

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社八達不動産鑑定事務所
名東(県)-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 前田 達男
鑑定評価額	51,900,000 円	1㎡当たりの価格	298,000 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) [令和6年1月]路線価又は倍率	220,000 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	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				名古屋市長東区照が丘116番1		②地積	174	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 (50, 150) 準防			
	1:2	住宅 W2		中規模住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域	南西6.5m市道	水道、ガス、下水	藤が丘 560m		(その他) (60, 150)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 80 m、西 70 m、南 70 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 m ² 程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない		基準方位北、6.5m市道	交通施設	藤が丘駅 南東方560m		法令規制	1 中専 (50, 150) 準防		
	⑤地域要因の将来予測 駅徒歩圏の戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域であり、住宅地として熟成している。藤が丘駅周辺は名東区内でも特に人気が高く、供給が少ないため、価格は高水準で推移すると予測する。											
(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 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		300,000 円/m ²							
	収益還元法		収益価格		124,000 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	同一需給圏は主として名東区を中心とする地下鉄東山線沿線の駅徒歩圏に位置する住宅地域である。需要者の中心は、アップークラスの給与所得者や自営業者、医者等である。藤が丘駅徒歩圏の住宅地は、良好な住環境と高度な生活利便性を兼ね備えることから特に人気が高く、価格水準は区内でトップクラスである。中心価格帯は、規模によってはばらつきがあるが、土地は4000～5000万円程度、新築戸建住宅で6500～8000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とした地域であり、近隣地域周辺には賃貸物件も見られるが、それらは遊休地の有効活用を主目的とした利用である。市場の中心は自用を目的とする取引であり、収益価格は相対的に低位に求められた。よって、実証的価格である比準価格を重視し、収益価格を参酌して、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、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	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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 名古屋市長東-19							交通	0.0		交通	-4.0
	公示価格	[101.5]	100	100	[105.0]	298,000		環境	0.0		環境	-8.0
	264,000 円/m ²	100	[109.0]	[86.6]	100			画地	+9.0		行政	-2.0
								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/m ²)	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	[]	100	100	[]			交通			交通	
	円/m ²	100	[]	[]	100			環境			環境	
								画地			行政	
								行政			その他	
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因	[一般的] 不動産市場は、物価上昇や金融資本市場の変動等のリスクが懸念され、投資家や富裕層以外の一般需要者は慎重な姿勢に転換しつつある。							
	■ 継続 □ 新規				[地域] 駅徒歩圏の居住環境良好な住宅地である。以前よりは出物が増えているが、依然として需要過多の地域である。							
	前年標準価格 281,000 円/m ²				[個別的] 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/m ²											
	②変動率	年間	+6.0 %	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
名東(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白羽根不動産鑑定所
名東(県)-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 牧野 敦
鑑定評価額	31,700,000 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) 路線価又は倍率	120,000 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		名古屋市長東区猪子石原3丁目703番				②地積 (㎡)	210 ()	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				
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅を中 心に共同住宅等が見 られる住宅地域	北西6m市道	水道、 ガス、 下水	一社 3.4km	(その他) (70, 200)				
(2)	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 20 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、 6 m市道	交通 施設	一社駅 北方3.4km	法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域であり、今後とも現状の住環境のまま推移するものと予測される。不動産市場は二極化傾向にあり、北部住宅地域の需要は弱含み始めている。地価は緩やかな上昇傾向と予測する。									
(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		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		同一需給圏は名東区北部の住宅地域である。需要者の中心はサラリーマン等を中心とする一次取得者である。最寄り駅徒歩圏内の地域の需要は堅調で依然として地価は上昇を強めている。一方で徒歩圏外の一部の住宅地域では需給動向は弱含み始めている。土地は総額で3,000万円程度、新築戸建住宅は4,000～4,500万円程度が需要の中心価格帯である。								
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象基準地は自用目的での取引を主とする住宅地域に存する。画地条件及び賃貸市場の成熟の程度を勘案すると、経済合理性に沿う収益用建物を直接想定することは困難であるため収益価格は試算しない。鑑定評価額の決定に当たっては、快適性を重視する住宅地域であることから取引市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、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 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋名東-23	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧地 域 要 因 街路 0.0 交通 +1.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
