5	別記様式第6		鑑 定	三評 征	書	(令	和 7	年地	1価調	査)] 7年 7月		
	 基準地番		提出统		 所属分科会名		業者名	中京7				熱田(リ	杲) -1		宅地-1
			愛知		愛知第1	-	氏名		産鑑定士		ì÷	憲作			
\vdash	, ,											7EX 11			TT / 2
	鑑定評価	辞			45,700,000	円		I M当/	とりの価	<u></u>			261,	000	円/㎡
1 ½	基本的事項						T								
(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)	[令和路線価]	7 年 1月 スは倍率	200,		円/㎡ 倍
(2)	実地調査日	令和 7	年 6月 10	6日 (5)	価格の種類		正常価格	\$		路線		種別			
(3)	鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価											
2 🕯	監定評価額の決定	の理由の要旨	i i												
(1) 基	所在及び地番 「住居表示」	무난	屋市熱田 宝3 - 1	———— 区大宝3丁 4-23」	1 4 1 3 章	番				地積 (㎡)	(7 5	法令上の	規制	——
基準地	形状	敷地の利用]の現況	周辺のの状況)土地の利用 !	接	面道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況		1住居 (60,200) 準防		
	1:2	住宅 W2		中小規模 が多く見 地域	の一般住宅	北東	5.3m市道	į	水道、ガス、下水	日比野 380m			(その他) (70, 200)		
(2)	範囲		西 50	m、南	50 m、北			準的傾		曾住宅地					
近隣地	標準的画地の		間口:	約 10	m、奥行 約		18 m、 1	規模 □	-		度、形料	大 長方			
地域	地域的特性	特記	311		→ 基準 街 5 .	重方位: 3 m	北 市道	交通	日比野 南方38	·馬代 BOm		法令	1住居 (70,200) 準防		
		事項			路			施設	1			規制	+193		
	地域要因の 将来予測	戸建住宅が「	□心の既成	住宅地域で	であり、特段	の変動	動要因は見	見受け	られず、	当面は	見状のま	ま推移す	するものとう	が測さ	れる
(3)	最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基	準地 7	 5位				+1.0
(5)	鑑定評価の手法	取引事例比較	交法 比準	■価格		261	,000 円/	,	の個別	的要 ^	J ,				

	符米予測	0										
(3) 重	最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地	方位				+1.0
(5)鑑	定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		261,000	円/㎡)の個別的要 因					
の	適用	収益還元法	収益価格		47,100	円/㎡						
		原価法	積算価格		/	円/㎡						
		開発法	開発法による個		/	13,						
(6)市	場の特性	同一需給圏は、素する一次取得者でれる住宅地を中心土地のみで概ねる	独田区を中心とし である。近隣地域 ひとして、自己用 3000万円前後	て隣接区 は、戸建 目的の需 、新築戸	も含む住宅は 住宅が建ち 要が堅調に 建住宅は小り	地域であ 並ぶ住宅 推移して 現模な宅	る。需要者の中 地域であり、最 いる。市場の中 地も多いことか	心は、名 寄駅及で 心価格 ら35	名古屋市内居 び生活利便施 帯は、画地規 00~450	住者及び 設等への 関模によっ 0 万円で	び市内に D接近性 o て異な である。	勤務 に優 るが
· ·	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	比準価格は現実の 設を想定して求め 主たる需要者は代 、収益価格は参考	D取引事例による かた理論的な価格 代替不動産との価 号に留め、鑑定評	であるが 格比較等	、投下資本I を行い、取引	こ見合う 引意思を	賃料水準が形成 決定する傾向が	する。- されてい ある。	ハないため、 したがって、	低位に記 比準価材	資用建物 式算され 各を標準	の建 た。 とし
(8)	代表	標準地標準		標準化	地域要	個別的		標	街路 0	.0 地	街路	0.0
公規	価 標準地	番号 名古屋熱田-5	修正	補正	因の比 較	要因の 比較	の規準価格 (円/㎡)	標 内訳 福 工 不 相 下 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	交通 0 環境 0	.0 .0 .0 .0 .0 .0 .0	交通 環境	0.0
温を	公示価			400					- 環境 0 - 画地 +1	.0 囡	^{垠児} 行政	0.0
公示価格を		255,000 円	/m² [102.4] 100	100 [101.0]	100 [101.0 <u>]</u> 100	261,000			.0 7	の他	0.0
(9) 指定 おら	指定基準	基地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較		標内準訳化	街路 交通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地がらの検討	前年指定	記基準地の価格 円/	/m² []		100	100		補正	画地 行政 その他		行政 の他	
(10) 対 年 象 標		基準地の検討 売 新規 標準価格	252,000 円/m	価格 数	一般的 [要 因	」に推	区の人口は微増 移しているが、 必要である。	傾向でる 建築費の	ある。区内の の高騰及び金	住宅取得 利の動向	景需要は 可に一層	堅調 の注
対象基準地の前年標準価格等か	検 -2 基準 同一	地が共通地点(代 地点)である場合	表標準地等と	価格 を動状況 と と の を の の の の の の の の の の の の の の の の	[地 域 要 因		の住宅地域であ 動はない。	り、価村	各に影響を与	える特別	设の地域	要因
前か	公示值	的番号 名古屋類 「格	热田-5 255,000 円/m	ก้	個別的 [要因]個別	的要因に変動は	ない。				
	変動率	年間 +3.6 %	半年間 +2.4	90								

