

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価東三河支店
緑(県)-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 大羽 昌広
鑑定評価額	25,200,000 円		1㎡当たりの価格	144,000 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]	115,000 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					

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		名古屋市緑区諸の木3丁目1023番				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 低専 (40, 80)				
	1:3	住宅 W2	一般住宅が建ち並び区画整理済の住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	徳重 2.4km	(その他) 高度最高10m (風致地区)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 70 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 8 m、奥行 約 22 m、規模		175 ㎡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	徳重駅 南東方2.4km	法令規制	1 低専 高度最高10m (40, 80)		
⑤地域要因の将来予測		地価水準はコロナ禍の影響から持ち直し、上昇基調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	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 144,000 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緑区内及び周辺区の住宅地域である。想定される需要者は、緑区及び周辺区並びに豊明市等名古屋市東部に居住或いは通勤する個人である。近隣地域周辺は最寄鉄道駅まで徒歩圏外であるが、街区整備状況が良好であり、また土地区画整理事業により宅地化の熟成度が高まっているため、住宅地としての競争力は安定している。需要の中心となる価格帯は、土地が2000万～2500万円前後、新築の戸建は4000万～5000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は類似地域における信頼性の高い事例である。また需要者の中心は個人であり、近隣地域は自用目的の取引が主である。投資目的の賃貸物件はあまり見られない。また基準地は地積が小さく、経済合理性に見合った共同住宅の建設を想定することが困難であるため、収益価格は試算しなかった。従って比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえ、さらに最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋緑-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	街路 +1.0	
	公示価格 162,000 円/㎡	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[109.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	144,000		交通 0.0		交通 +6.0	
(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 -1.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			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 140,000 円/㎡	③価格形成要因の	変動状況	一般的要因	新型コロナウイルス感染症の影響から市況は回復したが、物価上昇や金利の先高感等の不安材料が不動産市場に与える影響が懸念される。						
	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	区画整理事業施行済みの地域であり、将来的に人口流入が予測される。					
	②変動率 年間 +2.9 % 半年間 %					個別的要因	個別的要因に変動はない。				

(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 184,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気回復、低金利を背景に住宅地需要はおおむね堅調であるが、物価高による実質賃金の低下や金利の先行きなどの不安材料も存在する。
	①-2 基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 既に基盤の整った住宅地域であり、本地域の地価変動に影響を及ぼす特別の変動要因は認められない。
	②変動率 年間 +5.4 % 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	ハイビックス株式会社
緑(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山本 高大
鑑定評価額	36,300,000 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]	115,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6年 4月 16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

鑑定評価額の決定に関する報告

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市緑区左京山2106番					②地積 (㎡)	242 ()	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	一般住宅、共同住宅を中心とする住宅地域	西6.5m市道	水道、ガス、下水	左京山 370m		(その他) 高度最高20m (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 120 m、南 80 m、北 25 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 特にない			基準方位 北 街 6.5m市道	交通 左京山駅 南方370m		法令 2 中専 高度最高20m (70, 200) 準防		
	事項		路		施設		規制			
⑤地域要因の将来予測		一般住宅と共同住宅を中心とする住宅地域である。地域に変化をもたらす格別な変動要因はないことから、当面は現状と大差なく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 +1.0			
(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 90,700 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	同一需給圏の範囲は、名古屋市緑区及び周辺区内の住宅地域である。需要者の中心は、サラリーマン等の所得者層のほか、緑区及び周辺地域に居住する地縁性を有する個人である。近隣地域は、最寄駅から徒歩圏内に位置し、居住環境が比較的良好な住宅地域を形成しており需要は堅調である。需要の中心となる土地の価格帯は、総額で2500万～3500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅、共同住宅を中心とする住宅地域であるが、自用目的の取引がなされることが多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低位に求められた。したがって、本件においては、最近の不動産市場での動向を反映して求められた実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、代表標準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格をとした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋緑-27	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 -1.0 交通 -11.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 141,000 円/㎡	[102.8] 100	100 [101.0]	100 [96.9]	[101.0] 100	150,000				
(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標準化補正 内訳	街路 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 143,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	一般的要因 世界的な金融引き締めや物価高騰等に、依然として注視が必要であるが、景気は回復基調にあり、不動産市況は堅調に推移している。					
