

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社
天白(県)-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 近藤 裕二
鑑定評価額	22,600,000 円		1㎡当たりの価格	159,000 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] 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				名古屋市中天白区大根町40番7外				②地積 (㎡)		142 ()	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		
	1:3.5		住宅 W2		一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		南西6m市道		水道、ガス、下水		原 2km		(その他) 高度最高15m (60, 150)		
(2) 近隣地域	①範囲				東 30 m、西 100 m、南 30 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 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 m市道		交通施設		原駅 南西方2km		法令規制 1 中専 高度最高15 m (60, 150) 準防
⑤地域要因の将来予測		一般住宅や共同住宅が見られる住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状維持で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 +6.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		159,000 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中天白区及び周辺区に存する住宅地域である。主な需要者は、戸建住宅建築を目的とする一次取得者のほか、不動産業者も考えられる。地下鉄駅への接近性は劣るが、住環境は概ね良好であり名古屋市外からの転入も見込める地域であり、需要は底堅い。規模にばらつきが見られるため、取引の中心となる価格帯は見出しづらいが、土地総額で1500～2500万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は自用目的での取引を中心に信頼性の高い事例より求めた結果であり、市場動向を反映している。収益価格は標準地の画地条件等の制約から経済合理性を有する共同住宅の想定は不合理であることから求められなかった。したがって、現実の市場動向を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討結果を踏まえ、上記のとおり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 名古屋天白-2 公示価格 195,000 円/㎡		②時点修正 [101.5] 100		③標準化補正 100 [100.0]		④地域要因の比較 100 [132.6]		⑤個別的要因の比較 [106.0] 100		⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) 158,000		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 +25.0 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 153,000 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因		[一般的] 好調な企業収益が緩やかな景気回復を支えており、長期金利は上昇傾向にあるものの、不動産市場は活発な動きが続いている。								
	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] 住宅地域として既に熟成しており、地域要因に特段の変動はない。								
							[個別的] 個別的要因の変動は特にない。								
		②変動率		年間 +3.9 %	半年間 %										

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出
天白(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社
天白(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 近藤 裕二
鑑定評価額	56,200,000 円	1㎡当たりの価格	180,000 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] 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 名古屋市中天白区野並4丁目138番				②地積 (㎡)		312 ()	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) 高度最高20m (70, 200)
	1:2	住宅W2		中規模一般住宅の中にアパート、空地等が見られる高台の住宅地域	南東8m市道	水道、ガス、下水	野並570m		
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 100 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 11 m、奥行 約 20 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 8 m市道	交通施設	野並駅 北東方570m		法令 規制 2中専 高度最高20m (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅や共同住宅が見られる住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状維持で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 +7.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		180,000 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	同一需給圏は名古屋市中天白区及びその周辺区に存する住宅地域である。主な需要者は、戸建住宅建築目的のための個人のほか、収益、開発目的の事業者も考えられる。地下鉄駅への接近性など利便性が優れ、名古屋市外からの転入も見込める地域であり、需要は底堅い。規模にばらつきが見られるため、取引の中心となる価格帯は見出しづらいが、土地総額で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	比準価格は同一需給圏内の取引事例を収集して求めたもので、市場性を反映した価格である。収益価格は対象地に最も有効使用の賃貸物件を想定した賃貸収益から求めたものであるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。本件は収益性より居住の快適性を重視する住宅地であり自用の取引が中心である。したがって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に代表標準地との検討を踏まえ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 名古屋天白-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
	公示価格 195,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [118.1]	[107.0] 100	179,000		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 -4.0 +23.0 0.0 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 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 0.0 0.0 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/㎡			③価格形成要因の変動状況	一般的 [要因] 好調な企業収益が緩やかな景気回復を支えており、長期金利は上昇傾向にあるものの、不動産市場は活発な動きが続いている。				
	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] 区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。				
					[個別] 個別的要因の変動は特にない。				
	②変動率	年間	+5.3 %	半年間	%				

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月9日提出
天白(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
天白(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 石井 識章
