

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 7日提出
瑞穂(県)-1 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	
瑞穂(県)-1	愛知県	愛知第 3	氏名	不動産鑑定士	山岡 通長
鑑定評価額		58,800,000 円		1㎡当たりの価格	259,000 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]	185,000 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
					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		名古屋市瑞穂区白龍町 1 丁目 1 5 番 2				地積 (㎡)	227 ()	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		
	1:2	住宅 W2		中小規模の一般住宅のほかに共同住宅等も見られる住宅地域		南7.3m市道	水道、ガス、下水	瑞穂運動場西 900m			(その他) 高度最高20m (70, 200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 240 m、西 60 m、南 100 m、北 30 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 20 m、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 7.3 m市道	交通施設	瑞穂運動場西駅 西方900m		法令規制	2 中専 高度最高20m (70, 200) 準防		
	地域要因の将来予測		中小規模の一般住宅のほか共同住宅等が見られる住宅地域である。地域に変化をもたらす格別な変動要因はないことから、当面は現状と大差なく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		259,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		104,000 円/㎡									
	原価法	積算価格		/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、名古屋市瑞穂区及び周辺区内に存する住宅地域である。需要者の中心は、名古屋市内及びその近郊に居住する一次取得者のほか、瑞穂区及び周辺地域の居住者などの地縁性を有する二次取得者も含まれる。利便性や居住環境が比較的良好な地域であることから、需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる土地の価格帯は、総額で5 0 0 0 万～6 0 0 0 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		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、収益性を反映した価格形成はなされていないため収益価格は低位に試算された。以上より比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、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) 公示価格とした価格	■ 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 名古屋瑞穂-8							交通 0.0	交通 +4.0				
(9) 指定基準地の検討	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	環境 0.0	地域要因	環境 +33.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100.6]	100	100	[109.0]	258,000		画地 0.0	行政 0.0				
								行政 0.0	行政 0.0				
									その他 0.0		その他 0.0		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	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		
	■ 継続 □ 新規							交通 0.0	交通 +4.0				
	前年標準価格 250,000 円/㎡							環境 0.0	環境 +33.0				
	-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							画地 0.0	行政 0.0				
(10) 対象基準地の検討	□ 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	行政 0.0	地域要因	行政 0.0		
	標準地番号							その他 0.0	その他 0.0				
	公示価格 円/㎡												
	変動率 年間 +3.6 % 半年間 %												
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成状況	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、米国の通商政策等による不透明感がみられる。							
	■ 継続 □ 新規				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。							
	前年標準価格 250,000 円/㎡				個別的要因	個別的要因に変動はない。							
(10) 対象基準地の検討	-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			価格変動要因の形成状況									
	□ 代表標準地 □ 標準地												
	標準地番号												
	公示価格 円/㎡												
(10) 対象基準地の検討	変動率 年間 +3.6 % 半年間 %			価格変動要因の形成状況									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
瑞穂(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュートেকコンサルティング株式会社
瑞穂(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 角谷 英之
鑑定評価額	87,500,000 円		1㎡当たりの価格	265,000 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	195,000 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		名古屋市瑞穂区日向町3丁目6番5外				地積 (㎡)	330 ()	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 低専 (30, 100)		
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域		南東4.5m市道	水道、ガス、下水	瑞穂運動場東 460m		(その他) 高度最高10m (風致地区)		
(2) 近隣地域	範囲		東 150 m、西 100 m、南 100 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 15 m、奥行 約 20 m、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	基準方位 北 4.5 m市道	交通施設	瑞穂運動場東駅 南東方460m		法令規制 1 低専 高度 1 0 m、風致 (30, 100)		
	地域要因の将来予測		中規模以上の一般住宅が多い閑静な住宅地域として既に熟成しており、今後とも良好な住環境を維持しつつ推移していくものと予測される。									
(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 +7.0				
(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 / 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・昭和区を中心とした広域ないわゆる優良住宅地域である。需要者の中心は、購買力が相対的に高い富裕層を中心とする。居住用物件としての総額が大きいため需要者がやや限定されているが、品等の高い住宅地域に対する需要は根強く、供給も限定的であることから地価は概ね堅調に推移している。敷地規模、造成の難易度等により総額には大きなばらつきが認められるが、総額で8000万円程度から1億円を超える物件も想定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は瑞穂区東部の環境の良好な住宅地の取引事例を採用して試算し、市場実態を反映している。収益価格は、合理的な賃貸共同住宅経営が想定できず試算できなかった。近隣地域内では収益用建物の建築を目的とする土地取得は殆ど見られず、需要者は周辺実勢相場との比較に基づく価格の妥当性を意思決定の主要な要素とするのが通常であることから、本件では比準価格を基本とし、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) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋昭和-3		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 +2.0
	公示価格 390,000 円/㎡		[102.3] 100	100 [100.0]	100 [161.2]	[107.0] 100	265,000		交通 0.0	交通 0.0		環境 +58.0
(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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	交通 0.0		環境 0.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 260,000 円/㎡				価格変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 住宅地需要は総じて堅調に推移しているが、建築費を始めとする諸物価の高騰、金利の先高感など、マイナス要素の影響が懸念される。						
	-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 円/㎡					[地域要因] 既成の住宅地域であり、本地域の地価変動に影響を及ぼす特別の変動要因は認められない。						
	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 +1.9 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリ्यूテックコンサルティング株式会社
瑞穂(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 角谷 英之
鑑定評価額	71,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	327,000 円/m ²	

