基準地番号     提出先     所属分科会名     業者名     津金不動産鑑定軍務所       守山(県)-1     愛知県     愛知第4     氏名     不動産鑑定土     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) 路線価区は倍率     (6) 路線価区は倍率     (6) 保金種別       (2)実地調査日     令和 7年 4月 21日     (5)価格の種類     正常価格     (6) 保金種別     (7) 日本種別     (7) 日本経典の表生の規制等     (7) 日本経典の表生の規制等     (7) 日本経典の表生の規制等     (7) 日本経典の表生の規制等     (7) 日本経典の表生の規制等     (2) 中央技術の表生の規制等     (2) 日本経典の表生の表別     (2) 日本経典の表別     (2	另	別記様式第6		鑑定部	平価 i	書 (	(令	和 7	年地	也価調う	查)		令和 守山(!		7月 8	3日提出 宅地-1
34,900,000 円 1 m当たりの価格		基準地番	:号	提出先	所属	<b>属分科会名</b>	3	業者名	津金	不動産鑑定	事務所					
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) 路線価又は倍率 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     協線価又は倍率 倍       (3)鑑定評価の条件     更地としての鑑定評価       (1) 基準地     名古屋市守山区野萩町 7 1 4番「野萩町 7 - 2 9」     と書屋市守山区野萩町 7 1 4番「野萩町 7 - 2 9」     地積 196 法令上の規制等 (㎡) (㎡) ( )       下状     敷地の利用の現況     周辺の土地の利用 の状況     供面道路の状況 供給 主要な交通施設との 2 中専 (60, 200 ) 準防 がにアパート等が見 られる住宅地域       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     が道、ガス、イ440m (その他) (70, 200 )       (2) 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 標準的画地の形状等 間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 30 m 程度、形状 長方形 幕が向地が特性 特記 特にない。 街 基準方位北、 6 m 市道 南西方440m 法令 (70, 200 ) 乗防		守山(県)	-1	愛知県	爱	<b>愛知第4</b>		氏名	不重	加産鑑定士	-	津金	啓一			
(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 (5)価格の種類         (5)価格の種類         正常価格         (6) 経線価又は倍率 倍倍         日本種別         130,000 円/m 路線価又は倍率 倍倍           (3)鑑定評価の条件         更地としての鑑定評価         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         地積 196 (m) ( ) 上で表しての規制等         法令上の規制等           (1) 基準地         形状         敷地の利用の現況         周辺の土地の利用 み状況         技面道路の状況         供給 上要な交通施設との 2 中専 (60, 200 ) 準防         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         が直、方ス、 イムの 大刀ス、 440m (70, 200 )         (その他) (70, 200 )         (その他) (70, 200 )         (その他) (70, 200 )         (その他) (70, 200 )         (本準的画地の形状等 間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m/程度、形状 長方形 電声的画地の形状等 間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m/程度、形状 長方形 電声的画地の形状等 特にない。         特にない。         基準方位北、 交通 南西方440m         法令 2中専 (70, 200 ) 年前 (70, 200 )         2中専 (70, 200 ) 年前 (70, 200 )         2中専 (70, 200 )         2中専 (70, 200 )         200 m/程度、形状 長方形 電所 (70, 200 )         2中専 (70, 200 )         200 m/程度 所         200 m/程度 所         2 中専 (70, 200 )         200 m/程度 所         2 中華 (70, 200 )         2 中華 (70,		 鑑定評価	額		34,	,900,000	円	1	I㎡当	たりの価	——— 格				178,000	円/㎡
