

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出
南(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
南(県)-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	31,700,000 円	1㎡当たりの価格	150,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 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		名古屋市南区西又兵衛町2丁目9番2分				②地積 (㎡)		211 ()		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	住宅 W2		一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域		南5.5m市道	水道、ガス、下水	大江 400m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 150 m、南 50 m、北 70 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 5.5 m市道	交通施設	大江駅 北東方400m		法令規制	1 住居 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		当地域は、一般住宅を中心とする交通利便性に恵まれた既成の住宅地域であり、大きな地域変動要因はなく、地価は安定的に推移するものと推測される。									
(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		150,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		42,200 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	同一需給圏は、名鉄常滑線、JR東海道本線等の沿線で、南区をはじめとして、隣接する熱田区、港区等の住宅地域。需要者の中心は、南区に地縁や血縁者がある、サラリーマン層を主体とする一次取得者である。鉄道が2路線利用可能であり、また、商業施設や小学校にも近い利便性により、需要は堅調である。市場の中心価格帯は、土地は180㎡程度で2,200万円程度、新築の戸建物件は4,000万円前後が取引の中心。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する地域は、戸建住宅を建設する目的での取引が大半である。低層の共同住宅等も見受けられるが、多くは節税目的等のために共同住宅等を建設するケースであって、土地取得費の回収を必要としない賃料設定のため、収益価格は低位に試算された。よって、市場参加者の属性を踏まえ、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、さらに周辺の公示価格等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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋南-3 公示価格 162,000 円/㎡		②時点修正 [103.1] 100	③標準化補正 100 [98.0]	④地域要因の比較 100 [124.0]	⑤個別的要因の比較 [109.0] 100	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) 150,000	⑦内訳 標準化補正 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 +2.0 交通 -3.5 環境 +26.0 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	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の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 142,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金利上昇や物価上昇が認められるが、住宅需要は堅調に推移しており、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/㎡				[地域要因] 既成の住宅地域であり、価格形成に影響を与える地域要因の変動は認められないが、住宅需要増により地価は上昇している。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +5.6 %	半年間 %									

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
南(県)-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 幸憲
鑑定評価額	22,600,000 円	1㎡当たりの価格	147,000 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	110,000 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		名古屋市区南区砂口町1 4 8 番			②地積 (㎡)	154 ()	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	一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	本星崎 850m		(その他) (70, 200)	
(2)	①範囲			東 60 m、西 80 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用		低層住宅地
近隣地域	③標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 20 m、規模 160 ㎡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	本星崎駅 北東方850m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、天白川右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 +5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			147,000 円/㎡			
	収益還元法		収益価格			／ 円/㎡			
	原価法		積算価格			／ 円/㎡			
	開発法		開発法による価格			／ 円/㎡			
(6) 市場の特性	対象不動産の同一需給圏は、名鉄名古屋本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、主に南区及び隣接市区の勤労者が主体である。当該地域は、一般住宅の他共同住宅等が見られる既成の住宅地域であるが、地価は実需を中心に堅調に推移する。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2, 0 0 0万円前後、新築の戸建物件は3, 5 0 0～4, 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、共同住宅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、実証的且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 名古屋南-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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 162,000 円/㎡		[103.1] 100	100 [98.0]	100 [121.8]	[105.0] 100	147,000		街路 0.0 交通 -1.0 環境 +23.0 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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			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 140,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的]	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]	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、実需を中心に上昇基調に推移すると認められる。			
					[個 別 的]	個別的な要因に変動はない。			
	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	株式会社 中部第一鑑定所