		公示価格 141,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [93.9]	[100.0] 100	151,000				
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 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	
		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 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 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 低金利環境が継続するなか、建築費の上昇、不動産価格の高止まりもあり、不動産市場では一部の地域で需給動向に陰りが見え始めた。						
		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] 地域要因に特段の変化は見られない。周辺地域での取引件数・取引価格の動向より需給動向は概ね安定しつつある。						
		②変動率 年間 +1.3 % 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	新東昭不動産株式会社
名東(県)-3	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 友秀
鑑定評価額	40,400,000 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3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
(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		名古屋市長東区山の手1丁目322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	1 中専 (60, 150) 準防					
	1:2	住宅 W2	中小規模の一般住宅のほかにマンションも見られる住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	一社 2.3km	(その他) (70, 150)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 120 m、南 70 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 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	一社駅 北西方2.3km	法令規制	1 中専 (70, 150) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	最寄り地下鉄駅徒歩圏外の既成住宅地域である。徒歩圏内の供給不足により、徒歩圏外へ需要は波及しているが、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	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			167,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			37,800 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	同一需給圏は地下鉄東山線沿線で名東区、千種区内の住宅地域。需要者の中心は住宅取得を目的とする個人で、市内に居住する30代～40代の一次取得者層が中心であるが、市外からの転入も見られる。最寄り地下鉄駅から徒歩圏外にあるものの、居住環境が良好な住宅地域であり、底堅い需要があることから、地価は依然上昇している。需要の中心となる価格帯は土地で3000万円～3800万円程度、新築戸建住宅で4800万円～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、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対象基準地の規準価格 (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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	名東 (県) -2								標準化補正			
	前年指定基準地の価格		[101.3] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	[109.0] 100	166,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 -4.0 +3.0 0.0 0.0		
	149,000 円/㎡											
(10) 対象年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討			③ 価格形成要因の	一般的 名東区の人口は微減傾向にある。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。							
	■ 継続 ☐ 新規				地域 特段の地域要因の変動はないが、最寄り駅徒歩圏外へ需要は波及しており、地価は上昇している。							
	前年標準価格 162,000 円/㎡				個別的 個別的な要因に変動はない。							
	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 +3.1 %	半年間 %								

(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 259,000 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	低金利環境が継続するなか、建築費の上昇、不動産価格の高止まりもあり、不動産市場では一部の地域で需給動向に陰りが見え始めた。
	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 名古屋名東-19 公示価格 264,000 円/㎡					[地 域 要 因]	地域要因に特段の変化は見られない。需要は堅調に推移しており、依然として高値取引が散見される。
	②変動率 年間 +3.5 % 半年間 +1.5 %					[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
名東(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松岡不動産鑑定士事務所
名東(県)-5	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 松岡 徹郎
鑑定評価額	47,500,000 円		1㎡当たりの価格	213,000 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	165,000 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				名古屋市中東区貴船2丁目1202番		②地積 (㎡)	223 ()	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 L S2		一般住宅を中心に共同住宅も見られる閑静な住宅地域		北6.5m市道	水道、ガス、下水	本郷 1.3km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 20 m、南 20 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 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 6.5 m市道	交通施設	本郷駅 南方1.3km	法令規制	1 低専 (40, 80)		
