

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 南(県)-1, 愛知県, 愛知第2, 株式会社谷澤総合鑑定所中部支社.

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 令和7年7月4日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社	
南(県)-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士	寺本 啓二
鑑定評価額	23,100,000 円		1㎡当たりの価格	150,000 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]	115,000 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					

## 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	名古屋南区砂口町148番				地積 (㎡)	154	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	一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	本星崎 850m	(その他) (70, 200)								
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 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 8 m、奥行約 20 m、規模 160 ㎡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 6 m市道	交通施設	本星崎駅 北東方850m	法令規制	1住居 (70, 200) 準防						
	地域要因の将来予測	当該地域は、天白川右岸に展開する一般住宅を中心に共同住宅・駐車場等が混在する地域であり、当面は現状にて推移すると予測される。													
(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	+5.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格				150,000 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	対象不動産の同一需給圏は、名鉄名古屋本線沿線を中心とする住宅地域が主な圏域である。需要者の中心は、主に南区及び隣接市区の勤労者が主体である。当該地域は、一般住宅の他共同住宅等が見られる既成の住宅地域であるが、地価は実需を中心に堅調に推移する。市場性は普通程度である。需要の中心となる価格帯は、土地は2,400万円前後、新築の戸建物件は4,000~4,500万円である。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は、共同住宅等は散見される住宅地域であるが、対象不動産は、間口・地積等画地条件等の劣る住宅地である。このため、賃貸経営を想定して求められる収益価格は低位になると見込まれ、収益面で妥当性を検証する意義は乏しく、収益還元法は適用しなかった。従って、住環境等を重視する住宅地の特性を考慮して、実証的且つ説得性を有する比準価格を採用しつつ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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	名古屋南-3	[101.2]	100	100	[105.0]	150,000	内訳	交通	0.0	環境	+23.0	行政	0.0	
	公示価格	168,000 円/㎡	100	[98.0]	[121.8]	100		内訳	画地	-2.0	行政	0.0	その他	0.0	
								内訳	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	対象基準地の標準価格 (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	[ ]		内訳	交通		環境		行政			
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		内訳	画地		行政		その他			
							内訳	その他							
(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	[ 一般的要因 ]	米国の通商政策やインフレ基調等により経済の下振れ懸念は認められるものの、都市部を中心に地価の上昇傾向は続いている。					
	前年標準価格	147,000 円/㎡								[ 地域要因 ]	既成の住宅地域であり、価格形成に影響を与える地域要因の変動は認められないが、住宅需要は調整であり地価は上昇している。				
	-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						[ 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	円/㎡													
	公示価格	円/㎡													
	変動率	年間	+2.0 %	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社名邦テクノ
南(県)-3	愛知県	愛知第 2	氏名	不動産鑑定士 大橋 克也
鑑定評価額	46,900,000 円	1㎡当たりの価格	171,000 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	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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	名古屋市南区北内町 2 丁目 1 2 番				地積 (㎡)	274	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	一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域	北6.3m市道	水道、ガス、下水	桜 1km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 170 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 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 6.3 m 市道	交通施設	桜駅 西方 1km	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防			
	地域要因の将来予測	地域要因に目立った変動は見られないが、金利の上昇や建築資材の高騰、一次取得者における実質賃金の減少等、住宅市場を取り巻く経済環境は不確実性が増しており、先行きが見通せない状況にある。										
(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	規模方位	-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	171,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	54,800 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	同一需給圏は南区北部の区画整然とした既存住宅地域である。主な需要者の属性は勤務地への通勤利便性を重視する、あるいは近隣地域や周辺地域に地縁を有する一次取得者である。各画地の配置や規模が不均衡で駐車場も散見されるが、生活利便施設や都市部へのアクセスが比較的良好で、用途の多様性もあって住宅地として競争力を有しており、地価は上昇が継続している。土地は 2,500 万円前後、新築の戸建物件は 4,500 万円前後が取引の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と収益還元法を適用して試算したが、収益価格は比準価格より低位に求められた。自己利用の建物が建ち並ぶ住宅地域において、土地の価格は収益性に着目した理論的な価格よりも、近隣地域や代替、競争等の関係にある類似地域での取引価格と相互に関連して形成される傾向が強い。実際の取引事例より査定した比準価格は実証的な信頼できる試算価格と判断されることから、不動産市場の需給動向に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 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
	標準地番号	名古屋南-3	[101.8] 100	100 [98.0]	100 [100.0]	[98.0] 100	171,000					
	公示価格	168,000 円/㎡										
(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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]						
	円/㎡											
(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 ]	建築費や金利上昇によるコスト増大から、住宅市場では規模の縮小や設備性能を落とすなど、総額を抑制する対策が目立つ傾向にある。						
	前年標準価格	167,000 円/㎡			[ 地域要因 ]	既成の住宅地域であり、市場の需給や地価動向に直接的な影響を及ぼす地域要因の変動は特段見られない。						
	-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	名古屋南-3	公示価格		168,000 円/㎡							
	変動率	年間	+2.4 %	半年間	+1.8 %							