南(県)-3	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 晃
鑑定評価額	45,800,000 円	1㎡当たりの価格	167,000 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	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年4月8日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市中区北内町2丁目12番				②地積(㎡)	274	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	一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域		北6.3m市道	水道、ガス、下水	桜1km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 170 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 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	南区中央部の標準的な住宅地域	街路	基準方位 北 6.3m市道	交通施設	桜駅 西方1km	法令規制	1 住居(70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		名鉄名古屋本線桜駅利用圏の既成住宅地域である。国道1号以東の平坦地に位置し、少子高齢化の進行や持家志向の変化等により小規模住宅、アパート等が増加し、高い利用度を維持していくものと予測する。							
(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	規模方位		-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 167,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 63,200 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		同一需給圏は、地下鉄桜通線・名鉄名古屋本線沿線の住宅地域を中心に形成されている。需要者の中心は、一次取得者や地縁者、不動産業者等である。当該地域は、最寄駅の徒歩圏付近にあり、相対的に割安感があることから、需要は堅調に推移している。小規模画地では、単価面での高値取引も見られる地域である。需要の中心となる価格帯は、土地価額(更地)で2500万円前後、新築戸建住宅で4000万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		住宅利用の取引が中心で居住環境が重視され、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向が強いため、比準価格の規範性が高い。また、比準価格は複数の取引事例を採用し査定価格間の調整を経て決定されている。一方、収益価格は、投下資本の回収が重視され土地の収益性が十分に反映されておらず、比準価格との乖離が拡大する傾向にある。本件では、代表標準地との検討を踏まえ、市場の特性を適切に反映した比準価格を採用して、上記の通り決定した。								
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	街路 0.0	
	標準地番号 名古屋南-3							交通 0.0	交通 0.0	
	公示価格 162,000 円/㎡	[103.1] 100	100 [98.0]	100 [100.0]	[98.0] 100	167,000		環境 0.0	環境 0.0	
								画地 -2.0	行政 0.0	
								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 0.0	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	交通 0.0	
								環境 0.0	環境 0.0	
								画地 0.0	行政 0.0	
								行政 0.0	行政 0.0	
								その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 158,000 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的] 区内人口は減少傾向、世帯数は増加傾向が続いている。住宅投資にやや弱い動きが見られるが、土地取引件数は堅調に維持している。					
	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 名古屋南-3 公示価格 162,000 円/㎡				[地域] 古くに街区形成された既成住宅地域である。鉄道駅の徒歩圏付近に位置する。昨年より地域要因に大きな変動は見られない。					
					[個別的] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +5.7 % 半年間 +3.1 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 中部第一鑑定所
南(県)-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 晃
鑑定評価額	27,000,000 円	1㎡当たりの価格	169,000 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	120,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4月8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		名古屋市長南豊1丁目4121番 「豊一丁目41番16号」		②地積	160	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 W2	中小規模一般住宅を中心とする住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	豊田本町 200m	(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 30 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 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 6 m市道	交通施設	豊田本町駅 南方200m	法令 1 住居 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	国道 1 号以西の住宅地域である。鉄道駅に近接する利便性の高い地域特性を反映し、少子高齢化の進行や持家志向の変化等から小規模住宅、アパート等が増加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		169,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格		54,000 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、名鉄常滑線沿線を中心とした地下鉄名城線・名鉄本線沿線の南区内の住宅地域を中心に形成されている。需要者の中心は、一次取得者や地縁者、不動産業者等である。当該地域は、区西部にあって地域の選好性はそれ程高くはなかったが、名古屋市内でも比較的割安感があることから、小規模画地では単価面での高値取引も見られる。需要の中心となる価格帯は、土地価額（更地）で 2 0 0 0 ～ 3 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 4 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	住宅利用の取引が中心で居住環境が重視され、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向が強いため、比準価格の規範性が高い。また、比準価格は複数の取引事例を採用し査定価格間の調整を経て決定されている。一方、収益価格は、投下資本の回収が重視され土地の収益性が十分に反映されておらず、比準価格との乖離が拡大する傾向にある。本件では、代表標準地との検討を踏まえ、市場の特性を適切に反映した比準価格を採用して、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 名古屋南-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	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 -4.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 162,000 円/㎡	[103.1] 100	100 [98.0]	100 [110.4]	[109.0] 100	168,000			
