

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アメジスト
西(県)-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 笠野 寿治
鑑定評価額	26,900,000 円		1㎡当たりの価格	117,000 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]	95,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月7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	名古屋市西区上橋町153番				地積 (㎡)	230 ()	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					
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅や共同住宅のほか空地も見られる住宅地域	北8.1m市道	水道、ガス、下水	上小田井 1.4km	(その他) (70,200)					
(2)近隣地域	範囲	東70m、西90m、南25m、北0m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約23m、規模230㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 8.1m市道	交通施設	上小田井駅 西方1.4km	法令規制 1住居 (70,200) 準防				
	地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅のほか空地もみられる地域の状況に特段の変動要因はなく、当面現状の土地利用状況で推移するものと予測する。総額からみた地価水準は天井とみられ、現行水準以上の上昇はないものと思料する。										
(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	規模	-1.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	117,000 円/㎡			方位	0.0					
	収益還元法	収益価格	51,600 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西区内の庄内川以北の住宅地域である。需要者の中心は当該圏域にて戸建住宅の取得を目的とする個人である。金利の上昇等を背景に、需要者の資金調達能力の差異等を要因として利便性、住環境、画地条件等の相違による取引価格の二極化がより顕著になっている。圏域における土地のみの総額でみた需要の中心価格帯は2000万円前後であるが、上小田井駅に近いエリアはこれを超えるものが多い反面、比良、大野木地区等の低価格帯もある。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅の取得を目的とした自用の取引が中心であり、本件では、取引事例比較法の適用にあたり、上橋町を含む近隣地域周辺において、主として当該目的で取得された事例に係る実際の取引価格を価格判定の根拠としており、試算された比準価格は実証的かつ市場参加者の価値判断に立脚し説得性が高い。反面、本質的に市場参加者の価値判断に即さない収益価格は説得性に乏しいので、参考にとどめ、公示価格との検討を踏まえ、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 -1.0			
	標準地番号 名古屋西-4						標準化補正	交通 0.0 交通 -1.0				
	公示価格	[100.0] / 100	100 / [109.0]	100 / [109.8]	[99.0] / 100	117,000	環境 0.0 環境 +12.0	画地 +9.0 行政 0.0	行政 0.0			
	142,000 円/㎡						行政 0.0	その他 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 0.0 地域要因	街路 -1.0			
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	交通 0.0 交通 -1.0	環境 0.0 環境 +12.0			
	円/㎡						画地 +9.0 行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[要因]	[地域]	[個別]	[要因]	一般的		金利率上昇懸念等から総じて住宅需要は鈍化傾向にあるなか、資金調達能力の差異等を要因とした地域的な偏向性がより顕著になっている。		
	前年標準価格	117,000 円/㎡						地域			地域の現状に特段の変動要因はないが、庄内川以北にあって、利便性に照らした総額でみた価格水準としては天井とみられる。	
	-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/㎡		個別的要因に変動はない。	
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹内不動産鑑定事務所
西(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 竹内 一理
鑑定評価額	17,100,000 円		1㎡当たりの価格	118,000 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6日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	97,000 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		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	名古屋市西区比良3丁目450番				地積 (㎡)	145	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中専 (60, 200) 準防	
	1:3	住宅 W2	中小規模の一般住宅を中心にアパート、作業所等が混在する住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	庄内緑地公園 2.6km	(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 70 m、北 100 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 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形						
	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	庄内緑地公園駅 北東方2.6km	法令 2中専 (70, 200) 準防 規制
	地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅を中心にアパート、作業所等が混在する住宅地域であり、地域要因に影響を与える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	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	奥行長大 方位	-2.0 0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	118,000 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鶴舞線庄内緑地公園駅を最寄駅とする住宅地域である。区画が整然とした住宅地域であり、住宅需要は安定的に推移している。需要者の中心は、地縁的選好性を持つ地元在住者が多いものの、圏域外からの転入も一定程度見られる。需要の中心となる価格帯は、土地は1,500万円程度、新築の戸建分譲は3,500万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、居住の快適性を指向する地域的特性を有している。また、同一需給圏内にある賃貸物件は賃料水準が低く元本に見合う賃料を授受することができない状況にある。