

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 8日提出
守山(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	津金不動産鑑定事務所
守山(県)-1	愛知県	愛知第 4	氏名	不動産鑑定士 津金 啓一
鑑定評価額	34,900,000 円		1㎡当たりの価格	178,000 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 倍率種別	130,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 4月 21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		名古屋守山区野萩町 7 1 4 番 「野萩町 7 - 2 9」				地積 (㎡)	196 ()	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	中規模一般住宅のほ かにアパート等が見 られる住宅地域		南6m市道		水道、 ガス、 下水	喜多山 440m	(その他) (70, 200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 200 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 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、 6 m市道	交通 施設	喜多山駅 南西方440m	法令 規制	2 中専 (70, 200) 準防
	地域要因の 将来予測	瀬戸線の小幡～大森・金城学院前駅間の高架化事業が今年 7 月に完成し、道路交通の利便性向上が見込まれる。								
(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 178,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 42,400 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	同一需給圏は守山区内の名鉄瀬戸線沿線で最寄り鉄道駅から徒歩圏内にある住宅地域。需要者の中心は守山区居住の一次取得者が多くを占めるが、他の市区町からの転入も見られる。既成住宅地域における宅地の供給は限定的であるが、既存建物の建て替えも見られ、需要は依然高い状況にある。需要の中心となる価格帯は土地で 3 0 0 0 万円～ 3 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 4 5 0 0 万円～ 5 5 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	近隣地域は快適性、利便性を重視する住宅地域で自用目的での取引が中心である。一方、周辺には賃貸マンション等も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。従って、市場を反映した取引事例より求められた比準価格を中心とし、収益価格を参考として、代表標準地との検討も踏まえ、今後の不動産市場動向及び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 名古屋守山-15		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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 182,000 円/㎡		[101.6] 100	100 [109.0]	100 [104.0]	[109.0] 100	178,000			
(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 年 標 準 地 の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 173,000 円/㎡				価格 変動 状況 形成 要因 の	[一般的 要 因] 名古屋市を中心に地価上昇傾向は続いているが、特に建築費高騰が顕著であるため動きに陰りも見えており、将来動向は不透明である。				
	-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] 当該地域は既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。				
						[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 +2.9 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
守山(県)-2	愛知県	愛知第 4	氏名	不動産鑑定士 小川 友秀
鑑定評価額	21,100,000 円		1㎡当たりの価格	136,000 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	97,000 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		名古屋市守山区天子田 3 丁目 3 1 3 番				地積 (㎡)	155 ()	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	一般住宅の中に共同 住宅等が見られる住 宅地域		南6.5m市道	水道、 ガス、 下水	藤が丘 2.8km		(その他) (70, 200)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 70 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	基準方位北 6 . 5 m市道	交通 施設	藤が丘駅 北西方2.8km		法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防
	地域要因の 将来予測		最寄り地下鉄駅からやや距離のある既成住宅地域である。既存建物の建替えは散見されるものの、特段の変動要因は見られず、当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 <			

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 8日提出
守山(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	津金不動産鑑定事務所
守山(県)-3	愛知県	愛知第 4	氏名	不動産鑑定士 津金 啓一
鑑定評価額	30,600,000 円		1㎡当たりの価格	130,000 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 倍率種別	100,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 4月 21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		名古屋市守山区城土町 1 4 2 番				地積 (㎡)	235 ()	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 (50, 150)			
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅を中 心とする高台の住宅 地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	白沢溪谷 650m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 60 m、北 30 m					標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 20 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 m市道	交通 施設	白沢溪谷駅 南西方650m		法令 規制	1 低専 (50, 150)		