代表標準地

標準地番号 公示価格

変動率 年間

標準地

+6.0 % 半年間

円/㎡

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 熱田(周)-2 宅地-1

公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の比較 の規準価格(円/㎡) 内訳 準 0.0 域交通 +2.0 要要 環境 -4.0 比較 (円/㎡) 公示価格 公示価格 100 [101.0] 100 [95.0] [103.0] 280,000 280,000 福地 +1.0 石政 (元政 0.0 表の他 0.0 表の他 0.0 表の他 0.0 表の他 0.0 表の他 0.0 (9) 指定基準地番号 時点 修正 補正 修正 補正 版正 樹田 (円/㎡) 地域要 因の比較 (円/㎡) 一般的 定益 (円/㎡) 大流 (円/㎡) 標準化 (円/㎡) 大流 (円/㎡) 標準 街路 地域 交通 要要 環境 (円/㎡) 一般的 (円/㎡) 世域 交通 要要 環境 (円/㎡) 一般的 表面地 行政 その他 その他 をの他 をの他 をの他 をの他 をの他 をの他 をの他 をの他 をの他 を																			熱田	引(県)	-2		<u>宅地-1</u>
1 基本的事項		基準地番	号			提出统	先	所	属分科	会名	í	業者	名	株式名	会社中部第	第一鑑別	定角	f					
1 基本的事項		熱田(県)	-2			愛知り	果		愛知第	1		氏名	3	不動	産鑑定	±		長谷	JII 1	明子			
(4) (4) (4) (4) (4) (5) (4		鑑定評価	額					4	0,600,	000	円		1	m³当	たりの個	格					2	82,000	円/m²
2 大空	1 基本的	————]事項																					
3 総定評価の条件 更地としての確定評価 2 総定評価の表生の受害 1 (1) 1 (1) 2	(1)価格6	時点	4	令和	7年	7月	1日	(4)鑑	定評価	日		令和	7£	∓ 7,5	月 2日	(6		-		⊢	2	10,000	
3 総定評価の条件 更地としての確定評価 2 総定評価の表生の受害 1 (1) 1 (1) 2	(2)実地記	調査日	4	令和	7年	4月 9	9日	(5)価	格の種	類		正常	価格	i			1 			学			1台
「行きない地番並びに 名古屋市熱田区白鳥 2 丁目 6 0 3 番	(3)鑑定	評価の条件	Ī	更地と	こしての	の鑑定	評価									11111	4						
「行きない地番並びに 名古屋市熱田区白鳥 2 丁目 6 0 3 番	2 鑑定評	 呼価額の決定	 の理!	由の要	要旨																		
「住居表示」等 「白鳥2・6・9」				_			区白鳥	2 丁目	1 60	—— 3 番						地	積	14	4		法令」	上の規制	等
				Г	白鳥 2	2 - 6	ر 9 -									,		()				
不整形 住宅	地一形	状	敷	地のマ	利用の3	現況		-	:地の和	引用	接ī 	面道足	各の2	状況	処理施	接			設との	(60, 20	00)	
1:1.5 W2 が建ち並ぶ住宅地域															政化元								
東部 東 10 m 西 60 m 南 30 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 興行 約 18 m 規模 180 m 程度 形状 長方形 18m 規模 180 m 程度 形状 長方形 18m 規模 18m 規模 18m 規模 18m 財政 18m 日本							中小が建	規模の ち並ぶ)一般(、住宅均	主宅 地域	東8mī	市道			ガス、	熱田 350m	神	宮西		1,	,	00)	
振車の画地の形状等 関口 約 10 m、 奥行 約 18 m、規模 180 m程度、形状 長方形 技事項															ト水					`	, .	,	
振車の画地の形状等 関口 約 10 m、 奥行 約 18 m、規模 180 m程度、形状 長方形 技事項	(2) 範	,囲	東	10 r	n、西	60	m,	南 3	0 m.	、北	100	m	標	準的係	」 吏用 │低/	│ 層住宅	地						
地域要因の 特段の変動要因は見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測される。 根来予測 (4)対象基準地の検討 (5)鑑定評価の手法 の適用 (4)対象基準地の検討 (4)対象基準地の検討 (4)対象基準地の検討 (5)鑑定評価の手法 の適用 (4)対象基準地 の個別的要			形状等	_			約	10 m	n、奥行				• • •	見模	_			度、形物	大 長				
地域要因の 特段の変動要因は見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測される。 根来予測 (4)対象基準地の検討 (5)鑑定評価の手法 の適用 (4)対象基準地の検討 (4)対象基準地の検討 (4)対象基準地の検討 (5)鑑定評価の手法 の適用 (4)対象基準地 の個別的要	地 地 地	!域的特性	特記	,	にない				街	基準 市道	うりゅう かいりょう かいりょう かいりょう かいりょう かいりょう かいりょう かいりょう かいりょう かいりょう かいり	ይ、8	m	交通	: 熱田神 : 南方3	東宮西県 50m	朳		法令	> : (7	70, 200))	
特決予測	2-36		事項	ı İ					路					施設					規制		ŊJ		
(3) 最有効使用の判定 (低層住宅地 取引事例比較法 比準価格 282,000 円/㎡ の適用 取引事例比較法 比準価格 282,000 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は地下鉄名城線沿線を中心とする名古屋市南部の住宅地域。需要者の中心は住宅建設目的の個人、不動産業者等である。既成市街地のため更地の供給は少ない。建築質の高騰、物価高等もあり需要者に慎重な姿勢も見られるが、和心周辺の立地から需要は整調である。需要の中心となる価格帯は、土地で300万円~400万円程度、新築戸建物件で5000万円~6000万円程度である。 と 世 準価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力は高い。一方、地下鉄駅徒歩圏内にあって周辺地域には賃貸用建物も見られるため収益に満た済造用したが、対象地域は居住の快適性が重視される住宅地域で自用目的の取引が 関連 中心であり、収益価格の説得力は低い。単価と総額との関連にも留意の上、比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。 は 一本が表、代表標準地と 既ねび節を滑ていると判断した。 で表標準地と 既ねび動を滑ていると判断した。 と 世域要 個別的 対象基準地 内 で 名古屋熟田-5 収益価格の能 標準化 地域要 個別的 対象基準地 内 人 一本の他 のの で その他 のの 「100」「100」「100」「100」「100」「100」「100」「100	地	域要因の	<u>ተ</u> ቷ E ር ር	の亦	計画田	l+日巫	 ナ に ナ	ਹ ਹ ਿੱ	⊥	珀仆	⊕ ±±	###	 ' ਰ 2	S ± Φ	・ 子割さ	かって				<u> </u>			
Table Ta						олх	1751		- ніс	<i>-</i> -π1Λ		・1年1少	, A .e					_ ^_					
(3) 歯足計画のチ法	(3) WH)	() (Z/1) () FIXE				H准	価枚				282	000	四/	1 '	の個別	準地 的要							
「開発法 開発法による価格	` '														因								
(6)市場の特性	0),6,	13			<u></u>						71,												
(6)市場の特性									15					_									
者等である。既成市街地のため更地の供給は少ない。建築費の高騰、物価高等もあり需要者に慎重な姿勢も見られるが、都心周辺の立地から需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地で3000万円~4000万円程度、新築戸建物件で5000万円~6000万円程度である。需要の中心となる価格帯は、土地で3000万円~4000万円程度、新築戸建物件で5000万円~6000万円程度である。では、新築戸建物件で5000万円で6000万円程度である。では、一定は、大きを関内にあって周辺地域には賃金を検証及び鑑定を関用連りをである。では、大きを関わたまでは、大きを関わたまでは、大きを関わたまでは、大きを関わたまでは、大きを関わたまでは、大きを関する。では、大きを関わたまでは、大きを関わた。とは、大きを関わた。とは、大きを関わた。とは、大きを関すると、大きを関する。なお、代表標準地とは概な均衡を得ていると判断した。をおいて、大きを関する。では、大きを関すると、大きを関する。なお、代表標準地とは概な均衡を得ていると判断した。をは、大きを関する。なお、代表標準地とは概な均衡を得ていると判断した。をは、大きを関する。なお、代表標準地をは概な均衡を得ていると判断した。をは、大きを関する。なお、代表標準地とは概な均衡を得ていると判断した。をは、大きを関する。では、大きを関する。のは、大きを使うな、大きを関する。のは、大きを使うな、対し、大きを関する。のは、大きを関する。のは、大きを使うな、大きな、大きを使うな、大きを使うな、大きを使うな、大きを使うな、大きを使うな、大きを使うな、大きを使うな、大きを使うな、大きを使うな、大きを使うな、大きを使うな、大きを使うな、大きを使うな、大きを使うな、大きを使うな、大きな、大きな、大きな、大きな、大きな、大きな、大きな、大きな、大きな、大き	(6)市坦(の特性			≖ 1 -1 -1-1-					+ ?	 4 4 4 4 4 4 4 4 4 				+14-t- ==	5 AT - 17	<u></u>	h .N. 144 424		л □ **	5 A /E	1 7	ᆉ
・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 賃用建物も見られるため収益還元法を適用したが、対象地域は居住の快適性が重視される住宅地域で自用目的の取引が中心であり、収益価格の説得力は低い。単価と総額との関連にも留意の上、比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。なお、代表標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。 (8) 公規価 標準地番号 名古屋熱田-5 公示価格 亿方政 6 た 255,000 円/㎡ 100 目から定ら 255,000 円/㎡ 100 目から定ら 基 校 1 対象基準地の定	(0) 场(ル付注	者等	である 心周i	る。既 200立	成市街 地から	地のた需要は	こめ更 は堅調	地の供 である	給は 。需	少ない 要の中	l。建 □心と	築룉	骨の高	騰、物侃	語等:	ŧā	あり需要	者にト	真重な	ì姿勢	も見られ	れるが
大会の地域 大会域	`´・検i 評価額	証及び鑑定	貸用	建物 [‡] であ「	も見ら; Ĵ、収;	れるた 益価格	め収記 の説得 は概れ	益還元 引力は 2均衡	法を適 低い。 を得て	用し 単価 いる	たが、 と総額	対象 [との	地域 関連 。	連にも	住の快调	匐性がi	重ネ	見される	住宅は	也域で て鑑定	ご自用 ≧評価	目的の	収引が
価として 公示価格	(8) 公 # /西			也	標準	地								_		. –	内	標街準		0.0	地域		
255,000 円/m 100 [101.0][95.0] 100 その他 0.0 その他 0.0 (9) 指定基準地番号 時点 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 内訳 で通 で通 で通 で通 で通 で通 で通 で通 で通 でで で で で で	上二	1ホーナビ	名古屋	Z熱田	 - 5		i >	-	IHITT			-0				/m²)	訳	2亩	境	0.0	農	環境	-4.0
(9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 内に 受通 で通 で通 で通 で で で で で で で で で で で で で で	格したた	公示価値	-	255 7	000 III	1 / m²	•			_ -		- -			280	,000		下 岡			'		
指か か		也宁甘油)00 円	ı / m				- -						,		その	他)		
基の 準検 地 討 円/㎡ 100 [100 [100] 100	(9) 指 か	1日化基件	=+凹笛	5							因の		要因	園の□	の比準	価格	内訳	準 交	通		地域要	交通	
円/㎡	基の金	前年指定	≧基準:	地の化	西格		г	1	400			- -	匹幣	X	(円)	/ m)	a/\	補画				行政	
(10) -1 対象基準地の検討 「一般的」、建築費高騰、物価高等もあり住宅市場の先行きへの不透明感	华 快 地 討				円	J/m²	10	0 [100	_] [100	_] -	100)				行	政		-		
対 年 ら 継続	(10)						1			.] 建	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	高騰、物	加高等	等も	あり住	宅市均	易の先	行き	への不識	透明感
基準検 -2 基準地が共通地点(代表標準地等と 形 状 成 況 「 地 域 特段の変動要因は見られないが、都心周辺で利便性も良好な 成 況 「 東 田 」 当地域の霊悪は佐然竪鋼に推移している。	対年ら象標の	継糸 前年標	-		規	266	,000	円/㎡	価 格	変 ['] 動	安	占	- 19	いのも	ていい、	中沈川	411	X然低堅	∖ /住代	э ((. 01 ත	•	
	基準検準価討	-2 基準	地がキ	美通地		表標準	非地等		形成	状 況 [地 要	域 · 因 ·] 特	接の 出版	変動要因の雰囲に	は見り	られ	ないが、	、都心	ン周辺	で利	便性もほ	良好な

