

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鎌塚不動産鑑定事務所	
東(県)-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	鎌塚 敦司
鑑定評価額	21,800,000 円		1㎡当たりの価格		295,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	215,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月10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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市東区出来町3丁目1201番2 「出来町3-12-21」				地積 (㎡)	74	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)					
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 20 m、北 15 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 8 m、奥行約 12 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形				地域的特性	特記事項	特にない				
	地域的要因の将来予測	中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ既存住宅地域である。容積率が200%で3階建の住宅敷地に適することから、今後は土地の細分化が進むものと予測する。				街路	基準方位北6m市道	交通施設	大曽根駅 南方680m 法令規制 1住居 (70, 200) 準防			
(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	295,000 円/㎡			内訳						
	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	同一需給圏は東区、千種区を中心とした名古屋市東部の住宅地域である。需要者は名古屋市及び周辺市町に居住する、所得がやや高い一次取得者及び二次取得者が中心である。最寄駅から徒歩圏内に位置し、利便性が良く、住環境も優るため、宅地需要は強い。需要の中心は、土地のみで2000万～3000万円前後、建築費の高騰を背景に新築の建売はあまり見られなくなった。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模が小さく間口も狭いため共同住宅の想定は困難であることから、収益価格は試算しない。周辺の環境や通勤利便性を重視して価格形成される住宅地域であり、自用の住宅地としての取引が中心である。昨年と比較した市場動向を勘案し、比準価格をもって妥当と判断し、代表標準地との検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8)公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 名古屋千種-4							標準化補正	交通		0.0	交通
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	環境	0.0	地域要因	環境	+1.0
	前年指定基準地の価格							画地	0.0		行政	-2.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因	[要 因]	建築費の高騰を受けて建売が見られなくなり更地や中古住宅の取引が多くなっている。今後の動向が注視されている。						
	継続 新規					[地 域]	容積率200%の住宅地域は土地を分割して、3階建の住宅用地として分譲される取引が増えている。					
	前年標準価格 286,000 円/㎡						[個 別 的]	個別的要因の変動は特にない。				
-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	標準地											
公示価格	円/㎡											
変動率	年間 +3.1 %	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(県)-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 大竹 大輔
鑑定評価額	27,300,000 円	1㎡当たりの価格	237,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月]	170,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市東区大幸2丁目935番「大幸2-9-39」				地積 (㎡)	115	法令上の規制等																				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60, 200) 準防																					
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	東 120 m、西 50 m、南 80 m、北 20 m 標準的使用 戸建住宅地																										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 4 m 市道	交通施設	矢田駅 東方150m	法令規制	1住居 (70, 160) 準防																			
(3) 最有効使用の判定	地域要因の将来予測	小規模一般住宅を中心とする既成住宅地域として概ね熟成しており、特段の大きな変動要因もなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。																										
	(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	237,000 円/㎡																									
	収益還元法	収益価格	50,000 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、東区を中心に、周辺区内に存する住宅地域である。需要者は、市内勤務の一次取得者が中心である。近隣地域及びその周辺は、一級河川に近接した旧来からの既成住宅地域であるが、鉄道については複数路線の利用が可能であるほか、大型商業施設への接近性がある等、利便性の高い地域であり、相応の需要は認められる。中心となる価格帯は土地120㎡程度で2,500~3,000万円前後、新築戸建住宅で5,500万円前後である。																											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例から試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は対象不動産に最有効使用の賃貸物件を想定して求めた価格であるが、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に求められたものである。また、当該地域は収益性よりも居住の快適性が重視される地域であることから、比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、さらに標準地からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。																											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +7.9	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 +1.0	環境 +14.0	行政 +1.0	その他 0.0							
	標準地番号	名古屋東-11	[102.4] 100	100 [107.9]	100 [117.5]	[109.0] 100	237,000	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +7.9	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 +1.0	環境 +14.0	行政 +1.0	その他 0.0							
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	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) 対象標準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規																										
	-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/㎡	変動率	年間	+4.9 %	半年間	%	一般的要因	海外情勢、社会経済情勢等の不安要素はあるが、不動産の立地、用途、収益物件の可否等の個性に応じて、取引市場には強弱が見られる。															
(10) 対象標準地の前年標準価格等の前	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡	変動率	年間	+4.9 %	半年間	%	地域要因	当該地域は、旧来からの既成住宅地域であるものの、利便性の高い住宅地域で、地域要因に特段の変動要因は認められない。																
	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡	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	有限会社鈴河
東(県)-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鈴木 智行