	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/㎡				地域要因 特別な地域要因の変動は認められないが、駅から徒歩圏内にあり、住宅需要が堅調なため、地価は上昇傾向にある。					
	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。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名和不動産鑑定事務所
緑(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 名和 宏恭
鑑定評価額	23,400,000 円	1㎡当たりの価格	168,000 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	[令和6年1月] 120,000 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		名古屋市緑区松が根台 8 8 番 2				②地積 (㎡)	139 ()	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, 100) (その他) 高度10m				
	1:2.5	住宅 W2	中規模一般住宅、共 同住宅等が混在する 住宅地域	南6.5m市道	水道、 ガス、 下水	野並 1.3km					
(2)	①範囲 東 60 m、西 80 m、南 0 m、北 40 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 7.5 m、奥行 約 19 m、規模 140 ㎡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 市道	交通 施設	野並駅 南方1.3km	法令 規制	1 低専 高度最高10m (50, 100)		
	⑤地域要因の 将来予測	一般住宅の中に共同住宅も見られる熟成した住宅地域であり、格別な地域要因の変動は見られず当面は現状のままで推移するものと予測される。									
(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 +9.0				
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 168,000 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緑区内で名鉄名古屋本線、地下鉄桜通線沿線の住宅地域。需要者の中心は名古屋市及びその周辺に居住する個人である。圏域内では最近、建築コスト高騰により建売分譲住宅の総額が高額になるのを抑えるために敷地面積が100㎡～150㎡程度の比較的小さい物件が主流となっていることから土地単価が上昇する傾向にある。市場では土地は2500万円程度まで、新築分譲住宅は5500万円程度までが取引の中心である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域である。比準価格は松が根台及びその周辺に位置する規範性が高い事例を採用して試算したもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。他方、対象標準地の画地規模、指定容積率が小さいことから投資採算性に見合う収益物件の建築を想定するのが現実的ではないことから収益価格は不適用とした。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討にも留意して鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示 規 格 と した	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋緑-6	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 175,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [115.1]	[109.0] 100	169,000		交通 0.0		交通 0.0	
(9) 指定 基 準 地 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 +14.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 +2.0	
(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 162,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因]	緑区内の住宅地の需要は引き続き堅調であり、特に交通利便性が良く、大型商業施設に近い徳重地区、南大高地区の人気の高い。					
	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]	地下鉄からやや遠いものの、居住環境が比較的良好な住宅地域であり、地価の上昇が続いている。					
					[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +3.7 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリ्यूテックコンサルティング株式会社
緑(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 角谷 英之
鑑定評価額		46,500,000 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 1日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年 1月]	140,000 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
(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 名古屋市長区緑区ほら貝2丁目313番外					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 (40, 80)				
	1:1.2	住宅 L S2		中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南6.5m市道	水道、ガス、下水	神沢 550m			(その他) 高度最高10m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 60 m、南 50 m、北 70 m			②標準の使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 17 m、規模			220 ㎡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	神沢駅 北西方550m		法令規制	1 低専 高度最高10m (40, 80)	
⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ住環境の良好な住宅地域として熟成しているが、規模の大きな土地は戸建住宅分譲により細分化される傾向にある。												
(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			198,000 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		同一需給圏は概ね緑区北部から隣接する天白区にかけての住宅地域。需要者の中心は、住宅を取得する一次取得者層であり、不動産業者による建売分譲用素地取得もみられる。良好な住環境と生活利便性を有する地域であり、景気を持ち直しと住宅ローンの低金利等を背景として、居住用物件に対する需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は土地価額で3500万円前後、新築戸建住宅で5000万円中頃と把握される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は緑区北部の住宅地の取引事例を採用して試算し、市場実態を反映している。収益価格は、合理的な賃貸共同住宅経営が想定できず試算できなかった。近隣地域内では収益用建物の建築を目的とする土地取得は殆ど見られず、需要者は周辺実勢相場との比較に基づく価格の妥当性を意思決定の主要な要素とするのが通常であることから、本件では比準価格を基本とし、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) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋緑-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 184,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [109.0]	100 [94.5]	[109.0] 100	197,000			交通	0.0	環境	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				環境	0.0	画地	行政	+5.0