[個別的] 個別的要因に変動はない。 要 因]

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 熱田(県)-3 宅地-1 空抽_1

		基準地番	号	提出统	ŧ.	所属分科会	名	業者	者名 :	大和不	「動産鑑定	E株式会	社名古屋		<u>(**)</u>		-576-1
L		熱田(県)	-3	愛知り	₹	愛知第1		氏	名	不動	産鑑定士	<u> </u>	齋藤	善善彦			
		鑑定評価	額			55,300,000	円		1 ו	㎡当 <i>†</i>	とりの価	格				212,0	00 円/㎡
1 1	基本的	事項															
(1)	価格田	寺点	令和 7年	7月	1日 (4)	鑑定評価日		令和	0 7年	- 7 <i>F</i>	月 4日	(6)	[令和路線価]		-	150,0	00 円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	令和 7年	6月 13	3日 (5)1	価格の種類		正常	常価格			路線価		種別	-		ID .
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地として	ての鑑定	評価												
2 🕯	濫定評	価額の決定	の理由の要旨										T				
(1)		在及び地番	名古居	『市熱田』	区切戸町 2	丁目65番	1 外					地積		81	法	令上の規	制等
基準地	形	「住居表示」 状	」 等 │ 敷地の利用(カ現況	周辺の	土地の利用	接	面道	路の状	状況	供給	(㎡) 主要	<u> (</u> な交通施	<u>)</u> 設との	準工		
地					の状況						処理施 設状況	接近	の状況			200)	
	1:1.	5	住宅 W2		作業所、 見られる	アパートも 一般住宅地	南5.	5m市	道		水道、 ガス、 下水	日比野 780m	5		(その	他) , 200)	
					域						下水				(70,	, 200)	
(2)	範	m	東 30 m、i	西 75	m、南	30 m、 1	<u> </u> ይ 40	m	梅淮	丰的伊	6田 作品	 雪住宅地	h				
近線		四 準的画地の		間口名		m、奥行 <i>x</i>			m、規				5 呈度、形4	犬 ほ!	ぎ長方	形	
近隣地域	地:	域的特性	特記特にな	l I.		街 5	準方位 m市道	北、	5 .	交通	日比野北西方	陽 780m		法令	準工 (70,	200)	
以			事項			路				施設	1			規制	準防		
	地:	域要因の	一般住宅のほど	か作業所	等も見られ	 1る混在住 [:]	宅地でで	あるフ	<u> </u> が、利	便性:	<u>:</u> が良好な	割に価	格が低廉	である	: ことか	`ら、新	現供給に
(3)	将	来予測 前使用の判定	より土地が細? 低層住宅地	分化され	ながらも、	住宅地と	ノての 線	纯化7	が進ん	でい	くものも	のと予	測される	0			
(3)	取日入	が反所の列を	取引事例比較	# 1-1-1-1-1	 格		212	000	—————————————————————————————————————	□ `)対象基 の個別	準地 的要	方位				+9.0
l ` ′	鑑定部の適用	平価の手法								_	因						
	07,6371		収益還元法		価格		89		円/n	_							
			原価法		[価格 				円/n	_							
(0)	±+8 a	N#±##	開発法		法による		-A=1/-1-		円/n								4514
(6)	巾场(D特性	同一需給圏は接区に居住す	也ト鉄名る世帯又	港線沿線では建売等で	で熱田区及で	り隣接 産業者	する「である	中川区 る。混	の住: 在住:	宅地域の 宅地域で)圏域で あるが	ある。需、新規供	要者の給は細	中心に 分化さ	れた建	×及び隣 売住宅が
			中心であり、 00万円~3	型下鉄駅 0 0 0 万	伊程度、第	が使性が良め 新築建売住る	さは4	0 0	以での 0 ~ 5	00	こから、 0万円程	性七帯	安は 低室 件が需要	の中心	である	ງ° ເອ° ⊤າ	型 2 0 0 m l a 2 0
(7)		画格の調整 正及び鑑定	比準価格は地 い。収益価格I	下鉄名港 は共同住	線沿線で類 宅を建築し	類似性のある J賃貸する。	る取引	事例で 想定し	を採用して試	して: 算し:	査定した たが、地	:もので !価に見	、市場性 合う賃料	を反映が徴収	してお	い、説れ いため、	导力は高 低廉と
	評価客 理由	質の決定の	なった。対象留め、比準価	基準地は	画地規模が	から快適性を	を重視す	するタ	戸建住	宅用:	地として	の取得	が中心と	なるの	で、収	Z益価格 i	は参考に
(8)		代表標準地積		準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の		個別 要因	- 1	対象基準 の規準(路 通	0.0 t 0.0	也 街路 或 交通	
公点	規 個 準 格		名古屋熱田-5		ISIL	THILL	較	/ []	比較	- 1	(円/	m²) 影	化 環	境	0.0	要 環境	₹ +25.0
格た	規価準とした	公示価格		□ /²	[102.4]	100	100	_ [109.0)]	213	,000	一下 一		-1.0 ^L 0.0	^当 行政 その他	
(9)	<i> </i>	指定基準	255,000	円/M	100 時点	[101.0] 標準化	132.	-	100	的	対象基準	淮+州	その		0.0	也 街路	ζ
[(⁹) 指:	か	旧是坐子	- 20 田 つ		修正	補正	因の		要因	の	の比準値	価格内	準 交	通	j.	或 交通	1
指定基準地	ら の 	前年指定	E基準地の価格		r 1	100	較	-	比較	1	(円/	m) P	A 由	境 i地	2	まり 環境 である できます できます できます できます できます できます できます できます	
地 :	i 対			円/㎡	100	[100]	100 [_ [_]	100	_]			エー 行	政		その化	
(10)		基準地の検討					段的] 都		を中心に	地価は	上昇基調	が続い	ている	が、国際	祭情勢や
対象	/ 年標準価格等からの検討	継続 前年標	売新規 準価格	198	,000 円/i	価変 M 格動	- 要	因	<u> </u>	界的7 注視3	なインフ される。	レの進	行、建築	貿局騰、	、金融	資本市均	易の役動
基準	準 検 団 討	-2 基準:	地が共通地点(代表標準	‡地等と	形成要因	[地	域田					性が良好				
地の	将等し		地点)である場 長標準地	合の検討 標準地	ני	要	要	因	の れ	る傾「	也価は女句にある	, С	いる。新	况供給	により	工业小	щЛΊ℃C
別(\J,	標準地 公示価			円/山	m ² O	[要	别的 因] 個	別的	要因に変	動はな	l 1。				

