

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)5-1	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	31,400,000 円		1㎡当たりの価格	136,000 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	105,000 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		名古屋市守山区大永寺町2 8 3 番 2				②地積 (㎡)	231 ()	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, 200) 準防 (その他) (90, 200)	
	1:2	医院 S2	中低層の店舗、営業所等が混在する県道沿いの商業地域		北16m県道	水道、ガス、下水	川宮 250m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 30 m、南 20 m、北 40 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 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	北 1 6 m 県道	交通施設	川宮駅 南西方250m	法令規制 近商 (90, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		県道沿いに中低層の店舗、営業所、中低層住宅等が混在する繁華性がやや低い路線商業地域である。今後は住宅地としての性格が漸増していくものと予測される。							
(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	ない 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		140,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		29,900 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、名古屋市守山区及び隣接市区の幹線又は準幹線道路沿いに形成される商業地域である。近隣地域及びその周辺は、中小規模の店舗のほか店舗併用住宅や店舗兼共同住宅等も見られる路線商業地域であり、やや繁華性に乏しい反面、用途の多様性が認められる。主たる需要者は店舗、事務所等の利用を目的とした地元企業や個人と見られるが、中心価格帯は画地規模、用途等によってまちまちであり、一定の傾向は見出せない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は守山区内の路線商業地の事例を採用して試算した実証的かつ客観的な価格である。一方、収益価格は立地特性を踏まえた想定建物に基づく対象基準地の収益性を反映した価格であるが、近隣地域は自己利用目的での取引が中心で投資目的での取引は少なく、昨今の建築費上昇等の影響から低位に試算された。よって、本件では実証的かつ客観的な比準価格を採用して収益価格を参考に止め、指定基準地にかかる検討も踏まえ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		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
	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 0.0 0.0 0.0 0.0
	守山(県)5-1 前年指定基準地の価格 132,000 円/㎡		[103.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	136,000			
(10) 対象年間の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 132,000 円/㎡			③ 価格変動要因	[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] 用途の混在が認められる繁華性にやや劣る路線商業地域である。今後は住宅地としての性格が漸増していくものと予測する。					
	②変動率 年間 +3.0 % 半年間 %				[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
守山(県)5-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 友秀
鑑定評価額	103,000,000 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 3日	(6) 路線価	[令和6年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	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			
(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		名古屋守山区四軒家1丁目1252番				②地積(㎡)	607	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	店舗S1	中低層店舗、中高層マンション等が混在する国道沿いの商業地域		南20m国道	水道、ガス、下水	藤が丘1.8km		(その他)(90, 300)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 50 m、北 30 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 30 m、奥行 約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	国道363号沿いの商業地域。	街路	20m国道	交通施設	藤が丘駅北西方1.8km	法令規制	近商(90, 300)準防	
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの商業地域であり、既存建物の建替えに伴い、低層店舗が増加していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格175,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格103,000 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	同一需給圏は守山区及び隣接する名東区、尾張旭市内の幹線・準幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は沿道サービス店舗を運営する法人、賃貸経営を目的として取得する法人等である。国道363号沿いは新規出店の動きが回復しており、商業用地の需要増により、地価は上昇基調にある。路線商業地域であることから、画地規模が大きいほど市場性が高まる傾向にあるが、需要の中心価格帯は画地規模・用途によりバラつきがあり、一定の傾向は見い出せない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は守山区及び隣接する名東区内の商業地の事例から試算されており、市場の実態を反映した実証的な価格といえ説得力を有する。需要者の中には収益性を重視する法人、個人も想定されるが、需要者が期待する利回り、賃料及び空室率等については適正な水準を見出しにくい状況にある。従って、現在の市場動向を考慮し、実証的な比準価格を重視しつつ、収益価格を比較考量のうえ、かつ指定基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	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
	守山(県)5-1									街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 132,000 円/㎡		[103.0] 100	100 [100.0]	100 [80.8]	[100.0] 100	168,000			-1.0 0.0 -15.0 -4.0 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 160,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	一般的要因 不動産投資市場では立地条件、規模等による選別、二極化が続いており、投資マインドは金利上昇懸念等により、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 新規出店の動きが回復しており、投資需要、商業系かつ住居系用途の需要増から、地価は上昇基調にある。					
					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 %									