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	
南(県)-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 晃	
鑑定評価額	28,200,000 円		1㎡当たりの価格	176,000 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]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月8日	(5)価格の種類	正常価格		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	名古屋市南区豊1丁目4121番「豊1-41-16」				地積(㎡)	160	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							
	1:1.5	住宅W2	中小規模一般住宅を中心とする住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	豊田本町200m	(その他)(70,200)							
(2)近隣地域	範囲	東100m、西30m、南30m、北50m				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15m、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6m市道	交通施設	豊田本町駅南方200m	法令規制 1住居(70,200)準防						
	地域要因の将来予測	国道1号以西の住宅地域である。鉄道駅に近接する利便性の高い地域特性を反映し、少子高齢化の進行や持家志向の変化等に応じた小規模住宅、アパート等が増加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	176,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	53,000 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、隣接する瑞穂区も含めた地下鉄名城線・名鉄各線沿線の住宅地域を中心に形成されている。需要者の中心は、市区内の一次取得者等である。当該地域は、区西部にあって地域的選好性はそれ程高くはなかったが、割安感があることから需要が堅調で、小規模画地では単価面での高値取引も見られる。総額は、区内住宅需要の中心となる100㎡前後の土地で、土地価額(更地)で1700万円前後、新築戸建住宅で3800万円前後である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅利用の取引が中心で居住環境が重視され、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向が強いため、比準価格の規範性が高い。また、比準価格は複数の取引事例を採用し査定価格間の調整を経て決定されている。一方、収益価格は、高騰した建築費等を運営収益に十分に転嫁できない賃貸市場の特性から、比準価格との乖離が拡大する傾向にある。本件では、代表標準地との検討を踏まえ、市場の特性を適切に反映した比準価格を採用して、上記の通り決定した。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	名古屋南-3	[101.8]	100	100	[109.0]	175,000	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
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]	[ ]	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	169,000 円/㎡			価格変動要因の	[要因]	区内人口は減少、世帯数は増加している。土地取引件数は依然として高水準を維持しているが、資材高等により住宅投資は安定的に推移。				
	-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			土地区画整理にて街区形成された既成住宅地域である。鉄道駅の徒歩圏に位置する。昨年からの地域要因に大きな変動は見られない。				
	変動率	年間	+4.1 %	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	鍋田不動産鑑定事務所
南(県)-5	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 鍋田 悌
鑑定評価額	30,900,000 円	1㎡当たりの価格	209,000 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1日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 150,000 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	名古屋市南区呼続1丁目1409番「呼続1-14-17」			地積 (㎡)	148 ( )	法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防			
	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	(その他) (70,200)				
	1:3.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域	南7.3m市道	水道、ガス、下水	呼続420m					
(2)近隣地域	範囲	東50m、西100m、南40m、北100m			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18m、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、7.3m市道	交通施設	呼続駅南西方420m	法令規制	1住居 (70,200) 準防		
	地域要因の将来予測	呼続駅徒歩圏内の既存住宅地域である。平坦地に展開するやや古い街区であるが、利便性が高いことから小規模住宅の増加等の要因を取り込み、低層住宅地として高い利用度を維持していくものと予測する。									
(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	209,000 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南部の地下鉄桜通線、名鉄名古屋本線を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は名古屋市南部の居住者が大半を占めるが、一部に周辺市区からの転入も見られる。国道1号線以東で南区北東部の住宅地は需要が底堅く、当該地域においても周辺に中小工場等が見られるものの、需給は安定しており、地価は強含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で2,000万円程度、新築戸建物件は4,500万円程度と把握される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地は画地の状況並びに事業収支の観点から賃貸共同住宅等の想定は非現実的であり、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は多数の規範性を有する事例を中心に試算されており信頼性の高い価格となっている。標準地は快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的で取引がなされ、取引価格の水準を指標に価格が決定されるのが一般的である。したがって、比準価格を採用し、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	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	名古屋南-3						標準化補正	交通 0.0	環境 -5.0	交通 -4.0
	公示価格	168,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [98.0]	100 [90.3]	[109.0] 100	209,000	画地 -2.0	環境 0.0	行政 0.0	環境 -5.0
								行政 0.0	その他 0.0	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	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	交通
	円/㎡						画地	行政	その他	行政	環境
							その他			その他	その他
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		204,000 円/㎡		一般的な要因		
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地		標準地		標準地番号		景気は緩やかな回復基調にあるものの、物価上昇傾向が続く中、当区北東部の環境良好な住宅地は強含みで推移している。		
	公示価格		円/㎡		変動状況		個別的要因		当該地域の地域要因は安定的で、特段の変動要因は認められない。		
	変動率	年間	+2.5 %	半年間	%	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, 株式会社玄同鑑定事務所. Includes values for 南(県)-6, 愛知県, 愛知第2, 氏名, 不動産鑑定士 藤井 圓一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 65,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 249,000 円/㎡