%

変動率 年間 +7.1 % 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 熱田(県)5-1 宅地-1

						71111 7 (7117)	
	基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社リアルアシスト		
	熱田(県)5-1	愛知県	愛知第 1	氏名	不動産鑑定士	藪亀 邦恭	
1	AGE				23/4 15 10 - 177 15		T / ²
	趣定評価額		263 000 000 円	1	l ㎡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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	580,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格	路線価		in in
(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)	所	在及び地番 「住居表示」	7.5.7	市熱田[頭 1 -	区新尾頭 1 1 2 - 1 0	丁目120	7番外			地積 (㎡)	35	50	法令上の規	制等
基準地	形	状	敷地の利用の	D現況	周辺のの状況	土地の利用	接面	道路の状況	兄 供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況		商業 (80, 600) 防火	
	1:2		事務所 SRC9		事務所、 共同住宅 ぶ国道沿 域	専門学校、 等が建ち並 いの商業地	東50m国 !	道	水道、ガス、下水	金山 400m			(その他) 駐車場整備地 (100, 600)	X
(2)	範	囲	東 80 m、i	西 30	m、南	40 m、 は	比 100 n	n 標準的	内使用 高原	」 層店舗兼	事務所均	t t		
近機		準的画地の	形状等	間口	約 14			m、規模	į 3	350 m ² 和	建度、形料			
近隣地域	地	域的特性	特記 等項	, 1		街 路	0 m国道		金山駅 南西方	₹ 5400m			商業 駐車場整備地区 (100,600) 防火	
	地 将	域要因の 来予測	金山総合駅徒は現状のまま	b圏かつ 能移する	主要幹線道 ものと予測	直路沿いの 削する。地	商業地域で 価水準は上	: 、高層の :昇傾向で	事務所ビル 推移するも	、店舗 るのと予	兼共同住 測する。	宅等が建	建ち並んでお	り、当面
(3)	最有效	効使用の判定	高層店舗兼事務	务所地					(4)対象基	準地 2	ない			
		評価の手法	取引事例比較深	去 比準	■価格		770,00	0 円/㎡) の個別 因	的要				
(の適月	Ħ	収益還元法	収益	益価格		424,00	0 円/m²						
			原価法	積算	価格			/ 円/㎡						
			開発法	開発	法による化	西格		/ 円/㎡						
(6)	市場の	の特性	同一需給圏は 元法人、不動施 徒歩圏の国道 ある。需要の「	* 学者	投資家等#	が中心で :	規模によっ	てはマン	ションデヘ	ミロッパ	ーも参え	する. 沢	「除地域は全」	11総合駅
` ´	・検証	画格の調整 正及び鑑定 額の決定の	収益価格を比較	殳を想定 想定部分 交考量の	:して求めた :が大きくと :上、標準均	理論的なり と準価格とし との均衡	価格である 北較してや こ留意し、	。需要者 や精度が 鑑定評価	の観点から 劣る。従っ 額を上記の	はいず って、相	れの試算 対的信頼	[価格も詞 性が高し 。	説得力を有す。 ハ比準価格をロ	るものの 中心に、
(8)	見価	標準地		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	の規準	準地 価格 内 /㎡) 訴	準 交	·通 ()).0 地 街路).0 域 交通).0 要 環境	€ +8.0
、公示価格を	ביי ביי	公示価格		円/㎡	[105.2] 100	100 [105.0]	100	[100.0] 100	,	,000	種 画	i地 +5 i政 0	5.0 因 行政 5.0 その他 5.0 その他	久 -3.0
(9) 指 定),	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			標準交	i路 i通 i境	地 街路域 交通要 環境	1
指定基準地	D 検 寸	前年指定	E基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		,	止	i地 i政	古 行政	女
(10) 対象	手の食	継 前年標	準価格),000 円/r	価変 者 格動	一般的 [要 医	1 -017	るが、建築	域経済 費高騰	を背景にや金利上	、不動産 昇等今後	でである。	こ推移し 主意を要
対象基準地の前の対象を	学	同一:	地が共通地点(地点)である場 長標準地			形成要因6	[^找] ^{地域} 】	要因に特段	の変動	はない。			
月 リ た) ,	標準地 公示価 変動率	i格	% 半年	円/r 間	の ㎡ %	個別的 [要因		的要因に変	動はなり	l Ι.			