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]	260,000 円/m ²
(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
					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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市瑞穂区松月町2丁目48番				地積 (㎡)	219 ()	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中専 (60, 200) 準防							
	1:2	住宅 RC2	中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域	北7.2m市道	水道、 ガス、 下水	桜山 540m	(その他) 高度最高20m (70, 200)							
(2) 近隣 地域	範囲	東 120 m、西 30 m、南 120 m、北 80 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 20 m、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 7.2m市道	交通 施設	桜山駅 南東方540m	法令 規制	1中専 高度最高20m (70, 200) 準防					
	地域要因の 将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ地下鉄駅に近い区画整然とした住宅地域であり、住宅地域として熟成しており、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 0.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			327,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格			117,000 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及び隣接区の住宅地域。需要者の中心は、住宅を取得する一次取得者層及び買替層であり、不動産業者による建売分譲用用地取得もみられる。生活利便性が高く、住環境も比較的良好な地域であり、順調な企業収益や低金利を背景として、居住用物件に対する需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は土地価額で5000万円台中頃～8000万円台、新築戸建住宅で1億円台前半までと把握される。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は瑞穂区東部及び隣接する昭和区の取引事例を採用して試算し、市場実態を反映している。収益価格は、共同住宅の賃貸経営を想定して試算したが、極めて低位に試算された。近隣地域内では収益用建物の建築を目的とする土地取得は殆ど見られず、需要者は周辺実勢相場との比較に基づく価格の妥当性を意思決定の主要な要素とするのが通常であることから、本件では比準価格を基本とし、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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋瑞穂-8		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 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 325,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	327,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(9) 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 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			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 年の 標準 価格 等か の 検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 318,000 円/㎡			変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要因]		住宅地需要は総じて堅調に推移しているが、建築費を始めとする諸物価の高騰、金利の先高感など、マイナス要素の影響が懸念される。							
	-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 名古屋瑞穂-8 公示価格 325,000 円/㎡				[地 域 要因]		既成の住宅地域であり、本地域の地価変動に影響を及ぼす特別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。							
	変動率 年間 +2.8 % 半年間 +0.6 %													

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 7日提出
瑞穂(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットブレイン	
瑞穂(県)-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		80,900,000 円		1㎡当たりの価格	288,000 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]	230,000 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
					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		名古屋市瑞穂区密柑山町 1 丁目 5 7 番 3				地積 (㎡)	281 ()	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 低専 (30, 100)		
	1:1.2	住宅 W3	中規模以上の一般住 宅を中心に低層マン ションも見られる住 宅地域		北西6.3m市道	水道、 ガス、 下水	総合リハビリセンタ ー 350m		(その他) 高度最高10m (風致地区)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 200 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、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	基準方位 北 6.3 m市道	交通 施設	総合リハビリセンタ ー 北西方350m	法令 規制	1 低専 高度最高10m (風致地区) (30, 100)	
	地域要因の 将来予測		富裕層の多い閑静な優良住宅地域が形成されており、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。住宅地需要は概ね堅調であるが、優良住宅の地価変動は、普通住宅とは異なり緩やかである。								
(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 288,000 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瑞穂区、昭和区及び千種区等の各区に点在する優良な住宅地域の存する圏域と判断する。主な需要者は市内在住の富裕層である。優良住宅地は地価変動が他と異なり、普通住宅地ほどの急激な価格上昇は見られていない。また、近年の造成費や建築資材の高騰が、需要に大きな影響を及ぼしている。優良住宅地域における市場の中心面積・価格帯は形成されていないが、土地のみで総額 1 ～ 2 億円程度が多いと思われる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋昭和-3		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 390,000 円/㎡		[102.3] 100	100 [100.0]	100 [139.2]	[100.0] 100	287,000				
(9) 指定からの 基準地討	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 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 検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 280,000 円/㎡				価格 変動 要因 の 形成 状況	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、米国の通商政策等による不透明感がみられる。					
	-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/㎡					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。					
変動率		年間	+2.9 %	半年間							