したがって、本件では、収益価格は参考に留め、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、標準地との均衡、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) 公示価格とした	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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 128,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [98.0]	100 [109.1]	[98.0] 100	118,000	標準化補正	地域要因 街路 0.0 交通 +2.0 環境 +7.0 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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		標準化補正	地域要因 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
(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	[要因]	不動産市場では、交通利便性や住環境等による選別化が続いている。		
	前年標準価格 118,000 円/㎡					[地域]	中小規模の一般住宅、作業所等が混在する住宅地域であり、価格形成に影響を及ぼす目立った変動要因はない。	
	-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			[個別]	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社佐藤不動産鑑定事務所
西(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐藤 和徳
鑑定評価額	91,100,000 円	1㎡当たりの価格	335,000 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	240,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月16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	名古屋市西區城西3丁目1805番「城西3-18-5」				地積 (㎡)	272	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							
	1:2	住宅 RC2	一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域	南8m市道	水道、ガス、下水	浄心660m	(その他) (70,200)							
(2)近隣地域	範囲	東50m、西20m、南50m、北10m 標準的使用 低層住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約16m、規模190㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北8m市道	交通施設	浄心駅南東方660m	法令規制	1住居 (70,200) 準防					
	地域要因の将来予測	既存の居住環境良好な優良住宅地域であるが、近年では画地の細分化が進行している。その他価格形成に影響を与える地域の変動要因は特になく、今後暫く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	+9.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	335,000 円/㎡			規模	-2.0							
	収益還元法	収益価格	124,000 円/㎡			奥行逓減	-1.0							
	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、主として地下鉄鶴舞線沿線で且つ庄内川以南に存する住宅地域と判定。需要者の中心は、市内居住者のみならず周辺市町からの転入者も想定される。近隣地域は名古屋城周辺に位置し、西区で屈指の優良住宅地域であり、地価は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で6千~8千万円程度、新築戸建住宅で8千~1億円程度である。但し、近年取引総額が5,000万円程度に抑えられた小規模戸建住宅も増加している。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件も見られるが、主として自用の戸建住宅を中心とした住宅地域である。従って、物件の収益性よりも利便性及び快適性を重視した取引が主である。以上より、実際の取引市場を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、この半年間の変動要因にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)公示価格	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	名古屋西-7	[104.7] 100	100 [105.8]	100 [/]	[105.8] 100	335,000	標準化補正	交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0
	公示価格	320,000 円/㎡						画地	+5.8	行政	0.0	その他	0.0	
								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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通		環境		行政		
								画地		行政		その他		
								その他						
(10)対年標準価格等の前	-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]	庄内川以南を中心に、旧来からの熟成した住宅地が多くみられ需要は安定的に推移しているが、消費意欲には総じて慎重姿勢が見られる。								
	前年標準価格	308,000 円/㎡				[地域要因]	西区における優良住宅エリアである。近年では画地の細分化が進んでいる。							
	-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		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									
	代表標準地	標準地												
	標準地番号	名古屋西-7												
	公示価格	320,000 円/㎡												
	変動率	年間	+8.8 %	半年間	+4.7 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アメジスト
西(県)-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 笠野 寿治
鑑定評価額	35,500,000 円		1㎡当たりの価格	165,000 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 125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月7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	名古屋市区西枇杷島5丁目1024番「枇杷島5-10-29」				地積 (㎡)	215 ()	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 30 m、西 20 m、南 50 m、北 110 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 18 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 7.2 m市道	交通施設	東枇杷島駅 北東方1.1km	法令規制 1住居 (70, 200) 準防		