(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価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 区内人口は減少傾向、世帯数は増加傾向が続いている。住宅投資にやや弱い動きが見られるが、土地取引件数は堅調に維持している。				
	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] 土地区画整理にて街区形成された既成住宅地域である。鉄道駅の徒歩圏に位置する。昨年から地域要因に大きな変動は見られない。				
	②変動率 年間 +5.6 % 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
南(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鍋田不動産鑑定事務所
南(県)-5	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 鍋田 悌
鑑定評価額	30,200,000 円		1㎡当たりの価格	204,000 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2日	(6) [令和6年1月] 路線価又は倍率	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	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		名古屋市区南呼続1丁目1409番 「呼続一丁目14番17号」			②地積 (㎡)		148 ()	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)			
	1:3.5	住宅 W2		中小規模の一般住宅 を中心とする住宅地 域		南7.3m市道	水道、 ガス、 下水	呼続 420m					
(2)	①範囲			東 50 m、西 100 m、南 40 m、北 100 m			②標準的使用		低層住宅地				
近隣 地域	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、 7. 3 m市道		交通 施設	呼続駅 南西方420m	法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測		呼続駅徒歩圏内の既成住宅地域である。平坦地に展開するやや古い街区であるが、利便性が高いことから小規模住宅の増加等の要因を取り込み、低層住宅地として高い利用度を維持していくものと予測する。										
(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		204,000 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区南部の地下鉄桜通線、名鉄名古屋本線を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は名古屋市区南部の居住者が大半を占めるが、一部に周辺市区からの転入も見られる。国道1号線以東で南区北東部の住宅地は需要が底堅く、当該地域においても周辺に中小工場等が見られるものの、需給は安定しており、地価は強含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で2,000万円程度、新築戸建物件は4,500万円程度と把握される。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		標準地は画地の状況並びに事業収支の観点から賃貸共同住宅等の想定は非現実的であり、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は多数の規範性を有する事例を中心に試算されており信頼性の高い価格となっている。基準地は快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的で取引がなされ、取引価格の水準を指標に価格が決定されるのが一般的である。したがって、比準価格を採用し、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 規 準 と し た 価 格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	名古屋南-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 -1.0	
	公示価格	162,000 円/㎡		[103.1] 100	100 [98.0]	100 [91.2]	[109.0] 100	204,000		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 -4.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 -2.0		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			191,000 円/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の		[一般的 要因] 物価上昇の懸念があるものの、景気の緩やかな回復傾向が続く中、当区北東部の環境良好な住宅地は強含みで推移している。		[地 域 要 因] 当該地域の地域要因は安定的で、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。	
	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			円/㎡									
	②変動率			年間	+6.8 %	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
南(県)-6 宅地-1

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
南(県)-6	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓一
鑑定評価額	64,700,000 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]	175,000 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		名古屋市内南区外山2丁目1019番 「外山二丁目10番23号」			②地積 (㎡)	264 ()	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	
	1:1.5	住宅 W2	中小規模住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南7.2m市道	水道、ガス、下水	桜本町 500m		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 20 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 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	区内では比較的優良な住宅地である。	街路	基準方位 北 7.2m市道	交通施設	桜本町駅 北東方500m	法令規制	2 中専 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	住環境が良好な既存の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		-2.0 +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	82,200 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	同一需給圏は、地下鉄桜通線沿線を中心とする南区北部の住宅地域であるが、隣接する瑞穂区南部の住宅地域も含まれる。需要者は、南区及び隣接市区の居住者が中心だが、画地規模が大きく、地価も区内では相対的に高い水準にあるため、比較的所得が高い層が中心となる。良好な住環境を背景に安定した需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地で4,000万円程度、新築の戸建物件で5,000～5,500万円程度である。								
(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、利便性を重視する自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。一方、近隣地域における賃貸経営においては、投下資本に対する収益性は低く、収益価格は低位に求められた。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	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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 -4.5 環境 -21.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 162,000 円/㎡	[103.1] 100	100 [98.0]	100 [74.7]	[106.8] 100	244,000			