鑑定評価額	39,200,000 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8日	(6) 路線価又は倍率	155,000 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		名古屋市中白区原5丁目1004番			②地積 (㎡)	198 ()	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)	
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅及び共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	北8m市道	水道、ガス、下水	原 1.1km		(その他) 高度最高10m	
(2) 近隣地域	①範囲 東 120 m、西 60 m、南 50 m、北 20 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 21 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 特にない	街 基準方位 北 8 m	交通 原駅 南方 1.1km	法令 1 低専 高度最高10m (50, 150)				
		事項	路	施設	規制				
	⑤地域要因の将来予測 小規模一般住宅等が建ち並ぶ成熟した住宅地域である。地域内に格別の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予想する。								
(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 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 同一需給圏は天白区等を中心とする既成の住宅地域である。主たる需要者は同一需給圏を含む名古屋市内及びその近郊に居住する30代から40代を中心とする一次取得者と考えられる。鉄道駅への接近性はやや劣るものの、区画整理済みの住宅地であり、品等は比較的高く、堅調な需要が見込めるエリアである。土地価格は4,000万円程度、戸建住宅は6,000万円程度が中心価格帯と思料される。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 比準価格は類似する自用目的での取引から求めたもので、取引市場の実勢を反映した実証的な価格である。収益価格は基準地の画地条件等の制約から賃貸用建物を想定することが現実的ではないため求められなかった。したがって現実の市場動向を反映した比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。尚、当該価格は単価と総額の関連の適否についての検討結果からも妥当なものと判断した。								
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋天白-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
	公示価格 195,000 円/㎡		[101.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	198,000		
(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
	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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 190,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 海外経済、資源価格、企業の賃金・価格設定行動等に係る不確実性はあるものの、景気は緩やかに回復しており地価も上昇傾向にある。				
	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 名古屋天白-2 公示価格 195,000 円/㎡				[地域要因] 当該地域の地域要因は安定的であり、特段の変動要因は認められない。				
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +4.2 %	半年間 +1.5 %						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年 7月 8日提出
天白(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社名古屋不動産鑑定所
天白(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 松田 優一
鑑定評価額	35,500,000 円		1㎡当たりの価格	182,000 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] 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 12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				名古屋市天白区池場4丁目1108番		②地積 (㎡)	195 ()	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) 高度最高20m (70, 150)	
	1:3	住宅 RC2		一般住宅のほか共同住宅、生産緑地等も見られる住宅地域		南10m市道		水道、ガス、下水	原 1.3km	
(2) 近隣地域	①範囲				東 40 m、西 120 m、南 30 m、北 100 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 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 10 m市道	交通施設	原駅 南方1.3km	法令規制	2中専 高度最高20m (70, 150) 準防
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域内外で見られる生産緑地が継続される傾向にあり、当面は緑の多い環境良好な住宅地域として、現状どおりの状況が続くものと予測される。							
(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 182,000 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、天白区中央部周辺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その周辺圏域に居住または通勤する一次取得者層である。近隣地域は、地下鉄原駅から概ね徒歩圏内にあり、緑の多い居住環境良好な住宅地域であるため、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2500万～3500万円程度、新築の戸建住宅は4500万～5500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。当地域には共同住宅も存するが、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 名古屋天白-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 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 0.0 交通 +3.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 195,000 円/㎡		[101.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [118.5]	[109.0] / 100	182,000			
(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 173,000 円/㎡				③価格変動要因の形成要因	[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は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いが、地下鉄原駅から概ね徒歩圏内の緑の多い住宅地域であり、底堅い需要により地価は上昇している。				
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +5.2 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
天白(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社
天白(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 近藤 裕二
鑑定評価額	35,700,000 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4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	125,000 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		名古屋市天白区荒池2丁目3206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		1 低専(40, 80) (その他) 高度最高10m		