	地域要因の 将来予測	特段の変動要因は見られず、当面は現状のまま推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(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 130,000 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	同一需給圏は守山区、尾張旭市西部の最寄り鉄道駅から徒歩圏外にある住宅地域。需要者の中心は住宅取得を目的とする個人である。大半が守山区内の居住者であるが、他の市区町からの転入も見られる。在来線鉄道駅からは遠いが、ガイドウェイバスが近く利用可能である。供給は少ないが、住環境が良好な住宅地域であり、需要が増している。需要の中心となる価格帯は土地で 2 3 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 4 0 0 0 万円～ 4 5 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	比準価格は名古屋市守山区内の住宅地の取引事例を採用して試算し、市場の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なかったため試算を断念した。近隣地域では収益物件取得を目的とする土地取引はほとんど見られず、周辺実態相場に基づき価格の意思決定を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、単価と総額の関連にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公 規 価 示 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋守山-18		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	-1.0 +9.0 +14.0 0.0 0.0
	公示価格 158,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [100.0]	100 [123.0]	[100.0] 100	130,000						
(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 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 128,000 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/㎡				価格 変動 状況 形成 要因 の	[一般的 要 因]	名古屋市を中心に地価上昇傾向は続いているが、特に建築費高騰が顕著であるため動きに陰りも見えており、将来動向は不透明である。						
						[地 域 要 因]	当該地域は既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。						
						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +1.6 % 半年間 %												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
守山(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
守山(県)-4	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 友秀
鑑定評価額	31,000,000 円		1㎡当たりの価格	177,000 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	140,000 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		名古屋守山区小幡5丁目207番「小幡5-2-7」				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		中小規模一般住宅の中に畑等が見られる住宅地域		北5m市道		水道、ガス、下水	小幡 670m		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 70 m、北 40 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 m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 m市道	交通施設	小幡駅 北東方670m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防		
	地域要因の将来予測		良好な利便性を有する需要の高い住宅地域である。特段の変動要因は見られず、当面は現状のまま推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 177,000 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	同一需給圏は名鉄瀬戸線沿線で最寄り駅から徒歩圏内にある守山区内の住宅地域。需要者の中心は住宅取得を目的とする個人である。大半が守山区内の居住者であるが、不動産業者による素地取得も見られる。最寄り駅からの接近性は良好で、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で3200万円～3500万円程度、新築戸建住宅は4700万円～5000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い事例を採用し求められたものである。対象基準地周辺は戸建住宅地域であり、住宅取得目的での取引が中心である。そのため、不動産の収益性よりも快適性が指向される点を勘案し、収益還元法は非適用とした。従って、比準価格を採用し、かつ単価と総額との関連、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 名古屋守山-15		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 +1.0	
	公示価格 182,000 円/㎡		$\frac{101.6}{100}$	$\frac{100}{109.0}$	$\frac{100}{95.8}$	$\frac{100.0}{100}$	177,000		交通 0.0		交通 +2.0	
(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 -7.0	
									画地 +9.0		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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 170,000 円/㎡				価格変動状況要因の	[一般的要因] 守山区の人口は横這い傾向にある。建築費、労務費等の高止まり、金利上昇の市況への影響懸念から、需要サイドは慎重になっている。						
	-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 公示価格 円/㎡					[地域要因] 小幡駅の徒歩圏内にあり、利便性の良さと良好な居住環境から、住宅需要の高い地域である。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +4.1 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社蒼水不動産鑑定士事務所
守山(県)-5	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 三和 正真
鑑定評価額	25,000,000 円		1㎡当たりの価格	149,000 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 7日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	110,000 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		名古屋市守山区白山 1 丁目 1 1 2 1 番外					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			1 中専 (60, 150) 準防					
	1:1.2	住宅 L S2		中規模一般住宅のほかに共同住宅も見られる閑静な住宅地域		南6m市道	水道、ガス、下水	藤が丘 1.8km			(その他) (70, 150)					
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m					標準の使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 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 m市道	交通施設	藤が丘駅 北方1.8km		法令規制	1 中専 (70, 150) 準防					
