

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋守山区野萩町7 1 4番「野萩町7番2 9号」				②地積 (㎡)	196 ()	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			
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域		南6m市道		水道、ガス、下水	喜多山 440m		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m						②標準的使用 低層住宅地				
	③標準的画地の形状等			間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項		特にない。		街路 基準方位北、6 m市道		交通施設 喜多山駅 南西方440m		法令規制 2 中専 (60, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		特段の変動要因は見られないが、空地や農地が徐々に住宅地に転換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 173, 000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 38, 300 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は守山区内の名鉄瀬戸線沿線で最寄り鉄道駅から徒歩圏内にある住宅地域。需要者の中心は守山区居住の一次取得者が多くを占めるが、他の市区町からの転入も見られる。既成住宅地域における宅地の供給は限定的であるが、既存建物の建て替えも見られ、需要は依然高い状況にある。需要の中心となる価格帯は土地で3 0 0 0万円～3 5 0 0万円程度、新築戸建住宅で4 5 0 0万円～5 5 0 0万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例を採用し求められたものである。一方、対象基準地の周辺では賃貸共同住宅等の収益物件も見られるが、住宅取得目的での取引が中心である。そのため、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格の相対的信頼性は低い。従って、収益価格は参考程度に留め、実証性の高い比準価格を採用し、かつ単価と総額との関連、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋守山-15		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	公示価格 175, 000 円/㎡		[102. 3] 100	100 [109. 0]	100 [104. 0]	[109. 0] 100	172, 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 +4.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +9.0		行政 0.0	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 167, 000 円/㎡				③ 価格変動要因の	[一般的要因] 守山区の人口は微増傾向にある。建築費等の高騰、金利の先高観等の市況への影響懸念から、需要サイドは慎重になりつつある。							
	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] 特段の地域要因の変動はないが、最寄り鉄道駅から徒歩圏内にある住宅地の需要は依然堅調である。							
	②変動率 年間 +3.6 % 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所在及び地番並びに「住居表示」等 名古屋守山区天子田3丁目313番					②地積 (㎡)	155 ()	③法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防		
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域	南6.5m市道	水道、ガス、下水	藤が丘 3.1km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 70 m、北 100 m					②標準的使用 戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 19 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6. 5 m市道	交通施設	藤が丘駅 北西方3.1km	法令 1 住居 (70, 200) 規制		
	⑤地域要因の将来予測		既成の住宅地域であり、特段の変動要因はなく、今後も現状を維持するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+9.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		130,000 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、守山区南部及び名古屋区北部並びに尾張旭市西部を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、守山区及び周辺市区居住の一次取得及び建売事業者等である。近隣地域及び周辺地域は、交通利便性のやや劣る住宅地域であるが需給は概ね安定しており、不動産価格は緩やかな上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な画地規模で1500万円～2000万円程度、新築戸建住宅は3000万円～3500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺の住環境等が類似する規範性の高い事例を中心に比準することに努めた。当該地域は、自用目的の取引が中心であり、不動産の収益性によって価格が形成されるに至っておらず、周辺の利用状況、画地規模等からも賃貸経営を想定することは非現実的なため、収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、代表基準地との比較検討、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 名古屋守山-15		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 0.0 交通 +12.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 175,000 円/㎡		[102.3] 100	100 [109.0]	100 [137.8]	[109.0] 100	130,000			
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 127,000 円/㎡			③ 価格変動要因の		[一般的] 名古屋市及び春日井市では地価は全般的に上昇基調であるが、物価上昇や建築費高騰などの不安要素もあり、将来動向は不透明である。				
	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] 成熟した住宅地域であり、地域要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +2.4 % 半年間 %			[個別的] 個別的要因に変動はない。						

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに 「住居表示」等 名古屋市守山区城土町1 4 2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		1 低専 (50, 150)		
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅を中心とする高台の住宅 地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	白沢溪谷 650m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 60 m、北 30 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 9 m、奥行 約 20 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 m市道	交通 施設	白沢溪谷駅 南西方650m		法令 規制	1 低専 (50, 150)	