鑑定評価額	153,000,000 円	1㎡当たりの価格	677,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	490,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月8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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市東区榑木町3丁目4番				地積 (㎡)	226 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2住居 (60, 200) 準防	
	1.2:1	空地	住宅、社宅、事務所等が混在する既成住宅地域	南8m市道	水道、ガス、下水	高岳 800m	(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 80 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	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						
	地域的特性	特記事項	都心に近い高級住宅地域である。	街路	基準方位北、8m 市道	交通施設	高岳駅 北方800m	法令 2住居 (70, 200) 準防 規制
	地域要因の将来予測	高級住宅地域として既に熟成しており、現状のまま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 +9.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	677,000 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内の白壁等に代表される高級な住宅地域である。需要者の中心は個人の高所得者層や法人等である。当地域は、旧来からの高級住宅地域で需要は強く、供給は限定的で売り手は強気姿勢を保っている。需要の中心となる価格帯は、白壁、榑木町、主税町周辺の高級住宅地については規模によって、大きなばらつきがあり、一定の傾向は見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、住宅、社宅、事務所等が混在する既成住宅地域であるが、事業収支の観点から、面積が小さく、経済合理的に経営が可能となる賃貸住宅が建てられないため、収益価格は試算しない。また当該住宅地においては収益性よりも快適性、利便性が重視されると考えられる。以上、検討の結果、需要者の投資行動の適合性の観点より、比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋東-1	公示価格 666,000 円/㎡	[101.7] / 100	100 [109.0]	100 [/]	[109.0] / 100	677,000	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) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	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) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格	664,000 円/㎡		[一般的] 緩和的な金融環境の継続等を背景に投資需要は底堅く推移してきたが、建築費高騰や世界情勢に加え、今後の金利の動向に注意が必要。	[地域] 名古屋市内における人気のある住宅地域は需要が強く、地価は上昇している。	[個別的] 個別的要因に変動はない。	
	-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 名古屋東-1	公示価格 666,000 円/㎡				
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 +1.7 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鎌塚不動産鑑定事務所	
東(県)5-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	鎌塚 敦司
鑑定評価額	530,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,270,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	1,010,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月10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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市東区葵1丁目1609番外「葵1-16-30」				地積(㎡)	417	法令上の規制等								
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業(80,600)防火 (その他) 駐車場整備地区(100,600)								
(2)近隣地域	範囲	東50m、西30m、南60m、北30m				標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地									
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約30m、規模600㎡程度、形状長方形				(4)対象基準地の個別的要因	ない	地域的特性	特記事項	特にない	街路	37m市道	交通施設	新栄町駅北東方100m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100,600) 防火
	地域要因の将来予測	中高層の店舗兼共同住宅が多い幹線道路沿いの商業地域である。古くからの事務所ビルも見られるが、規模の大きい土地を中心に店舗兼共同住宅が緩やかに増加してゆくものと予測する。														
	(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,320,000 円/㎡					(6)市場の特性	同一需給圏は東区を中心に名古屋市内の容積率の高い準高度ないし高度商業地域である。需要者は主としてJ-REIT、私募リート等の機関投資家や全国的に事業を展開する不動産会社を中心となるが、地場の不動産会社や企業も見られる。新栄駅から徒歩圏で容積率も600%であるため、需要は安定しているが賃貸マンション用地としては割高感があるため、価格は横ばいに近づきつつある。取引の中心は規模によって異なる。						
収益還元法	収益価格	847,000 円/㎡														
原価法	積算価格	/ 円/㎡														
開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格に比較して収益価格は相当低位に求められた。自用の店舗や事業用地を取得する取引も見られるが、容積率が600%で駅から近いため収益目的での取引も多い。建築費の高騰が急激な一方で賃料の上昇は緩やかであるため投資採算性が悪化して一時的な乖離が発生しているものと判断した。以上により、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格も参考にし、昨年からの市場動向も勘案し、上記の通り鑑定評価額を決定した。															
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	標準地番号	名古屋東5-6	[100.8]	100	100	[100.0]	1,270,000		環境	0.0	交通	0.0	環境	0.0		
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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	[]	100	100	[]			環境	0.0	交通	0.0	環境	0.0			
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	1,250,000 円/㎡		価格変動状況の要因	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	
	-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	名古屋東5-6	公示価格										1,260,000 円/㎡
	変動率	年間	+1.6%	半年間	+0.8%											
	変動率	年間	+1.6%	半年間	+0.8%											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鎌塚不動産鑑定事務所	
東(県)5-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	鎌塚 敦司
鑑定評価額	469,000,000 円		1㎡当たりの価格		820,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	650,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月10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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市東区泉2丁目2110番外「泉2-21-25」				地積(㎡)	572	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500) 防火 (その他) 駐車場整備地区(100,500)								