	⑤地域要因の将来予測		熟成した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。地下鉄駅から若干距離はあるが住環境はよく、地価水準は安定的に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				213,000 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	同一需給圏は概ね名東区内、地下鉄東山線沿線の住宅地域であり、特に東山通南側の地域との牽連性が高い。需要者の中心は名古屋市内及びその周辺市町に居住し、自己の居住に供する目的で取得する個人が想定される。駅から若干距離はあるが住環境がよく、従来より根強い土地需要が認められる。市場の中心価格帯は土地は200㎡程度で4100万円～4600万円程度、新築戸建住宅は3500万円～4500万円程度であるが画地規模は小さくなる傾向がある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の住宅地としての取引が主で、同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、基準地は収益性よりも快適性及び利便性を重視して価格形成がなされる住宅地であり、容積率が低く経済合理性に見合った共同住宅の想定は困難と判断し収益価格は試算しなかった。従って、戸建住宅地を最有効使用とする市場の特性に最も適合した比準価格を採用し、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	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	0.0
	標準地番号 名古屋名東-16							交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	[101.5]	100	100	[100.0]	211,000		環境	0.0		環境	-9.0
	197,000 円/㎡	100	[103.9]	[91.0]	100		画地	+3.9	行政	0.0		行政
(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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]			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			③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的] 地下鉄駅徒歩圏において資金力を有する需要者の高額での土地取引が見られる一方、それ以外のエリアの需要は弱まりつつある。							
	■ 継続 □ 新規				[地域] 品等のよい住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、小中学校からも近く従来から根強い土地需要が認められる。							
	前年標準価格 204,000 円/㎡				[個別的] 個別的な要因に変動はない。							
	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 +4.4 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社八達不動産鑑定事務所
名東(県)-6	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 前田 達男
鑑定評価額	56,500,000 円	1㎡当たりの価格	250,000 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) [令和 6年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	195,000 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		
(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	名古屋市長東区平和が丘4丁目9番4号	②地積 (㎡)	226	③法令上の規制等	1 低専 (40, 80)
	③形状	1:1.5	④敷地の利用の現況	住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況	中規模住宅を中心に共同住宅も見られる閑静な住宅地域
			⑥接面道路の状況	北西8m市道	⑦供給処理施設状況	水道、ガス、下水
			⑧主要な交通施設との接近の状況	一社 900m		(その他)
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 90 m、南 70 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 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記 特にない	街路	基準方位北、8m市道	交通 一社駅 北西方900m	法令 1 低専 (40, 80)
		事項	路	施設	規制	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ成熟した住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持すると予測する。一社駅徒歩圏の住宅地は人気が高く、地価は上昇傾向で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	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 250,000 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	同一需給圏は主として名東区を中心とする地下鉄東山線沿線の駅徒歩圏に位置する住宅地域である。需要者の中心は、アッパーミドルクラスの給与所得者や自営業者、医者等である。一社駅北側の住宅地域は閑静な住環境を有し、生活利便性も高い。駅近エリアの価格高騰の影響を受け、当地域の水準も継続的に上昇している。中心価格帯は、規模によってばらつきがあるが、土地は4000～5000万円程度、新築戸建住宅で6500～7500万円程度である。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、近隣地域周辺には賃貸物件も見られるが、それらは遊休地の有効活用を主目的とした利用である。地域の状況等から判断して、経済合理性に合致した賃貸物件の想定が困難であるため、収益還元法は非適用とした。よって、実証的価格である比準価格を重視し、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、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	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/㎡)
	標準地番号 名古屋市長東-19					
	公示価格 264,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [109.0]	100 [99.0]	100	248,000
(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/㎡)
	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前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 238,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 不動産市場は、物価上昇や金融資本市場の変動等のリスクが懸念され、投資家や富裕層以外の一般需要者は慎重な姿勢に転換しつつある。			
	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] 一社駅北側の居住環境良好な住宅地として需要は堅調である。その他特段の変動要因はない。			
			[個別的] 個別的要因に変動はない。			
	②変動率 年間 +5.0 % 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
名東(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社スペース鑑定
名東(県)-7	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 磯貝 誠
鑑定評価額	40,200,000 円	1㎡当たりの価格	171,000 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] 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		名古屋市名東区猪子石3丁目610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 (40, 80)				