	⑤地域要因の 将来予測	特段の変動要因は見られず、当面は現状のまま推移するものと予測する。										
(3)	最も有効使用の判定 戸建住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 128,000 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	同一需給圏は守山区、尾張旭市西部の最寄り鉄道駅から徒歩圏外にある住宅地域。需要者の中心は住宅取得を目的とする個人である。大半が守山区内の居住者であるが、他の市区町からの転入も見られる。在来線鉄道駅からは遠いが、ガイドウェイバスが近く利用可能である。供給は少ないが、住環境が良好な住宅地域であり、需要が増している。需要の中心となる価格帯は土地で2 3 0 0万円程度、新築戸建住宅は4 0 0 0万円～4 5 0 0万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は信頼性の高い事例を採用し求められたものである。対象基準地周辺は戸建住宅地域であり、住宅取得目的での取引が中心である。そのため、不動産の収益性よりも快適性が指向される点を勘案し、収益還元法は非適用とした。従って、比準価格を採用し、かつ単価と総額との関連、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した。											
(8) 公示価格 とした 公示価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋守山-18		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 0.0	街路 -1.0	
	公示価格 153,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [100.0]	100 [120.9]	[100.0] 100	128,000		交通 0.0	交通 +9.0		
(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	環境 +12.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			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 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 123,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	[一般的] 守山区の人口は微増傾向にある。建築費等の高騰、金利の先高観等の市況への影響懸念から、需要サイドは慎重になりつつある。							
	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] 最寄り駅からやや遠く、供給が少ない住宅地域においても、値頃感から需要が高まり、地価が上昇している。							
	②変動率 年間 +4.1 % 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	津金不動産鑑定事務所
守山(県)-4	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 津金 啓一
鑑定評価額	29,800,000 円		1㎡当たりの価格	170,000 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率	130,000 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		名古屋守山区小幡5丁目207番「小幡五丁目2番7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				
	1:2	住宅 W2		中小規模一般住宅の中に畑等が見られる住宅地域		北5m市道	水道、ガス、下水	小幡 670m		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 20 m、南 70 m、北 40 m				②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 5 m市道	交通施設	小幡駅 北東方670m		法令規制	1 住居 (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		既成の住宅地域であり、特段の変動要因はなく、今後も現状を維持するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 170,000 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、名鉄瀬戸線沿線一帯を中心とした守山区内の住宅地域である。需要者の中心は、守山区及び周辺市区居住の一次取得者及び建売事業者等である。近隣地域は名鉄瀬戸線の急行停車駅である小幡駅から徒歩圏内に所在し、利便性を反映して需要は堅調で、供給不足による不動産市場の高騰も懸念される。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な画地規模で2500万円～3000万円程度、新築戸建住宅は4000万円～4500万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺の住環境等が類似する規範性の高い事例を中心に比準することに努めた。当該地域は、自用目的の取引が中心であり、不動産の収益性によって価格が形成されるに至っておらず、周辺の利用状況、画地規模等からも賃貸経営を想定することは非現実的なため、収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、代表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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋守山-15		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 175,000 円/㎡		[102.3] / 100	100 [109.0]	100 [96.7]	[100.0] / 100	170,000		交通 0.0		交通 +3.0			
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -7.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地 +9.0		行政 0.0			
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 159,000 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因の	[一般的要因] 名古屋市及び春日井市では地価は全般的に上昇基調であるが、物価上昇や建築費高騰などの不安要素もあり、将来動向は不透明である。 [地域要因] 成熟した住宅地域であり、地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	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 %													

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所 中部支社
守山(県)-5	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小椋 真一郎
鑑定評価額	24,900,000 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 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 14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 名古屋市守山区白山1丁目1121番外					②地積 (㎡) ()		168		⑨法令上の規制等																
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			1 中専 (60, 150) 準防														
	1:1.2	住宅 L S2		中規模一般住宅のほ かに共同住宅も見ら れる閑静な住宅地域		南6m市道		水道、 ガス、 下水		藤が丘 1.8km			(その他) (70, 150)													