(2)近隣地域	範囲	東30m、西80m、南40m、北30m				標準的使用	中高層店舗、事務所、共同住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約30m、規模600㎡程度、形状長方形				地域的特性	特記事項	西側に名古屋高速の高架道路が存する。	街路	50m国道	交通施設	高岳駅 北方170m	法令規制	商業 駐車場整備地区(100,500) 防火	
(3)最有効使用の判定	地域要因の将来予測	低層店舗やガソリンスタンドも見られるが、規模の大きい土地を中心に店舗兼共同住宅が緩やかに増加してゆくものと予測する。													
	(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	824,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	637,000 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東部の幹線街路沿いの商業地域。需要者は主として地域の業績好調な法人の他に全国的に事業を展開する不動産業者も見られる。貸出金利の上昇局面と建築価格の高騰を背景に、名古屋の賃貸マンション用地に対する投資意欲は落ち着きつつある。高岳駅から近く単身者向けの賃貸需要が強い地域であるため地価は上昇を続けたが、投資採算性から上昇幅は縮小の傾向にある。取引の中心は規模によって異なる。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格に比較して収益価格が低位に求められた。自用の店舗や事務所用地を取得する取引も見られるが、容積率が500%で駅から徒歩圏であるため収益目的での取引も多く見られる。建築費の高騰が急激な一方で賃料の上昇は緩やかであるため投資採算性が悪化して一時的な乖離が発生しているものと判断した。以上により、市場性を反映した比準価格を標準に収益価格も参考にし、代表標準地との比較も参考にして上記の通り鑑定評価額を決定した。														
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号	名古屋東5-6	[100.8]	100	100	[100.0]	817,000		交通	0.0	交通		-2.0	環境	+54.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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	[]	100	100	[]			交通	0.0	交通		0.0	環境	0.0	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	
	前年標準価格	803,000 円/㎡													
(10)対年の検討	-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	価格変動要因の	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	
	標準地番号														
(10)対年の検討	標準地番号														
	公示価格	円/㎡													
(10)対年の検討	変動率	年間	+2.1 %	半年間	%										
	変動率	年間	+2.1 %	半年間	%										
(10)対年の検討	[要因]	一般的 [要因] 名古屋の商業用不動産には投資資金が活発に流入していたが、建築費の高騰から投資案件は減少している。今後の地価推移が注視される。													
	[要因]	地域 [要因] 周辺の地域要因に特段の変化はないが、駅から徒歩圏内で容積率が高い商業地の需要は依然として底堅い。													
(10)対年の検討	[要因]	個別的 [要因] 個別的要因の変動は特にない。													
	[要因]														

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 東(県)5-3, 愛知県, 愛知第1, 株式会社寿資産評価.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和7年7月1日 and values like 490,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Contains detailed descriptions and numerical data.

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所東海支社	
東(県)5-4	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	東谷 和輝
鑑定評価額		368,000,000 円	1㎡当たりの価格		750,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月]	590,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月9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	所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市東区泉1丁目403番外「泉1-4-5」			地積 (㎡)	491 ()	法令上の規制等									
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 防火	(その他) (100,500)								
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西40m、南30m、北70m			標準的使用	高層店舗付共同住宅地											
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約30m、規模450㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特にない。	街路	30m市道	交通施設	高岳駅北西方670m	法令規制	商業駐車場整備地区 (100,500) 防火				
	地域要因の将来予測	都心外縁部の商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状を維持すると予測する。															
(3) 最有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地					(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		800,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格		594,000 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、名古屋市東区及び隣接する中区の商業地域一円であり、主たる需要者は、中堅ないし大手不動産業者や不動産ファンド等である。近隣地域は、高岳駅のほか久屋大通駅や東大手駅からも比較的近く、交通利便性や生活利便性に優れるとともに、容積率も高いことから建築費が高騰するなかでも店舗付の賃貸マンション用地として強い需要が見込める。取引の中心となる価格帯は、地域や地積等による差異が大きい一定の傾向を見いだすことができない。																
(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、同一需給圏内の商業地の取引事例に基づき求めた。収益価格は、店舗付の賃貸住宅の開発・運用を想定して求めた。対象基準地は都心外縁部の商業地であり、主たる需要者は類似不動産の取引事例と実際の投資計画の双方に基づき意思決定するが、収益価格における建物想定や収支計画は一つのプランにすぎず、採用した資料の信頼性が相対的に劣る。したがって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0			
	標準地番号	名古屋東5-6	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [169.7]	[100.0] 100	748,000		街路	0.0	交通		+8.0	環境	+51.0		
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		交通	0.0	環境		+3.0	行政	0.0			
(10) 対象標準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続	新規	前年標準価格	723,000 円/㎡	-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/㎡	変動率	年間	+3.7 %	半年間	%
	変動状況													[]		[]	
<p>一般的要因] 金利上昇や物価高等の懸念はあるが、投資不動産の売買市場や賃貸市場は堅調である。建築費高騰や人手不足が開発計画に影響している。</p> <p>地域要因] 都心外縁部の商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。都心に近く賃貸マンション用地として一定の需要がある。</p> <p>個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。</p>																	

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes 東(県)5-5, 愛知県, 愛知第1, 氏名, 不動産鑑定士 大竹 大輔.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和7年7月1日 and values like 330,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes details on location (名古屋市東区徳川2丁目601番), area (258 m²), and various valuation methods and market characteristics.