(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 188,000 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 景気回復、低金利を背景に住宅地需要はおおむね堅調であるが、物価高による実質賃金の低下や金利の先行きなどの不安材料も存在する。									
	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] 既に熟成した住宅地域であり、本地域の地価変動に影響を及ぼす特別の変動要因は認められない。									
	②変動率 年間 +5.3 % 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	株式会社寿資産評価東三河支店
緑(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 大羽 昌広
鑑定評価額	44,900,000 円		1㎡当たりの価格	181,000 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]	130,000 円/m
(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所在地及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市緑区旭出2丁目1913番				②地積 (㎡)	248 ()		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 L S2		一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域		南6.5m市道	水道、ガス、下水	鳴子北 2.2km		(その他) 高度最高10m		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 70 m、南 70 m、北 70 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 25 m、規模		250 m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	鳴子北駅 南方2.2km		法令規制	1 低専 高度最高10m (50, 150)	
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移すると予測する。									
(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		基準価格 181,000 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緑区内及び周辺区の住宅地域である。想定される需要者は、緑区及び周辺区並びに豊明市等名古屋市東部に居住或いは通勤する個人である。近隣地域周辺は最寄鉄道駅まで徒歩圏外であるが、街区整備状況が良好であり、また土地区画整理事業により宅地化の熟成度が高まっているため、住宅地としての競争力は安定している。需要の中心となる価格帯は、土地が2000万～4000万円前後、新築の戸建は4000万～6000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は類似地域における信頼性の高い事例である。また需要者の中心は個人であり、近隣地域は自用目的の取引が主である。投資目的の賃貸物件はあまり見られない。また基準地は最寄駅から1km以上離れており、共同住宅の想定が現実的ではないため、収益価格は試算しなかった。従って基準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえ、さらに最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を規準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋緑-6		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 175,000 円/㎡		[101.7] / 100	100 [100.0]	100 [107.1]	[109.0] / 100	181,000		交通 0.0		交通 +4.0	
									環境 0.0		環境 +4.0	
									画地 0.0		行政 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/㎡)	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 []	100 []	[] / 100			交通		交通	
(10) 対象基準地の前年の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 173,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響から市況は回復したが、物価上昇や金利の先高感等の不安材料が不動産市場に与える影響が懸念される。							
	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] 区画整然とした住宅地域として成熟しており地域要因に特段の変動はない。名古屋市郊外の優良住宅地域として強い需要が見込める。							
	②変動率 年間 +4.6 % 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	株式会社名古屋不動産鑑定所
緑(県)-7	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 松田 優一
鑑定評価額	27,400,000 円	1㎡当たりの価格	166,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 12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 名古屋市緑区太子2丁目35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 低専 (40, 80)			
	1:2	住宅 S2		一般住宅が建ち並ぶ 既成の住宅地域		南6.5m市道		水道、 ガス、 下水	有松 1km			(その他) 高度最高10m		
(2) 近隣 地域	①範囲 東 50 m、西 70 m、南 30 m、北 40 m					②標準の使用 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	中規模住宅が建ち並ぶ閑静 な住宅地域			街 路	基準方位 北 6.5m市道		交通 施設	有松駅 東方1km		法令 規制	1 低専 高度最高10m (40, 80)	
	⑤地域要因の 将来予測	若干の空地も残るが、一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、今後特段の大きな変動要因はなく、現在の状況が続くものと予測する。												
(3)	①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 166,000 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、緑区内の名鉄沿線を中心として近隣地域と類似の住宅地域が存する圏域である。需要者の中心は名古屋市及び周辺圏域に居住または勤務する一次取得者層である。近隣地域周辺は、名鉄有松駅を最寄駅とする既成の住宅地域で、地下鉄沿線程の人気はないが、居住の快適性、利便性は高い地域であり、総額を抑えた戸建分譲物件への需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、更地が2500万円前後、新築戸建住宅が4500万円前後である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		試算価格としては比準価格だけを求めた。収益価格は、対象基準地が1低専の地域に存し規模が小さく間口の狭い土地であるため、経済合理性に見合う共同住宅等の想定が困難であることから試算しなかった。当地域では自用目的の取引が中心であり、居住の快適性、利便性等が重視されるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格が重要な指標である。他の基準地等との均衡に留意しつつ、比準価格を標準として鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 を した	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋緑-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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +9.0 0.0 0.0	⑧地 域 要 因	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 162,000 円/㎡		[102.5] 100	100 [109.0]	100 [/]	[109.0] 100	166,000							
