

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)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中京不動産鑑定
熱田(県)-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 辻 憲作
鑑定評価額	45,700,000 円		1㎡当たりの価格	261,000 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	200,000 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			
(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		名古屋市長久宝3丁目1413番「大宝3-14-23」				地積 (㎡)	175 ()	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が多く見られる住宅地域		北東5.3m市道		水道、ガス、下水	日比野 380m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 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	特にない		街路	基準方位北 5 . 3 m市道	交通施設	日比野駅 南方380m		法令規制	1 住居 (70, 200) 準防			
	地域要因の将来予測		戸建住宅が中心の既存住宅地域であり、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。											
(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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 261,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 47,100 円/㎡											
	原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、熱田区を中心として隣接区も含む住宅地域である。需要者の中心は、名古屋市内居住者及び市内に勤務する一次取得者である。近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、最寄駅及び生活利便施設等への接近性に優れる住宅地を中心として、自己用目的の需要が堅調に推移している。市場の中心価格帯は、画地規模によって異なるが土地のみで概ね 3 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅は小規模な宅地も多いことから 3 5 0 0 ~ 4 5 0 0 万円である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引事例による実証的な価格であることから高い説得力を有する。一方、収益価格は賃貸用建物の建設を想定して求めた理論的な価格であるが、投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。主たる需要者は代替不動産との価格比較等を行い、取引意思を決定する傾向がある。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、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	対象基準地の標準価格 (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 名古屋熱田-5									交通	0.0		交通	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	環境	0.0	地域要因	環境	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[102.4] 100	100 [101.0]	100 [/]	[101.0] 100	261,000			画地	+1.0		行政	0.0
(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]	熱田区の人口は微増傾向である。区内の住宅取得需要は堅調に推移しているが、建築費の高騰及び金利の動向に一層の注視が必要である。				その他	0.0		その他	0.0
	■ 継続 □ 新規													
	前年標準価格 252,000 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 名古屋熱田-5													
	公示価格 255,000 円/㎡													
	変動率	年間 +3.6 % 半年間 +2.4 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中部第一鑑定所
熱田(県)-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 長谷川 明子
鑑定評価額	40,600,000 円	1㎡当たりの価格	282,000 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 2日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	210,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 4月 9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		名古屋市中熱田区白鳥2丁目603番 「白鳥2-6-9」				地積 (㎡)	144 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地利用 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			
	不整形 1:1.5	住宅 W2		中小規模の一般住宅 が建ち並ぶ住宅地域		東8m市道	水道、 ガス、 下水	熱田神宮西 350m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	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、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	基準方位北、8 m 市道		交通 施設	熱田神宮西駅 南方350m		法令 規制	1 住居 (60, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測		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。										
(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 不整形	+3.0 0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 282,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 71,800 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名城線沿線を中心とする名古屋市中心部の住宅地域。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。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は市場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おいて周辺地域には賃貸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) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋熱田-5		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 -3.0 交通 +2.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 255,000 円/㎡		[102.4] 100	100 [101.0]	100 [95.0]	[103.0] 100	280,000						
(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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 266,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 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 はあるものの、市況は依然底堅く推移している。								
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 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 当地域の需要は依然堅調に推移している。								
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 +6.0 % 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
熱田(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社名古屋支社	