	地域要因の将来予測		熟成した住宅地域であり、市況の不透明感はあるながらも、当面は現況を基調としつつ、需給は安定的に推移するものと予測する。但し、小学校の統廃合の動向に留意が必要である。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+9.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		149,000 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	同一需給圏は守山区南東部の藤が丘駅勢圏に形成される住宅地域であり、隣接する尾張旭市、名東区内の地域も一部含まれる。需要者の中心は市内在住の一次取得者であり、周辺市町からの転入も見受けられる。最寄駅から遠く立地選好性はやや劣るが、区画整然とした良好な住環境を有するため、堅調な住宅需要が認められる。中心価格帯は 1 5 0 ㎡程度の土地で 2 0 ～ 2 3 百万円程度、新築建売で 3 5 ～ 4 0 百万円前後と把握され、総額は抑制気味である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は立地や画地条件が類似する周辺住宅地域の事例に基づき試算し、実証的かつ客観的な価格が求められた。一方、標準地の規模・形状・駅距離等を踏まえると、経済合理性を有する賃貸物件の想定は困難と判断し、収益価格は試算しなかった。近隣地域付近は自用目的の取引が中心であり、需要者は主に市場性に着目して取引意思を決定すると考えられるので、本件では比準価格に基づき、代表標準地との検討等を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格	規準とした価格	■ 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 名古屋守山-15								交通	0.0		交通	+7.0		
(9) 指定からの検討	指定基準地	公示価格	[101.6] 100	100 [109.0]	100 [124.1]	[109.0] 100	149,000	内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+16.0		
		182,000 円/㎡								画地	+9.0		行政	0.0		
										行政	0.0		その他	0.0		
										その他	0.0					
(9) 指定からの検討	指定基準地	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) 対年標準価格等の前	対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因]	建築費の高止まりに加え、金利や諸物価等の上昇もあり総額は抑制気味。一方、高額な更地取引も散見されるなど市況は二極化している。									
		■ 継続 □ 新規					[地域要因]	特段の地域変動要因はなく、概ね良好な住環境を有し、需給は堅調に推移している。但し、小学校の統廃合の動向に留意が必要である。								
		前年標準価格 148,000 円/㎡						[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														
(10) 対年標準価格等の前	対年標準価格等の前	□ 代表標準地 □ 標準地			価格変動要因の	[一般的要因]										
		標準地番号					[地域要因]									
		公示価格 円/㎡						[個別的要因]								
		変動率 年間 +0.7 % 半年間 %														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 亅成不動産鑑定
守山(県)-6	愛知県	愛知第 4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 一成
鑑定評価額	22,700,000 円		1 m ² 当たりの価格	160,000 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]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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		名古屋市中心部大屋敷3 1 3 番 1「大屋敷3 - 1 3」				地積 (㎡)	142 ()	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 中専 (60, 200) 準防					
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域		北5m市道	水道、 ガス、 下水	瓢箪山 630m		(その他) (70, 200)					
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 20 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 16 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	基準方位 北 5 m市道	交通 施設	瓢箪山駅 北方630m		法令 規制	1 中専 (70, 200) 準防				
	地域要因の 将来予測		戸建住宅を中心に、アパート等も見られる住宅地域として成熟しており、地域要因に影響を及ぼす変動要因もなく、今後も現況を基調としつつ安定的に推移するものと予測される。												
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の 個別的 要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 160,000 円/㎡												
	収益還元法		収益価格 31,500 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中心部及び隣接市区を中心とする住宅地域全般である。需要者の中心は、守山区及び隣接市区在住の3 0 ~ 4 0 代の住宅取得目的の一次取得者層である。名鉄瀬戸線の駅から徒歩圏内であるため需要は堅調である。また、建売住宅の分譲を目的とする不動産業者の素地取得需要もある。市場での中心価格帯としては、土地1 , 0 0 0 万円台後半 ~ 2 , 5 0 0 万円前後、新築戸建物件4 , 0 0 0 万円 ~ 4 , 5 0 0 万円程度までと把握される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は周辺部も含めて共同住宅も見られるものの、戸建住宅を主とする地域であり、自己居住用目的の土地取引を中心として市場が形成されている地域であることから、収益性よりも生活利便性や居住の快適性が重視される。したがって、取引の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考程度に留め、代表標準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連を考慮し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 名古屋守山-18		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 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 158,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	160,000		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		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 の標準価格 (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					
(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 155,000 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	一般的 要 因	生鮮食料品やエネルギーの価格高騰もあり、日常にインフレが定着。不動産市場は金利が上昇しつつあるが、価格は高水準で継続中。								