	1:2.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	上社 1.6km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 70 m、南 100 m、北 40 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 22 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 m市道	交通施設	上社駅 北方1.6km	法令規制	1 低専 (40, 80)			
	⑤地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域であり、特段の地域変動要因はなく、当面現状を維持しつつ推移するものと推測される。地価水準は、底堅い住宅需要が見込まれることから堅調に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 171,000 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東山線沿線の住宅地域で、需要者は区内に在住する1次取得者である。不動産市場は物価上昇、供給面での制約等による需給バランスの悪化が懸念されるが、区北部の住環境が良好で底堅い需要が見られる地域であるため地価は底堅く推移している。圏域内では民間の建売分譲が中心で、立地及び需要者に応じた価格設定がなされているが、土地で4000万円程度まで、新築の戸建住宅で6000万円前後までが需給の中心価格帯と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は一般住宅を主体とする既成住宅地域に所在し、需要者の多くは自用目的での取引を中心としている。収益還元法については対象基準地の画地条件の制約等により、経済合理性を有する賃貸住宅経営を想定することが非現実的であるため適用しない。従って、試算価格を再吟味し、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格の考え方は参考に留め、かつ、単価と総額との関係にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	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	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 -2.0 -11.0 +2.0 0.0
	名東(県)-2											
	前年指定基準地の価格 149,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [89.0]	[100.0] 100	170,000						
(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 167,000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 物価上昇、供給面での制約等も見られるものの、良好な立地条件を有する地域の需要は維持され、地域選好性がより鮮明となっている。							
	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] 地下鉄駅から離れた区北部の住環境が確保された住宅地で、安定した需要が見込まれることから地価は底堅く推移している。							
	②変動率 年間 +2.4 % 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	(2) ①範囲	東 90 m、西 60 m、南 90 m、北 40 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 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、8 m市道	交通施設	本郷駅 南方3.4km		法令規制	1低専 (40、80)
	⑤地域要因の将来予測	中規模の戸建住宅が建ち並び閑静な住宅地域である。リモートワークの普及や建築費の高騰等により、手頃な価格帯の郊外住宅地に対する需要が喚起されており、価格水準は若干の上昇傾向で推移すると予測する。									

(6) 市場の特性 同一需給圏は主として名東区南東部の住宅地域であり、隣接する長久手・日進市等も含む。需要者の中心は、名東区で戸建住宅を求め一次取得者層である。地下鉄駅利用圏外で交通利便性に劣ることから、価格水準は区内では低位に止まる。但し、予算的な制約がある若年層を中心に一定の需要が認められ、分譲業者による細分化も進展しつつある。中心価格帯は、土地で2000～3000万円程度、新築戸建住宅で4000～4500万円程度である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、近隣地域周辺には賃貸物件も見られるが、それらは遊休地の有効活用を主目的とした利用である。地域の状況等から判断して、経済合理性に合致した賃貸物件の想定が困難であるため、収益還元法は非適用とした。よって、実証的価格である比準価格を重視し、指定基準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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 141,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	不動産市場は、物価上昇や金融資本市場の変動等のリスクが懸念され、投資家や富裕層以外の一般需要者は慎重な姿勢に転換しつつある。
	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]	地下鉄駅の徒歩圏外だが、区内では手頃な価格帯の地域であるため、リモートワーク等の働き方の変化に伴い、再評価されている。
				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 +3.5 % 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
名東(県)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松岡不動産鑑定士事務所
名東(県)-9	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 松岡 徹郎
鑑定評価額	66,600,000 円	1㎡当たりの価格	261,000 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] 210,000 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		名古屋市中東区本郷3丁目29番1外				②地積 (㎡)	255 ()	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		一般住宅及び中層共同住宅等が混在する住宅地域		北6.5m市道	水道、ガス、下水	本郷 400m		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 70 m、南 20 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 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		基準方位 北 6.5 m市道		交通施設	本郷駅 北東方400m		法令規制 2中専 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		熟成した住宅地域であり特段の変動要因はないが、将来の動向としては分割可能な土地は分譲され、規模の小さな住宅が増えると予想する。駅徒歩圏の住宅地域であり、地価水準は安定的に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 規模		0.0 -2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		261,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		109,000 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	同一需給圏は概ね名東区内、地下鉄東山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は名古屋市内及びその周辺市町に居住し、自己の居住に供する目的で取得する個人が想定される。本郷駅徒歩圏の用途地域2中専地域に位置しており、利便性のよさから土地需要は堅調である。市場の中心価格帯は土地は240㎡程度で6000万円～6700万円程度、新築戸建住宅は3800万円程度であるが画地規模は小さくなる傾向がある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の住宅地としての取引が主で、同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、基準地は快適性及び利便性を重視して価格形成がなされる住宅地域に存し、十分な投資採算性の確保が難しく、想定要素も多いため収益価格の規範性は劣ると判断される。従って、市場の特性に最も適合した比準価格を重視して採用し、収益価格を参考に留め、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	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 名古屋名東-19							交通	0.0	交通	-3.0