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 熱田(県)5-2 宅地-1

		基準地番	号		提出	先	F	所属分	科会	Ż	業者	皆名	株式:	会社「	中部第	一鑑定	所			(***/			
		熱田(県)	5-2		愛知!	果		愛知	第1		氏	:名	不重	加産銀	濫定士			長谷	JI B	月子			
		鑑定評価	額				;	54,700	0,000	円		1	l ㎡当	たり	の価	格					2	258,000	円/m²
1 基	本的	事項																					
(1)1	価格印	寺点		令和 7年	7月	1日	(4)鉛	監定評	価日		令和	D 73	年 7.	月	2日	(6)	-		7 年 1 (は倍 ^図	⊢	2	205,000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日		令和 7年	4月	9日	(5)信	格の	種類		正常	常価格	<u> </u>			路線価	岭	保薬		*			16
(3)	艦定言	平価の条件		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)		在及び地番		HH H /=	屋市熱田[馬1 - 4	区伝馬	1丁	目40	8番							地 積	-	212	2 、	;	法令.	上の規制	等
基準地	形	「住居表示 _. 状		対地の利用			辺の:	土地の	利用	接	面道	路の	状況	1	供給	(㎡ 主要	, ,	通施	<u>)</u> 没との)商	業		
ᄱ						の	状況							処:	理施 状況	接近	丘の状	況		(8	30,4 防	00)	
														nX'									
	1:3		店舗 R C	謙住宅 :3				一般 する古		北東	布m8	道			道、 ス、	熱田和 110m	申宮伝	馬町		Ι,	·の他) 90,4		
						らの	商業均	也域						下:	水							,	
(2)	範	囲	東	50 m,	西 60	m、	南 4	10 n	 n、北	50	m	標	準的化	<u> </u> 東用	中層	雪店舗	東共同	引住字	抽				
	標	 準的画地の			間口:		10 1		行糸	5 :		m、‡			20	00 m²	程度、	形状		方形			
近隣地域	地:	域的特性	特部	- ∶特にな c :	l l			街	8 r	n市道			交通		热田神 5方11	宮伝馬 Om	師駅		法令	商美(9)	0.40	0)	
			事項	頁 : 頁 :				路					施設	!					規制		7 3		
	地	域要因の		海道沿い		らの配	5業地	」 !域。‡	: 也下釤	ķ駅へ の	D接i	近性か	_ や公法	規制	削から	マンシ	/ョン	用地	などへ	: への需	要が	増加する	るもの
(3)		来予測 加使用の判定		別される。 話舗兼共										4 \ 3 d	· 白甘》	佳北	ない						
				事例比較		■価格				270	,000	円/	,	+) XI の 因	象基》 個別的	的要	<i>ا</i> لل						
	監正計 D適月	平価の手法 月	収益	 透元法	収益	価格				161	.000	円/	m²										
			原個			価格					/		_										
			開発			法に	トス信	抗核				円/											
(6) ī	市場の	D特性	同一	-需給圏は	—↓ 熱田区及	び隣持	き区の	幹線》	又は準	幹線道	直路 》		ーー やその	背後	後に存	する商	業地	」域。	需要者	ずの中	心は	地元法。	人、個
			人事 は強	業者のほ まってい	か、規模 るが、不	によっ動産へ	っては への投	マン 資需	ション 要は化	ノデベロ ₹然とし	コック	パーも 底堅く	も見込 く、利	まれ 便性	ıる。 ŧの高	建築費 い都心	の高 ひひび	騰、	物価高	等先	行き	への不i	秀明感
(7)言	式算征	断格の調整	-	取引総額 価格は市															タ/十十	h下斜	上駅 往		
	・検討	正及び鑑定 頭の決定の	し、	周辺では説得力や	収益性に	着目し	ノた霊	要も見	見られ	いること	ヒかり	らーに	定の説	得力	」は認	められ	いるが	、建	築費σ)高騰	きもあ	リ不安	定であ
Ŧ	里由			「額を決定		時			準化	地域			引的		象基2			街		0.0		街路	+8.0
(8) 公規	見便	標準地	番号		ҟ҆҄҆∓┸╚	修		補工		因の		要团	因の		規準値	西格 [標準化:	交:	通	0.0	域	交通	-7.0
、公示価格をした	≦ 格 ॄ			星熱田5-8		[405	. 4 1	400	$\overline{}$	較	-	比轉			(円/	mt) Ā	補正	環道		0.0		環境 行政	+38.0
格しを た	-			350,000	円/m²	[105 10		100		100 138.6	[3]	100			258,	000	ш.	行i そのf		0.0		その他	0.0
(9)		指定基準	地番	号		時			集化	地域			別的		象基2		標	街	路	0.0	地	街路	
指定を)\ 					修	止	補正	Ė	因の 較		安区 比輔	因の 較	0)	比準信(円/	四格 7 ㎡) 🖥	標準化	交: 環:			域要因	交通 環境	
、指定基準地) È	前年指定	[基準	℡地の価格	_	[]	100)	100	[]				補正	画 [:] 行i				行政 その他	
	đ			ul - 14 t l	円/㎡	10	0	[]]	100	0					その	他				
(10) 対 年	E 5	-1 対象: 継紙		地の検討 新規				佃	j 変	一 ^般 [要	致的 因	ا ا		って	こいる							への不述 ており	
象棋基準	景の	前年標		格 共通地点(,000 重地空		f 格	動狀況				犬況に			±	÷⊓A-⊣⊬	14 - :	□ /±- \	£20	<u> </u>	<u> 2114</u> J 11. 1 - 10	Til Ist
対象基準地の前の対象を	討	同一	地点) である場	場合の検討		_	成 要	変動状況	[地要	域 因	」性	生の良	好さ								業地域。 は堅調	
の領前が))	代記 標準地	長標準 ☑番号		標準地			(の)		_ 個別	川的		フてい ヨ別的		小力が	動はな	N N						
		公示価					円/n	1 1		[要	因] 1	리이바	女区	山に安!	ᇓ	.V I₀						

変動率 年間 +5.3 % 半年間

5	引記様式第6			鑑	定割	平 価	書	((令	和 7	年	地	価調:	查)		令和 (! 熱田		- 7月	7日提出 宅地-1
	基準地番	·号		提	出先	所	属分科	斗会名	í	業者名	中	京不	動産鑑定	Ē					
	熱田(県)	5-3		愛	知県	,	愛知第	育1		氏名	7	不動產	産鑑定∃	Ė	辻	憲作			
	鑑定評価	i額				146	6,000	,000	円		1 m²	当た	りの価	格				368,00	0 円/m²
1 基	基本的事項																		
(1)	価格時点	令	·和 7年		1日	(4)鑑定	定評価	面日		令和 7	7年	7月	3日	(6) ⁹		7年1月		270,00	
(2)	実地調査日	令	·和 7年	手 6月	16日	(5)価村	格の種	鍾類		正常価額	格			路線価		i又は倍率 率種別			倍
(3)	鑑定評価の条件	更	地とし	ての鑑	定評価	-								1					
2 釒	鑑定評価額の決定	の理由	 の要旨																
(1)	所在及び地番		名古	屋市熱	田区外二	上居町 6 0 」	0 1	番 4 タ	<u></u>					地積		398	法令	令上の規	制等
基準地	「住居表示」 形状		りの利用			り」 見辺の土:				面道路の	ひはい	: 	供給	(m²) 士亜		<u>)</u> 徳設との	- 소구 2114		
地	71547	方以上也	\$07 FJ	10.71元(7)		り状況	・ B V フ オ	מחניי	12	叫但呵∨	V1/1.		処理施 設状況		の状況	世成 こ 0 ブ	商業 (80, 防火	400)	
	不整形 1:1	事務所 R C3	f兼住宅	;	同住	雪事務所 主宅等が 美地域	 ビル、 混在で	—— 共 する	南西背面	30m市道 道	i.		水道、 ガス、 下水	西高蔵 500m	,		(その他 (100g	也) ,400)	
(2)	範囲	東 40	•		0 m、				100		標準的				兼共同				
近隣地域	標準的画地の 地域的特性	形状等	特にな	_	コ 約	18 m	、奥征		m市ì	25 m、 .≐	規模		4 西高蔵		程度、形	·状 長7 │	5形 商業		
地域	1四13(日)(行)主	特記	付にる	L 0 1			街	3 0	шр	브	交	€通	北東方			法令	· 向果 · (100, · 防火	400)	
		事項					路	:			施	設	1 1 1 1			規制			
	地域要因の 将来予測	中層営 現状の	 業所が まま推	 多い中 移する	にマン	ションも 予測され	 5見ら 1る。	れる	幹線道	道路沿い	の商	業地	地域であ	り、特	段の変重	加要因は	見受け	られず、	当面は
(3)	最有効使用の判定		舗兼共			3 M3 C 1	<u> </u>				-	(4)	対象基準	準地 :	二方路				+4.0
(5)	鑑定評価の手法	取引事	例比較	法比	上準価格	1			388	,000 円	/m²] ` ´	の個別の因	的要 :	形状				-1.0
' '	の適用	収益還	——— 計元法	П	7益価格	 ¦			248	.000 円	 l/m²		-						