(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 (5)価格の種類         (5)価格の種類         正常価格         (6) 経線価又は倍率 倍倍         日本種別         130,000 円/m 路線価又は倍率 倍倍           (3)鑑定評価の条件         更地としての鑑定評価         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         地積 196 (m) ( ) 上で表しての規制等         法令上の規制等           (1) 基準地         形状         敷地の利用の現況         周辺の土地の利用 み状況         技面道路の状況         供給 上要な交通施設との 2 中専 (60, 200 ) 準防         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         が直、方ス、 イムの 大刀ス、 440m (70, 200 )         (その他) (70, 200 )         (その他) (70, 200 )         (その他) (70, 200 )         (その他) (70, 200 )         (本準的画地の形状等 間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m/程度、形状 長方形 電声的画地の形状等 間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m/程度、形状 長方形 電声的画地の形状等 特にない。         特にない。         基準方位北、 交通 南西方440m         法令 2中専 (70, 200 ) 年前 (70, 200 )         2中専 (70, 200 ) 年前 (70, 200 )         2中専 (70, 200 )         2中専 (70, 200 )         200 m/程度、形状 長方形 電所 (70, 200 )         2中専 (70, 200 )         200 m/程度 所         200 m/程度 所         2 中専 (70, 200 )         200 m/程度 所         2 中華 (70, 200 )         2 中華 (70,	1 1											'				
(3)鑑定評価の条件   更地としての鑑定評価   (5)   (5)   (6)   (70)   (20)   (2)	$\overline{}$		令和 7年	7月 1日	(4)鑑定	 ≦評価日		令和 7	年 7	月 2日	(6)	•		]	130,000	
(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 「住居表示」等       名古屋市守山区野萩町 7 1 4 番「野萩町 7 - 2 9」       地積 (m) ( )       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 (無給 設状況       主要な交通施設との 接近の状況 (60, 200) 準防         1:2       住宅 (2) 範囲 東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m 標準的使用 (10, 200) られる住宅地域       本地域の特性 特記       本地域の特性 特記       特にない。 (その他) (70, 200)         (2) 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 m、程度、形状 長方形	(2)	 実地調査日	令和 7年	4月 21日	(5)価格			正常価格	3							
(1)   所在及び地番並びに   名古屋市守山区野萩町 7 1 4 番   「住居表示」等   名古屋市守山区野萩町 7 1 4 番   「住居表示」等   野萩町 7 - 2 9 」   地域的特性   特記   特にない。   おしま   おしま   大き   大き   大き   大き   大き   大き   大き   大	(3)	 鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定評価							<u></u>					
100 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m 標準的使用 低層住宅地   振準的画地の形状等   間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 m程度、形状 長方形   地域的特性   特記 特にない。   街 基準方位北、 6 m市道   交通 南西方440m   法令 (70, 200)   大き 2 中専 (70, 200)   大き 2 中再 (70, 200)   大き 2 中華 (70, 200)   大き 2 中再 (70, 200)   十十 (	(1)	所在及び地番 「住居表示」 形状	並びに 名古瓜 ・野邦 敷地の利用		リ 別辺の土地の状況 見模一般に にアパート	世の利用 主宅のほ ト等が見			状況	処理施設状況が道、ガス、	(㎡) 主要 接近 喜多山	( な交通施	)	2 中専 (60, 2 準防 (その他)	200 )	
				西 200 m、	南 50	m、北				使用 低層			大 長方	5形	,	
	地域		事項			街 : 6 m 路 :	市道		施設	● 南西方 : と :	440m		規制	( 70, 20 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)対象其準地 方位 49.0	(2)	将来予測		~大森・金城	学院前駅	間の高架	化事業	美が今年 7					性向上加	が見込ま	れる。	<b>+9</b> 0