(2) 近隣 地域	①範囲		東 120 m、西 30 m、南 50 m、北 50 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 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 市道		基準方位北、6 m		交通 施設		藤が丘駅 北方1.8km		法令 規制		1 中専 (70, 150) 準防									
⑤地域要因の 将来予測		熟成した住宅地域で、現況を基調としつつ安定的に推移するものと予測する。駅への接近性等にやや劣るものの、良好な居住環境を有しており、安定した居住需要が期待できる地域である。																								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地						(4) 対象基準地 の個別的要 因		方位		+9.0														
(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 / 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		同一需給圏は守山区を中心に、周辺市区を含む住宅地域である。需要者の中心は守山区在住の一次取得者層を中心に周辺市区に及ぶものと思料され、市外からの転入者も見受けられる。最寄駅からやや距離があるものの、区画整然とした居住環境が良好な住宅地域を形成しており需要は堅調である。土地は180㎡程度で2,500～3,000万円程度、新築戸建住宅は4,000～4,500万円前後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		アパート等の収益物件も認められるが、自己利用目的での取引が中心の地域で、最寄駅から距離があることから投資目的での取引はほとんど確認されない。また、画地条件による制約のため、合理的な賃貸住宅の建築が想定できないことから収益価格は試算しなかった。したがって、本件では、実証的かつ客観的な比準価格を採用し、単価と総額との関連性に留意の上、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																								
(8) 公示 価格 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋守山-15		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		0.0 0.0 0.0 +9.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		0.0 +4.0 +16.0 0.0 0.0	
	公示価格 175,000 円/㎡		[102.3] 100		100 [109.0]		100 [120.6]		[109.0] 100		148,000															
(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 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 状況 形成 要因 の		[一般的 要因] 継続的な円安、燃料費の高騰等による物価高等、インフレの様相を呈しており、これらの要因が不動産市場に与える影響には注視を要する。																		
	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] 最寄駅からやや距離があるものの、居住環境が良好な住宅地域であり、需給は堅調に推移している。																		
	②変動率 年間 +1.4 % 半年間 %							[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。																		

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模 160 m ² 程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特にない	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	瓢箪山駅 北方630m	法令規制	1 中専 (70, 200) 準防
	特記事項							
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心に、アパート等も見られる住宅地域として成熟しており、地域要因に影響を及ぼす変動要因もなく、今後も現況を基調としつつ安定的に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守山区及び隣接市区を中心とする住宅地域全般である。需要者の中心は、守山区及び隣接市区在住の30～40代の住宅取得目的の一次取得者層である。名鉄瀬戸線の駅から徒歩圏内であるため需要は堅調である。また、建売住宅の分譲を目的とする不動産業者の素地取得需要もある。市場での中心価格帯としては、土地1,000万円台後半～2,500万円前後、新築戸建物件4,000万円～4,500万円程度までと把握される。
----------	--

(8) 規準とした 公示価格を 価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋守山-18	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 153,000 円/㎡	$\frac{101.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	155,000					

(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 149,000 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	長期金利の上昇に伴い固定金利は上昇しているが、変動金利は未だ低水準にある。不動産市場は高い水準での取引が継続している。
	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 名古屋守山-18 公示価格 153,000 円/㎡					[地域要因]	名鉄瀬戸線の駅徒歩圏内に位置し、既存住宅地域として成熟している。一般的要因の制約下において地価は上昇傾向にて推移している。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+4.0 %	半年間	+1.3 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	朽本不動産コンサルタント
守山(県)-7	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 朽本 正樹
鑑定評価額	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 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	97,000 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	名古屋守山区菱池町1418番1「菱池町14番22号」	②地積(㎡)	107	⑨法令上の規制等	準工(60,200) 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
	1:2.5	住宅W2	一般住宅を中心に事業所、共同住宅等が混在する住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	喜多山 1.1km
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西80m、南20m、北30m	②標準的使用	戸建住宅地	③標準的画地の形状等	間口約8m、奥行約15m、規模120㎡程度、形状長方形
	④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項	特記事項
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化はなく、今後も現状の地域性を継続するものと思料される。				