	地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅等が混在する地域の状況に特段の変動要因はなく、当面現状の土地利用状況で推移するものと予測する。不動産業者による分譲素地に適した画地が多いこともあり、需要は堅調である。								
(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 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	165,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	91,700 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	同一需給圏は名古屋市区内の庄内川以南の住宅地域である。需要者の中心は当該圏域にて戸建住宅の取得を目的とする個人である。金利の上昇等を背景に、需要者の資金調達能力の差異等を要因として利便性、住環境、画地条件等の相違による取引価格の二極化がより顕著になっている。圏域における土地のみの総額でみた需要の中心価格帯は3000万円前後であるが、これを超える高価格帯もこれに次いで相当数ある一方、庄内川寄り等低価格帯のエリアもある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅の取得を目的とした自用の取引が中心であり、本件では、取引事例比較法の適用にあたり、不動産業者が分譲素地として取得したものを含め当該目的で取得された事例に係る実際の取引価格を価格判定の根拠としており、試算された比準価格は実証的かつ市場参加者の価値判断に立脚し説得性が高い。反面、本質的に市場参加者の価値判断に即さない収益価格は説得性に乏しいので、参考にとどめ、公示価格との検討を踏まえ、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 -1.0	
	標準地番号 名古屋西-2	[101.9] / 100	100 [103.0]	100 [100.5]	[105.0] / 100	165,000	標準化補正	交通 0.0 環境 -6.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +8.0 環境 -6.0 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 0.0 地域要因	街路 -1.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規				[要因]	一般的 金利上昇懸念等から総じて住宅需要は鈍化傾向にあるなか、資金調達能力の差異等を要因とした地域的な偏向性がより顕著になっている。				
	前年標準価格 160,000 円/㎡					[要因]	地域 地域の現状に特段の変動要因はないが、分譲に適した画地が多いこともあり分譲を中心に需要は堅調で、地価の上昇基調は継続している。			
	-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						[要因]	個別的 個別的要因に変動はない。		
代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格 円/㎡		変動率		年間 +3.1 % 半年間 %		

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	産経鑑定センター
西(県)-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃
鑑定評価額	31,000,000 円		1㎡当たりの価格	160,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月20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	名古屋市西区大野木1丁目124番				地積 (㎡)	194	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						
	1:2	住宅W2	中小規模の一般住宅を中心に、共同住宅等も見られる住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	庄内緑地公園 600m						
						1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 70 m、北 100 m			標準の使用	戸建住宅地						
	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	特にない	街路	標準方位 北6m市道	交通施設	庄内緑地公園駅 東方600m	法令規制	1住居 (70,200) 準防			
	地域要因の将来予測	最寄駅より徒歩圏内にある等利便性に恵まれた住宅地域ではあるが、冠水被害の懸念をも内包する地域であるため当面は現状維持傾向で推移するものと予測する。地価は横ばい傾向で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 +5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		160,000 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鶴舞線沿線を中心とする西区内庄内川以北の住宅地域一円。需要者の中心は市内在住者や周辺市への通勤者であり、圏外からの転入者は比較的少ない。冠水の危険性もある地域ではあるが、最寄駅より徒歩圏内の地域であるため、利便性を背景として需給の程度は概ね普通程度である。土地は180㎡程度であれば2700~2900万円前後、新築戸建住宅は4700万円程度が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最寄駅に近く賃貸物件需要も認められるが、投資目的での土地取引は希薄である。当近隣地域においては自己使用目的の取引が中心であり、収益獲得を目的とした土地取得は一般的ではない。しかも賃貸物件用地としては十分な地積を有しておらず、採算性を充足する賃貸物件の想定が困難であるため収益価格は試算しなかった。よって、類似の事例より求めた実証的な比準価格を採用し、類似する他の標準地との価格検討を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 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 0.0 交通 0.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	名古屋西-11	[100.7] 100	100 [99.0]	100 [111.0]	[105.0] 100	160,000					
(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検討	-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] 住宅地需要は概ね安定しているものの、近年の金利上昇や建築費高騰懸念等が継続しており、購買力低下傾向に影響を及ぼしている。						
	前年標準価格		160,000 円/㎡			[地域要因] 概ね熟成した住宅地域であるため変化に乏しい。一般住宅と共同住宅が見られる住宅地域としての位置づけに変わりはない。						
	-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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号		円/㎡									
変動率		年間	0.0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹内不動産鑑定事務所
西(県)-6	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 竹内 一理