	1:1.5	住宅W2		戸建住宅、アパート等が混在する区画整理済の住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	平針1.2km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 60 m、南 70 m、北 30 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 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		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	平針駅 南東方1.2km	法令規制	1 低専 高度最高10m (40, 80)	
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅や共同住宅が見られる住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状維持で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 +6.0				
(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 / 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天白区及び周辺区並びに日進市西部に存する住宅地域である。主な需要者は、戸建住宅建築を目的とする一次取得者のほか、不動産業者も考えられる。地下鉄駅への接近性はやや劣り空地も見られるが、共同住宅も介在する地域である。規模にばらつきが見られるため、取引の中心となる価格帯は見出しづらいが、土地総額で3000～4000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は自用目的での取引を中心に信頼性の高い事例より求めた結果であり、市場動向を反映している。収益価格は標準地の画地条件等の制約から経済合理性を有する共同住宅の想定は不合理であることから求められなかった。したがって、現実の市場動向を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討結果を踏まえ、上記のとおり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 名古屋天白-2 公示価格 195,000 円/㎡		②時点修正 [101.5] 100	③標準化補正 100 [100.0]	④地域要因の比較 100 [125.7]	⑤個別的要因の比較 [106.0] 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡) 167,000	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	⑧地域要因 街路 +1.0 交通 +4.0 環境 +14.0 行政 +5.0 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	⑧地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(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 160,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	一般的要因 好調な企業収益が緩やかな景気回復を支えており、長期金利は上昇傾向にあるものの、不動産市場は活発な動きが続いている。						
	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 区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。						
					個別的要因 個別的要因の変動は特にない。						
	②変動率	年間 +4.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
天白(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
天白(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 額額 正剛
鑑定評価額	42,600,000 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4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月19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「居住表示」等	名古屋市中天白区八幡山406番2	②地積(㎡)	213	③法令上の規制等	1 低専(30, 100)
	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	住宅W2	中小規模の一般住宅を中心に共同住宅も見られる高台の住宅地域	北4.5m市道	水道、ガス、下水	塩釜口620m
						(その他) 高度最高10m(風致地区)
(2) 近隣地域	①範囲	東90m、西50m、南30m、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10.0m、奥行約21m、規模210㎡程度、形状長方形				
	④地域的特性	特記事項	高台の閑静な住宅地域	街路	標準方位北、4.5m市道	交通施設
						塩釜口駅南西方620m
						法令規制
						1 低専 高度最高10m(風致地区)(30, 100)
	⑤地域要因の将来予測	特別の変動要因は見られず、ここ当分は現状維持で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	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	同一需給圏は名古屋市中天白区内で地下鉄鶴舞線沿線に位置する住宅地域がその範囲にあたる。需要者の中心は名古屋市内及びその周辺市町に居住し、自用の戸建住宅の取得を目的とする個人である。圏内では画地の細分化が進んでおり、規模が比較的小さく総額での値頃感のある物件を中心に不動産需要が高い。市場においては更地は200㎡前後で4500万円程度まで、建売分譲住宅は6000万円台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	評価方式を適用した結果、比準価格のみの試算価格となった。当該基準地は間口が狭く、画地規模も小さいため共同住宅の想定が困難であり、その結果、収益還元法の適用が困難であった。求められた比準価格は市場性を反映した実証的価格である。採用事例の信頼性は高く、また比準の精度も高い。従って本件では比準価格を採用し、他の公示価格との均衡を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	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					
	名古屋天白-20					
	公示価格	[102.8]	100	100	[100.0]	201,000
	217,000 円/㎡	100	[100.0]	[111.2]	100	
(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	[]	100	100	[]	
	円/㎡	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	③ 価格変動要因	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、設備投資も緩やかな増加傾向にある。個人消費は底堅く推移し、住宅投資は弱めの動きとなっている。			
	■ 継続 □ 新規		[地域要因] 特記すべき地域要因の変動はない。			
	前年標準価格	195,000 円/㎡	[個別的要因] 特記すべき個別的要因の変動はない。			
	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 +2.6 %	半年間 %			

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出
天白(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
天白(県)-7	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 額額 正剛
鑑定評価額	68,300,000 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) 路線価	[令和6年1月] 175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月19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「居住表示」等				名古屋市長白区表山2丁目1007番				②地積(㎡)	273	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, 100)											
	1:1.2	住宅S2		中規模住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域		南6m市道		水道、ガス、下水	八事800m			(その他) 高度最高10m											