原価法 積算価格 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/m<sup>2</sup> 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3000万円~3500万円程度、新築戸建住宅で4500万円~5500万円程度である。 (6)市場の特性 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。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 0.0 |地 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標準化 街路 街路 0.0 (8)(公示価格を) 規準とした 内訳 標準地番号 因の比 要因の の規準価格 交通 0.0 域 交通 修正 補正 0.0 0.0 曼 (円/m²) 環境 環境 名古屋守山-15 較 比較 +4.0 補正 +9.0 0.0 公示価格 画地 行政 [ 109.0 ] [ 101.6 ] 100 100 その他 178,000 行政 0.0 0.0 182,000 円/m<sup>2</sup> [ 109.0 ] [ 104.0 ] 100 100 その他 0.0 標準化 地域要 個別的 指定基準地番号 時点 対象基準地 街路 街路 (9)標準化補正 地 、指定基準地がらの検討 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 交通 域 交通 訳 較 比較 (円/m²) 環境 環境 前年指定基準地の価格 画地 行政 100 100 行政 その他 円/㎡ 100 ] [ 100 その他 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。 -1 対象基準地の検討 一般的 (10)] Γ 対象基準地の前の一年標準価格等からの検討 価格形成要因(変動状況 継続 新規 因 前年標準価格 173,000 円/㎡ -2 基準地が共通地点(代表標準地等と 地要 域 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 Γ ] ない。