鑑定評価額	36,300,000 円		1㎡当たりの価格	188,000 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6日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	145,000 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		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市西区大金町2丁目20番1				地積(㎡)	193	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80m、西50m、南20m、北80m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北7.3m市道	交通	庄内通駅西方400m	法令 規制	1住居(70,200)準防			
	地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、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	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	188,000 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	同一需給圏の範囲は、地下鉄鶴舞線沿線かつ庄内川以南の西区の住宅地域である。需要者の中心は市内居住者のほか周辺市町からの転入者である。当地域は駅徒歩圏内に存し交通利便性等に優れた住宅地域であり、地価は安定的に推移している。市場での需要の中心となる価格帯は、土地は総額で3000万円～4500万円、新築戸建は4500万円～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	当該地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、居住の快適性を指向する地域的特性を有している。また、同一需給圏内にある賃貸物件は賃料水準が低く元本に見合う賃料を収受することができない状況にある。したがって、本件では、収益価格は参考に留め、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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 +5.8 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +68.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	名古屋西-7	[104.7] 100	100 [105.8]	100 [168.0]	[100.0] 100	188,000	標準化補正				
(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	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		標準化補正				
(10) 対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[要 因]	不動産市場では、交通利便性や住環境等による選別化が続いている。					
	継続 新規						[地 域]	西区内の既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。				
	前年標準価格 183,000 円/㎡							[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												
公示価格												
変動率		年間	+2.7 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	産経鑑定センター
西(県)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃
鑑定評価額	163,000,000 円	1㎡当たりの価格	620,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	490,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月20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	名古屋市西区那古野2丁目711番1外「那古野2-7-17」				地積 (㎡)	263 ()	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80m、西90m、南20m、北50m 標準的使用 中高層店舗兼事務所地										
	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	30m県道	交通施設	国際センター駅 北西方700m	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	店舗・事務所を始め、規模が許せばマンション等の利用が見込まれる地域である。最寄駅や都心に近い利便性を反映して地価はやや上昇基調で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中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	640,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	362,000 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	同一需給圏は区内及び隣接区の商業地域。大手・地元企業等が必要者の中心であり、圏外からの転入者も想定される。県道沿線に位置するほか、名古屋駅へも比較的至便な地域であるため店舗・事務所を始め、マンション用地等の需要が見込まれる。建築費高騰等の懸念事項があるものの、区内においては比較的商業集積・繁華性に恵まれた環境下にあることから需給の程度は概ね堅調である。規模・業態により取引価格は大きく相違するため中心価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当近隣地域は実需に基づく取引が一般的な地域ではあるが、名駅地区に比較的近く、賃貸物件需要も認められる地域である。但し、対象基準地は敷地規模がやや小さく、投資物件としての性格が若干稀薄であるため採算性に着目した収益価格は相対的信頼性に劣る。よって、類似の商業地事例より求めた実証的・客観的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に類似する他の標準地との価格検討を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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	名古屋西5-1	[102.0] 100	100 [102.0]	100 [79.8]	[100.0] 100	625,000					
(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] 賃料上昇傾向や低金利下での資金調達コストの安定傾向が見られる一方で建築費高騰や将来の利上げ観測等が懸念材料として挙げられる。						
	前年標準価格		600,000 円/㎡			地域要因] 業務系用途と住居系用途が混在する現況にある。近年ではマンション立地がやや増加傾向にある。						
-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		個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
標準地番号		円/㎡										
変動率		年間	+3.3 %	半年間	%							

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, 有限会社佐藤不動産鑑定事務所. Includes 西(県)5-2, 愛知県, 愛知第6, 氏名, 不動産鑑定士 佐藤 和徳.