熱田(県)-3	愛知県	愛知第 1	氏名	不動産鑑定士	齋藤 善彦
鑑定評価額		55,300,000 円		1㎡当たりの価格	212,000 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]	150,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13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		名古屋市熱田区切戸町2丁目65番1外				地積 (㎡)	261 ()	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		準工 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)	
	1:1.5	住宅 W2		作業所、アパートも見られる一般住宅地域		南5.5m市道	水道、ガス、下水	日比野 780m			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 75 m、南 30 m、北 40 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 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない。		街路	基準方位北、5.5 m市道	交通施設	日比野駅 北西方780m		法令規制 準工 (70, 200) 準防	
	地域要因の将来予測		一般住宅のほか作業所等も見られる混在住宅地であるが、利便性が良好な割に価格が低廉であることから、新規供給により土地が細分化されながらも、住宅地としての純化が進んでいくものものと予測される。								
(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 212,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 89,800 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名港線沿線で熱田区及び隣接する中川区の住宅地域の圏域である。需要者の中心は、熱田区及び隣接区に居住する世帯又は建売等を行う不動産業者である。混在住宅地域であるが、新規供給は細分化された建売住宅が中心であり、地下鉄駅徒歩圏の利便性が良好な住宅地域であることから、住宅需要は底堅く推移している。土地は2000万円～3000万円程度、新築建売住宅は4000～5000万円程度の物件が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地下鉄名港線沿線で類似性のある取引事例を採用して査定したもので、市場性を反映しており、説得力は高い。収益価格は共同住宅を建築し賃貸することを想定して試算したが、地価に見合う賃料が徴収できないため、低廉となった。対象基準地は画地規模から快適性を重視する戸建住宅用地としての取得が中心となるので、収益価格は参考に留め、比準価格を採用して、代表標準地との検討も踏まえ、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 名古屋熱田-5		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 255,000 円/㎡		[102.4] / 100	100 [101.0]	100 [132.5]	[109.0] / 100	213,000		交通 0.0		交通 +6.0
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +25.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地 +1.0		行政 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 198,000 円/㎡				価格変動要因の	一般的要因 都心部を中心に地価は上昇基調が続いているが、国際情勢や世界的なインフレの進行、建築費高騰、金融資本市場の変動が注視される。					
	-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 公示価格 円/㎡					地域要因 地下鉄駅徒歩圏の利便性が良好な混在住宅地域で、割安感もあり、地価は安定している。新規供給により土地が細分化される傾向にある。					
						個別的要因 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +7.1 %	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
鑑定評価額	263,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	750,000 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]	580,000 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		名古屋市中熱田区新尾頭1丁目1207番外 「新尾頭1-12-10」				地積 (㎡)	350 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地利用 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				
	1:2	事務所 S R C 9		事務所、専門学校、 共同住宅等が建ち並 ぶ国道沿いの商業地 域		東50m国道	水道、 ガス、 下水	金山 400m	(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)					
(2) 近隣 地域	範囲		東 80 m、西 30 m、南 40 m、北 100 m				標準的使用		高層店舗兼事務所地					
	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 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	5 0 m国道	交通 施設	金山駅 南西方400m		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		金山総合駅徒歩圏かつ主要幹線道路沿いの商業地域で、高層の事務所ビル、店舗兼共同住宅等が建ち並んでおり、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。											
(3)	最も有効使用の判定						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		770,000 円/㎡							
			収益還元法		収益価格		424,000 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			同一需給圏は熱田区及び中区内において、幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域が存在する圏域である。需要者は、地元法人、不動産業者、投資家等が中心で、規模によってはマンションデベロッパーも参入する。近隣地域は金山総合駅徒歩圏の国道沿いの商業地域で、その立地条件から稀少性が認められる。さらに用途の多様性もあって、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯については、規模及び用途等によって異なるため一様ではなく、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			比準価格は同一需給圏内の類似地域に存在する取引事例から求めており実証的な価格である。また収益価格は基準地に賃貸用建物の建設を想定して求めた理論的な価格である。需要者の観点からはいずれの試算価格も説得力を有するものの、収益価格は想定部分が大きく比準価格と比較してやや精度が劣る。従って、相対的信頼性が高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量の上、標準地との均衡に留意し、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 名古屋熱田5-7		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 +5.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +8.0 +13.0 -3.0 0.0
	公示価格 880,000 円/㎡		[105.2] 100	100 [105.0]	100 [117.2]	[100.0] 100	752,000							
(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 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 710,000 円/㎡				価格 変動 状況 要因の	一般的 要因	比較的好調な地域経済を背景に、不動産市場は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇等今後の動向には注意を要する。							
	-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 公示価格 円/㎡					地域 要因	地域要因に特段の変動はない。							
	変動率 年間 +5.6 % 半年間 %					個別的 要因	個別的要因に変動はない。							