	公示価格 264,000 円/㎡	[101.5]	100	100	[98.0]	261,000	環境	0.0	環境	-3.0	
		100	[109.0]	[92.2]	100		画地	+9.0	行政	-2.0	
							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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路		街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		100	100				交通		交通	
		[]	[]	[]	[]		環境		環境		
		100	[]	[]	100		画地		行政		
							行政		その他		
							その他				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因	[一般的要因] 地下鉄駅徒歩圏において資金力を有する需要者の高額での土地取引が見られる一方、それ以外のエリアの需要は弱まりつつある。						
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 地下鉄本郷駅徒歩圏の2中専地域に位置しており、分譲目的の不動産業者による土地需要も旺盛である。						
	前年標準価格 252,000 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 +3.6 %	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
名東(県)-10 宅地-1

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
名東(県)-10	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 友秀
鑑定評価額	44,000,000 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 3日	(6) 路線価	[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	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		名古屋市長東区高針3丁目309番			②地積(㎡)	222	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)				
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅、マンション等が見られる住宅地域	南東6.5m市道	水道、ガス、下水	上社2km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 100 m、南 60 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 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	上社駅南方2km	法令規制	1 低専(50, 150)			
	⑤地域要因の将来予測		最寄り地下鉄駅徒歩圏外の既成住宅地域である。徒歩圏内の供給不足により、徒歩圏外へ需要は波及しているが、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 +6.0					
(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	同一需給圏は地下鉄東山線沿線で名東区、千種区内の住宅地域。需要者の中心は住宅取得を目的とする個人で、市内に居住する30代～40代の一次取得者層が中心であるが、市外からの転入も見られる。最寄り地下鉄駅から徒歩圏外にあるものの、居住環境が良好な住宅地域であり、底堅い需要があることから、地価は依然上昇している。需要の中心となる価格帯は土地で3300万円～3800万円程度、新築戸建住宅で4800万円～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	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を主体とする地域であり、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定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 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	地域要因	街路 0.0
	名古屋名東-16								交通 0.0	環境 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
	公示価格		[101.5]	100	100	[106.0]	198,000		画地 +3.9	行政 0.0		
	197,000 円/㎡		100	[103.9]	[102.9]	100			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			100	100				交通	環境	行政	その他
	円/㎡		[]	[]	[]	[]			画地	行政		
			100	[]	[]	100			その他			
(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 名東区の人口は微減傾向にある。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。							
	継続 新規				地域要因 特段の地域要因の変動はないが、最寄り駅徒歩圏外へ需要は波及しており、地価は上昇している。							
	前年標準価格 189,000 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 +4.8 % 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
名東(県)-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社スペース鑑定
名東(県)-11	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 磯貝 誠
鑑定評価額	50,800,000 円	1㎡当たりの価格	200,000 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	[令和6年1月] 150,000 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	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		名古屋市名東区勢子坊3丁目212番				②地積(㎡)	254	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W2	中規模一般住宅に共同住宅が混在する住宅地域	南東6.5m市道	水道、ガス、下水	本郷1.9km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 30 m、南 50 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 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 6.5 m市道	交通施設	本郷駅 南方1.9km	法令規制	1 低専(40, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	ほぼ熟成した住宅地域であり、特段の地域変動要因はなく、当面現状を維持しつつ推移するものと推測される。地価水準は、底堅い住宅需要が見込まれることから堅調に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	方位規模	+6.0 -2.0	