	-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 名古屋守山-18 公示価格 158,000 円/㎡					地 域 要 因	名鉄瀬戸線の駅徒歩圏内に位置し、既成住宅地域として成熟している。一般的要因の制約下において地価は上昇傾向にて推移している。								
	変動率 年間 +3.2 % 半年間 +1.3 %					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 8日提出
守山(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	朽本不動産コンサルタント
守山(県)-7	愛知県	愛知第 4	氏名	不動産鑑定士 朽本 正樹
鑑定評価額	13,600,000 円		1㎡当たりの価格	127,000 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]	100,000 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		名古屋市守山区菱池町 1 4 1 8 番 1 「菱池町 1 4 - 2 2」				地積 (㎡)	107 ()	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			
	1:2.5	住宅 W2		一般住宅を中心に事 業所、共同住宅等が 混在する住宅地域		北西6m市道	水道、 ガス、 下水	喜多山 1.1km		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 20 m、北 30 m					標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 15 m、規模					120 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	基準方位北、6 m 市道	交通 施設	喜多山駅 南西方1.1km		法令 規制	準工 (70, 200) 準防		
	地域要因の 将来予測	地域要因に特段の変化はなく、今後も現状の地域性を継続するものと思料される。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	方位				0.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格					127,000 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		同一需給圏は名鉄瀬戸線を最寄り駅とする住宅地域の圏域。需要者の中心は守山区及び周辺市に居住する、一次取得者及び分譲等を目的とする不動産業者が多くを占める。区内中心部は全般的に地価上昇傾向にあり、その影響は当該地域にも波及している。ただし建築費の上昇により総額が高くなり分譲業者は土地仕入れに、より慎重になっている。土地は 1 5 0 0 万 ~ 2 0 0 0 万円、新築戸建住宅は 4 0 0 0 万 ~ 4 5 0 0 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		収益価格は、対象不動産の規模・形状により、経済合理性が見いだせる、アパート等の収益物件を想定する事が、困難であった為、収益還元法を適用しなかった。一方、比準価格は、信頼のおける多数の取引事例により求められたものであり、実証的であり、不動産市場を反映したものである。よって、比準価格を採用して、代表標準地からの検討を行い地価動向・推移を勘案し、鑑定評価額を上記の通りに決定した。											
(8) 公示価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋守山-18		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 -1.0 交通 +6.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 158,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [100.0]	100 [125.9]	[100.0] 100	127,000						
(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 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 125,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的要 因]	金利の上昇・建築費の高騰が続くが、不動産取引は堅調に推移している。物価高も続いているが更なる賃上げに期待がかかっている。						
	-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 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	特別な地域要因はない。						
	変動率 年間 +1.6 % 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8日提出
守山(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 沓成不動産鑑定
守山(県)-8	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 一成
鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	94,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月27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		名古屋市守山区日の後 1 2 0 5 番				地積 (㎡)	140 ()	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 L S 2		中規模一般住宅が建ち並びつつある区画整理済の新興住宅地域		北西6m市道		水道、ガス、下水	神領 2.4km	(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	範囲		東 70 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m		標準的使用		戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、6 m市道		交通施設	神領駅 南方2.4km	法令規制 1 住居 (70, 200) 準防		
	地域要因の将来予測		吉根区画整理、下志段味区画整理の完了とともに、上志段味区画整理の進捗状況も良好であるため、志段味地区は住宅地域としての熟成度が高まっていくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 121,000 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		同一需給圏は概ね名古屋市北東部に位置する、守山区吉根・下志段味・上志段味地区の区画整理とした住宅地域の圏域。需要者の中心は守山区及び周辺市に居住する一次取得者層及び分譲等を目的とする不動産業者である。当該地域は交通利便性が劣るものの、区内中心部と比較して相対的に割安感があり、大手量販店や周辺の店舗の整備が進み生活利便性が高まっている。土地は 2 , 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 4 , 0 0 0 万円程度が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格である。対象地域の標準的使用及び対象地の個別的要因から戸建住宅地としての使用を最有効と判断し、戸建住宅地は生活利便性や居住の快適性が重視され、収益性で価格決定されていないため、収益還元法は適用しなかった。また、取引は自用目的が支配的な地域である。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連を考慮して鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	規格とした価格	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	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 []	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	0.0	街路交通環境行政その他