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)5-3 宅地-1

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)5-3	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 雄彦
鑑定評価額	25,700,000 円		1㎡当たりの価格	139,000 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	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		名古屋市守山区大森5丁目119番				②地積(㎡)	185()	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, 200)準防 (その他) (90, 200)		
	1:2.5	店舗兼事務所RC3	県道沿いに小売店舗、事務所等が混在する路線商業地域	南東16m県道	水道、ガス、下水	大森・金城学院前670m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 30 m、北 30 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 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 16 m県道	交通施設	大森・金城学院前駅 東方670m		法令規制	近商(90, 200)準防	
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに小売店舗、事務所等が混在する路線商業地域である。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) 最も有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		139,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		71,400 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、守山区及び隣接市区の幹線・準幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の中心は、沿道サービス店舗を運営する飲食・物販チェーンの事業者等の外、マンションディベロッパーである。近隣地域及び周辺地域は、事業用借地の需要が中心で店舗利用の取得需要は低調であるが、最寄駅から徒歩圏内にあることからマンション適地として需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、画地規模、用途等によって取引価格は様々ではなく把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は店舗、事務所等が多い路線商業地域である。当地域は収益性を重視する商業地域であるが、取引は自己使用目的の取引が主で賃貸物件の取引は少なく、賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。また、商業地の収益力が低迷する中、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向にある。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえ、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 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	守山(県)5-1									
	前年指定基準地の価格	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [97.4]	[100.0] 100	140,000			0.0 +7.0 -9.0 0.0 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 135,000 円/㎡			③価格変動要因	[一般的要因] コロナ禍後は住宅地が先行して地価が上昇、商業地も後追いで利便性が高い地域を中心に上昇し、コロナ禍前の水準を上回ってきた。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 駅から徒歩圏内の県道沿いに小売店舗、事務所等が混在する路線商業地域で、地域要因に特段の変動は見られない。					
	②変動率 年間 +3.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 宍成不動産鑑定
守山(県)5-4	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 一成
鑑定評価額	160,000,000 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5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		名古屋守山区小幡宮ノ腰1004番外「小幡宮ノ腰10番12号」			②地積(㎡)	1,067 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商(80, 300)準防 (その他) (90, 300)			
	1.2:1	店舗S1	中低層の店舗、店舗兼共同住宅が建ち並び路線商業地域	北25m市道	水道、ガス、下水	小幡730m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 0 m、北 0 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 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	25m市道	交通施設	小幡駅南方730m	法令規制	近商(90, 300)準防		
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いに小売店舗、飲食店等のほか共同住宅等も見られる路線商業地域である。特段の変動要因はなく、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	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			150,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格			75,300 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、名古屋守山区及び隣接市区等の幹線又は準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は飲食・物販チェーンの事業者等のほか、マンションデベロッパーもその範疇に含まれる。近隣地域の商業的利用は土地取得よりも事業用借地を活用した店舗が中心である。一方、最寄駅から徒歩圏内にあり、マンション用地としての需要が認められる。市場での中心価格帯は、画地規模、用途等によって区々であり、一定の傾向は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格である。近隣地域は商業地域であるため収益性が考慮されるものの、当該地域の取引においては自己使用目的とすることが多く資産性なども考慮され、投資採算性や収益性のみで土地価格が決定されるには至っていない。従って、本件では実証的・客観的である比準価格を重視し、収益価格を参酌し、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	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		標準化補正			
(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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路交通環境行政その他 -2.0 -1.0 -2.0 -4.0 0.0
	守山(県)5-1 前年指定基準地の価格 132,000 円/㎡		[103.0] 100	100 [100.0]	100 [91.3]	[100.0] 100	149,000	標準化補正			
(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 143,000 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] 守山区内の商業地としては街路条件は良好である。駅からも徒歩圏内にあるため、マンション用地としての潜在的な需要も認められる。						
	②変動率 年間 +4.9 % 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

(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 111,000 円/㎡				③ 変動状況 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。
	①-2 基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因]	上志段味地区の商業地需要の影響を受けている。
	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。