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	125,000 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	同一需給圏は名鉄瀬戸線を最寄り駅とする住宅地域の圏域。需要者の中心は守山区及び周辺市に居住する、一次取得者及び分譲等を目的とする不動産業者である。区内中心部は全般的に地価上昇傾向にあり、その影響は当該地域にも波及している。ただし建築費の上昇・高止まりにより、総額が高くなり分譲業者は土地仕入れに慎重になっている。土地は1500万～2000万円、新築戸建住宅は3800万～4200万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	収益価格は、対象不動産の規模・形状により、経済合理性が見いだせる、アパート等の収益物件を想定する事が、困難であった為、収益還元法を適用しなかった。一方、比準価格は、信頼のおける多数の取引事例により求められたものであり、実証的であり、不動産市場を反映したものである。よって、比準価格を採用して、代表標準地からの検討を行い地価動向・推移を勘案し、鑑定評価額を上記の通りに決定した。					
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)
	標準地番号 名古屋守山-18					
	公示価格 153,000 円/㎡	[101.3] 100	[100.0] 100	[100.0] 100	[100.0] 100	125,000
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	
(10) 対象標準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動要因	④ 一般的要因	⑤ 地域要因	⑥ 個別的要因	⑦ 標準化補正
	■ 継続 □ 新規					
	前年標準価格 120,000 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 +4.2 % 半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	朽本不動産コンサルタント
守山(県)-8	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 朽本 正樹
鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 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) 路線価	[令和6年1月] 88,000 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		名古屋市守山区日の後1205番				②地積(㎡)	140	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LS2	中規模一般住宅が建ち並びつつある区画整理済の新興住宅地域		北西6m市道	水道、ガス、下水	神領2.4km		(その他)(70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東70m、西30m、南20m、北30m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口約10m、奥行約15m、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、6m市道	交通施設	神領駅南方2.4km		法令規制1 住居(70, 200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測		低層住宅地域として、熟成していくものと思われる。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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115,000 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	同一需給圏は守山区吉根・志段味地区の区画整然とした住宅地域の圏域。需要者の中心は守山区及び周辺市に居住する、一次取得者及び分譲等を目的とする不動産業者である。当該地域は区内中心部に比較して、相対的に割安感があり、交通利便性に難があるものの、大手量販店や周辺の店舗の整備が徐々に進み生活利便性が高まっている。土地は1500万～2000万円、新築戸建住宅は3800万～4000万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	収益価格は、対象不動産の規模・形状により、経済合理性が見いだせる、アパート等の収益物件を想定する事が、困難であった為、収益還元法を適用しなかった。一方、比準価格は、信頼のおける多数の取引事例により求められたものであり、実証的であり、不動産市場を反映したものである。よって、比準価格を採用して指定基準地からの検討を行い地価動向・推移を勘案し、鑑定評価額を上記の通りに決定した。											
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	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
	守山(県)-10 前年指定基準地の価格 109,000 円/㎡		[106.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	[100.0] 100	115,000			0.0	0.0	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 108,000 円/㎡			③ 価格変動要因の	一般的要因	経済は回復傾向にあるが、物価の上昇・円安の進行・労働力不足が課題。不動産市況は建築費の高止まりが停滞要素となりつつある。						
	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	特別な地域要因はない。						
	②変動率 年間 +6.5 % 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 10日提出
守山(県)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 宅成不動産鑑定
守山(県)-9	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 一成
鑑定評価額	22,500,000 円		1㎡当たりの価格	96,000 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	73,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 27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		名古屋守山区瀬古1丁目1711番			②地積 (㎡) ()		234		③法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		
	1:1	住宅 L S2		中小規模の戸建一般住宅を中心とした矢田川堤防下の既成住宅地域		東4m市道		水道、ガス、下水		新守山 1.7km		
										(1 住居 (60, 200) 準防)		
										(その他) (70, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 80 m、南 70 m、北 120 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 4 m市道	交通施設	新守山駅 西方1.7km		法令規制	1 住居 (70, 160) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	既に熟成した住宅地域であり、地域要因に影響を与える特段の変動要因は見受けられず、当面は現状にて推移するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定					低層住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		96,000 円/㎡					
			収益還元法		収益価格		28,000 円/㎡					
			原価法		積算価格		／ 円/㎡					
			開発法		開発法による価格		／ 円/㎡					