(2) 近隣地域	①範囲				東 100 m、西 60 m、南 30 m、北 20 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 13 m、奥行 約 20 m、規模				260 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性		特記事項		高台の閑静な住宅地域		街路		基準方位 北、6 m市道		交通施設		八事駅 南方800m		法令規制		1 低専 高度最高10m (40, 100)						
	⑤地域要因の将来予測		当地域は熟成した住宅地域であり、ここ当分は現状維持で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 +9.0										
(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							84,000 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	同一需給圏は天白区内で地下鉄鶴舞線沿線に位置する住宅地域がその範囲にあたる。需要者の中心は名古屋市内及びその周辺市町に居住し、戸建住宅の取得を目的とする個人である。八事駅周辺は利便性、居住環境ともに良好であることから天白区の中でも特に人気が高いエリアであり、需要は高く地価は継続的に上昇している。需要者は資金的余裕がある層が中心のため、市場では260㎡程度の更地を6500万円前後で取得して注文住宅を建築するケースが多い。																						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鑑定評価方式を適用した結果、比準価格と収益価格の2試算価格を得た。比準価格は市場性を反映した実証的価格である。また事例の信頼性、比準の精度は高い。一方収益価格は不動産の収益性に着目して求めた理論的数値であるが、当該地域は収益性よりもむしろ快適性を重視する地域であるため、低めに試算された。以上を総合的に勘案して比準価格を採用し、収益価格は参考程度と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			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 名古屋天白-20																	交通 0.0		環境 0.0		行政 +2.0	
	公示価格			[102.8]		100		[100.0]		[109.0]		251,000						行政 0.0		その他 0.0			
	217,000 円/㎡			100		[100.0]		[96.9]		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	
	前年指定基準地の価格			[]		100		[]		[]								交通 0.0		環境 0.0		行政 +2.0	
	円/㎡			100		[]		[]		100								行政 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 価格変動要因		一般的要因										
	■ 継続 □ 新規												[地域]										
	前年標準価格 239,000 円/㎡												[個別的]										
	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 +4.6 % 半年間 %																						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月9日提出
天白(県)-8 宅地-1

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
天白(県)-8	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 石井 識章

鑑定評価額	42,100,000 円	1㎡当たりの価格	223,000 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8日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	175,000 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 名古屋市天白区元植田3丁目1802番		②地積 (㎡)		189 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 住宅W3	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	⑥接面道路の状況 北6.5m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 植田700m	1 低専 (50, 150) (その他) 高度最高10m	
(2) 近隣地域	①範囲 東 70 m、西 40 m、南 30 m、北 50 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 6.5 m市道		交通施設 植田駅 北西方700m	法令 1 低専 高度最高10m (50, 150)		規制	
	⑤地域要因の将来予測 駅徒歩圏内の閑静な住宅地域であり、今後も現状のまま推移すると予測する。近隣地域は利便性の高い地域で、需要は回復しており、地価水準は上昇傾向で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 223,000 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	同一需給圏は天白区中央部から北部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その周辺圏域に居住または勤務する一次取得者層である。近隣地域周辺は地下鉄植田駅から徒歩圏内で、区画整然とした住宅地域である。住環境、利便性ともに良好な地域として人気が高く、地価は継続して上昇傾向にある。取引の中心価格帯は、土地が3500万円前後、新築戸建住宅が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	比準価格は類似する自用目的での取引から求めたもので、取引市場の実勢を反映した実証的な価格である。他方、収益価格は近隣地域は賃貸市場が未成熟で、対象基準地の間口も狭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ことが困難なため不適用とした。したがって現実の市場動向を反映した比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。尚、当該価格は単価と総額の関連の適否についての検討結果からも妥当なものと判断した。							
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋天白-20 公示価格 217,000 円/㎡		②時点修正 [102.8] 100	③標準化補正 100 [100.0]	④地域要因の比較 100 [/]	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) 223,000	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 0.0 交通 0.0 環境 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 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 212,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況 [一般的] 海外経済、資源価格、企業の資金・価格設定行動等に係る不確実性はあるものの、景気は緩やかに回復しており地価も上昇傾向にある。 [地域] 植田駅の徒歩圏内に位置し、居住環境が良好であることから需要は高く、地価の上昇が続いている。 [個別的] 特記すべき個別的要因の変動はない。					
	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 名古屋天白-20 公示価格 217,000 円/㎡							
	②変動率 年間 +5.2 % 半年間 +2.8 %							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
天白(県)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットブレイン
天白(県)-9	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山岡 通長
鑑定評価額	32,000,000 円	1㎡当たりの価格	161,000 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7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		名古屋市天白区西入町1 2 1 番 1				②地積 (㎡) (199)		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) (その他) 高度最高10m 1. 0 m外壁後退	