	将来予	測	現状のまま推移す			れる。													
(3)	最有効使用	用の判定	高層店舗兼共同信	主宅地							(4)対象基準地		二方	路				+4.0
(5)釒	監定評価	の手法	取引事例比較法	比準	価格			388	,000	円/㎡		[´] の個別的要 因	Н	彡状					-1.0
0	の適用		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	法による値	西格			/	円/㎡									
,	市場の特		同一需給圏は、 元法人企業、不重 へも徒歩圏内です 帯は、規模や利用	カi産業:	者等である とから、自	。近 B オビノ	舞地は レ用は	或は、 え	大津道 ソショ	通沿いに ョン用地	中原等。	層事務所ビル としての需要	たがせば	商業 共同 民堅	地域であ 住宅等が く推移し	る。主 建ち並 ている	たる	る需要者はであり、会でおり、会ではの中心	ま、地 企山駅 心価格
) 言	式算価格 ・検証及 平価額の 里由	び鑑定決定の	比準価格は同一語 価格は、投資家だれた。商業地の町 て、比準価格を「	双引で 中心に	は収益性が 、収益価格	が注目で 各を関連	される 車づl	るものの	か、ほど評価	司辺取引 西額を決	事定定	例や市場動向 した。	をす	も勘:	案すべき	点に留	意。	rる。した 	収益 試算さ きがっ
(8)			標準地標準	地	時点	1	隼化	地域		個別的		対象基準地		標	街路	0.0	地	街路	0.0
公規	見価	標準地都	6号 3古屋熱田5-8		修正	補正	Ė	因の 較		要因の 比較)	の規準価格 (円/㎡)	囚訳	標準化	交通 環境	0.0	域要	交通 環境	0.0
備さ	- 10	公示価格			F 40= 4 3	4.0.			١.			(13/111)	-	補正	画地	0.0	因	行政	0.0
、公示価格をした	=		350,000 円	/m²	100	100		100	L	103.0 <u>]</u> 100		368,000			行政 その他	0.0		その他	0.0
(9) 指 カ		旨定基準	地番号		時点 修正	標準補工	隼化 E	地域 因の		個別的 要因の		対象基準地 の比準価格	内訳	標準化補正	街路 交通		地域	街路 交通	
定 6	<u> </u>							較	_	比較		(円/m²)	訳	化補	環境		域要因	環境	
指定基準地		可年指定	基準地の価格 円	/ m²	100	100 [<u> </u>	<u>100</u>	_ [] 100				_	画地 行政 その他			行政 その他	
(10) 対 年		1 対象基 継続	基準地の検討 新規			(IT	1 変	[要	型 数的 因	」に推	移し	和を背景に都 しているが、	心部建筑	おき	よび周辺	エリア 利上昇	の が の 景	受育市場に ジ響につい	は堅調 ハて注
象標	原の	前年標		-	,000 円/n	n ^t 模	動			視が	必多	要である。							
、対象基準地の前の特別を			也が共通地点(代 ぬち、でちる場合			が	変動状況	[地	域 因			路沿いの住商 域要因の変動				、価格	に景	/響を与え	とる特
地 稲	<u>`</u>		也点)である場合 標準地 標	か快ぎ 準地	Ŋ	要因	?	安	凸	FXU	167	以女囚の反動	104/0	 ∨ 10	•				
前力	Ň	標準地			8	σ		, 個別	削的	,個別	的朝	要因に変動は	なし	١٥					
		公示価			,000 円/n			[要	因]				ŭ					
	3	变動率	年間 +7.6 %	半年間	<u></u> +5.1	%													

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 熱田(県)5-4 宅地-1

					71111 7 (7117)	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社リアルアシスト		
熱田(県)5-4	愛知県	愛知第 1	氏名	不動産鑑定士	藪亀 邦恭	
鑑定評価額		92 900 000 円	1	1 ㎡当たりの価格		460 000 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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	360,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	16
(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

-	監定評価額の流	大化切址	田の女日													
(1)	所在及びは		に 名古屋市 「神宮3	熱田区	区神宮 3 丁	目914番	外				地積	20	2	法令	上の規制	等
基	「住居表										(m²)	()			
基準地	形状	敷	(地の利用の)	現況	周辺の3	土地の利用	接面道	道路の状況	兄 供 似理 設状			な交通施 の状況	設との	商業 (80,4 防火	400)	
	1:1.5	事務 R C			事務所兼	舗兼住宅や 住宅のほか も見られる	西30m県	道	水道ガス下水	. 1	熱田神 250m	宮伝馬町		(その他) (100,400)		
(2)	範囲	東	20 m、西	50	m、南 1	160 m、치	; 100 m	り使用	· 使用 中層店舗兼事務所地				1			
近	標準的画均	也の形状	等	間口約	約 11	11 m、奥行 約 20 m、規						度、形状	け 長7	庁形		
近隣地域	地域的特性	特記	なわれた		再開発が行	街)m県道	交:			神宮伝馬町駅 50m 法令		商業 (100,	400)		
		事項	1			路:		施	設				規制			
	地域要因の 将来予測	神宮	前駅の再開	発が行	庁なわれており、駅―円の商業集積度が高まっていくも							予測され	る。			
(3)	最有効使用の判	定 中層	店舗兼事務院	听地				(4				111				
(5)	鑑定評価の手	事例比較法	比準	価格		477,000 円/m 因 因			9,500	的要						
(の適用	収益	還元法	収益	価格	361,000	361,000 円/㎡									
		原価	i法 —————	積算	価格		/	円/m²								
		開発	法	開発	法による値	西格	/	円/㎡								
(6)	市場の特性	者の	需給圏は名 中心は地元の影響等不ら は強含みに	の企業 確定要	・個人事業 素はあるも	養者及び投資 ●のの投資器	質家のほか 需要は堅調	、立地条 に推移し	件から ^っ ており、	マン: 名:	ションラ 鉄神宮前	デベロッ. 前駅周辺	パー等: では再	も参入す 開発事業	域である。 する。 建 業が行なる	需要 築費の われ、
	試算価格の調 ・検証及び鑑 評価額の決定 理由	定準地のるも	価格は同一 に賃貸用建 のの、収益か	物の建 西格は	設を想定し 想定部分か	、て求めたヨ ヾ大きく比準	理論的な価 単価格と比	格である 較してや	。需要を	者の智 が劣	観点から る。従っ	うはいず って、相	れの試 対的信	算価格も 頼性が高	西格は、記 記得力を 高い比準値	当該基 を有す 価格を
(8) 公共		代表標準 地番号 名古屋	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	の規	瑟準 建作 円/r	格内	標準化類	通	0.0 0.0 域要 0.0	街路 交通 環境	0.0 -5.0 -18.0
価 d 格 l を f	ב ב	価格	350,000 円	/m²	[105.2] 100	100 [103.0]	100 [77.9]	[100.0] 100		459,	000	補一一行	政 他	0.0 3.0 0.0 0.0	行政 その他	0.0
(9) 指定	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	obt		格内	標準化構	通	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	D 前年: 検 対	指定基準	地の価格 円	/m²	100	<u>100</u>		100				補 画 正 行 その	政	Δ L	行政 その他	
(10) 登林 準備 村等	手 ら 前 章		新規 格 共通地点(代)である場合	表標準		形状成況 要因	一般的 [要 因 [要 因	」でい する。 、神宮	るが、剤 。 前駅のI	里築 事開 勢	貴高騰ヤ 発事業 <i>だ</i>	を背景に、	不動i 不動i 昇等今i	後の動向	は堅調に対 可には注意 盛な投資額	意を要
前 /	公表	隼地番号 示価格 率 年間			の 円/㎡			個別的 個別的要因に変動はない。 要 因								

