m、北 70 m		②標準的使用		工場兼倉庫地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模		1,000 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	西部流通業務地区	街路	11.5m市道	交通施設	稲永駅 西方3.5km	法令規制	準工 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、西部流通業務地区に指定されており、流通施設用地の需要は高く、名古屋市西部の流通拠点として、益々成熟していくものと予測する。地価水準は、上昇傾向になるものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定					工場兼倉庫地		(4)対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係		-2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		63,500 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		33,800 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、港区を中心に周辺市区町村の工業地域である。需要者の中心は、流通施設用地を需要する物流事業者や住宅用途への転換利用の建売事業者等で、従来からの中小工場を経営する地元法人、個人事業主等の需要は少なくなっている。流通施設用地の需要は全国的に高く、流通業務地区である当該地域への需要も高いが、供給が少ない状況である。画地規模、用途等によって取引価格は一様ではなく、需要の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、多数の取引事例を広域的及び時系列的に検証し、市場の実勢を反映した説得力のある価格として試算された。一方、当該地域では、貸倉庫等の収益物件が散見されものの、取引の中心は自用目的であり、土地価格に見合った賃料が形成されておらず、収益価格は低く試算された。従って、相対的に信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、指定基準地との比較検討、単価と総額との関連等を総合的に勘案して、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		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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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	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
	港(県)9-1 前年指定基準地の価格 100,000 円/㎡		[104.0] 100	100 [100.0]	100 [161.0]	[98.0] 100	63,300				+2.0 -2.0 +66.0 -3.0 0.0
(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 60,400 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 物流施設用地の需要は旺盛である。また、住工混在地域の中小工業地は、住宅用途転換の需要が多い。						
	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/㎡				[地域要因] 流通業務地区であり、物流施設用地の需要は高いものの、供給が少ない。目立った開発等はなく、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 +5.1 % 半年間 %										