	守山 (県) -10										0.0	0.0
	前年指定基準地の価格		[104.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	121,000				0.0	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 115,000 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/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	生鮮食料品やエネルギーの価格高騰もあり、日常にインフレが定着。不動産市場は金利が上昇しつつあるが、価格は高水準で継続中。					
	変動率 年間 +5.2 % 半年間 %					[地域要因]	名古屋市の北東端に位置し交通利便性は劣るが、居住環境が概ね良好な区画整理済みの住宅地域であり、地価は上昇傾向にて推移。					
						[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	株式会社大島不動産鑑定中部支社
守山(県)-9	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 雄彦
鑑定評価額	22,900,000 円	1㎡当たりの価格	97,800 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]	75,000 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		名古屋市守山区瀬古 1 丁目 1 7 1 1 番				地積 (㎡)	234 ()	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	住宅 L S 2	中小規模の戸建一般 住宅を中心とした矢 田川堤防下の既成住 宅地域	東4m市道	水道、 ガス、 下水	新守山 1.7km		(その他) (70, 160)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 70 m、北 120 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 4 m市道	交通 施設	新守山駅 西方1.7km		法令 規制	1 住居 (70, 160) 準防				
	地域要因の 将来予測	熟成した既成の住宅地域である。地域要因に影響を与える特段の変動要因は見受けられず、当面は現状にて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		+3.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			97,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格			30,500 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	同一需給圏は概ね JR 中央本線沿線の守山区・北区・春日井市等の住宅地域。需要者の中心は、守山区に居住する一次取得者層であるが、他の市・区からの転入も見られる。当該地域は最寄駅への接近性と街路条件がやや劣る地域であるが、周辺ではミニ開発による宅地供給も見られ、相対的な値頃感から地価は上昇傾向にて推移している。需要の中心となる価格帯は土地で 1, 5 0 0 ~ 2, 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅では 3, 0 0 0 ~ 3, 5 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	比準価格は対象基準地と類似の取引事例を多数収集、選択し試算されたものであり、信頼性が高い。また、収益価格は賃貸市場が未成熟なため低位に求められ、信頼性は低い。当該地域の取引は自己使用目的が中心であり、収益性よりも居住の快適性・利便性が重視され、価格形成にあたっては市場価格が重視される。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基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		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 []	100 []	[] 100								
(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	0.0	街路 交通 環境 行政 その他	+4.0	
	守山(県)-11										0.0	交通	+5.0	
	前年指定基準地の価格		[105.1]	100	100	[103.0]	97,500				0.0	環境	+20.0	
	118,000 円/㎡		100	[100.0]	[131.0]	100					0.0	行政	0.0	
(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 96,000 円/㎡			価格 変動 状況 の 形 成 要 因	[一般 的要 因]	居住環境の良好な住宅地や駅徒歩圏内の住宅地では需要が強くなり地価は上昇。建築費の高騰や物価上昇、金利動向など先行きが懸念される。								
	-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 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	近隣地域は矢田川堤防に近い、戸建住宅を中心とする既成の住宅地域である。地域要因に特段の変動は見られない。							
							[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +1.9 % 半年間 %													

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 8日提出
守山(県)-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定中部支社	
守山(県)-10	愛知県	愛知第 4	氏名	不動産鑑定士	小川 雄彦
鑑定評価額		22,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	121,000 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]	95,000 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		名古屋市守山区笹ヶ根 3 丁目 3 0 5 番外				地積 (㎡)	187 ()	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		
	1:2.5	住宅 W3	一般住宅を中心に空地等も見られる住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	小幡緑地 2.6km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 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 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 m市道	交通施設	小幡緑地駅 北東方2.6km		法令規制	1 中専 (70, 200) 準防