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅のほかに空地も見られる区画整然とした住宅地域		南6. 5m市道	水道、ガス、下水	相生山 1. 4km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 50 m、北 90 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 11 m、奥行 約 19 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	相生山駅 北方1. 4km		法令規制	1 低専 高度10m 1. 0 m壁面後退 (40, 80)
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ住環境の良好な住宅地域である。将来の動向としては格別の価格変動要因はなく、当分の間現状を維持するものと予測する。								
(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 161, 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、天白区南東部及び緑区北部に位置する地下鉄桜通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のエンドユーザーが想定される。最寄駅からは徒歩圏外であるものの、相対的な割安感から一定の需要が認められる。取引の中心となる価格帯は、土地のみで3 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で6 0 0 0 万円程度の水準である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は自用目的の取引が中心であり、同一需給圏内における類似地域の多数の取引事例から試算された比準価格は市場性を反映しており規範性は高いといえる。一方、当地域においては地価に即応する賃料水準の確保が困難であり、専ら収益獲得を目的とした共同住宅建設の想定は現実的でないため、収益価格は試算しなかった。以上より、比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋天白-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
	公示価格 195, 000 円/㎡		[101. 5] / 100	100 [100. 0]	100 [134. 1]	[109. 0] / 100	161, 000		交通 0. 0		交通 +3. 0
									環境 0. 0		環境 +24. 0
									画地 0. 0		行政 +5. 0
									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 []	100 []	[] / 100			交通		交通
									環境		環境
									画地		行政
									行政		その他
									その他		
(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 155, 000 円/㎡				③ 価格形成要因の	[一般的要因] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、不安定な海外情勢や金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。					
	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] 当該地域の地域要因は安定的であり、特段の変動要因は認められない。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
		②変動率	年間 +3. 9 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
天白(県)5-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 纈纈 正剛
鑑定評価額	68,400,000 円		1㎡当たりの価格	239,000 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]	190,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 19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		名古屋市長白区植田南3丁目102番				②地積 (㎡)		286 ()		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, 300) 準防			
	1:2.5	店舗兼住宅 S2	店舗のほかにマンシ ョンも見られる路線 商業地域		北25m県道	水道、 ガス、 下水	植田 310m		(その他) 絶対高4.5m高度 (90, 300)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 150 m、西 80 m、南 40 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 11 m、奥行 約 26 m、規模				290 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2.5m県道	交通 施設	植田駅 南西方310m		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	格別の変動要因は見られず、ここ当分は現状推移で推移するものと予測する。										
(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		
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格			239,000 円/㎡					
			収益還元法	収益価格			150,000 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		同一需給圏は天白区内で幹線道路又は準幹線道路沿いの商業地域がその範囲にあたる。需要者の中心は地元法人、個人事業主等である。近隣地域は地下鉄駅から徒歩圏内に位置し、自動車の交通量が多いことから集客力があり、またマンション用地としての需要もあり、地価は継続的に上昇している。商業地の取引件数が少なく、規模、利用目的などにより総額も様々なため、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		鑑定評価方式を適用した結果、比準価格と収益価格の2試算価格を得た。比準価格は市場性を反映した実証的価格である。また事例の信頼性、比準の精度は高い。一方収益価格は不動産の収益性に着目して求めた理論的数値であるが、当該地域は賃料の遅効性により、その価格は低めに試算された。以上を総合的に勘案して比準価格を採用し、収益価格は参考程度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標準化 補正 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 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 236,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	239,000						
(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標準化 補正 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	
	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 231,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 景気は緩やかに回復しており、設備投資も緩やかな増加傾向にある。個人消費は底堅く推移し、住宅投資は弱めの動きとなっている。							
	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 名古屋天白5-1 公示価格 236,000 円/㎡				[地 域 要 因] 特記すべき地域要因の変動はない。							
	②変動率 年間 +3.5 % 半年間 +1.3 %				[個別的 要 因] 特記すべき個別的要因の変動はない。							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
天白(県)5-2 宅地-1

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
天白(県)5-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 松田 優一
鑑定評価額	39,600,000 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4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	145,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月12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		名古屋市中白区原5丁目1308番				②地積 (㎡) ()		219 ()		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		
