

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		名古屋市長区鳴海町字宿地37番外				②地積 (㎡)		398 ()		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		近商 (80, 200) 準防												
	1:1.2	店舗兼共同住宅 RC4		中低層の店舗兼共同住宅、事務所等が混在する県道沿いの路線商業地域		北19m県道		水道、ガス、下水		鳴海 1.2km		(その他) 高度最高31m 居住誘導区域内 (90, 200)												
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 50 m、南 20 m、北 40 m				②標準的使用		中低層店舗併用共同住宅地															
	③標準的画地の形状等		間口 約 19 m、奥行 約 21 m、規模				400 m程度、形状 長方形																	
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		19m県道		交通施設		鳴海駅 北東方1.2km		法令 規制		近商 高度最高31m (90, 200) 準防							
	⑤地域要因の将来予測		県道沿いに店舗併用共同住宅、店舗、事務所等が混在する商業地域である。格別の変動要因はなく、当面は現状での推移と見られる。																					
(3)	最有効使用の判定		中低層店舗併用共同住宅地						(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		156,000 円/㎡						(4) 対象基準地の個別的要因													
	収益還元法		収益価格		66,300 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	同一需給圏は緑区を中心に、近隣市や区の幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者は路線沿いの商業地に店舗地や事務所地を求める事業者が投資家等と考えられる。近年では、幹線道路沿いは、店舗としての需要よりマンションなどの住宅建設を目的とした取引が多いが、現状では店舗用地の需要回復が顕著である。取引の実態は様々で、画地規模および中心となる価格帯は特定が困難である。																							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は賃貸物件を想定したが、容積率を消化して高層の建築物を建てることより駐車場の広い中低層建物が主たる利用という地域性を反映したため低位に試算された。収益性を重視する商業地ではあるが、本件では規範性の高い事例により比準価格が査定されている。従って本件では市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、代表標準地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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋天白5-1		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳 標準化補正		街路 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		+1.0 +5.0 +40.0 +3.0 0.0	
	公示価格 236,000 円/㎡		[101.3] 100		100 [100.0]		100 [152.9]		[100.0] 100		156,000													
(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 148,000 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] 県道沿いの旧来からの商業地域である。店舗や共同住宅が立地し、車通りも多く、繁華性は維持している。																	
	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	ヴァリ्यूテックコンサルティング株式会社
緑(県)5-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 角谷 英之
鑑定評価額	357,000,000 円		1㎡当たりの価格	236,000 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	[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		名古屋市緑区鶴が沢1丁目2201番外				②地積 (㎡)	1,512 ()	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					
	2:1	店舗 S1	県道沿いにサービス 店舗、営業所等が見 られる路線商業地域		北西20m県道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	徳重 90m		(その他) 絶対高4.5m高度 (90, 300)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 90 m、南 60 m、北 0 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 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	20m県道	交通 施設	徳重駅 南東方90m	法令 規制	近商 絶対高4.5m高度 (90, 300) 準防				
	⑤地域要因の 将来予測		地下鉄「徳重」駅周辺に形成されている商業地域として、今後とも発展的に推移し、熟成が進むものと予測される。											
(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		角地		+7.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		240,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		101,000 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、緑区及び隣接区の路線商業地域及び駅周辺に形成された商業地域である。需要者の中心は、飲食店舗、物販店舗経営を展開する法人のほか、駅への接近性が良好なことからマンション用地を取得する不動産業者等も考えられる。地下鉄駅の周辺にある商業地域で、背後の住宅地域にも恵まれており、景気の回復を背景に、需要は比較的堅調である。利用目的によって敷地規模は異なり、中心となる価格帯の把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は緑区内の幹線道路若しくは準幹線道路沿い商業地の取引事例を広範囲に採用して試算したが、市場実態を反映している。収益価格は、収益用物件の賃貸を想定して試算したが、比準価格より低位に試算された。本件では、市場実態を反映する点において優る比準価格を重視し、賃料の保守性等から低位に求められた収益価格を比較考量し、代表標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 価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋天白5-1		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (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	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -7.0 +15.0 0.0 0.0
	公示価格 236,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [100.0]	100 [108.0]	[107.0] 100	237,000							
(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 前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 228,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 経済活動は正常化して景気は回復傾向にあり、商業地価はおおむね堅調であるが、原材料高、人手不足等の下押し要因も存在する。									
	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] 地価変動に大きな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 +3.5 % 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)5-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 名和 宏恭
鑑定評価額	116,000,000 円		1㎡当たりの価格	177,000 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	140,000 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				名古屋市長区上旭2丁目203番外			②地積 (㎡) ()		656		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住居 (60, 200) 準防			
	1:1		店舗 S2		路面店舗を中心に中層の共同住宅も建ち並ぶ商業地域		北16m市道		水道、ガス、下水		相生山 1.5km		(その他) 高度最高20m (64, 176)			
(2) 近隣地域	①範囲				東 160 m、西 70 m、南 25 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 26 m、奥行 約 25 m、規模 650 ㎡程度、形状 ほぼ正方形											
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 1 6 m市道		交通施設		相生山駅 南方1.5km		法令規制		2住居 高度最高20m (64, 176) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		地下鉄駅からやや遠いものの、自動車交通量が多く、背後の住宅地域の人口も多いことから今後とも発展傾向で推移すると予測される。													
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地							(4) 対象基準地の個別的要因		ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格					177,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格					99,800 円/㎡								
	原価法		積算価格					／ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格					／ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は緑区及び隣接区内に位置する幹線道路、準幹線道路沿いの商業地域。需要者は規模が大きい画地はスーパーマーケット、量販店等を経営する企業であるが、中小規模の画地は飲食店等を経営する個人事業者である。当圏域は自動車交通量が多く、背後の住宅地の人口も多いことから商業地の需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。市場では商業地の取引が少なく、規模により総額も様々であることから中心価格帯の把握は困難な状況にある。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の商業地の事例を採用し試算したもので不動産の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、収益価格は店舗の建築を想定して試算したが、地価に見合う賃料が形成されておらず、また最近の建築コスト高騰から収益物件の投資採算性が悪化していることにより試算価格も低位となった。よって、比準価格を重視し、収益価格を参考とし、さらに代表標準地との検討にも留意のうえ鑑定評価額を決定した。															
(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 名古屋天白5-1		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳 標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 +2.0	
	公示価格 236,000 円/㎡		[101.3] / 100		100 [100.0]		100 [134.4]		[100.0] / 100		178,000		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		交通 +4.0 環境 +23.0 行政 +3.0 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 0.0 地域要因 街路 +2.0	
	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		交通 +4.0 環境 +23.0 行政 +3.0 その他 0.0	
(10) 対象標準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 170,000 円/㎡				③価格変動要因		[一般的要因] 緑区内では背後の住宅地域の人口増加により商業地の需要も緩やかに高まっている。他方、路線商業地の一部では住宅地への転用もある。									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						[地域要因] 地域要因に大きな変動はない。									
	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。									