公示価格 変動率 年間

+8.6 % 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 熱田(周)5-5 宅地-1

		基準地番		提出给	ŧ	所属分科会:	名	業者名 大和不動産鑑定				無由(宗)3-3 七地-1 定株式会社名古屋支社					
		熱田(県)	5-5	愛知り	具	愛知第1		氏名	2 :	不動	産鑑定士		齋菔	善 善彦			
		鑑定評価	額			61,300,000	円		1 n	ri当た	とりの価	格				365,000) 円/㎡
1 基	本的	事項															
(1){	西格田	寺点	令和 7年	三 7月	1日 (4)	鑑定評価日		令和	7年	7F	4日	(6)	[令和	7 年 1月 又は倍率		280,000) 円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	令和 7年	= 6月 1	3日 (5)	価格の種類		正常	価格			路線価		スプログ 経種別			10
(3)釒	鑑定言	平価の条件	更地とし	ての鑑定	評価												
2 鑑			の理由の要旨										T				
(1)		在及び地番 「住居表示」	P.#.	屋市熱田区横田2丁目412番 田2-4-26」					地和 (no				16	68	法	令上の規制	訓等
基準地	形		敷地の利用		接	接面道路の状況 供給				(㎡) 主要	」(な交通施	<u>)</u> 設との	商業				
26					の状況						処理施 設状況	接近	の状況		(80, 防火	400)	
	4.4	-	まねに		声をたて		Тоо	\ 				±+ m			(その	<i>(</i> 44 \	
	1:1.	5	事務所 S 7		、ホテル	マンション のほかに低 が建た並ぶ	' '	m市道	<u>l</u>		水道、 ガス、 下水	熱田 180m			l ,), 400)	
					商業地域	が建ち並ぶ					下小						
(2)	範		東 60 m、			50 m、北			標準			事務所					
近隣地域		準的画地の 域的特性	形状等 特にな	間口:	約 10	m、奥行 約	约 0 m市i		1、規村	模	2 熱田駅		建度、形	状 長7	方形 商業		
地域	٠.	·3、101寸1土	特記			街	, נווווט	_	3	交通	北西方			法令	(100 防火	, 400)	
			事項			路			ħ	施設				規制			
	地:	域要因の 来予測	将来的な地域	の発展期	待があり、	旺盛な投資	資需要	もあっ	て、旨	当地均	或の需要	は強含	みで推移	ずるも	のと予	測される	0
(3)		か使用の判定	中層事務所地							(4))対象基 ²	準地 :	 ない				
(5)爺	監定部	平価の手法	取引事例比較	法 比準	価格		370	,000	円/㎡	T ` '	´の個別的 因	的要					
` ′	の適用		収益還元法	収益	収益価格 33			,000	円/㎡	2							
			原価法	積算	積算価格			/	円/㎡	2							
			開発法	開発	法による	 価格		/	円/㎡	2							
(6) ਜ	市場♂	D特性	同一需給圏は														
			ある。需要者 定される。J ある。取引の	R熱田駅	や名鉄神路	宮前駅周辺で	では再属	早発事	業が近	進行に	・立地宗 中で将来 定の傾向	的な地	域の発展	関うテヘ	あり、	需要は強	スか思 含みで
		断格の調整	比準価格は同	一需給圏	内の類似り	也域等に存す	する取ら	事例	からえ	求め つ	ており実	証的な	 価格であ	る。ま	た収益	価格は、	当該基
盲	平価客	正及び鑑定 質の決定の	準地に賃貸用 るものの、収	益価格は	想定部分力	が大きく比準	き価格。	ヒ比較	をしても	ゆやホ	清度が劣	る。従	って、框	対的信	頼性が	「高い比準	を有す 価格を
(8)	里由	代表	中心に、収益 標準地 木	価格を比 票準地	戦考重の₋ 時点	E、代表標準 標準化	Ĕ地と(地域		個別的		当年 当家基準				正した 0.0 t		0.0
公規	見価	標準地	番号 名古屋熱田5-8		修正	補正	因の 較	比	要因(比較	カ	の規準((円/		準 交	涌	0.0 0.0 2	ず 交诵	-7.0 +5.0
、公示価格をした	5	公示価格			[105.1]	100	100	ſ	100.0	1	1	,	補置	ī地 +	-3.0 ^L	□ 行政	0.0
をた	=		350,000	円/m²	100	[103.0]	97.7	_ -	100	_	366	,000	イ: その		0.0	その他	0.0
(9) 指 カ	,	指定基準	≛地番号		時点 修正	標準化補正	地域 因の		個別的 要因(- 1	対象基準 の比準(標準交	ß 逐通	t t	也 街路 交通	
定を		治年七 字	きまませんほね				較		比較		(円/		補	境	# 15 15 15	環境	
指定基準地	è	削十佰人	≦基準地の価格	円/㎡	[]	100	100 r	_ [_	100]			上 行	ī地 ī政		³ 行政 その他	
(10)		-1 対象	基準地の検討	円/㎡ 100 [] [ン部を	を中心に	地価は	│ その 上昇基調		ている	が、国際	情勢や
対年		継続	売 新規 ҈準価格	225	,000 円/	価 変 ㎡ 格 動	L 要	因	」 世界	界的な	マインフ される。	レの進	行、建築	費高騰、	、金融	資本市場	の変動
基準	; 検 ■ 検 ■ 討	-2 基準:	地が共通地点	(代表標準	‡地等と	形状成況	г 地	域								おり、将:	
対象基準地の前の特別を	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \		地点)である ^均 長標準地	(代表標準地等と 形状成況 要 医準地 医 世				L 要 因 J 地域の発展期待があり、当地域の需要は強含みで推 る。				みで推移	してい				
前が)\	標準地	播号	120, 1 2 2	 .	0	 個別的										
		公示価	格	1.1.7 =	円/	m	上 要	占									

(1) 基

鑑定評価書 (令和7年地価調査) 令和7年7月7日提出

法令上の規制等

						熱田(県):	5-6	Ŧ	:地-1
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本ヴァリュアー	- ズ株式会社	名古屋本社			
熱田(県)5-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	松	原 孝文			
鑑定評価額		116,000,000 円	1	l ㎡当たりの価格			32	7,000	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)	[令和 7年1月]	255,000	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	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			, , , ,			

地積

 (m^2)