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 7日提出
瑞穂(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西村不動産鑑定
瑞穂(県)-5	愛知県	愛知第 3	氏名	不動産鑑定士 西村 研二
鑑定評価額	36,300,000 円		1㎡当たりの価格	220,000 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 5日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	175,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 18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		名古屋市瑞穂区土市町 2 丁目 4 0 番				地積 (㎡)	165 ()	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 W2		中小規模の一般住宅 、アパート、作業所 等が混在する住宅地 域		西7.3m市道	水道、 ガス、 下水	新瑞橋 430m		(その他) 高度最高31m (70, 200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 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 17 m、規模		165 ㎡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 施設	新瑞橋駅 南西方430m		法令 規制	1 住居 高度最高 3 1 m (70, 200) 準防
	地域要因の 将来予測	既成住宅地域であり、格別な変動要因はなく、当分の間は現状維持と予測する。									
(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 			

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
瑞穂(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山岡 通長
鑑定評価額	68,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	254,000 円/m ²	

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]	185,000 円/m ²
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市瑞穂区亀城町 5 丁目 1 1 番 3				地積 (㎡)	269 ()	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 S R C 3	中規模一般住宅を中 心とした住宅地域	南7.3m市道	水道、 ガス、 下水	桜山 940m		(その他) 高度最高31m (70, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 22 m、規模		260 ㎡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 7.3 m市道	交通 施設	桜山駅 南西方940m		法令 規制	1 住居 高度最高 3 1 m (70, 200) 準防
	地域要因の 将来予測	既成住宅地域であり、格別な変動要因はなく、当分の間は現状維持と予測する。								
(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			254,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格			116,000 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瑞穂区及び隣接する昭和区を中心とした住宅地域とする。需要者は同一需給圏を含む名古屋市内及びその近隣の市町に居住する 3 0 代 ~ 4 0 代の一次取得者である。名古屋市内の中でも相対的に人気のある瑞穂区の住宅地であり居住環境等が良好なエリアを中心に地価は底堅く推移してきている。取引の中心となる価格帯は、戸建住宅用地で 6 0 0 0 から 8 0 0 0 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	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、収益性を反映した価格形成はなされていないため収益価格は低位に試算された。以上より比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、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 規 準 と した 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋瑞穂-8		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 0.0 交通 +5.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 325,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [140.7]	[109.0] 100	253,000			
(9) 指 定 基 準 地 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 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 245,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[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、米国の通商政策等による不透明感がみられる。					
	-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/㎡				[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。					
	変動率 年間 +3.7 % 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	株式会社西村不動産鑑定
瑞穂(県)5-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 西村 研二
鑑定評価額	82,700,000 円	1㎡当たりの価格	271,000 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 5日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	215,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 18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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市瑞穂区田辺通4丁目2番62外				地積 (㎡)	305 ()	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		準住居 (60, 300) 準防				
	不整形 1:1.2	事務所兼寄宿舍 RC3	中小規模の店舗、事 務所ビルの中にマン ションが混在する商 業地域		南西24.5m県道	水道、 ガス、 下水	瑞穂運動場東 480m		(その他) 高度最高45m (70, 300)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 10 m、南 100 m、北 120 m				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 12 m、奥行 約 20 m、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	24.5m県道	交通 施設	瑞穂運動場東駅 北西方480m		法令 規制	準住居 高度最高45m (70, 300) 準防		
	地域要因の 将来予測	繁華性がやや低い路線商業地域であり、住居系の需要も強い。区内の商業地の逼迫や、背後の住宅地価格の上昇と関連し、地価は上昇傾向で推移すると予測する。ただし、今後の景気動向の変動に注意を要する。											
(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	形状		-2.0	
(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 211,000 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、名古屋市瑞穂区を中心とした市内全域の幹線・準幹線道路沿いの商業地エリアと判定した。近隣地域は営業所などが見られる繁華性の低い商業地域であり、中高層の共同住宅も介在する。主要な需要者は賃貸収益を目的とした不動産投資家であり、次いでマンション開発業者が介在する。住宅系利用が需要を支えるため、現在の需要は堅調である。近隣地域の商業地について、標準的な地積や中心価格帯は形成されていない。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は成約事例に基づく実証的な価格である。比準過程に誤りはなく価格の規範性は高い。収益価格は収益性を基礎とした理論的な価格であり、商業地において一定の規範性を有する。不動産の需要目的は自用が主であり、比準価格の説得力は高い。一方で、営業用としての側面もあり、収益価格も一定の説得力を有する。本件では比準価格を標準として、収益価格を関連づけ、代表標準地との均衡に留意したうえで上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋昭和5-3		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 380,000 円/㎡		[102.6] 100	100 [100.0]	100 [140.4]	[98.0] 100	272,000		交通 0.0		交通 +8.0		
(9) 指定 からの 基準地 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	環境 0.0	地域 要因	環境 +30.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 0.0		
(10) 対象基準 地の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 263,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因]		企業収益や設備投資は持ち直しの動きがみられるが、貿易環境の変化や物価上昇の影響も残るため、引き続き先行きに注意が必要である。					
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域 要因]		地域要因に変動はない。					
						[個別的 要因]		個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +3.0 % 半年間 %												