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], 185,000 円/㎡, 倍率種類.

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, 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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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: 規模, 方位. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、地下鉄桜通線沿線を中心とする南区北部の住宅地域であるが、隣接する瑞穂区南部の住宅地域も含まれる。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域においては居住の快適性、利便性を重視する自用目的の取引が中心であり、取引の際は周辺取引価格水準（市場性）が指標になる。... (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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (10) 対年の検討: -1 対象基準地の検討, 継続, 新規, 前年標準価格, -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, 半年間.

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
南(県)5-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 晃
鑑定評価額	50,500,000 円	1㎡当たりの価格	176,000 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	140,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年4月8日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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	名古屋市南区前浜通6丁目49番1				地積(㎡)	287	法令上の規制等	近商(80,300)準防 (その他) (90,300)			
	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						
	1:2.5	事務所 R C 3	店舗、事務所のほかに一般住宅等も介在する路線商業地域	西32.7m市道	水道、ガス、下水	本笠寺 260m						
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 70 m、北 20 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 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	道路勾配のある幹線道路沿いに展開する商業地域	街路	32.7m市道	交通施設	本笠寺駅 南東方260m	法令規制	近商(90,300)準防			
	地域要因の将来予測	本笠寺駅徒歩圏内の近隣商業地域である。本笠寺駅周辺は、かつて南区を代表する商業地の一つであったが、地下鉄沿線に比べ競争力が低下し、住宅用途の利用が緩やかに増加していくものと予測する。										
(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	176,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	88,000 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、南区及びその周辺区の近隣商業地域である。需要者の中心は、地元の個人及び中小事業法人等である。鉄道駅の徒歩圏でかつ区の中心街路の一つである名古屋環状線沿いにおいて利便性が認められるが、対象地域の街路は勾配があり曲線になっているため、視認性等で劣り、高台や平坦地の沿線商業地に比べると対象不動産の競争力はやや低い。価格帯は、画地規模や取引目的等によりまちまちで、一定の傾向は把握し難い。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、駅徒歩圏の商業地を含む複数の取引事例から調整を経て決定されており、基準地の価格水準を示すものとして説得力が高いが、各査定価格の幅は広い。収益価格は、期待される収益性を代替し価格判断における検証手段であるが、物件供給が少ない需給動向を考慮すると説得力には限界がある。代表標準地との検討及び最近の市場動向も踏まえ、各手法の適合性及び相対的信頼性の観点から比準価格を採用して、上記の通り決定した。											
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -3.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	名古屋南5-4		100	100	[100.0]	175,000					
	公示価格	187,000 円/㎡	[101.1] 100	[104.0]	[103.9]	100						
(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	[ ]	[ ]	[ ]						
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	172,000 円/㎡								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号									
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間 +2.3 %	半年間	%								
	変動状況	[ 要因 ] 一般的 当区の商業地は近隣商業地域を中心に展開する。建築費高騰の影響下にあるが、地域経済の回復傾向により、土地取引件数は堅調に推移。 [ 要因 ] 地域 本笠寺駅徒歩圏の幹線道路沿いに展開する地域である。令和7年4月に南西方の同一路線沿いにスーパーマーケットが進出した。 [ 要因 ] 個別的 個別的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	株式会社名邦テクノ
南(県)5-2	愛知県	愛知第 2	氏名	不動産鑑定士 大橋 克也
鑑定評価額	30,500,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	151,000 円/m <sup>2</sup>