因

因

]

個別的要因に変動はない。

個別的

[ 要

の

円/m²

178,000 円/㎡

42,400 円/㎡

取引事例比較法

同一地点)である場合の検討

標準地

+2.9 % 半年間

代表標準地

標準地番号

公示価格 変動率 年間

収益還元法

(5)鑑定評価の手法

の適用

比準価格

収益価格

の個別的要

因

### 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)-2 字地-1

					寸山(県)-2	
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		l m <sup>3</sup> 当たりの価格		136,000 円/m²
1 其木的事項			•			

#### 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]	97,000	円/m²
(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

変動率 年間 +4.6 % 半年間

%

<u> </u>	E評価額の決定	り连田り	クタロ																	
(1)	所在及び地番	並びに	<b>夕</b> 十日士	عادات مجت	7.T.7.M	2 T E	<b>⊐</b> 1 1 1	· <del></del>					地積	į	155	5	法	令上の	規制等	
	「住居表示」	等	名古屋市	тдщи	2大十田	3 ] <u>E</u>	∃ 3 I 3	笛					( m²)		(	)				
基 準 地	形状		の利用の理	見況	周辺(の状)		也の利用		接面道	色路の	状況	供給 処理施 設状況	主要接近		を通施記 大況	设との	1住 (60 準防	, 200	1	
1	:2.5	住宅 W2			一般住 <sup>3</sup> 住宅等; 宅地域	 宅の中 が見ら	中に共同 られる住		有6.5m市	 ī道		水道、ガス、下水	藤が丘 2.8km	-			(その (70	)他) ),200 )	)	
(2)	範囲	東 50	m、西	80	m、南	70	m、 i	r. ·	100 m	標	準的値	↓ 吏用   低層	 鬙住宅址	b.						$\dashv$
	標準的画地の			間口約		m,				m、 ŧ	見模		50 m²₹		、形状	: 長:	方形			$\exists$
近隣地域	地域的特性	特記	持にない。	<b>.</b>			街 6	準方	が位北 m市道		交通	藤が丘	駅				1住/ (70 準防	居 ,200 )		
		事項					路				施設	t				規制				
	地域要因の 将来予測	最寄り <sup>り</sup> られず、	也下鉄駅が 当面は3	からや 現状の	や距離 <i>の</i> まま推移	ある する	既成住 ものと	宅地 予測	域であ  する。	る。艮	死存建	物の建替	えは散	見さ	<b>される</b>	ものの	、特科	设の変動	前要因は	見
(3) 聶	と もっぱん もっぱん もっぱん もっぱん もっぱん もっぱん もっぱん もっぱん	戸建住?	宅地								(4	4)対象基	準地	方位	Ī				+9.	.0
	定評価の手法	取引事例	列比較法	比準	価格				136,000			´の個別I 因	的要							
တ	適用	収益還え	元法	収益	価格				/	円/	m²									
		原価法		積算	価格				/	円/	m²									
		開発法		開発	法による	5価格	i		/	円/	m²									
(6)市	場の特性	同一需約 他の市団 は高まっ の中心の	給圏は守∟ 区町からで っている。 となってい	山区、 加転入 土地 ハる。	尾張旭市 も見られ は180	i内の iる。 0万	既成住 <sup>5</sup> 地下鉄 円~2	宅地 駅か 0 0	域であ らやや 0万円	る。 遠く、 程度、	需要者 利便 新築	の中心は 性の劣る の戸建物	守山区 地域で 別件は3	居信 ある 3 C	Eの一) らが、 り 0 万F	欠取得 相対的 円~ 4	者が3 な値b 0 0 0	多くを 項感から 0 万円和	らは宅需 ら住宅需 呈度が需	要要
`´•	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	戸建住3 法は非道	各は信頼性 宅取得目的 適用とし <i>1</i> 記のとおり	りでの と。従	取引が中 って、比	小ふで	ある。	その	ため.	不動產	¥سا¤	'益性より	14.快滴	性カ	が指向を	される の検討	点を甚 を踏る	勘案し、 まえて、	収益環:	ㅠ. ㅣ
(8) 公規 示準		標準地 番号 3古屋守	標準 Ili-15	地	時点 修正		標準化 補正	[	地域要 因の比 蛟	個別 要团 比輔		対象基準 の規準 (円/	価格内	標準化	交i 環:	路 通 意	0.0 0.0 0.0	域 交 要 <sub>语</sub>	i路 C 通 +10 環境 +24	- 1
、公示価格を	公示価格	各	2,000 円	/m²	[ 101.6 100		100 09.0 ]			[ 109. 100	.0]	,	,000	補正	im:4	地 + 玫	9.0 0.0 0.0	I <del>-1-</del> I		0.0
(9) 指 定 から	指定基準	地番号			時点 修正		標準化補正	[	地域要 因の比		別的関の	対象基準 の比準( 円/	価格 内	標準化	交i 晋t	通		域交	路 通 镜	
指定基準地がらの検討	前年指定	基準地(		/m²	100	] [	100	[	100	100	]			補正	画 <sup>5</sup> 行i その(	政		<sup>凶</sup> 行 その	r政 )他	
(10) 年標準価格等か	-1 対象: ら 継約の 前年標 検 -2 基準:	売 準価格	検討 新規 i地点 ( 代		,000 円 単地等と	/m²	価格形成要因( 変動状況	L	一般的要 因地域	」 ま っ り	きり、 こなっ き段の	の人口は 金利上昇 ている。 地域要因	·の市況  の変動	への	]にある )影響 :いが、	る。建 懸念か	ら、冨	需要サイ		重
ー 地の前 の前	同一: 代表 標準地	<b>長標準地</b>	'ある場合 標	の検討 準地	†		要因の	_	要因個別的	ع د	こして	の需要が要因に変	増して	いる	),					
	公示価	格		W #= =		/m²	<b>」</b>		要 因	] "				Ü						

別記様式筆 6

## 鑑定評価書 (令和7年地価調査) 令和7年7月8日提出

77780178727870												守山(県)		173	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 m²≝	たじ	の価格				-	130,00	D 円/㎡
1 基本的事項															
(1)価格時点	令和	7年	7月 1	3	(4)鑑定評価日	令和 7	年 7	7月	2日	(6)路	•	年 1月]		100,00	
(2)実地調査日	令和	7年	4月 21	3	(5)価格の種類	正常価格	各			線 価	路線価又 倍率種				倍
					•										