	地域要因の将来予測		土地区画整理事業が完了した地域であり、地域要因に影響を与える特段の変動要因は見受けられず、当面は現状にて推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 121,000 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		同一需給圏は守山区北部及び春日井市南部の住宅地域。需要者の中心は守山区や周辺区区域に居住する一次取得者である。当地域は最寄駅から遠いものの、土地区画整理事業の進展に伴い、商業施設の集積が進むなど居住環境の整備が進んだ。建築資材等の高騰もあり住宅の取引価格は上昇しているが、需給、価格ともに堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は土地で 2, 0 0 0 ~ 2, 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅では 3, 5 0 0 ~ 4, 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		当該地域は快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的の取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的であり比準価格を採用した。比準価格の査定では、対象基準地と類似の取引事例を収集・選択しており信頼性は高く説得力がある。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、指定基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。なお、本評価においては収益想定に合理性が認められないため、収益還元法は適用しなかった。									
(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 +4.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 名古屋守山-36 119,000 円/㎡	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	[100.0] 100	120,000					
(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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 116,000 円/㎡			価格変動要因の	[一般的] 居住環境の良好な住宅地や駅徒歩圏内の住宅地では需要が強く地価は上昇。建築費の高騰や物価上昇、金利動向など先行きが懸念される。						
	-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 公示価格 円/㎡				[地 域] 土地区画整理事業が完了し、良好な住環境を有する住宅地域として熟成度が徐々に増している。						
	変動率 年間 +4.3 % 半年間 %				[個別的] 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	朽本不動産コンサルタント
守山(県)-11	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 朽本 正樹
鑑定評価額	22,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	124,000 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]	97,000 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		名古屋市守山区幸心4丁目803番					地積 (㎡)	178 ()	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				
	1:1	住宅 W1	一般住宅の中にアパ ート、小工場等が見 られる住宅地域		北西6.5m市道		水道、 ガス、 下水	新守山 900m		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 20 m、西 80 m、南 100 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等			間口 約 12 m、奥行 約 15 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 . 5 m市道	交通 施設	新守山駅 北方900m		法令 規制	準工 (70, 200) 準防			
	地域要因の 将来予測		地域要因に特段の変化はなく、今後も現状の地域性を継続するものと思料される。											
(3)	最有効使用の判定						(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 124,000 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ＪＲ中央線及び名鉄瀬戸線沿線の守山区内の混在住宅地域。需要者の中心は区内及び周辺居住の一次取得者及び戸建分譲を目的とする不動産事業者である。周辺は事業所および鉄道敷きに近接すること等、良好な居住環境とは言い難い。しかし区内中心部に比べ相対的に割安である事、駅への接近性が比較的良好であることにより需要は安定的である。土地は１５００～２０００万円程度、新築戸建住宅は４０００～４５００万円程度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		収益価格は、対象不動産の規模・形状により、経済合理性が見いだせる、アパート等の収益物件を想定する事が、困難であった為、収益還元法を適用しなかった。一方、比準価格は、信頼のおける多数の取引事例により求められたものである。よって、比準価格を採用して標準地からの検討を行い地価動向・推移を勘案し、鑑定評価額を上記の通りに決定した。												
(8) 公示 価格 とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 名古屋守山-4		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	+1.0 +4.0 +8.0 0.0 0.0
	公示価格 138,000 円/㎡		[102.3] 100	100 [100.0]	100 [113.4]	[100.0] 100	124,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他					
(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					
(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 118,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	金利の上昇・建築費の高騰が続くが、不動産取引は堅調に推移している。物価高も続いているが更なる賃上げに期待がかかっている。							
	-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 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	特別な地域要因はない。							
						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	+5.1 %	半年間		%								

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 8日提出
守山(県) -12 宅地 -1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	津金不動産鑑定事務所
守山(県) -12	愛知県	愛知第 4	氏名	不動産鑑定士 津金 啓一
鑑定評価額	31,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	185,000 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 2日	(6)路線価	[令和 7 年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	135,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 4 月 21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		名古屋市守山区大森 1 丁目 1 3 1 2 番外				地積 (㎡)		169 ()		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 が建ち並ぶ住宅地域		南6.5m市道	水道、 ガス、 下水	大森・金城学院前 400m		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用		戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模		180 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	基準方位北、 6 . 5 m市道		交通 施設	大森・金城学院前駅 南西方400m		法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防