	1:4	店舗兼住宅 S2	店舗付マンション、店舗併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域		東16m市道		水道、ガス、下水	原 1.2km		(その他) 絶対高 31m 高度 (90, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 100 m、北 100 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 30 m、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	16m市道		交通施設	原駅南方1.2km		法令規制	近商 絶対高 31m 高度 (90, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		店舗付マンション、店舗併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、今後とも低層利用地の高度利用化が進むものと予測される。									
(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		間口・奥行の関係 -1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		184,000 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、天白区内を中心として近隣商業地域や準幹線道路沿いの路線商業地域が存する圏域である。需要者の中心は、個人や地場企業などの物販、飲食店等の事業者である。近隣地域には地域の中核となるような施設や集客力のある大規模店舗等がなく、共同住宅併用の店舗等が比較的多く見受けられる。このため商業地域としての競争力はやや弱いと判断される。地域の画地規模にはバラツキがあり、中心価格帯として把握される総額水準は特にない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は店舗兼共同住宅の賃貸を想定した理論的な価格であるが、低位に求められた。これは近隣地域が商業地域ではあるが、賃貸市場が成熟しておらず土地価格に見合う賃料水準が未形成であることに起因している。従って、収益価格の規範性は比準価格より低いと判断される。以上から代表標準地を規準とした価格との均衡を踏まえ、比準価格を重視し収益価格を比較考量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		街路 0.0 地域要因	
	公示価格 236,000 円/㎡		[101.3] 100		100 [100.0]	100 [131.3]	[99.0] 100	180,000	標準化補正		街路 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 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		街路 交通 0.0 地域要因	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100		標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 0.0 その他	
(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 174,000 円/㎡				③ 価格変動要因		[一般的要因] 過度な円安傾向が懸念されるが、物価高の影響よりは低金利や好調な企業業績の効果が大きく、投資物件への需要は堅調に推移している。 [地域要因] 地域要因に大きな変動はないが、共同住宅併用の店舗等が中心の商業地域であり、地価押上げの一般的要因の影響を受けている。 [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 +4.0 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
天白(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社
天白(県)5-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 近藤 裕二
鑑定評価額	41,100,000 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4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		名古屋市中天白区境根町9 2番			②地積 (㎡)	232 ()	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
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 R C3		小売店舗、一般住宅等が混在するバス通り沿いの商業地域		東16m市道	水道、ガス、下水	相生山 520m		(その他) 絶対高 3 1 m 高度 (90, 200)
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 150 m、北 200 m			②標準的使用		低層店舗付住宅地		
	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		街路 1 6 m市道	交通施設	相生山駅 北西方520m		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		準幹線道路沿いの小売店舗、一般住宅等が混在する地域であり、今後は徐々に住宅地としての利用が強まっていくものと予測される。							
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗付住宅地					(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		177,000 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	同一需給圏は天白区や周辺区の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、地元企業や個人、デベロッパーのほか、地下鉄駅に近い商業地であり、画地規模によってはマンション用地の需要も見受けられる。取引の中心価格帯は、画地規模、取得者の利用用途等によってばらつきがあり、一定の傾向は見られない。									
(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、同一需給圏内の類似地域に存する現実の取引事例を基礎とした実証的な価格である。収益価格は店舗兼共同住宅ビルを想定して求めたもので、賃貸経営の投資採算性を示しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。したがって、試算価格の説得力の観点から比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり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 +2.0
	公示価格 236,000 円/㎡		[101.3] / 100	100 [100.0]	100 [134.8]	[100.0] / 100	177,000		交通 0.0	交通 +1.0
								環境 0.0	環境 +27.0	
								画地 0.0	行政 +3.0	
								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 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			交通 0.0	交通 +1.0
								環境 0.0	環境 +27.0	
								画地 0.0	行政 +3.0	
								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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 171,000 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的] 好調な企業収益が緩やかな景気回復を支えており、長期金利は上昇傾向にあるものの、不動産市場は活発な動きが続いている。					
	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] 地域要因に特段の変動はない。					
					[個別的] 個別的要因の変動は特にない。					
	②変動率	年間 +3.5 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットブレイン
天白(県)5-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山岡 通長