(9) 指定 基準 地 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		⑧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 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 157,000 円/㎡			③ 変 動 状 況 価 格 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 過度な円安傾向が懸念されるが、現状では物価高の影響より低金利や好調な企業業績の効果が大きく、住宅需要は堅調に推移している。									
	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 名古屋緑-4 公示価格 162,000 円/㎡				[地 域 要 因] 地域要因に大きな変動はないが、当地域での住宅需要は堅調で、小規模な画地を中心に地価上昇を示す高い価格での取引が見られる。									
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率		年間	+5.7 %	半年間	+2.5 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社名古屋不動産鑑定所
緑(県)-8	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 松田 優一
鑑定評価額	29,300,000 円		1㎡当たりの価格	146,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月12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		名古屋市緑区大高町字天神106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
	1:1.5	住宅 S2		中小規模の一般住宅を主体とした既成住宅地域		北西6.8m市道		水道、ガス、下水	大高 440m	(その他) 高度最高31m (70, 200)
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 60 m、南 70 m、北 90 m				②標準の使用		低層住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模				200 ㎡程度、形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北6.8m市道	交通施設	大高駅 南方440m	法令規制	1 住居 高度最高31m (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、今後特段の大きな変動要因はないが、ＪＲ大高駅や南大高駅周辺の大規模商業施設等への通行利便性を評価する需要者が増加すると予測される。							
(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		0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格					146,000 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、緑区内のＪＲ東海道線沿線を中心として近隣地域と類似の住宅地域が存在する圏域である。需要者の中心は名古屋市及び周辺圏域に居住または勤務する一次取得者層である。近隣地域周辺は、ＪＲ大高駅から徒歩圏内の既成住宅地域で、居住環境以上に良好な交通利便性が評価されており、住宅地としての競争力は安定している。需要の中心となる価格帯は、土地が2000万～2500万円前後、新築の戸建は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	試算価格としては比準価格だけを求めた。収益価格は、対象基準地が経済合理性に見合う共同住宅等の敷地としては画地規模が小さいことから、その試算を行わなかった。当地域では自用目的の取引が中心であり、居住の快適性、利便性等が重視されることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格が重要な指標である。従って代表標準地を規準とした価格との均衡を踏まえ、比準価格を標準として鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋緑-27		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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 -13.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 141,000 円/㎡		[102.8] 100	100 [101.0]	100 [98.2]	[100.0] 100	146,000			
(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 価格変動状況要因の	[一般的] 過度な円安傾向が懸念されるが、現状では物価高の影響より低金利や好調な企業業績の効果が大きく、住宅需要は堅調に推移している。				
	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] 地域要因に大きな変動はないが、ＪＲ駅等への交通利便性の高い既成住宅地域であり、底堅い需要から地価は上昇傾向にある。				
						[個別的] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +4.3 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュートックコンサルティング株式会社
緑(県)-9	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 角谷 英之
鑑定評価額	15,900,000 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 1日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年 1月]	105,000 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			
(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 名古屋市緑区鳴海町字山腰79番3					②地積 (㎡) ()		117		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 S3		一般住宅と主にマン ションが混在する住 宅地域	北東5.5m市道	水道、 ガス、 下水	鳴海 930m		(その他) 高度最高31m (70, 200)									
(2) 近隣 地域	①範囲		東 60 m、西 50 m、南 30 m、北 30 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 8 m、奥行 約 15 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 5.5m市道		交通 施設		鳴海駅 南方930m		法令 規制		1 住居 高度最高31m (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測		住宅地域として既に熟成しており、特段の変動要因も存在しないことから、今後とも現状を維持しつつ推移するものと 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		+1.0						
	(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		136,000 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		同一需給圏は概ね緑区内の、名鉄名古屋本線及びJR東海道線圏内の住宅地域。需要者の中心は、住宅を取得する一次 取得者層であり、不動産業者による建売分譲用素地取得もみられる。居住用物件の需要者層が相対的に厚い総額帯とな ることから、景気回復と住宅ローンの低金利等を背景として、住宅地需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は 、土地価額で1500～2000万円程度、新築戸建住宅は3500～4000万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		比準価格は緑区南西部の住宅地の取引事例を採用して試算し、市場実態を反映している。収益価格は、合理的な賃貸共 同住宅経営が想定できず試算できなかった。近隣地域内では収益用建物の建築を目的とする土地取得は殆ど見られず、 需要者は周辺実勢相場との比較に基づく価格の妥当性を意思決定の主要な要素とするのが通常であることから、本件で は比準価格を基本とし、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 価格 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋緑-27		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 +1.0 0.0 0.0	⑧地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -7.0 +14.0 0.0 0.0				