	地域要因の 将来予測	瀬戸線の小幡～大森・金城学院前駅間の高架化事業が今年 7 月に完成し、道路交通の利便性向上が見込まれる。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 +9.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 185,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 43,900 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、守山区及び尾張旭市の名鉄瀬戸線沿線における住宅地域である。需要者の中心は、住宅を取得する一次取得者層を主としたエンドユーザーであり、建売住宅の分譲を目的とする不動産業者の素地取得もみられる。土地取引の活性化に加えて建築資材等の高騰もあり、住宅地における取引価格は上昇を続けている。中心となる価格帯は土地価額（更地）で 2 0 0 0 ～ 2 5 0 0 万円前後、新築の戸建住宅で 3 0 0 0 ～ 4 0 0 0 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	近隣地域は快適性、利便性を重視する住宅地域で自用目的での取引が中心である。一方、周辺には賃貸マンション等も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。従って、市場を反映した取引事例より求められた比準価格を中心とし、収益価格を参考として、今後の不動産市場動向及び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 価 格 として	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋守山-15		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 +9.0 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 182,000 円 / ㎡		[101.6] 100	100 [109.0]	100 [/]	[109.0] 100	185,000					
(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 標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 179,000 円 / ㎡				価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 名古屋市を中心に地価上昇傾向は続いているが、特に建築費高騰が顕著であるため動きに陰りも見えており、将来動向は不透明である。						
	-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 名古屋守山 -15 公示価格 182,000 円 / ㎡					[地 域 要 因] 当該地域は既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。						
	変動率 年間 +3.4 % 半年間 +1.6 %					[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	株式会社蒼水不動産鑑定士事務所
守山(県)-13	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 三和 正真
鑑定評価額		28,900,000 円	1㎡当たりの価格	201,000 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7日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市守山区中新1601番3「中新16-27」				地積 (㎡)	144 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200) 準防	
	1:3	住宅 W2		戸建住宅を中心に駐車場等も見られる住宅地域		南6.5m市道		水道、ガス、下水	小幡 700m	(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 15 m					標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。		街路	基準方位北、6.5 m市道	交通施設	小幡駅 南西方700m	法令規制	2 中専 (70, 200) 準防	
	地域要因の将来予測		利便性の良好な住宅地域であり、市況の不透明感はあるながらも、当面は現況を基調としつつ、需給は安定的に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+9.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 201,000 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	同一需給圏は名鉄瀬戸線瓢箪山～喜多山駅を最寄りとする、守山区中心部の住宅地域である。需要者の中心は市内在住の一次取得者であり、周辺市町からの転入も見受けられる。駅徒歩圏の利便性に加えて学区の人気も高く、区内でも住宅需要は安定している。中心価格帯は150㎡程度の土地で27～32百万円程度、新築建売は450万～5千万円台前半までと把握され、細分化された土地は高単価で取引されるが、全体的に総額はやや抑制気味である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は立地や画地条件が類似する周辺住宅地域の事例に基づき試算し、実証的かつ客観的な価格が求められた。一方、標準地の規模・形状等を踏まえると、経済合理性を有する賃貸物件の想定は困難と判断し、収益価格は試算しなかった。近隣地域付近は自用目的の取引が多く、需要者は主に市場性に着目して取引意思を決定をすると考えられるので、本件では比準価格に基づき、単価と総額の関連や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 0.0	街路 0.0
	標準地番号 名古屋守山-15								交通 0.0 交通 +2.0	環境 0.0 環境 -10.0	
	公示価格 182,000 円/㎡		[101.6] 100	100 [109.0]	100 [91.8]	[109.0] 100	201,000		画地 +9.0 行政 0.0	行政 0.0 行政 0.0	その他 0.0 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	街路 交通 環境 画地 行政 其他	地域要因 街路 交通 環境 行政 其他
	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	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 建築費の高止まりに加え、金利や諸物価等の上昇もあり総額は抑制気味。一方、高額な更地取引も散見されるなど市況は二極化している。					
	■ 継続 □ 新規					[地域要因] 居住の快適性、利便性に優る小幡駅徒歩圏の住宅地域。特段の地域変動要因はなく、需給は概ね安定的に推移している。					
	前年標準価格 198,000 円/㎡					[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										
	公示価格 円/㎡										
	変動率	年間	+1.5 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
守山(県)-14	愛知県	愛知第 4	氏名	不動産鑑定士 小川 友秀