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 160,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (名古屋), area (381 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	産経鑑定センター
西(県)5-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃
鑑定評価額	134,000,000 円	1㎡当たりの価格	218,000 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 倍率種別	[令和7年1月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月20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	名古屋市西区児玉3丁目3706番外「児玉3-37-22」				地積 (㎡)	613 ()	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	近商 (80,400) 防火 (その他) (100,400)					
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西30m、南160m、北50m 標準的使用 中高層店舗兼共同住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	32.7m国道	交通施設	浄心駅北西方1.2km	法令規制	近商 (100,400) 防火			
	地域要因の将来予測	市内外縁部の幹線街路沿線に位置するため、交通量を始め繁華性・商業集積に恵まれた特性を有している。経済情勢の不透明感を反映して、今後の地価は横ばい又はやや弱含みで推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	228,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	67,700 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	同一需給圏は西区や隣接区等の路線商業地域等。需要者の中心は大手・地元企業等であり、圏外からの転入者も想定される。車両交通量は申し分なく、沿道型店舗やカーディーラー等が目立つほか、事務所ビル等も混在する現況にある。建築費高騰等の懸念事項があるものの、比較的纏った規模を有する画地が多いため、用途の多様性の面からも需要は堅調である。市場で需要の中心となる価格帯については規模・用途等によって異なり、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	現況では賃貸マンション等の収益物件も認められるが、投資目的での土地取引は希薄であると推察する。自己使用目的での取引が中心の路線商業地域であるため、収益獲得を目的とした土地取得は一般的ではない。よって、採算性に着目した収益価格は相対的に信頼性に劣る。本件では類似の取引事例より求めた実証的な比準価格を重視し、収益価格は参照することと認め、更に類似する他の標準地との価格検討を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 交通 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +7.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	名古屋西5-7	[101.3] 100	100 [98.0]	100 [111.3]	[103.0] 100	219,000					
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因] 賃料上昇傾向や低金利下での資金調達コストの安定傾向が見られる一方で建築費高騰や将来の利上げ観測等が懸念材料として挙げられる。								
	-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			[地域要因] ロードサイド型店舗やカーディーラー等が混在する路線商業地域であり、特段の環境変化は認められない。								
	代表標準地	標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号	公示価格	円/㎡	変動率 年間 +3.8% 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹内不動産鑑定事務所
西(県)5-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 竹内 一理
鑑定評価額	176,000,000 円	1㎡当たりの価格	345,000 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6日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	265,000 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		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	名古屋市西区則武新町4丁目303番外「則武新町4-3-17」				地積(㎡)	509	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)準防 (その他) (90,400)				
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西45m、南60m、北40m 標準的使用 中層事務所地				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	2.4・5m市道	交通施設	栄生駅 東方140m	法令規制	商業(90,400)準防		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因				二方路	+3.0				