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(県)5-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 大竹 大輔
鑑定評価額	114,000,000 円	1㎡当たりの価格	291,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	215,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市東区矢田2丁目803番外「矢田2-8-13」				地積 (㎡)	392 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60, 200) 準防 (その他) 31m高度地区 (80, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西40m、南50m、北80m 標準的使用 中層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m市道	交通施設	大曽根駅 北東方400m 法令規制 準工 特別工業地区 (70, 200) 準防	
	地域要因の将来予測	中高層店舗兼共同住宅、一般住宅、駐車場等が混在する商業地域で、特段の大きな変動要因もなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	307,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	248,000 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東区及びその周辺区に存する商業地域である。需要者の中心は、自用目的の地元企業等のほか、投資目的で賃貸マンションを開発する不動産業者等である。近隣地域及びその周辺は、最寄り駅から徒歩圏内にあり、住宅等の混在もみられる商業地域で、中規模以上の画地は賃貸マンション素地としての需要が見込まれる。市場の中心となる価格帯は、立地条件、規模等に応じて多様で、一定の傾向は見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例から試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、本件の主たる需要者は投資家等であるため、収益性を基礎とした理論的な価格である収益価格も一定の説得力を有する。従って、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 交通 -3.0 環境 +37.0 行政 +10.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋東5-7	公示価格 440,000 円/㎡	[101.6] 100	100 [107.0]	100 [150.6]	[105.0] 100	291,000	
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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) 対象基準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規						価格変動要因の [一般的要因] 海外情勢、社会経済情勢等の不安要素はあるが、不動産の立地、用途、収益物件の可否等の個性に応じて、取引市場には強弱が見られる。 [地域要因] 当該地域は、最寄り駅への接近性に優れた住宅等も混在する商業地域であり、地域要因に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。	
	前年標準価格 276,000 円/㎡							
	-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/㎡							
	変動率	年間 +5.4 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社	
東(県)5-7	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	小椋 真一郎
鑑定評価額	147,000,000 円		1㎡当たりの価格	530,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	390,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月10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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市東区白壁2丁目409番「白壁2-4-30」			地積 (㎡)	277 ()	法令上の規制等									
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)									
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西70m、南60m、北30m 標準的使用			中高層事務所地											
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、規模240㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路	30m県道	交通施設	東大手駅 東方430m	法令規制	商業 (100,400) 防火			
(3) 最有効使用の判定	最有効使用の判定	高層事務所兼共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0										
	(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	563,000 円/㎡		収益還元法	収益価格	491,000 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東区及びその周辺区に存する商業地域である。需要者は自己利用目的の法人等のほか、賃貸マンションやオフィスを開発する不動産業者や投資家等である。また、良好な都心接近性を有することから分譲マンションを手掛けるマンションデベロッパーもその範疇に含まれるものと思料される。市場における取引の中心価格帯は、規模や利用目的によってばらつきがあるため、一定の水準は把握し難い。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は東区内の幹線又は準幹線道路沿いに所在する商業地の取引事例を採用して求めており、市場の実態を反映した客観的かつ実証的な価格である。収益価格は最有効使用の建物を建築、賃貸することを想定して求めた理論的な価格である。収益は不動産の経済価値の本質を形成するものであり、商業地においては重視すべき価格である。したがって、本件では比準価格と収益価格を関連付け、代表標準地との検討をも踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	標準地番号	名古屋東5-7	[101.6] 100	100 [107.0]	100 [83.4]	[105.0] 100	526,000	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	0.0		
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	500,000 円/㎡	-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/㎡	変動率	年間	+6.0 %	半年間	%
	変動状況	[一般的要因] 不動産市場は堅調に推移しているものの、建築費高騰や世界情勢、金利の動向等が不動産市場に及ぼす影響には注視を要する。 [地域要因] 地域要因に特段の影響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。														