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ねJR中央本線沿線の守山区・北区・春日井市等の住宅地域の圏域である。当該地域は最寄駅への接近性と街路条件がやや劣る地域であるが、周辺ではミニ開発による宅地供給が見られ、相対的な値頃感から地価は上昇傾向にて推移している。需要者の中心は守山区在住の一次取得者であるが、他区や市外からの転入者も見られる。需要の中心となる価格帯は、土地は2,000万円前後、新築の戸建分譲は3,500万円～4,000万円程度が中心。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は周辺部も含めて共同住宅も見られるものの、戸建住宅を主とする地域であり、自己居住用目的の土地取引を中心として市場が形成されている地域であることから、収益性よりも生活利便性や居住の快適性が重視される。従って、取引の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考程度に留め、指定基準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連を考慮して鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路交通環境行政その他
	守山(県)-11										0.0	交通 +3.0
	前年指定基準地の価格		[105.4] 100	100 [100.0]	100 [127.5]	[103.0] 100	95,400				0.0	環境 +19.0
(10) 対象年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因の	[一般的要因] 長期金利の上昇に伴い固定金利は上昇しているが、変動金利は未だ低水準にある。不動産市場は高い水準での取引が継続している。						
	■ 継続 □ 新規					[地域要因] 近隣地域は戸建住宅を中心とする既成の住宅地域であり、矢田川堤防に近いが、名古屋市内としては値頃感があるため地価は上昇傾向。						
	前年標準価格 93,000 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 +3.2 %	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
守山(県)-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 成成不動産鑑定
守山(県)-10	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 一成
鑑定評価額	21,700,000 円		1㎡当たりの価格	116,000 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	89,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月27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 名古屋守山区笹ヶ根3丁目305番外				②地積 (㎡)	187 ()	③法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)		
	1:2.5	住宅 W3	一般住宅を中心に空地等も見られる住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	小幡緑地 2.6km				
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 200 m				②標準的使用 低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 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 m市道	交通施設	小幡緑地駅 北東方2.6km		法令規制	1 中専 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		土地区画整理事業が完了した地域であり、地域要因に影響を与える特段の変動要因は見受けられず、当面は現状にて推移するものと予測する。							
(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 116,000 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、概ねゆとりーとラインとJR中央本線沿線の守山区・春日井市に所在する住宅地域の圏域。最寄駅から遠いものの、区画整理事業により整備された居住環境良好な住宅地域であり、志段味地区の熟成度の上昇の影響を受けて、地価は上昇傾向。需要者の中心は守山区居住の一次取得者層で、名古屋市外からの転入も見られる。需要の中心となる価格帯は、土地は2,000万円前後、新築の戸建分譲は3,500万円～4,000万円程度が中心。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格である。対象地域の標準的使用及び対象地の個別的要因から戸建住宅地としての使用を最も有効と判断し、戸建住宅地は生活利便性や居住の快適性が重視され、収益性が価格決定されていないため、収益還元法は適用しなかった。また、取引は自用目的が支配的な地域である。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、標準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連を考慮して鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋守山-36	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 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 112,000 円/㎡	[103.0] 100	100 [101.0]	100 [99.0]	[100.0] 100	115,000				
(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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 109,000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 長期金利の上昇に伴い固定金利は上昇しているが、変動金利は未だ低水準にある。不動産市場は高い水準での取引が継続している。					
	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] 最寄駅から遠いが区画整理により整備され居住環境は良好である。志段味地区の熟成度の上昇の影響を受けて、地価は上昇傾向。					
	②変動率 年間 +6.4 % 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	朽本不動産コンサルタント
守山(県)-11	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 朽本 正樹
鑑定評価額	21,000,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 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) 路線価又は倍率	92,000 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		名古屋市守山区幸心4丁目803番				②地積 (㎡)		178 ()	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		
	1:1	住宅W1		一般住宅の中にアパート、小工場等が見られる住宅地域		北西6.5m市道	水道、ガス、下水	新守山900m		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 80 m、南 100 m、北 60 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、6.5 m市道	交通施設	新守山駅 北方900m	法令規制	準工 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特段の変化はなく、今後も現状の地域性を継続するものと思料される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格 118,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR中央線及び名鉄瀬戸線沿線の守山区内の混在住宅地域。需要者の中心は区内及び周辺居住の一次取得者及び戸建分譲を目的とする不動産事業者である。周辺は事業所および鉄道敷きに近接する等、良好な居住環境とはいえない。しかし区内中心部に比べ相対的に割安である事、駅への接近性が比較的良好であることにより需要は安定的である。土地は1500～2000万円程度、新築戸建住宅は3800～4200万円程度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	収益価格は、対象不動産の規模・形状により、経済合理性が見いだせる、アパート等の収益物件を想定する事が、困難であった為、収益還元法を適用しなかった。一方、基準価格は、信頼のおける多数の取引事例により求められたものであり実証的であり不動産市場を反映したものである。よって、基準価格を採用して標準地からの検討を行い地価動向・推移を勘案し、鑑定評価額を上記の通りに決定した。											