	公示価格 141,000 円/㎡		[102.8] 100	100 [101.0]	100 [106.0]	[101.0] 100	137,000											
(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		⑧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 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 129,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 景気回復、低金利を背景に住宅地需要はおおむね堅調である が、物価高による実質賃金の低下や金利の先行きなどの不安 材料も存在する。													
	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] 既成の住宅地域であり、本地域の地価変動に影響を及ぼす特 別の変動要因は認められない。													
	②変動率 年間 +5.4 % 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	株式会社名古屋不動産鑑定所
緑(県)-10	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 松田 優一
鑑定評価額	28,600,000 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 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 12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 近隣 地域	①所在地及び地番並びに 「住居表示」等 名古屋市緑区鎌倉台2丁目1501番1					②地積 (㎡)	193 ()	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 低専 (40, 80)				
	1:2.5	住宅 L S2		一般住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅 地域	北6m市道	水道、 ガス、 下水	中京競馬場前 1.6km		(その他) 高度最高10m				
(2)	①範囲 東 120 m、西 100 m、南 30 m、北 0 m					②標準の使用 戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等 間口 約 10 m、奥行 約 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	中京競馬場前駅 北方1.6km	法令 規制	1 低専 高度最高10m (40, 80)			
	⑤地域要因の 将来予測					区画整然とした住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移すると予測する。							
(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			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、緑区東側の南北中央部及び隣接する豊明市を中心として近隣地域と類似の住宅地域が存する圏域である。需要者の中心は名古屋市及び周辺圏域に居住または勤務する一次取得者層である。最寄り駅からは徒歩圏外で交通の利便性はやや低いが、緑の多い居住環境良好な成熟した住宅地であり、底堅い需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地が3000万円前後、新築の戸建住宅は5000万円前後である。										
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		試算価格としては比準価格だけを求めた。収益価格は、対象基準地が1低専の地域に存し規模が小さく間口の狭い土地であるため、経済合理性に見合う共同住宅等の想定が困難であることから試算しなかった。当地域では自用目的の取引が中心であり、居住の快適性、利便性等が重視されるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格が重要な指標である。他の基準地等との均衡に留意しつつ、比準価格を標準とし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 名古屋緑-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 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	+1.0 +4.0 -2.0 0.0 0.0
	公示価格 162,000 円/㎡	$\frac{102.5}{100}$	$\frac{100}{109.0}$	$\frac{100}{102.9}$	$\frac{100.0}{100}$	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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$							
(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 142,000 円/㎡			③ 価格 変動 状況 要因の	[一般的 要 因] 過度な円安傾向が懸念されるが、現状では物価高の影響より低金利や好調な企業業績の効果が大きく、住宅需要は堅調に推移している。								
	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 要 因] 地域要因に大きな変動はなく、また名鉄駅から徒歩圏外ではあるが、良好な住環境から相応の需要があり、地価は上昇している。								
	②変動率 年間 +4.2 % 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	株式会社タイ・バリュエーション・サービスーズ	
緑(県)-11	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	田井 能久
鑑定評価額	23,700,000 円		1㎡当たりの価格		151,000 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]	120,000 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		名古屋市緑区六田2丁目65番				②地積 (㎡)		157 ()	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, 150) 準防 (その他) (70, 150)	
	1:1.5	住宅W2		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		北6.5m市道	水道、ガス、下水	左京山950m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 70 m、南 40 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 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 6.5 m市道		交通施設	左京山駅 北方950m		法令規制
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした既成住宅地域であり、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	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 151,000 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	同一需給圏は緑区南部に位置する一般住宅を中心とする住宅地域である。需要者の中心は名古屋市及び周辺の市町に居住・就労する一次取得者層である。景気の回復と周辺地域の宅地開発に伴い需要が増大し、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地は1,600万円～2,500万円程度、新築戸建住宅は3,500万円～5,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場においては自用目的での取引が中心であり、比準価格は規範性が高い信頼性のある価格である。一方、収益価格については、対象標準地において経済合理性のある賃貸物件の想定が困難だったため、適用できなかった。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、単価と総額の関連の適否について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 名古屋緑-6		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/㎡		[101.7] 100	100 [100.0]	100 [118.2]	[100.0] 100	151,000		交通 0.0		交通 -1.0