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)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中部第一鑑定所
熱田(県)5-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 長谷川 明子
鑑定評価額		54,700,000 円	1㎡当たりの価格	258,000 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2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	205,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年4月9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		名古屋市中熱田区伝馬1丁目408番「伝馬1-4-5」				地積 (㎡)	212 ()	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			
	1:3	店舗兼住宅 R C3		低層店舗、一般住宅等が混在する古くからの商業地域		北東8m市道		水道、ガス、下水	熱田神宮伝馬町 110m		(その他) (90, 400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 40 m、北 50 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 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	8 m市道		交通施設	熱田神宮伝馬町駅 西方110m		法令規制	商業 (90, 400) 準防	
	地域要因の将来予測		旧東海道沿いの古くからの商業地域。地下鉄駅への接近性や公法規制からマンション用地などへの需要が増加するものと予測される。										
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 270,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 161,000 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	同一需給圏は熱田区及び隣接区の幹線又は準幹線道路沿いやその背後に存する商業地域。需要者の中心は地元法人、個人事業者のほか、規模によってはマンションデベロッパーも見込まれる。建築費の高騰、物価高等先行きへの不透明感は強まっているが、不動産への投資需要は依然として底堅く、利便性の高い都心及びその周辺地域での需要は堅調である。取引総額は規模や利用目的によってばらつきがあり、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	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり現実的説得力は高い。一方、収益価格は地下鉄駅徒歩圏内に位置し、周辺では収益性に着目した需要も見られることから一定の説得力は認められるが、建築費の高騰もあり不安定である。説得力や信頼性から比準価格を重視しつつ収益価格も関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋熱田5-8		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	地域要因	街路	+8.0
	公示価格 350,000 円/㎡		[105.1] / 100	100 [103.0]	100 [138.6]	[100.0] / 100	258,000		交通	0.0		交通	-7.0
(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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通			交通	
(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 245,000 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 建築費高騰、物価高、米国の関税政策等先行きへの不透明感は強まっているが、不動産市場は堅調に推移しており底堅い状況にある。							
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 繁華性の乏しい幹線道路背後の旧街道沿いの商業地域。利便性の良好さから住宅用途への需要もあり、地価は堅調に推移している。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +5.3 % 半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中京不動産鑑定
熱田(県)5-3	愛知県	愛知第 1	氏名	不動産鑑定士 辻 憲作
鑑定評価額	146,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	368,000 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 3日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	270,000 円/m ²
(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		名古屋市中熱田区外土居町 6 0 1 番 4 外 「外土居町 6 - 1 0」				地積 (㎡)	398 ()	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			
	不整形 1:1	事務所兼住宅 R C 3		中層事務所ビル、共 同住宅等が混在する 商業地域		南西30m市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	西高蔵 500m		(その他) (100, 400)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 70 m、南 50 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 18 m、奥行 約 25 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	3 0 m市道	交通 施設	西高蔵駅 北東方500m		法令 規制	商業 (80, 400) 防火		
	地域要因の 将来予測	中層営業所が多い中にマンションも見られる幹線道路沿いの商業地域であり、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。											
(3)	最有効使用の判定						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 形状		+4.0 -1.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				388,000 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、熱田区及び隣接区の幹線道路及び準幹線道路沿い等を中心とした商業地域である。主たる需要者は、地元法人企業、不動産業者等である。近隣地域は、大津通沿いに中層事務所ビルや共同住宅等が建ち並んでおり、金山駅へも徒歩圏内であることから、自社ビル用地やマンション用地等としての需要は底堅く推移している。市場の中心価格帯は、規模や利用目的によって多様性が認められ、一定の傾向は見出し難い。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は同一需給圏内に存する取引事例に基づき試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は、投資家が重視する収益性に基づき、試算したものであるが、昨今の建築費高騰の影響等からやや低位に試算された。商業地の取引では収益性が注目されるものの、周辺取引事例や市場動向をも勘案すべき点に留意する。したがって、比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、鑑定評価額を決定した。												
(8) 規 価 公 示 価 格 と し た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋熱田5-8		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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 350,000 円/㎡		[105.1] 100	100 [103.0]	100 [/]	[103.0] 100	368,000						
(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 342,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	金融緩和を背景に都心部および周辺エリアの投資市場は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇の影響について注視が必要である。						
	-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 名古屋熱田5-8 公示価格 350,000 円/㎡						[地 域 要 因]	幹線道路沿いの住商混在地域であり、価格に影響を与える特段の地域要因の変動はない。					