(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	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 225,000 円/㎡			③ 価格変動要因	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 南区北部の住環境が良好な丘陵地の住宅地であり、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 +8.9 % 半年間 %				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 中部第一鑑定所
南(県)5-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 晃
鑑定評価額	49,400,000 円	1㎡当たりの価格	172,000 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	135,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4月8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		名古屋市南区前浜通6丁目4番1			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			近商(80, 300)準防 (その他) (90, 300)					
	1:2.5	事務所RC3	店舗、事務所のほかに一般住宅等も介在する路線商業地域	西32.7m市道	水道、ガス、下水	本笠寺260m								
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 60 m、南 70 m、北 20 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 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	道路勾配のある幹線道路沿いに展開する商業地域		街路	32.7m市道		交通施設	本笠寺駅南東方260m		法令規制	近商(80, 300)準防		
	⑤地域要因の将来予測		本笠寺駅徒歩圏内の近隣商業地域である。本笠寺駅周辺は、かつて南区を代表する商業地の一つであったが、地下鉄沿線に比べ競争力が低下し、住宅用途の利用が緩やかに増加していくものと予測する。											
(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		172,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		89,000 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、南区及びその周辺区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。鉄道路駅の徒歩圏でかつ区の中心街路の一つである名古屋環状線沿いにあるが、対象地域の街路は勾配があり曲線になっているため、視認性等で劣り、高台や平坦地の沿線商業地に比べると対象不動産の競争力はやや低い。価格帯は、画地規模や取引目的等によりまちまちで、一定の傾向は把握し難い。													
(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、駅徒歩圏の商業地を含む複数の取引事例から調整を経て決定されており、基準地の価格水準を示すものとして説得力が高いが、各査定価格の幅は広い。収益価格は、期待される収益性を代替し価格判断における検証手段であるが、物件供給が少ない需給動向を考慮すると説得力には限界がある。代表標準地との検討及び最近の市場動向も踏まえ、各手法の適合性及相対的信頼性の観点から比準価格を採用して、上記の通り決定した。													
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	標準地番号 名古屋南5-4							標準化補正	交通	0.0		交通	-3.0	
	公示価格		[102.2]	100	100	[100.0]	172,000	環境	0.0		環境	+4.0		
	180,000 円/㎡		100	[104.0]	[102.9]	100		画地	+4.0		行政	0.0	行政	0.0
								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	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		標準化補正	交通			交通		
	円/㎡		100	[]	[]	100		環境			環境			
								画地			行政			
								行政			その他			
								その他						
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動状況要因の		[一般的要因] 低金利政策の転換、建築費高騰等により、先行き不安がある市況下で、当区の土地取引件数は依然として堅調に推移している。 [地域要因] 本笠寺駅徒歩圏の幹線道路沿いに展開する地域であるが、街区はやや古い。昨年より地域要因に大きな変動は見られない。 [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 166,000 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	+3.6 %	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
南(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
南(県)5-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 寺本 啓二
鑑定評価額	29,900,000 円	1㎡当たりの価格	148,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	115,000 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				名古屋市南区加福本通2丁目21番		②地積 (㎡) ()		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	店舗兼住宅 S3		中低層の小売店舗、営業所等が建ち並び路線商業地域		東40m国道	水道、ガス、下水	大江 140m		(その他) (90, 300)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
(2) 近隣地域	①範囲				東 70 m、西 20 m、南 70 m、北 100 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 10 m、奥行 約 20 m、規模		202 ㎡程度、形状 長方形																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	40m国道		交通施設	大江駅 南東方140m		法令規制 近商 (90, 300) 準防																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
	⑤地域要因の将来予測		当地域は、小規模店舗や事業所等が混在する国道沿いの路線商業地域である。地域要因の大きな変動も見られず、静態的に推移している。																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
(3)	最有効使用の判定				中層店舗住宅併用地			(4) 対象基準地の個別的要因		ない																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		148,000 円/㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