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格			200,000 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東山線沿線の住宅地域で、需要者は区内に在住する1次取得者である。不動産市場は物価上昇、供給面での制約等による需給バランスの悪化が懸念されるが、住環境が良好で底堅い需要が見られる地域であることから地価は底堅く推移している。圏域内では民間の建売分譲が中心で、立地及び需要者に応じた価格設定がなされているが、土地で4000万円程度まで、新築の戸建住宅で6000万円前後までが需給の中心価格帯と把握される。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は一般住宅を主体とする住宅地域に所在し、需要者の多くは自用目的での取引を中心としている。収益還元法については対象基準地の画地条件の制約等により、経済合理性を有する賃貸住宅経営を想定することが非現実的であるため適用しない。従って、試算価格を再吟味し、代表標準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格の考え方は参考に留め、かつ、単価と総額との関係にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)	公示価格をた	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 0.0
		標準地番号 名古屋名東-16							街路 0.0	交通 0.0	交通 0.0
		公示価格 197,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [103.9]	100 [100.0]	[103.9] 100	200,000		画地 +3.9	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	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	環境
									画地	行政	行政
									その他	その他	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			③ 価格変動要因	[一般的要因] 物価上昇、供給面での制約等も見られるものの、良好な立地条件を有する地域の需要は維持され、地域選好性がより鮮明となっている。					
		■ 継続 □ 新規				[地域要因] 居住環境と生活利便性が確保された住宅地で、安定した需要が見込まれることから地価は底堅く推移している。					
		前年標準価格 191,000 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 名古屋名東-16									
		公示価格 197,000 円/㎡									
		②変動率	年間 +4.7 %	半年間 +1.5 %							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出
名東(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松岡不動産鑑定士事務所
名東(県)5-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 松岡 徹郎
鑑定評価額	138,000,000 円	1㎡当たりの価格	526,000 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	400,000 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	名古屋市中東区一社1丁目86番				②地積(㎡)	262	⑨法令上の規制等	近商(80,300)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	一社50m	(その他)	(90,300)
	1:2.5	店舗兼事務所RC7	中高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北40m県道	水道、ガス、下水				
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西100m、南40m、北90m				②標準的使用	中高層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約25m、規模300㎡程度、形状長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	40m県道	交通施設	一社駅西方50m	法令規制	近商(90,300)準防
	⑤地域要因の将来予測	路線沿いの既成商業地域であり特段の変動要因はなく、当分の間現状を維持するものと予測する。繁華性を有する駅至近に位置し地価水準は安定的に推移するものと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	高層店舗兼事務所地					(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	530,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	403,000 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	同一需給圏は概ね名東区内の幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は主に自ら店舗又は事務所ビルとしての使用を目的とする法人事業者が想定される。交通量の多い路線沿いに位置する商業地域であり、地下鉄東山線一社駅至近の利便性のよから多様な用途を前提とした需要が認められる。商業地の取引は個別性が強く、地積規模や業種によって価格帯が異なるため把握は困難であるが、㎡当たり50万円～60万円程度が取引の中心と把握した。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、基準地は駅至近の路線商業地域に存し、8階建の店舗兼事務所にて賃貸想定を行ったが、収益価格は試算過程において想定要素も多く、投資リスク等を反映し試算値も低位に求められる傾向がある。従って、市場の特性に最も適合した比準価格を重視して採用し、収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示標準価格	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	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正		
(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	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正		
(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 486,000 円/㎡	③ 価格変動要因	一般的要因 [] 建築資材及び人件費の高騰や金利の上昇により過熱気味であったマンション及び投資目的の土地需要も落ち着いてきた感がある。 地域要因 [] 東山通沿いの一社駅至近の商業地域で、交通量も多く周辺には優良な住宅背後地を有し土地需要は旺盛である。 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 +8.2 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社八達不動産鑑定事務所
名東(県)5-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 前田 達男
鑑定評価額	82,600,000 円	1㎡当たりの価格	175,000 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	135,000 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	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		名古屋市長東区八前1丁目222番外			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, 200) 準防 (その他) (90, 200)						
	1:1.2	店舗 R C2		低層店舗の中に中層事務所、店舗兼共同住宅等も見られる商業地域	北西16m市道	水道、ガス、下水	一社 2.1km							