(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 +27.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 -5.0
(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 145,000 円/㎡				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 円安の進行により物価高の状態が続く半面、日経平均株価からみる景気の回復は堅調と考えられ、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] 地域内に大きな変動要因はないが、地価は上昇傾向にある。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +4.1 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価東三河支店
緑(県)-12	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 大羽 昌広

鑑定評価額	30,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	186,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年 1月]	135,000 円/m ²
(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
(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					②地積 (㎡)	164 ()	⑨法令上の規制等
	名古屋市緑区桃山2丁目129番							
	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)
	1:3	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	神沢 590m		(その他) 高度最高10m

近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m					②標準の使用	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 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 6.5 m市道	交通施設	神沢駅 北東方590m	法令規制	1 低専 高度最高10m (50, 150)
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移すると予測する。							

(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 186,000 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/㎡			

[illegible]

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
採用した取引事例は類似地域における信頼性の高い事例である。また需要者の中心は個人であり、近隣地域は自用目的の取引が主である。投資目的の賃貸物件はあまり見られない。また基準地は地積が小さく、経済合理性に見合った共同住宅の建設を想定することが困難であるため、収益価格は試算しなかった。従って比準価格を重視し、対象基準地の公示価格との検討を踏まえ、さらに最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 名古屋緑-15 公示価格 184,000 円/㎡	② 時点 修正 [101.1] 100	③ 標準化 補正 100 [109.0]	④ 地域要 因の比 較 100 [/]	⑤ 個別的 要因の 比較 [109.0] 100	⑥ 対象基準地 の規準価格 (円/㎡) 186,000	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 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(9)	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	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 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 181,000 円/m ²		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	新型コロナウイルス感染症の影響から市況は回復したが、物価上昇や金利の先高感等の不安材料が不動産市場に与える影響が懸念される。
	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 ☐ 基準地 基準地番号 名古屋緑-15 公示価格 184,000 円/m ²			[地域要因]	区画整然とした住宅地域として成熟しており地域要因に特段の変動はない。
	②変動率 年間 +2.8 % 半年間 +1.1 %			[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 名古屋市緑区緑花台2502番外					②地積 (㎡)		189	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 低専 (50, 150)		
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整理後の住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	南大高 1.6km		(その他) 高度最高10m		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 60 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 m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	南大高駅 東方1.6km	法令規制	1 低専 高度最高10m (50, 150)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅の中に空地等が見られる区画整理後の住宅地域である。南向き傾斜地の比較的環境が良好な住宅地域であり、今後成熟度を高めていくものと予測される。								
(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 +1.0			
(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	同一需給圏の範囲は、名古屋市緑区及び周辺市区内の住宅地域である。需要者の中心は、サラリーマン等の所得者層のほか、緑区及び周辺地域に居住する地縁性を有する個人である。最寄駅からやや距離があるが、区画整理事業が完了し、住宅地としての成熟が進む比較的環境が良好な住宅地域であるため、需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる土地の価格帯は、総額で1500万～3000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が建ち並び住宅地域で、自用目的での取引がなされることが多く、収益性より居住の快適性を指向する地域的特性を有している。また、対象地は間口が狭く、面積も小さいことから、経済合理性に合う賃貸建物の想定が困難であるため適用しなかった。したがって、実証的に得られた比準価格を重視し、周辺地域の地価動向等にも十分考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地番号 名古屋緑-27	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	⑧ 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 141,000 円/㎡	[102.8] 100	100 [101.0]	100 [/]	[101.0] 100	145,000				
(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	⑧ 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 138,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的 要因] 世界的な金融引き締めや物価高騰等に、依然として注視が必要であるが、景気は回復基調にあり、不動産市況は堅調に推移している。						
	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 名古屋緑-27 公示価格 141,000 円/㎡			[地 域 要因] 特別な地域要因の変動は認められないが、比較的環境が良好であり、需要は堅調なため地価は上昇傾向にある。						
	②変動率 年間 +5.1 % 半年間 +2.8 %			[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	名和不動産鑑定事務所