			収益還元法	収益価格		105,000 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、名古屋市南部並びに隣接市の路線商業地域である。需要者の中心は、当圏域に営業拠点の立地を指向する大手企業又は地元の中小事業者と推測される。自動車交通量は多いものの、沿道型店舗の集積度が低く、繁華性に劣ることは否めない。需要の中心となる価格帯は、規模によってばらつきがあるものの、単価としては14万円/㎡～16万円/㎡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、南区で取引された商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	名古屋南5-4	②時点修正	102.2	100	③標準化補正	100	100	④地域要因の比較	100	100	⑤個別的要因の比較	100.0	100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	147,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 -4.0	環境 +25.0	行政 0.0	その他 0.0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
	公示価格	180,000 円/㎡																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月6日提出
南(県)5-3 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
南(県)5-3	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 幸憲
鑑定評価額	32,000,000 円		1㎡当たりの価格	147,000 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) [令和6年1月]路線価又は倍率	115,000 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		名古屋市区南三条1丁目415番「三条一丁目4番15号」			②地積 (㎡)	218 ()	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	店舗兼住宅 S3	中低層の店舗、事務所が建ち並ぶ路線商業地域	東24.5m県道	水道、ガス、下水	道徳 1.1km		(その他) (90, 300)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 0 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用		店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 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	24.5m県道	交通施設	道徳駅北西方1.1km	法令規制	近商 (90, 300)		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、低層店舗、事務所等を中心に中層マンション等も見られる県道沿線の商業地域であり、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	店舗住宅併用地					(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		147,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		91,300 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	対象不動産の同一需給圏は、南区及び隣接区の路線商業地域が圏域であり、主な需要者はディーラー・ガソリンスタンド・物販・飲食等全国展開する事業者若しくは地場の中小事業者である。自動車交通量は多いが、核となる商業施設はない。また、当該路線は、車線が多く且つ自動車通行速度が相対的に速いため、当該地域は通過区間となる傾向が認められ、繁華性の面でやや劣る。										
(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、南区西部を縦断する幹線道路沿線に位置し、投資等を目的とする貸店舗等の収益物件は限定的に認められるが、投資目的とする賃貸市場の成熟度は低く、自用目的の事業用地等としての売買が中心である。従って、比準価格を採用しつつ、標準地との検討を踏まえ、収益価格を比較考量して、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 名古屋南5-4		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
	公示価格 180,000 円/㎡		[102.2] 100	100 [104.0]	100 [120.2]	[100.0] 100	147,000		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 +19.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +4.0		行政 0.0
(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 140,000 円/㎡			③ 価格変動要因の	[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] 区西部の幹線道路沿線の商業地域であり、地域要因に大きな変化はないが、一般的要因を反映して地価は実需を中心に堅調に推移する。						
	②変動率 年間 +5.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市南区寺崎町1 3 0 6 番外「寺崎町1 3 番 8 号」				②地積 (㎡)		712 ()		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				
	1.2:1	銀行 S2		中低層の店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		東32.7m市道		水道、ガス、下水		桜本町近接		(その他) (90, 300)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 30 m、南 200 m、北 30 m				②標準的使用		中低層店舗兼事務所地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記 特にない							
	④地域特性事項		街路		32.7m市道		交通施設		桜本町駅西方近接		法令規制		近商 (90, 300) 準防			
	⑤地域要因の将来予測		利便性の高い商業地域として熟成しており、今後とも現在の商業性を維持するものと予測される。													
(3) 最も有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地						(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		253,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない							
	収益還元法		収益価格		167,000 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、南区をはじめとして、名古屋市南部、南東部の幹線・準幹線道路沿いの商業地域と判定した。需要者の中心は、店舗や事業所を営む中小法人や個人事業主等である。また、地下鉄桜本町駅至近に位置し、利便性も良好であるため、多用途の需要が推測される。商業地における地価水準は、画地規模、画地条件等によって様でない。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては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。比準価格は、南区内の路線商業地の事例等から求められており、市場の実勢を反映した実証的な価格であると言える。一方、近隣地域における賃貸経営においては、投下資本に対する収益性は低く、収益価格は低位に求められた。本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋南5-4		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 交通 0.0 環境 +4.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 180,000 円/㎡		[102.2] 100		100 [104.0]		100 [69.8]		[100.0] 100		253,000		街路 0.0 交通 -5.0 環境 -28.0 画地 0.0 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 標準化補正		街路 0.0 地域要因 0.0 交通 0.0 環境 -28.0 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				街路 0.0 交通 -5.0 環境 -28.0 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前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 243,000 円/㎡				③ 価格変動要因		[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、底堅い実需に支えられ、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] 利便性の高い商業地域であり、多用途の需要が推測されるが、地域要因に特段の変動は見受けられない。									