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 0 m、南 50 m、北 100 m		②標準的使用		中低層店舗地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模		400 ㎡程度、形状		長方形							
	④地域的特性		特記事項	特にない	街路	16m市道	交通施設	一社駅 北西方2.1km	法令 近商 (90, 200) 準防 規制					
	⑤地域要因の将来予測		準幹線道路沿いに店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。近隣に集客力のある商業施設は無いが、交通量は多く、背後住宅地の価格が上昇していることから、地価水準は若干の上昇傾向で推移すると予測する。											
(3)	最も有効使用の判定		中低層店舗地			(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		100,000 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		同一需給圏は主として名東区内の幹線、準幹線道路沿いの路線商業地域であり、千種区等の隣接地域も含む。需要者の中心は、ロードサイド型店舗を運営する事業者等である。近時、こうした店舗の運営状況がコロナ禍から徐々に回復しており、一定規模以上の事業用地に対する需要は増加傾向にある。好条件を備えた土地は、需要が競合し、成約価格が高水準になるケースもある。中心価格帯は規模等によってばらつきが大きく、総額で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		近隣地域周辺は店舗や事業所が建ち並ぶ商業地域であり賃貸物件も見られるが、賃貸市場において土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に止まった。土地取引は自用や開発目的が中心であり、市場動向を反映している比準価格の信頼性は高い。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、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	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	地域要因	街路			
		標準地番号							標準化補正		交通			
		公示価格	[]	100	100	[]			環境		交通			
		円/㎡	100	[]	[]	100			画地		環境			
									行政		行政			
									その他		その他			
(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	-1.0		
		名東(県)5-3							交通		交通		+3.0	
		前年指定基準地の価格	[105.0]	100	100	[100.0]			環境		環境			+19.0
		200,000 円/㎡	100	[100.0]	[120.1]	100	175,000		画地		行政			
								行政	0.0	その他	0.0			
									その他	0.0				
(10)	対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因	[一般的要因] 不動産市場は、物価上昇や金融資本市場の変動等のリスクが懸念され、投資家や富裕層以外の一般需要者は慎重な姿勢に転換しつつある。								
		■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 交通量の多い準幹線道路沿いの商業地である。地域の状況が大きく変化することは無く、安定的に推移している。								
		前年標準価格 171,000 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	+2.3 %	半年間									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白羽根不動産鑑定所
名東(県)5-3	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 牧野 敦
鑑定評価額	94,700,000 円		1㎡当たりの価格	210,000 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]	160,000 円/m ²
(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
(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 名古屋市名東区西山本通2丁目12番					②地積 (㎡)		451 ()		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				
	1:2	診療所兼共同住宅 RC4	低層の小売店舗のほか 中層の店舗兼共同 住宅等が見られる近 隣商業地域	北東15m市道	水道、 ガス、 下水	星ヶ丘 1.1km			(その他) (79, 186)				
(2)	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 40 m、北 140 m			②標準的使用 中低層店舗兼共同住宅地								
近隣 地域	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記 事項	一部が第1種低層住居専用 地域(50・150)に指 定	街 路	15m市道	交通 施設	星ヶ丘駅 南東方1.1km		法令 規制	近商 (80, 186) 準防			
	⑤地域要因の 将来予測	準幹線道路沿いに中低層の店舗、マンション等が建ち並ぶ路線商業地域であり、今後とも現状の繁華性を維持し推移するものと予測される。多用途建物の立地が可能で、地価は上昇基調で推移するものと予測する。											
(3)	①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 213,000 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	同一需給圏は主に名東区内の商業地域である。需要者の中心は地縁性を有する地元の個人又は法人事業者のほかマンション開発業者である。西山本通沿いの交通量の比較的多い準幹線道路沿いに、低層店舗のほか中層の共同住宅等が多く立地している。マンション需要が根強い名東区的地域性から、マンション適地に対する土地需要は依然として強含んでいて、地価は上昇傾向にて推移している。取引総額はばらつきが大きく中心となる価格帯は見いだせない。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地の存する路線商業地域における賃貸市場は概ね成熟している。収益価格は賃貸市場の動向及び建物の想定事項の如何でその精度が左右されるという側面を反映しやや低位な価格となった。収益性が重視される商業地域内に存するものの、比準価格を重視するのが不動産市場の実態を適切に反映していると判断される。以上より比準価格を重視し収益価格を比較考量し、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 とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋名東5-2		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	+3.0 +5.0 +10.0 +5.0 0.0
	公示価格 256,000 円/㎡		[103.0] 100	100 [100.0]	100 [124.9]	[100.0] 100	211,000		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
(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			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 年の 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 200,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 景気が緩やかに回復するなか、利便性に優る商業地についてはマンション需要とも競合して、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] 地域要因に特段の変化は見られない。地価上昇が続く背後住宅地の地価動向と同様の傾向が認められる。								
	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。								