	(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	345,000 円/㎡	収益還元法	収益価格	209,000 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、栄生駅周辺の幹線道路沿いの商業地域である。需要者は店舗兼共同住宅、店舗兼事務所を開発する目的で取得する不動産会社等が中心となる。イオンモールナゴヤリタケガーデンが開業したことにより、地域の利便性、繁華性が向上し、地価は安定的に推移している。取引価格は規模等により総額はまちまちで中心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	対象近隣は事務所、店舗、共同住宅等が見られる栄生駅付近のエリアであり、投資用物件の需要も見られるが、建築費の高騰もあって投資効率が低くなったことから収益価格は低位に求められた。他方、比準価格は個別事情を含むものの、現下の市場実勢を反映した実証的價格である。したがって相対的規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との均衡、単価と総額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) 公示価格とした	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 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 +28.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [124.2]	[103.0] 100	344,000	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 +28.0 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	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	[]	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) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規				[要因] 不動産市場では立地条件や画地規模等による選別化、二極化が続いている。					
	-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				[地域] 幹線道路沿いの商業地域で、価格形成に影響を及ぼす目立った変動要因はない。				
対年の検討	標準地番号	公示価格				[個別的] 個別的的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +1.5 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹内不動産鑑定事務所
西(県)5-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 竹内 一理
鑑定評価額	75,100,000 円	1㎡当たりの価格	415,000 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6日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	320,000 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		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	名古屋市西區城西1丁目501番2外「城西1-5-3」				地積(㎡)	181	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120m、西100m、南80m、北30m 標準的使用 高層事務所兼共同住宅地				標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形							
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特にない	街路	50m国道	交通施設	浅間町駅 東方220m	法令規制	商業(100,400) 防火					
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域であるが、商住混在的な地域であり、近年では新築の賃貸・分譲マンションも増加しているが、今後も地域要因に大きな変化はなく現状を維持していくものと見込まれる。												
(4) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	418,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	収益還元法	収益価格	324,000 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(5) 市場の特性	同一需給圏は、西区の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は地元企業等が中心となるが、分譲マンションの開発を目的とする不動産業者のほか、収益物件の取得を目的とする不動産投資ファンドも考えられる。同一需給圏内の幹線道路沿いでは高値取引の事例も散見され、地価は高値で安定的に推移している。取引価格は規模等により総額はまちまちで中心価格帯の把握は困難である。													
(6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は中高層共同住宅、店舗事務所が混在する幹線道路沿いの商業地域に所在し、貸店舗等の収益物件も見られる。賃貸市場の需給は回復傾向にあるが、建築費が高騰していることもあり、収益価格は比準価格より低位に求められた。したがって、各試算価格を再吟味し、市場をより反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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。													
(7) 公示価格とした	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
	公示価格	名古屋西5-6	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	415,000		環境	0.0	交通		0.0	環境
(8) 指定基準地からの検討	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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境	0.0	交通			環境	
(9) 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	[要因]	不動産市場では立地条件や画地規模等による選別化、二極化が続いている。								
	-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			幹線道路沿いの商業地域で、価格形成に影響を及ぼす目立った変動要因はない。								
(10) 前年の検討	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	標準地番号	名古屋西5-6	[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境	0.0	交通			環境
変動率		年間	+5.1 %	半年間	+2.5 %	個別的要因に変動はない。								

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, 下村不動産鑑定事務所. Includes 西(県)5-7, 愛知県, 愛知第6, 氏名, 不動産鑑定士 下村 茂樹.