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号 名古屋守山-4							交通	0.0		交通	+4.0
	公示価格	[102.6]	100	100	[100.0]	118,000		環境	0.0		環境	+9.0
	132,000 円/㎡	100	[100.0]	[114.5]	100		画地	0.0	行政	0.0		行政
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]			交通			交通	
		100	[]	[]	100			環境			環境	
								画地			行政	
								行政			その他	
(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			③価格形成要因の	[一般的要因] 経済は回復傾向にあるが、物価の上昇・円安の進行・労働力不足が課題。不動産市況は建築費の高止まりが停滞要素となりつつある。							
	前年標準価格 112,000 円/㎡				[地域要因] 特別な地域要因はない。							
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +5.4 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
守山(県)-12	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 友秀
鑑定評価額	30,300,000 円		1㎡当たりの価格	179,000 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]	130,000 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		名古屋市守山区大森1丁目1312番外				②地積 (㎡)	169 ()	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	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南6.5m市道	水道、ガス、下水	大森・金城学院前 400m		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m				②標準的使用		戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	基準方位北、6.5m市道	交通施設	大森・金城学院前駅 南西方400m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	良好な住環境を有し、需要の高い住宅地域である。特段の変動要因は見られず、当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	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 179,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 40,700 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	同一需給圏は守山区及び尾張旭市内の名鉄瀬戸線沿線で最寄り駅から徒歩圏内にある住宅地域。需要者の中心は住宅取得を目的とする個人である。大半が守山区内の居住者であるが、他の市区町からの転入もみられる。最寄り駅からの接近性は良好で、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で3000万円～3300万円程度、新築戸建住宅は4500万円～5500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例を採用し求められたものである。対象基準地周辺では共同住宅等の収益物件も見られるが戸建住宅取得目的での取引が中心である。そのため、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格の相対的信頼性は低い。従って、収益価格は参考程度に留め、比準価格を採用し、かつ単価と総額との関連に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋守山-15	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 175,000 円/㎡	[102.3] 100	100 [109.0]	100 [100.0]	[109.0] 100	179,000				
(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) 対象年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 169,000 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	一般的要因 守山区の人口は微増傾向にある。建築費等の高騰、金利の先高観等の市況への影響懸念から、需要サイドは慎重になりつつある。					
	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 名古屋守山-15 公示価格 175,000 円/㎡				地域要因 大森・金城学院前駅の徒歩圏内にあり、利便性の良さと良好な居住環境から、住宅需要の高い地域である。					
	②変動率 年間 +5.9 % 半年間 +2.3 %				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	株式会社谷澤総合鑑定所 中部支社
守山(県)-13	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小椋 真一郎
鑑定評価額	28,500,000 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	140,000 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		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 名古屋市守山区中新1601番3					②地積 (㎡)	144 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		2 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)	
	1:3	住宅 W2	戸建住宅を中心に駐 車場等も見られる住 宅地域	南6.5m市道	水道、 ガス、 下水	小幡 700m			
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 15 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、 6.5m市道	交通 施設	小幡駅 南西方700m	法令 規制	2 中専 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の 将来予測		利便性の良好な住宅地域であり、当面は現況を基調としつつ安定的に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地 の個別的 要因	方位 <		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	津金不動産鑑定事務所
守山(県)-14	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 津金 啓一
鑑定評価額	22,200,000 円	1㎡当たりの価格	145,000 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	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	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		名古屋市守山区永森町130番				②地積(㎡)	153	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		