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	120,000 円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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	名古屋市南区加福本通 2 丁目 2 1 番				地積 (m <sup>2</sup> )	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		近商 (80, 300) 準防					
	1:2	店舗兼住宅 S3	中低層の小売店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	東40m国道	水道、ガス、下水	大江 140m		(その他) (90, 300)					
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 20 m、南 70 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	40 m 国道	交通施設	大江駅 南東方140m	法令規制	近商 (90, 300) 準防				
	地域要因の将来予測	地域要因に目立った変動は見られないが、EC市場の拡大や大型店舗の進出、長引く物価高や原材料費の高騰等により、商業地における地価上昇の勢いは逓減していくものと予測する。											
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	151,000 円/m <sup>2</sup>										
	収益還元法	収益価格	89,500 円/m <sup>2</sup>										
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>										
(6) 市場の特性	同一需給圏は南区内の主要道路沿いに中低層店舗や事業所等が建ち並ぶ商業地域である。主な需要者の属性は狭い商圏を対象として飲食店や小売店を展開する中小企業、あるいは当区に拠点を置く個人事業者である。コロナ禍による行動制限の解除から、収益力の回復に伴って地価水準は上昇基調にあったが、長引く物価高や金利上昇の影響から商業地の需要は減退気味である。商業地で取引される土地の価格帯は個別性が強いため、そ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	取引事例比較法と収益還元法を適用して試算したが、建築費の高騰や立地条件等から収益価格は比準価格より低位に求められた。郊外の商業地域において土地の価格は期待される純収益に基づいて試算した収益価格より、近隣地域や類似地域での取引価格と相互に関連して形成される傾向が強い。したがって信頼性が劣る収益価格は参考程度にとどめ、市場の動向を反映した比準価格を妥当と判断し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 名古屋南5-4					151,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 187,000 円/m <sup>2</sup>	[101.1] 100	100 [104.0]	100 [120.0]	[100.0] 100								
(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/m <sup>2</sup> )	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	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	円/m <sup>2</sup>	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 ] 広域的な景況感では改善傾向にあるが、物価高の長期化や金融、為替市場が不安定であり、商業地の地価動向は先行きが不透明である。									
	継続 新規			[ 地域要因 ] 店舗の集積度が低い既成の商業地域であり、市場の需給や地価動向に直接的な影響を及ぼす地域要因の変動は特段見られない。									
	前年標準価格 148,000 円/m <sup>2</sup>			[ 個別的要因 ] 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	標準地											
	公示価格	円/m <sup>2</sup>											
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %										