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, [令和7年1月] 路線価又は倍率, 240,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 名古屋市区西花の木3丁目1711番. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性. (3) 最有効使用の判定: 中層店舗事務所地. (4) 対象基準地の個別的要因: 間口 -1.0. (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/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は概ね西区内の幹線道路沿いの商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を収集できた. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 公示価格 405,000 円/m². (9) 指定からの検討: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格. (10) 対年の検討: 対象標準地の価格, 変動率 年間 +1.0 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	産経鑑定センター
西(県)5-8	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃
鑑定評価額	106,000,000 円	1㎡当たりの価格	253,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	190,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月20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	名古屋市区西秩父通2丁目84番外				地積 (㎡)	419	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	
	台形 1:1.5	店舗 S2	中層ビル、高層マンション、低層店舗等が見られる商業地域	南32.7m市道、西側道	水道、ガス、下水	浄心 600m	(その他) (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 180 m、西 30 m、南 60 m、北 20 m 標準的使用 低中層店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等	間口約 18.0 m、奥行約 25.0 m、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 32.7m市道	交通施設	浄心駅 北方600m	法令規制 商業 (100,400) 防火	
	地域要因の将来予測	主要地方道名古屋環状線沿線に位置するものの、幹線街路沿線に相応する繁华性・商業集積がやや劣る現況にある。経済情勢の不透明感を反映して、今後の地価は横ばい又はやや弱含みで推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低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	265,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	80,600 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	同一需給圏は西区や北区内の商業地域。需要者の中心は大手・地元企業や不動産会社であり、圏外からの転入者も想定される。低層金融機関や中層事務所ビル等が見られる程度で高度利用は然程認められない。また、商業集積はやや未熟な現況にある。建築費高騰等の懸念事項があるものの、潜在的には沿道型店舗やマンション用地需要も期待できることから需要は概ね堅調である。需要される規模・業態により取引価格は大きく相違するため中心価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等の収益物件は少なく、投資目的での土地取引は希薄であると推察する。金融機関や診療所等、自己使用目的での利用が中心の路線商業地域であるため、収益獲得を目的とした土地取得は一般的ではない。よって、採算性に着目した収益価格は相対的に信頼性に劣る。本件では類似の取引事例より求めた実証的な比準価格を重視し、収益価格は参酌するとともに、更に代表標準地との価格検討を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	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
	標準地番号 名古屋西5-6	[102.5] / 100	100 [100.0]	100 [172.2]	[105.0] / 100	253,000	標準化補正	地域要因 +64.0 行政 0.0 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		標準化補正	地域要因
(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 245,000 円/㎡			価格変動要因の	[一般的要因] 賃料上昇傾向や低金利下での資金調達コストの安定傾向が見られる一方で建築費高騰や将来の利上げ観測等が懸念材料として挙げられる。			[地域要因] 幹線街路沿線に位置するものやや繁华性に乏しい商業地域である。特段の環境変化は認められず、商業集積の向上には時間を要する。
	-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/㎡ 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +3.3 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アメジスト
西(県)5-9	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 笠野 寿治
鑑定評価額	54,700,000 円		1㎡当たりの価格	340,000 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]	285,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月7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	名古屋市西区新道1丁目1109番2 「新道1-11-9」				地積 (㎡)	161 ()	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	近商 (80,400) 準防 (その他) 駐車場整備地区 (90,400)				
(2)近隣地域	範囲	東40m、西70m、南0m、北30m			標準的使用	中低層事務所兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m市道	交通施設	浅間町駅 南西方500m	法令規制	近商 (90,400) 準防		
(3)最有効使用の判定	中低層事務所兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係	-3.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	340,000 円/㎡			間口狭小	-2.0				
	収益還元法	収益価格	204,000 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西区を中心とする商業地域である。需要者は地場で事業を行う法人又は個人が主体であるが、投資目的で貸家及びその敷地又は賃貸借事業用地として更地を取得する事例等もみられる。取得者の属性、取得の目的等により取得価格はまちまちであり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難であるが、まとまった土地が供給されることが稀であることもあり、総じて画地規模の小さい取引が多く、総額で1億円に満たない取引が大半である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域における商業的用途は自用で、かつ画地規模が小さく、対費用効果の観点等から収益物件として取得するような投資対象に適さないため、実需の想定そのものに難があり、収益価格は説得性に乏しい。他方、比準価格はこうした自用主体の実情を背景とした実際の取引価格を価格判定の根拠としており、実証的かつ市場参加者の価値判断に立脚し説得性が高いので、これを採用し、収益価格は参考にとどめ、公示価格との検討を踏まえ、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 +3.0	
	標準地番号 名古屋西5-6							交通 0.0		交通 +3.0	
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +9.5	
	前年指定基準地の価格							画地 0.0		行政 0.0	
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規						行政 0.0	地域要因	行政 0.0	
	前年標準価格	336,000 円/㎡						その他 0.0		その他 0.0	
	-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	+1.2 %	半年間								