鑑定評価額	101,000,000 円	1㎡当たりの価格	272,000 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7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 名古屋市中心部東区植田3丁目711番					②地積 (㎡)	370 ()	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	
	1:1.5	診療所兼住宅 R C 3	地下鉄駅周辺の中低層の店舗兼住宅が見られる商業地域	南16m市道	水道、ガス、下水	植田 240m		(その他) 高度最高45m (90, 300)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 90 m、南 50 m、北 30 m					②標準的使用 中低層店舗兼住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 25 m、規模 370 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	1 6 m市道	交通施設	植田駅 東方240m	法令規制	近商 絶対高 4 5 m高度 (90, 300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	中低層の店舗併用住宅を中心に高層共同住宅も増えつつある駅近くの商業地域である。地下鉄駅に近いことから、投資物件に対する需要が堅調であり、地価水準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	低層店舗併用住宅地					(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			272,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格			133,000 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	同一需給圏は天白区の幹線道路又は準幹線道路沿いの商業地域がその範囲にあたる。主な需要者は地元の中堅企業や個人事業者であるが、規模によっては全国で店舗展開する企業や、マンション開発業者等の参入も考えられる。近隣地域は地下鉄植田駅周辺に位置しており、利便性が高く特に後者のマンション需要が底堅い。需要の中心となる価格帯について、商業地の取引は個別性が強く、規模等によって価格帯が異なるため把握は困難である。								
(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、実際の取引事例を採用した実証的な価格であり、精度の高い価格が得られた。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。自用目的の取引が中心であるものの、一部に収益目的で不動産を取得する需要も認められる。従って、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、前年価格等からの価格変動にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格の標準とした	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	地域要因 街路 +2.0 交通 -2.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 236,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [88.0]	[100.0] 100	272,000			
(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) 対象年間の検討 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 261,000 円/㎡			③価格変動要因の 形成要因	一般的要因 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、不安定な海外情勢や金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。				
	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 当該地域の地域要因は安定的であり、特段の変動要因は認められない。				
					個別的要因 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +4.2 % 半年間 %								

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
天白(県)5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
天白(県)5-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 額額 正剛
鑑定評価額	45,700,000 円	1㎡当たりの価格	277,000 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]	215,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月19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				名古屋市天白区八幡山1335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		近商 (80, 300) 準防			
	1.5:1	店舗、事務所兼共同住宅等 R C6		中低層の店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅至近の商業地域		北東26.1m国道	水道、ガス、下水	塩釜口近接		(その他) 絶対高4.5m高度 (90, 300)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 60 m、南 0 m、北 60 m			②標準的使用		中層店舗付共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 10.2 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 26.1m国道		交通施設		塩釜口駅近接	法令規制	近商 絶対高4.5m高度 (90, 300)
	⑤地域要因の将来予測		特別の変動要因は認められず、ここ当分は現状維持で推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗事務所付共同住宅地							(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 277,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 223,000 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	同一需給圏は瑞穂区、天白区内の幹線道路又は準幹線道路沿いの商業地域、あるいは駅前商業地域がその範囲にあたる。需要者の中心は地元の中小企業や個人事業主等である。幹線道路沿いのまとまった画地規模を有する土地については、ロードサイド店舗や中高層のマンション開発用地としても需要は堅調である。商業地の取引件数が少なく、規模、利用目的などにより総額も様々なため、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	鑑定評価方式を適用した結果、比準価格と収益価格の2試算価格を得た。比準価格は市場性を反映した実証的価格である。また事例の信頼性、比準の精度は高い。一方収益価格は不動産の収益性に着目して求めた理論的数値であるが、当該地域は賃料の遅効性により、その価格は低めに試算された。以上を総合的に勘案して比準価格を採用し、収益価格は参考程度と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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 236,000 円/㎡		[101.3] 100	[100.0] 100	[86.2] 100	[100.0] 100	277,000		標準化補正	交通 0.0	交通 -12.0	環境 0.0	環境 -2.0
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	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			標準化補正	交通 0.0	交通 -12.0	環境 0.0	環境 -2.0
(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 268,000 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、設備投資も緩やかな増加傾向にある。個人消費は底堅く推移し、住宅投資は弱めの動きとなっている。							
	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] 特記すべき地域要因の変動はない。							
						[個別的要因] 特記すべき個別的要因の変動はない。							
	②変動率 年間 +3.4 % 半年間 %												