緑(県)-14	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 名和 宏恭
鑑定評価額	33,400,000 円	1㎡当たりの価格	156,000 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			名古屋市長区砂田2丁目315番			②地積 (㎡)		214 ()		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, 150) 準防 (その他) (70, 150)		
	1:3	住宅 W2		中規模一般住宅を主に共同住宅、空地等も見られる住宅地域		南6m市道	水道、ガス、下水	有松 2.4km					
(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 戸建住宅地						
	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 有松駅 北東方2.4km		法令 2 中専 高度最高20m (70, 150) 準防		規制		
	⑤地域要因の将来予測		中規模住宅が主体の住宅地域であり、将来的に住宅地域としての熟成度を増していくものと予測される。										
(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 +9.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 156,000 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桜通線、名鉄名古屋本線沿線で、緑区東部、南部に位置する住宅地域。需要者の中心は名古屋市及びその周辺に在住する個人である。砂田地区は鉄道駅から遠いものの、周辺にスーパーマーケット、沿道型店舗等が多いことから生活利便性が高く、居住環境も良好な住宅地域であり、需要は高く、地価は引き続き上昇している。土地は200㎡程度で3500万円程度まで、新築分譲住宅は5000万円程度までが取引の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地下鉄桜通線、名鉄名古屋本線沿線に位置する戸建用地の事例を採用して試算したものであり、市場の実態を反映した実証的で、説得力が高い価格である。他方、近隣地域は鉄道駅の徒歩圏外に位置する賃貸市場が未成熟であり、また対象標準地の規模は小さいことから収益物件の建築を想定するのが困難なため、収益価格は求められなかった。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討にも留意して鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格を規準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋緑-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	街路 +1.0		
	公示価格 162,000 円/㎡		[102.5] 100	100 [109.0]	100 [105.8]	[109.0] 100	157,000		交通 0.0		交通 +5.0		
(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 +5.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	画地 +9.0		行政 -5.0				
(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 148,000 円/㎡				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 緑区内の住宅地の需要は引き続き堅調であり、特に交通利便性が高く、大型商業施設に近い徳重地区、南大高地区の人気の高い。							
	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/㎡					[地域要因] 地下鉄駅から遠いものの、居住環境が比較的良好であり、周辺に店舗も多く生活利便性が高いことから地価の上昇が続いている。							
	②変動率 年間 +5.4 % 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	ハイビックス株式会社
緑(県)-15	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山本 高大
鑑定評価額	25,500,000 円		1㎡当たりの価格	178,000 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	140,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4月16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		名古屋市緑区池上台1丁目82番30				②地積	143	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)			
	1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	鳴子北 1.3km	(その他) 高度最高10m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 30 m、北 35 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 12 m、奥行 約 12 m、規模		140 m ² 程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	基準方位北 6 m市道	交通施設	鳴子北駅南方1.3km	法令規制	1 低専 高度最高10m (50, 150)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。地域要因に特段の変化は見られず、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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 178,000 円/m ²				(4) 対象基準地の個別的要因			
	収益還元法		収益価格 / 円/m ²							
	原価法		積算価格 / 円/m ²							
	開発法		開発法による価格 / 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、名古屋市緑区及び周辺区内に存する住宅地域である。需要者の中心は、サラリーマン等の所得者層のほか、緑区及び周辺地域の居住者などの地縁性を有する個人である。近隣地域は、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であるため、住宅需要は堅調であり地価は上昇傾向にある。需要の中心となる土地の価格帯は、総額で2000万円～3000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、自用目的での取引が多く、収益性より居住の快適性を指向する地域的特性を有している。また、近隣地域は、最寄駅からやや距離があり、一般住宅に純化した地域であることから、賃貸市場が未成熟のため、収益還元法は適用しなかった。したがって、最近の不動産市場での動向を反映して求められ実証的な価格である比準価格を採用し、周辺地域の地価動向等も十分考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋緑-6		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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	街路 0.0
	公示価格 175,000 円/m ²		[101.7] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	178,000		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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 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 171,000 円/m ²			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 世界的な金融引き締めや物価高騰等に、依然として注視が必要であるが、景気は回復基調にあり、不動産市況は堅調に推移している。					
	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 名古屋緑-6 公示価格 175,000 円/m ²				[地域要因] 特別な地域要因の変動は認められないが、居住環境が良好な区画整然とした住宅地域であり、地価は上昇傾向にある。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +4.1 % 半年間 +1.7 %									