	変動率 年間 +7.6 % 半年間 +5.1 %							[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 m ² 当たりの価格	460,000 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]	360,000 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		名古屋市熱田区神宮3丁目914番外 「神宮3-9-14」				地積 (㎡)	202 ()		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			
	1:1.5	事務所 R C 5		中層の店舗兼住宅や 事務所兼住宅のほか 共同住宅も見られる 商業地域		西30m県道	水道、 ガス、 下水	熱田神宮伝馬町 250m			(その他) (100, 400)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 160 m、北 100 m					標準的使用	中層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 20 m、規模					220 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	神宮前駅周辺の再開発が行 なわれた。		街 路	3 0 m県道	交通 施設	熱田神宮伝馬町駅 北方250m		法令 規制	商業 (100, 400)			
	地域要因の 将来予測	神宮前駅の再開発が行なわれており、駅一円の商業集積度が高まっ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				477,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格				361,000 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熱田区及びその隣接区において、幹線及び準幹線道路沿いの商業地域が存する圏域である。需要者の中心は地元の企業・個人事業者及び投資家のほか、立地条件からマンションデベロッパー等も参入する。建築費の高騰の影響等不確定要素はあるものの投資需要は堅調に推移しており、名鉄神宮前駅周辺では再開発事業が行なわれ、需要は強含みにある。取引の中心となる価格帯は規模や用途によって異なり、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		比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例から求めており実証的な価格である。また収益価格は、当該基準地に賃貸用建物の建設を想定して求めた理論的な価格である。需要者の観点からはいずれの試算価格も説得力を有するものの、収益価格は想定部分が大きく比準価格と比較してやや精度が劣る。従って、相対的信頼性が高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量の上、代表標準地との均衡に留意し、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 名古屋熱田5-8		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 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -5.0 -18.0 0.0 0.0
	公示価格 350,000 円/㎡		[105.2] 100	100 [103.0]	100 [77.9]	[100.0] 100	459,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他		0.0 -5.0 -18.0 0.0 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			街路 交通 環境 画地 行政 その他		街路 交通 環境 行政 その他			
(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 435,000 円/㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の 成 立 の 要 因	一般的 要 因	比較的好調な地域経済を背景に、不動産市場は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇等今後の動向には注意を要する。							
	-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 公示価格 円/㎡					地 域 要 因	神宮前駅の再開発事業が行なわれており、旺盛な投資需要もあって当地域の需要は強含みで推移している。							
						個別的 要 因	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	+5.7 %	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)5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社名古屋支社	
熱田(県)5-5	愛知県	愛知第 1	氏名	不動産鑑定士	齋藤 善彦
鑑定評価額		61,300,000 円		1㎡当たりの価格	365,000 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]	280,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13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		名古屋市熱田区横田 2 丁目 4 1 2 番 「横田 2 - 4 - 2 6」				地積 (㎡)	168 ()	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	
	1:1.5	事務所 S7	事務所、マンション、 ホテルのほかに低 層店舗等が建ち並ぶ 商業地域		西30m市道		水道、 ガス、 下水	熱田 180m	(その他) (100, 400)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 150 m				標準的使用	中層事務所地				
	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	3 0 m市道	交通 施設	熱田駅 北西方180m	法令 規制	商業 (100, 400) 防火	
	地域要因の 将来予測	将来的な地域の発展期待があり、旺盛な投資需要もあって、当地域の需要は強含みで推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中層事務所地						(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				370,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格				338,000 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熱田区及びその隣接区において、主に幹線及び準幹線道路沿いの商業地域が存する圏域が中心である。需要者の中心は地元の企業・個人事業者及び投資家のほか、立地条件からマンションデベロッパー等の参入が想定される。JR 熱田駅や名鉄神宮前駅周辺では再開発事業が進行中で将来的な地域の発展期待があり、需要は強含みである。取引の中心となる価格帯は規模や用途によって異なり、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	比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例から求めており実証的な価格である。また収益価格は、当該基準地に賃貸用建物の建設を想定して求めた理論的な価格である。需要者の観点からはいずれの試算価格も説得力を有するものの、収益価格は想定部分が大きく比準価格と比較してやや精度が劣る。従って、相対的信頼性が高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量の上、代表標準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 規 格 価 格 と し た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋熱田5-8		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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因	街路 0.0 交通 -7.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 350,000 円/㎡		[105.1] 100	100 [103.0]	100 [97.7]	[100.0] 100	366,000				
(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 336,000 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]	都心部を中心に地価は上昇基調が続いているが、国際情勢や世界的なインフレの進行、建築費高騰、金融資本市場の変動が注視される。					
	-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 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]	周辺では再開発事業や新規開発事業が進んでおり、将来的な地域の発展期待があり、当地域の需要は強含みで推移している。					