鑑定評価額		23,000,000 円	1 m ² あたりの価格	150,000 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] 路線価又は倍率	120,000 円/m ² 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		名古屋市守山区永森町 1 3 0 番				地積 (㎡)	153 ()	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	一般住宅の中に共同 住宅、駐車場等が見 られる住宅地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	金屋 400m	(その他) (70, 200)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 60 m、北 60 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	基準方位北 6 m市道	交通 施設	金屋駅 北東方400m	法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防			
	地域要因の 将来予測	在来線鉄道駅を最寄り駅とする既成住宅地域であり、特段の変動要因は見られず、当面は現状のまま推移するものと予測する。											
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(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 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	同一需給圏は名鉄瀬戸線、ＪＲ中央本線沿線で最寄り駅から徒歩圏内にある守山区内の住宅地域。需要者の中心は守山区居住の一次取得者が多くを占めるが、他の市区町からの転入も見られる。既成住宅地域における宅地の供給は限定的であるが、値頃感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 2 2 0 0 万円～ 2 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 7 0 0 万円～ 4 2 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	比準価格は信頼性の高い事例を採用し求められたものである。対象基準地周辺では共同住宅等の収益物件も見られるが戸建住宅取得目的での取引が中心であり、不動産の収益性よりも快適性が指向される点を勘案し、収益還元法は非適用とした。したがって、比準価格を採用し、かつ単価と総額との関連、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 規 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋守山-18		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 -1.0 交通 +7.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 158,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	[100.0] 100	150,000						
(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 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 145,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因]	守山区の人口は横這い傾向にある。建築費、労務費等の高止まり、金利上昇の市況への影響懸念から、需要サイドは慎重になっている。							
	-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 公示価格 円/㎡					[地域 要因]	特段の地域要因の変動はないが、相対的な値頃感から住宅地としての需要が増している。						
	変動率 年間 +3.4 % 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 亅成不動産鑑定
守山(県)-15	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 一成
鑑定評価額	18,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	91,000 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]	73,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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		名古屋市守山区御膳洞 9 0 5 番				地積 (㎡)	201 ()	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	中規模の一般戸建住宅が 建ち並ぶ住宅地域	北西4.5m市道	水道、 ガス、 下水	大森・金城学院前 1.2km	(その他) (70 , 180)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地					
	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 4 . 5 m市道	交通 施設	大森・金城学院前駅 北東方1.2km	法令 規制	1 住居 (70 , 180) 準防			
	地域要因の 将来予測		中規模の一般戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。地域要因に特段の変化は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(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 91,000 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	同一需給圏は守山区及び尾張旭市の名鉄瀬戸線沿線の住宅地域である。需要者の中心は守山区及び周辺市等に居住する30から40代の一次取得者層である。当該地域は最寄駅から徒歩圏内に存する戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であるが、尾張旭市との市境に近く、名古屋市内の中では価格水準がやや低い。土地は1,500～2,500万円程度、新築戸建住宅は3,000～3,800万円程度を中心に取引が行われている。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格である。対象地域の標準的使用及び対象地の個別的要因から戸建住宅地としての使用を最有効と判断し、戸建住宅地は生活利便性や居住の快適性が重視され、収益性で価格決定されていないため、収益還元法は適用しなかった。また、取引は自用目的が支配的な地域である。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、単価と総額との関連を考慮して鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示 価格 と した	規格 価格	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		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 []	100 []	[] 100					
(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 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 90,000 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	[一般的 要 因] 生鮮食料品やエネルギーの価格高騰もあり、日常にインフレが定着。不動産市場は金利が上昇しつつあるが、価格は高水準で継続中。						
		-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] 最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、居住環境は安定している。尾張旭市との市境に近く、価格水準は名古屋市内ではやや低い。						
		変動率 年間 +1.1 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						