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 7日提出
瑞穂(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットブレイン	
瑞穂(県)5-2	愛知県	愛知第 3	氏名	不動産鑑定士	山岡 通長
鑑定評価額		63,700,000 円		1㎡当たりの価格	262,000 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]	205,000 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
					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		名古屋市瑞穂区弥富通 3 丁目 2 番				地積 (㎡)	243 ()	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, 300) 準防				
	1:2.5	店舗兼住宅 S2	中層ビル、店舗兼住 宅が建ち並ぶ路線商 業地域	北25.2m県道	水道、 ガス、 下水	瑞穂運動場東 570m		(その他) 絶対高 4.5 m高度 (90, 300)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 30 m、北 40 m				標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 25 m、規模		250 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	25.2 m 県道	交通 施設	瑞穂運動場東駅 南東方570m		法令 規制	近商 絶対高 4.5 m高度 (90, 300) 準防		
	地域要因の 将来予測	地域要因に大きな変動は見られず、当面は現状にて推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	中低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			262,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			122,000 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、瑞穂区及び周辺区の主要幹線道路沿いの路線商業地域である。需要の中心は、自社利用もしくは商業収益を目的とする個人事業者や法人事業者等である。さらには駅からの接近性も良好なため、事務所用地のほか、分譲及び賃貸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、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 規 準 と した 価 格 を 用 いた	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋昭和5-3		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要 因	街路 0.0 交通 +8.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 380,000 円/㎡		[102.6] 100	100 [100.0]	100 [149.0]	[100.0] 100	262,000					
(9) 指定 からの 検 討 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 前年標準価格 250,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[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、米国の通商政策等による不透明感がみられる。							
	-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/㎡				[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。							
	変動率	年間	+4.8 %		半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリ्यूテックコンサルティング株式会社
瑞穂(県)5-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 角谷 英之
鑑定評価額	167,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	405,000 円/m ²

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]	320,000 円/m ²
(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
					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		名古屋市瑞穂区瑞穂通2丁目8番				地積 (㎡)	413 ()	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			
	1:2	店舗兼共同住宅 S R C 10		中高層の店舗兼共同 住宅、低層店舗等が 建ち並ぶ商業地域		東33m市道	水道、 ガス、 下水	瑞穂区役所 230m		(その他) (100, 400)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 60 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m				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 20 m、奥行 約 25 m、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	3 3 m市道	交通 施設	瑞穂区役所駅 北方230m		法令 規制	近商 (100, 400) 防火		
	地域要因の 将来予測		大規模な商業施設を中心として、店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域である。地域に変化をもたらす格別な変動要因はないことから、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		中高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 415,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 247,000 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、瑞穂区及び隣接区の路線商業地域及び駅周辺に形成された商業地域である。需要者の中心は、事務所等を構える法人等、駅への接近性が良好なことからマンション用地を取得する不動産業者等である。地下鉄駅への接近性は良好で、背後の住宅地域にも恵まれており、景気の回復を背景に、需要は比較的堅調である。利用目的によって敷地規模は異なり、中心となる価格帯の把握は困難である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は瑞穂区及び昭和区の準幹線道路沿い商業地の取引事例を広範囲に採用して試算したが、市場実態を反映している。収益価格は、収益用物件の賃貸を想定して試算したが、比準価格より低位に試算された。本件では、市場実態を反映する点において優る比準価格を重視し、賃料の保守性等から低位に求められた収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とし た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋昭和5-3		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 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	0.0 +5.0 -5.0 -3.0 0.0
	公示価格 380,000 円/㎡		[102.6] 100	100 [100.0]	100 [96.8]	[100.0] 100	403,000		その他 0.0				
(9) 指定 基準 地 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 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			その他 0.0				
(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 前年標準価格 385,000 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 形 成	[一般的 要 因] 商業地価はおおむね堅調であるが、海外情勢の不安や建築費用、原材料等の物価高、人手不足等、商業地需要の下押し要因も存在する。							
	-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 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因] 地価変動に大きな影響を及ぼす特別の変動要因は認められない。							
	変動率 年間 +5.2 % 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	株式会社アセットブレイン
瑞穂(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	144,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	401,000 円/m ²	