					[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。					
	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(県)5-6 宅地-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㎡当たりの価格	327,000 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]	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		名古屋市中熱田区白鳥1丁目9 1 1 番 「白鳥1 - 9 - 1 7」				地積 (㎡)	355 ()	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	
	不整形 1:1.5	店舗兼共同住宅 R C 4		併用住宅、店舗兼共 同住宅、事務所ほか、 一般住宅等も多い 商業地域		南東30m市道	水道、 ガス、 下水	熱田神宮西 220m		(その他) 絶対高 4 5 m 高度 (90, 300)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 25 m、西 90 m、南 130 m、北 25 m				標準的使用	中低層店舗兼住宅地				
	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	3 0 m市道	交通 施設	熱田神宮西駅 南西方220m		法令 規制	近商 (90, 300) 準防
	地域要因の 将来予測		地下鉄熱田神宮西駅徒歩圏内の幹線道路に接面する繁華性が低い商住混在地域である。地下鉄駅に近いことから利便性が高いため、徐々に賃貸マンションが増加していく可能性がある。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	角地 形状	+5.0 -3.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				344,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格				142,000 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、熱田区内及び周辺区内の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域。主な需要者は地元企業、個人事業主のほか、不動産業者等である。当該地域の不動産需要は、商業地域として店舗・事務所の連たん性は低い。地下鉄駅徒歩圏内に位置することから背後の住宅地の影響を受け価格が上昇している。需要の中心価格帯は、取引価格が画地規模、用途等によってバラツキがあり、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		比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。採用した事例も熱田区南部の幹線道路沿いの商業地の事例を採用して試算しており、客観性は高い。収益価格は、建築費高騰の影響を受け、低位な試算結果となったが、商業地であるため、収益性も一定の考慮はすべきである。そのため、本件では比準価格を中心に、収益価格も考慮の上、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 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋熱田5-8		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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 -5.0 環境 +14.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 350,000 円/㎡		[105.1] 100	100 [103.0]	100 [111.5]	[101.9] 100	326,000				
(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 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 313,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	[一般的要因] 金融緩和政策が維持されており、不動産投資市場で需要は堅調だが、建築費高騰の影響で土地取得や新規開発にブレーキがかかっている。						
	-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 円/㎡				[地域要因] 画地規模が小さい画地が多いことから、これらがまとまればマンション用地としての需要が見込めるが、一定の時間を要する。						
	公示価格				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +4.5 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社リアルアシスト
熱田(県)9-1	愛知県	愛知第 1	氏名	不動産鑑定士 藪亀 邦恭
鑑定評価額	50,200,000 円		1 m ² 当たりの価格	175,000 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]	135,000 円/m ²
(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		名古屋市熱田区古新町 1 丁目 6 1 番				地積 (㎡)	287 ()	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		工業 (60, 200) 準防					
	1:1.2	工場		中小規模の工場のほかに住宅等も見られる工業地域	南5.2m市道	水道、 ガス、 下水	六番町 520m		(その他) 第二種特別工業 (70, 200)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 25 m、南 40 m、北 40 m				標準的使用	中小規模工場地							
	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	5 . 2 m市道	交通 施設	六番町駅 北西方520m		法令 規制	工業 第二種特別工業 (70, 200) 準防			
	地域要因の 将来予測		地下鉄日比野駅徒歩圏内の幹線道路背後の新幹線高架に近い街中の比較的范围が狭い従来からの工業地域である。中小工場が多い地域であるが、周辺環境により漸次、住工混在地域へ移行が進むものと予測される。											
(3)	最有効使用の判定		中小規模工場地				(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				175,000 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、熱田区を中心とした名古屋市内の中小工業地域及び住工混在地域である。主な需要者は、地場の中小企業であるが、住宅地への転用を目的とした建売業者等も市場参入する。当区において、中小工業地としての取引は少ないが、マンション開発企業に売却した事例もある。周辺では販売総額が廉価な小規模建売住宅の需要が堅調で、今後も増加するものと見られる。需要の中心となる価格帯は規模・用途等によって異なり把握は困難である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は実際に成約した取引事例に基づく市場性を反映した実証的な価格である。一方、本件基準地の規模及び地域性により賃貸建物の建築を想定することは現実的でないため、収益還元法の適用は割愛した。近隣地域及び周辺地域では、自用目的の取引が中心であり、需要者は代替不動産との比較等を行い市場性を重視して価格水準が決定される傾向がある。よって、地価公示標準地価格との均衡も踏まえ、規範性の高い比準価格をもって、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 名古屋熱田9-1		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 +5.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 -4.0 +23.0 0.0 0.0
	公示価格 217,000 円/㎡		[103.0] 100	100 [105.0]	100 [121.6]	100 [100.0]	175,000							
(9) 指定 からの 基準地 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 165,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 比較的好調な地域経済を背景に、不動産市場は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇等今後の動向には注意を要する。									
	-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 公示価格 円/㎡				[地 域 要因] 地域要因に特段の変動はない。									
	変動率 年間 +6.1 % 半年間 %				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。									