	1:2.5	住宅W2		一般住宅の中に共同住宅、駐車場等が見られる住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	金屋400m	1 住居(60, 200) 準防 (その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 60 m、北 60 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 16 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6m市道	交通施設	金屋駅北東方400m	法令規制	1 住居(70, 200)
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、特段の変動要因はなく、今後も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				145,000 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、J R 中央本線及び名鉄瀬戸線沿線一帯を中心とした守山区及び周辺市区内の住宅地域である。需要者の中心は守山区及び周辺市区居住の一次取得者及び建売事業者等である。近隣地域は J R 新守山駅から徒歩圏内に所在し、利便性を反映して需要は堅調で、供給不足による不動産市場の高騰も懸念される。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な画地規模で 2 0 0 0 ～ 2 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 3 5 0 0 ～ 4 0 0 0 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	対象基準地周辺の住環境等が類似する規範性の高い事例を中心に比準することに努めた。当該地域は、自用目的の取引が中心であり、不動産の収益性によって価格が形成されるに至っておらず、周辺の利用状況、画地規模等からも賃貸経営を想定することは非現実的なため、収益還元法は適用しなかった。従って、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、代表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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋守山-18 公示価格 153,000 円/㎡		②時点修正 [101.3] 100	③標準化補正 100 [100.0]	④地域要因の比較 100 [107.1]	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) 145,000	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	地域要因 街路 -1.0 交通 +5.0 環境 +3.0 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 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 138,000 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 名古屋市及び春日井市では地価は全般的に上昇基調であるが、物価上昇や建築費高騰などの不安要素もあり、将来動向は不透明である。					
	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/㎡				[地域要因] 成熟した住宅地域であり、地域要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +5.1 % 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	株式会社大島不動産鑑定中部支社
守山(県)-15	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 雄彦
鑑定評価額	18,100,000 円		1㎡当たりの価格	90,000 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	72,000 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		名古屋市守山区御膳洞 9 0 5 番			②地積 (㎡)		201 ()	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, 180)		
	1:2	住宅 W2		中規模の一般戸建住宅が建ち並ぶ住宅地 域	北西4.5m市道	水道、 ガス、 下水	大森・金城学院前 1.2km				
(2)	①範囲		東 70 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用		戸建住宅地			
近隣 地域	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 4. 5 m市道	交通 施設	大森・金城学院前駅 北東方1.2km		法令 規制	1 住居 (70, 180) 準防
	⑤地域要因の 将来予測		中規模の一般戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。地域要因に特段の変化は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定					戸建住宅地		(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		90,000 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		同一需給圏は守山区及び尾張旭市の名鉄瀬戸線沿線の住宅地域である。需要者の中心は守山区及び周辺市等に居住する一次取得者層である。当地域は最寄駅から徒歩圏内に存する戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。近隣地域は道路幅員が狭く居住環境がやや劣っていることから、コロナ禍後、地価は上昇傾向にあるものの競争力は低い。需要の中心となる価格帯は土地で1, 5 0 0～2, 5 0 0万円程度、新築戸建住宅で2, 8 0 0～3, 8 0 0万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的の取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的であり比準価格を採用した。比準価格の査定では、対象基準地と類似の取引事例を収集・選択しており信頼性は高く説得力がある。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、本評価においては収益想定に合理性が認められないため、収益還元法は適用しなかった。									
(8)	公示 規 準 と し た 価 格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	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 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 から の 検 討 基 準 地	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
		前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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 88,500 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要因] コロナ禍後、経済・社会活動の正常化が進み地価は総じて堅調。資源高・円安等による物価上昇、金利動向など先行きが懸念される。					
		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 公示価格 円/㎡				地 域 [要因] 最寄駅から徒歩圏内に存在する住宅地域として居住環境の安定性が認められる地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。					
		②変動率 年間 +1.7 % 半年間 %				個別的 [要因] 個別的な要因に変動はない。					