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
緑(県)5-4 宅地-1

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・サービシーズ
緑(県)5-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 田井 能久
鑑定評価額	153,000,000 円		1㎡当たりの価格	186,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価又は倍率	[令和6年1月]	145,000 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		名古屋市長区ほら貝1丁目78番2				②地積 (㎡) ()		823		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準住居 (60, 200) 準防		
	1:1.2	事務所 S1		幹線道路沿いに店舗事務所や一般住宅等が見られる地域		北20m市道	水道、ガス、下水	相生山 320m		(その他) 高度最高31m 居住誘導区域内 (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 0 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 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 20m市道		交通施設 相生山駅 東方320m		法令規制 準住居 高度最高31m (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		店舗用地としての需要はやや弱まっている傾向にある。ただし、当面は現状の地域性を維持するものと思われる。									
(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		186,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		81,000 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、緑区内及びその周辺区の幹線・準幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の中心は、物販、飲食及び、事務所等を営む中小企業や個人事業主等と考えられ、地価は上昇している。ただし商業地としての面的な広がりがないので、住宅地としての転用も見られる。中心となる価格帯は規模・用途等によって異なり特定は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は街路条件で代替性が高い幹線道路沿いの商業地を中心とした取引事例を採用して求めたもので、市場の実態を反映し、説得力がある。一方、収益価格は店舗兼共同住宅を賃貸する事を想定して求めた理論的な価格であるが、高度利用がされていない地域性を反映し低位となった。従って本件では市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を関連づけ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。											
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋天白5-1		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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 236,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [100.0]	100 [128.2]	[100.0] 100	186,000		交通 0.0		交通 +1.0	
(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 +22.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 +3.0	
(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 177,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[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。 [地域要因] 近年は住宅地化の影響が強いが、幹線道路沿いの商業地域で、立地環境は良好である。 [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 +5.1 % 半年間 %											

鑑定評価額	49,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	143,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

(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 4月 16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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市緑区浦里3丁目320番			②地積 (㎡)		349 ()	③法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60, 300) 準防		
	1:1.5	店舗兼倉庫 S2	沿道型店舗のほか、 営業所等も見られる 路線商業地域	西25m県道	水道、 ガス、 下水	鳴海 1.1km		(その他) 絶対高4.5m高度 (70, 300)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m			②標準的使用 低層店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 m程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	25m県道	交通 施設	鳴海駅 北西方1.1km		法令 規制	準工 絶対高4.5m高度 (70, 300) 準防
	⑤地域要因の 将来予測		沿道型店舗のほか、営業所等が見られる幹線道路沿いの路線商業地域である。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 143,000 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	同一需給圏の範囲は、名古屋市緑区及び周辺区の幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、飲食や物販等沿道のサービス業とする地元中小企業や全国に店舗を展開する企業等である。近隣地域は、比較的交通量の多い幹線道路沿いに位置し、需要は堅調であることから、地価は上昇傾向にある。なお、取引価格は画地規模、取引目的等により異なり価格帯は様々である。
-----------	--

(7) 試算価格の調整
・検証及び鑑定
・評価額の決定の理由
幹線道路沿いに沿道型店舗や営業所等が建ち並ぶ路線商業地域である。自社の事業用目的の取引も見られ、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、本件で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、収益価格を比較考量し、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通りに決定した。

(8) 規 価 示 準 価 として 格 した を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋天白5-1 公示価格 236,000 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 [167.4]	⑤個別的 要因の 比較 [100.0] 100	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡) 143,000	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 0.0 0.0 0.0	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +4.0 +61.0 0.0 0.0 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 135,000 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〕	特別な地域要因の変動は認められないが、交通量の多い幹線・準幹線道路沿いの商業地域で、需要は高いことから地価は上昇傾向にある。
	②変動率 年間 +5.9 % 半年間 %					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。