355

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

所在及び地番並びに 名古屋市熱田区白鳥1丁目911番 「住居表示」等 「白鳥1-9-17」

準地	形状	敷地の利用の	現況	周辺の3 の状況	上地の利用	接面证	道路の状況	供給 処理施 設状況	接近の状	通施設との	近商 (80,300) 準防			
	不整形 1:1.5	店舗兼共同住宅 R C 4		併用住宅、 同住宅、 か、一般に い商業地域	事務所のほ 主宅等も多	南東30m	市道	水道、 ガス、 下水	熱田神宮西 220m	Ī	(その他) 絶対高 4 5 m高度 (90,300)			
(2)	範囲	東 25 m、西			30 m、北				低層店舗兼住					
近隣地	標準的画地		間口約	约 15 r	n、奥行 約		m、規模	-	800 m ² 程度、	形状 長7	方形			
地域	地域的特性	特記等にない。	0		街	0 m市道 交i 交i 施i		113 - 13 - 13 - 13 - 13 - 13 - 13 - 13		法令規制	準防			
	1414##################################		TE #U 4+ 1	上回土の卦		· 	7 ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** **	: 文化:25		14 T 64 FD	こうしょ しかっかん	Ŧ.W.		
	地域要因の 将来予測	地下鉄熱田神呂 が高いため、徐							E 地場である	。地下鉄駅	に近いことから利仰	史1生		
(3)	最有効使用の判	定 低層店舗兼住宅場	地				(4	4)対象基	準地 角地		+	5.0		
	監定評価の手		比準				0 円/m²	の個別 因	的要 形状		-	3.0		
0	の適用	収益還元法	収益	価格		142,00	0 円/m²							
		原価法	積算	価格		,	/ 円/㎡							
		開発法	開発	法による価	i格	,	/ 円/m²							
(6) 7	市場の特性	一か、不動産業者等	等である ことか	る。当該地 ら背後の住	域の不動産 宅地の影響	に需要は、 『を受け価	商業地域と 5格が上昇し	して店舗	・事務所の	連たん性はイ	企業、個人事業主の 低いが、地下鉄駅行 取引価格が画地規材	徒歩		
i	试算価格の調 ・検証及び鑑 評価額の決定 里由	を 用して試算して	おり、? も一定の	客観性は高 の考慮はす	い。収益値 べきである	「格は、建 う。そのた	፤築費高騰の ∶め、本件で	影響を受	をけ、低位な	試算結果と	いの商業地の事例でなったが、商業地でも考慮の上、代表は	であ		
(8)		表標準地標準	地	時点	標準化	地域要	個別的	対象基	準地 標		0.0 地 街路	0.0		
公規	見価は標準	也番号 名古屋熱田5-8		修正	補正	因の比 較	要因の 比較	の規準 (円/	準地 標 価格 内 準 /㎡) 訳 化	交通 環境		-5.0 14.0		
価値を	- 10 公示			[405 4]	400			(13/				+3.0		
、公示価格を		350,000 円	/m²		100		100		,000	その他	0.0 その他 0.0	0.0		
(9) 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 の比準 (円/	準地 価格 /㎡) イポン 根標準 化補正	街路 交通 環境	地 街路			
指定基準地) 前年排 執	『定基準地の価格 円	/m²	100	<u>100</u>	100	100		置	画地 行政 その他	日 一 その他			
(10) 年標準価格等が	F S の 前年 前年 前日 本	象基準地の検討 継続 新規 ・標準価格 準地が共通地点(代 ー地点)である場合 代表標準地 標 ・地番号	表標準		形 状	一要 地要 烟 域 医	」調だがか 画でがか 画マする。	、建築費っている 模が小さ ョン用地	福高騰の影響 い。 い画地が多 ひとしての需	おり、不動がで土地取得 ⁴ いことから、	全投資市場で需要に や新規開発にブレー これらがまとまれ るが、一定の時間を	-キ っぱ		
	公元	·他留与 ·価格 [☑] 年間 +4.5 %	半年間	円/m	² %	[個別的 E 要 因		安囚に変	動はない。					

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 熱田(県)9-1 宅地-1

					※(田(水)	י פים
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社リアルアシスト		
熱田(県)9-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	藪亀 邦恭	
		_		2		
数完 証価類		50 200 000 円	1	1 ㎡当たりの価格		175 000 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)	[令和 7年1月]	135,000	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	路線価	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)	所	在及び地番	並びに	名古屋市	熱田区	☑古新町 1	丁目6	1番					地積	2	87	法令	上の規制	等
基準地	形	「住居表示 _」 状		 の利用の ³	見況	周辺のの状況	土地の和	利用	接面证	道路の	状況	供給 処理施 設状況		(な交通施 の状況	<u>)</u> 設との	工業 (60, 2	200)	
	1:1.	2	工場			中小規模かに住宅る工業地	等も見ら		南5.2mī	 市道		水道、 ガス、 下水	六番町 520m			(その他 第二種 (70,)	持別工業	
(2)	範		東 50	m、西	25			、北				使用 中/			=	\		
近隣地域		準的画地の 域的特性		特にない	間口名	約 15	街路	<u>5</u>) 20 2 m市道	m、共 i	R.模 交证 施記	六番町 土 北西方	駅	程度、形	法令規制	方形 : 工業 : 第二種 : 第二種 : (70, 2 : 準防 : :	寺別工業 00)	
	地络	域要因の 来予測				内の幹線道 が、周辺環										工業地均	或である。	中小
(3)		効使用の判定		模工場地	C 60 2	77 (10)22	スプルしら	. ') /+/		./[[]]	Ť	4)対象基	準地 :	とう刻と ない	1000			
(5))鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準					価格			175,00	0 円/	m²	の個別 因	的要					
	の適月	Ħ	収益還	元法	収益	益価格			/ 円/m²									
			原価法		積算	[価格 			/	′ 円/	_							
(0)		D #+14	開発法			法による化				′ 円/								
(6)	巾场(の特性	業である いが。	るが、住 ⁵ マンショ`	宅地へ ン開発	を中心とし の転用を目 企業に売ま る。需要の	目的とし のした事	た建	売業者等 ある。居	も市場	易参 <i>人</i> は販売	∖する。当 5総額が廉	区にお	いて、中 規模建造	小工業	地として 需要が	この取らけ	ナルかー
	・検証	画格の調整 正及び鑑定 領の決定の	性によりは、自身	り賃貸建物 用目的のI	勿の建 収引が	した取引事 築を想定す 中心であり 公示標準地	すること)、需要	は現者は	実的でな 代替不動	いため 産との	5、 収 0 比較	X益還元法 交等を行い	の適用 市場性	は割愛し を重視し	,た。近 ,て価格	隣地域及 水準が決	なび周辺 ^は 決定される	也域で る傾向
(8)	規 価	標準地	標準地 番号 3古屋熱	標準 .ma_1	地	時点 修正	標準補正	. – 1	地域要 因の比 較	個別 要团 比輔	国の	対象基準 の規準 (円/	準地 価格 内	準 多	涌	0.0 0.0 域 要	街路 交通 環境	+3.0 -4.0 +23.0
価格を	規権とした	公示価格	各	7,000 円	/m²	[103.0] 100	100 [105.0] [C	100 121.6]	[100.	0]	,	,000	補正	政	9.0 9.0 5.0 0.0 0.0	行政その他	0.0
(9) 指 7 定 <i>!</i>	から	指定基準	地番号			時点 修正	標準補正		地域要 因の比 較	個別 要因 比輔	 ■の	対象基準 の比準((円/	準地 (価格 内㎡) 訴	標準多化]路 鏡	地域要	街路 交通 環境	
指定基準地	の 検 討	前年指定	≦基準地(/m²	[]	100] [100	[100	_]	(13/	,	補正	ī地 ī政	因	行政 その他	
(10) 全体を行る)年標準価格等からの検討	 -1 対象基準地の検討					価格形成要因の		安 内 個別的	」で す 」 ^壮	ている。 でる。 地域要	が、建築 を対に特段 で要因に変	費高騰を	を背景に や金利上 はない。	、不動	産市場は 後の動向	は堅調に対	は移し 意を要
		公示価変動率	i格	半年間		円/㎡ [一												