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]	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		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	所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市瑞穂区瑞穂通 6 丁目 3 番外				地積 (㎡)	358 ()	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				
	1:2	店舗兼共同住宅 R C 7	幹線道路沿いに中層ビル、銀行、店舗等が建ち並ぶ商業地域		東33m市道	水道、ガス、下水	瑞穂運動場西近接		(その他) (100, 400)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	高層店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 25 m、規模		350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	3 3 m市道	交通施設	瑞穂運動場西駅近接		法令規制	近商 (100, 400)		
	地域要因の将来予測		駅前商業地であって小規模な画地が多い。繁華性については変動はない。区内の商業地需要が逼迫していて、市内の商業地価格との関連から地価は上昇傾向で推移すると予測する。										
(3)	最有効使用の判定		高層店舗住宅併用地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格		401,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		268,000 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瑞穂区と隣接する昭和区等の区域に広がる商業地の存する範囲と判定した。需要者の中心は、地元企業及びデベロッパーのほか、賃貸収益の獲得を目的とする投資家等である。対象不動産は広幅員道路に直接面し、かつ地下鉄駅にも近い立地である。立地の希少性から、地価の変動率は高めとなっている。近隣地域における標準的な土地面積や価格帯は形成されていない。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は、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、基準価格を標準とし、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)公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋昭和5-3		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -5.0 環境 +5.0 行政 -3.0 その他 0.0		
	公示価格 380,000 円/㎡		[102.6] 100	100 [100.0]	100 [96.8]	[100.0] 100	403,000						
(9)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	対象基準地の基準価格 (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 前年標準価格 381,000 円/㎡				価格形成要因の変動状況	[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、米国の通商政策等による不透明感がみられる。							
	-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/㎡					[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。							
	変動率 年間 +5.2 % 半年間 %												

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 日提出
瑞穂(県)5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットブレイン	
瑞穂(県)5-5	愛知県	愛知第 3	氏名	不動産鑑定士	山岡 通長
鑑定評価額		48,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	237,000 円/m ²

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]	190,000 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
					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		名古屋市瑞穂区惣作町 2 丁目 1 2 番				地積 (㎡)	204 ()	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, 300) 準防		
	1:2.5	店舗兼住宅 W2		木造店舗兼住宅が多 い近隣商業地域		南11.8m市道	水道、 ガス、 下水	名鉄堀田 540m		(その他) 絶対高高度 4 5 m (90, 289)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	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					
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 1 . 8 m市道	交通 施設	名鉄堀田駅 東方540m		法令 規制	近商 絶対高 4 5 m高度 (90, 300) 準防	
	地域要因の 将来予測		小規模な低層小売店舗を主体とした旧来の商店街であるが、住宅地への移行が認められ、生活利便性を反映し、将来的には戸建住宅分譲等を通じて住宅地域としての色合いをさらに強めていくものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗住宅併用地						(4)対象基準地 の個別的要 因	容積率 -3.0				
(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 135,000 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及び隣接区の近隣商業地域である。需要者の中心は小売店舗の営業や事業を営む個人又は法人であるが、小規模な旧来の店舗が多いことから商業地域としての優位性は小さく、建売分譲を企図する不動産業者がこれにとって代わりつつある。住宅用地としての需要が見込め、周辺住宅地の影響を受け地価は堅調に推移している。市場の中心価格帯は、土地は規模 2 0 0 ㎡前後で 4 5 0 0 万円～ 5 0 0 0 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、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 規 準 価 格 と した 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋瑞穂5-2		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 0.0 行政 -3.0 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
	公示価格 234,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [97.0]	100 [/]	[97.0] 100	237,000					
(9) 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 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 からの検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 230,000 円/㎡				価格 変動 要因 の 形成 状況	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、米国の通商政策等による不透明感がみられる。						
	-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 名古屋瑞穂5-2 公示価格 234,000 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。						
	変動率	年間	+3.0 %	半年間		+1.3 %						