	②変動率 年間 +4.1 % 半年間 %						[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。									

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市南区千竈通4丁目4番1外				②地積 (㎡)		1,052 ()		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状況		近商 (80, 300) 準防				
	1:1.2	店舗 S1		店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域		南西40m国道、背面道		水道、ガス、下水		笠寺 1km		(その他) (100, 300)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 0 m、南 100 m、北 40 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 40 m、奥行 約 25 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 40 m国道		交通 笠寺駅 北方1km		法令 近商 (80, 300) 準防		規制			
	⑤地域要因の将来予測		路線商業地域として熟成度が高く、今後とも現在の商業性を維持し推移するものと予測される。													
(3) 最有効使用の判定		店舗兼共同住宅併用地						(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 184,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		二方路		+4.0					
	収益還元法		収益価格 129,000 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、南区を中心に、名古屋市南部、南東部の幹線・準幹線道路沿いの商業地域と判定した。需要者の中心は、店舗あるいは事業用地の取得を目的とする法人等で、画地規模から大手法人も市場参加者となる。交通量の多い国道1号沿いにあり、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、需要者の事業規模、業態等によって大幅な開差が生ずるため一様でない。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域においては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。比準価格は、南区内の路線商業地の事例等から求められており、市場の実勢を反映した実証的な価格であると言える。一方、近隣地域における賃貸経営においては、投下資本に対する収益性は低く、収益価格は低位に求められた。本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、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 名古屋南5-4		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 180,000 円/㎡		[102.2] 100		100 [104.0]		100 [/]		[104.0] 100		184,000					
(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 地域要因 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100							
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 176,000 円/㎡				③ 価格変動状況要因の		[一般的] 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、底堅い実需に支えられ、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 名古屋南5-4 公示価格 180,000 円/㎡						[地域] 国道沿いに飲食店等の沿道サービス型店舗が集積し、路線商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動は認められない。									
	②変動率 年間 +4.5 % 半年間 +2.2 %						[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	株式会社玄同鑑定事務所
南(県)9-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓一
鑑定評価額	98,100,000 円		1㎡当たりの価格	107,000 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	84,000 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		名古屋市南区南野3丁目129番1外				②地積 (㎡)		917 ()	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 (その他) (70, 200)			
	1.5:1	工場 S3		中小工場、事業所が混在する工業地域		北西6.5m市道	水道、ガス、下水	本星崎 1km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 200 m、南 200 m、北 50 m				②標準的使用		工場地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 24 m、規模 720 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	6. 5 m市道	交通施設	本星崎駅 南西方1km		法令規制	工業 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		中小工場、事業所が混在する工業地域であり、当面は現状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	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 107,000 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、南区及び隣接区の中小工場地域と判定した。需要者の中心は、製造業等を中心とする事業者である。国道・高速道路等の主要幹線道路へのアクセスが良好であることから工業地としての需要は安定的である。また、周辺には一般住宅・共同住宅等の住居系用途も見られることから、住宅地域の価格水準の影響を受けることが特性として挙げられる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては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。比準価格は南区内の工業地の事例から求められており、市場の実勢を反映した実証的な価格である。収益価格は賃貸経営を目的とする需要者は想定し難く、収益面で妥当性を検証する意義は乏しいため、収益還元法は適用しなかった。本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、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	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	+6.0 0.0 -8.0 0.0 0.0 0.0
	港(県)9-1												
	前年指定基準地の価格 100,000 円/㎡		[104.0] 100	100 [100.0]	100 [97.5]	[100.0] 100	107,000						
(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 101,000 円/㎡				③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 企業の設備投資は持ち直しており、物流適地のみならず、臨海・中小の工業地域においても高い需要に支えられ、価格は上昇基調にある。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 既成の中小工場地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	+5.9 %	半年間	%								