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社玄同鑑定事務所
南(県)5-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓一
鑑定評価額	186,000,000 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	205,000 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		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	名古屋市南区寺崎町1306番外「寺崎町13-8」				地積(㎡)	712	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 (その他) (90,300)					
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西30m、南200m、北30m 標準的使用 中低層店舗兼事務所地										
	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										
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特にない	街路	32.7m市道	交通施設	桜本町駅西方近接	法令規制	近商(90,300)準防			
	地域要因の将来予測	利便性の高い商業地域として熟成しており、今後とも現在の商業性を維持するものと予測される。										
(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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
	収益還元法	収益価格	165,000 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、南区をはじめとして、名古屋市南部、南東部の幹線・準幹線道路沿いの商業地域と判定した。需要者の中心は、店舗や事業所を営む中小法人や個人事業主等である。また、地下鉄桜本町駅至近に位置し、利便性も良好であるため、多用途の需要が推測される。商業地における地価水準は、画地規模、画地条件等によって様でない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては自己利用目的の取引が中心であり、取引の際は周辺取引価格水準（市場性）が指標になる。比準価格は、南区内の路線商業地の事例等から求められており、市場の実勢を反映した実証的な価格と言える。一方、近隣地域における賃貸経営においては、投下資本に対する収益性は低く、収益価格は低位に求められた。本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意の上、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	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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -5.0 環境 -28.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	187,000 円/㎡	[101.1] 100	100 [104.0]	100 [69.8]	[100.0] 100	260,000					
(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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]						
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	253,000 円/㎡	価格変動要因の	一般的 [要因] 物価上昇に伴う消費者マインドの下振れ、金融市場の変動等に留意を要するが、底堅い実需に支えられ、価格は総じて上昇基調にある。					
	-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] 利便性の高い商業地域であり、多用途の需要が推測されるが、地域要因に特段の変動は見受けられない。				
	変動率	年間	+3.2 %	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）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社玄同鑑定事務所. Includes 南(県)5-5, 愛知県, 愛知第2, 氏名, 不動産鑑定士 藤井 圓一.

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 令和7年7月3日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 名古屋市南区千竈通4丁目4番1外. (2) 近隣地域: 東20m, 西0m, 南100m, 北40m. (3) 最有効使用の判定: 店舗兼共同住宅併用地. (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路 +4.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 189,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、南区を中心に、名古屋市南部、南東部の幹線・準幹線道路沿いの商業地域と判定した。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域においては自己利用目的の取引が中心であり、取引の際は周辺取引価格水準（市場性）が指標になる。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 187,000 円/m². (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 184,000 円/m², 変動率 年間 +2.7%, 半年間 +1.1%.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社玄同鑑定事務所	
南(県)9-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓一	
鑑定評価額		101,000,000 円	1㎡当たりの価格		110,000 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]	88,000 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
(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		名古屋市南区南野3丁目129番1外			地積(㎡)	917	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 (その他) (70,200)				
	1.5:1	工場S3	中小工場、事業所が混在する工業地域	北西6.5m市道	水道、ガス、下水	本星崎1km						
(2)近隣地域	範囲	東30m、西200m、南200m、北50m			標準的使用	工場地						
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約24m、規模720㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5m市道	交通施設	本星崎駅南西方1km	法令規制	工業(70,200)準防			
	地域要因の将来予測	中小工場、事業所が混在する工業地域であり、当面は現状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	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	110,000 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、南区及び隣接区の中小工場地域と判定した。需要者の中心は、製造業等を中心とする事業者である。国道・高速道路等の主要幹線道路へのアクセスが良好であることから工業地としての需要は安定的である。また、周辺には一般住宅・共同住宅等の住居系用途も見られることから、住宅地域の価格水準の影響を受けることが特性として挙げられる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては自己利用目的の取引が中心であり、取引の際は周辺取引価格水準（市場性）が指標になる。比準価格は南区内の工業地の事例から求められており、市場の実勢を反映した実証的な価格である。収益価格は賃貸経営を目的とする需要者は想定し難く、収益面で妥当性を検証する意義は乏しいため、収益還元法は適用しなかった。本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意の上、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
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	[ ]	[ ]	100					
(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	+6.0 0.0 -8.0 0.0 0.0
	港(県)9-1 前年指定基準地の価格	[101.9]	100	[ ]	[ ]	[100.0]		109,000				
	104,000 円/㎡	100	[100.0]	[ ]	[ ]	100						
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動要因の	[ 一般的 ] 米国通商政策等による不透明感が高まっているが、企業の設備投資は持ち直しており、需要は概ね安定的で、価格は上昇基調にある。							
	前年標準価格 107,000 円/㎡				[ 地域 ] 既成の中小工場地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。							
	-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			価格変動要因の	[ 個別的 ] 個別的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	+2.8 %	半年間	%							