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

(1) 基		在及び地番 「住居表示」		名古屋市	市守山区	区城土町 1	4 2 1	番					地積 (m²)	(	235	注 	き令上の差	見制等
基準地	形	状	敷地の	の利用の	現況	周辺のの状況		の利用	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通 の状況	施設との		.専 ),150 )	
	1:2		住宅 W2			中規模一 心とする 地域				道		水道、 ガス、 下水	白沢渓 650m	谷		(~0	D他)	
(2)	範		東 50	m、西		m、南		m、 វ		n 標	準的條		建住宅地			_		
近隣地		準的画地の		(ab.) _ 2	間口	約 9	m、 J	奥行 糹		m、:	規模		80 m <sup>2</sup> ∄	度、形	<b>シ状</b> 長	方形	<b>=</b>	
地域	地	域的特性	特記	持にない	0		往	」: 基:	準方位北、 m市道		交通	· 白沢渓 ・南西方			法令	1低(50	粤 ,150 )	
1-3%			事項				路	ζ :			施設	. !			規制			
	+44-	は毎日の	1					- :								<u> </u>		
	将	域要因の 来予測	特段の変	变動要因	は見ら	れず、当	面は現	状の	まま推移す	るもの	かと予	測する。						
(3)	最有效	効使用の判定	戸建住3	宅地							(4	1)対象基	準地 :	方位				0.0
(5)	鑑定言	評価の手法	取引事例	列比較法	比準	価格			130,00	00 円	′m²	の個別 因	的要					
	の適用		収益還え	 元法	収益	価格				/ 円	′ m²							
			原価法		積算	 [価格				/ 円/	′ m²							
			開発法		開発	法による <sup>ん</sup>	価格			/ 円	′ m²							
		刀特性	同一需約 る個人 で イドウェヤルとか	合圏は守 である。 ェイバス なる価格	ー 山区、 大半が が近く 帯は土	尾張旭市 守山区内の 利用可能・ 地で23	西部の の居住 である 00万	最寄り 者でる 。供約 円程の	り鉄道駅だ あるが、他 給は少ない 度、新築戸	Nら徒: bの市[ Nが、f i建住:	歩圏外 区町か 主環境 宅は4	にある住 らの転 <i>入</i> が良好な 000万	宝地域、 も見ら は住宅地 可円~4	。需要: れる。 域であ 5 0 0	者の中心 在来線鉛 り、需要 万円程度	いは住 <sup>2</sup>	宅取得を からは遠 している る。	目的とす いが、ガ 。需要の
	・検討	画格の調整 正及び鑑定 額の決定の	比準価格 な賃貸す んど見り 代表標準	各は名古 共同住宅 られず、 隼地との	屋市守 経営が 周辺実 検討を	山区内の( 想定でき <sup>7</sup> 態相場に 踏まえ、 <u>「</u>	主宅地 なかっき 基価と	の取るために	引事例を排 め試算を関 の意思決定 の関連にも	採用し fi念した をする 留意	て試算 た。近 るのが して、	し、市場 隣地域で 通常であ 鑑定評価	易の実態 では収益 あること 面額を上	を反映 物件取 から、 記の通	している 得を目的 本件では り決定し	。収記 りとする は比準( した。	益価格は る土地取 価格を基	、合理的 引はほと 本とし、
(8) 公	規 価	代表 標準地積	標準地 番号	標準	≛地	時点 修正	1	準化 正	地域要 因の比		別的	対象基 の規準	準地 価格 内	1731	街路 交通	0.0	地 街 域 交	
示	準格と		3古屋守 9	山-18					較	比	詨	(円/	/m²) 計	化   補	環境 画地	0.0 0.0 0.0	要 環 <sup>」</sup> 因 行i	
	規権とした		158	3,000 円	]/m²	[ 101.3 ] 100	[ 100		100 [ 123.0 ]	[ 100 10	0		,000	止そ	行政 の他	0.0	その1	也 0.0
(9) 指 定	から	指定基準	■地番号			時点 修正		準化 i正	地域要 因の比 較		別的 因の 皎	対象基 の比準 (円/	価格 内	準	街路 交通 環境		地域要因	甬
定基準地	の 検 討	前年指定	基準地(		]/m²	[]	10	00]	100	[10	]	(12	,	置	画地 行政 の他		凶 行i そのf	攺
(10 対 象	— ) 年標 り	-1 対象: 継約 前年標		検討 新規	128	,000 円/	 	価 変 動	一般的 要 因	] ] ;	<b>高騰が</b>			上昇傾「	句は続い			に建築費 来動向は
	, 年標準価格等からの検討			ある場合			<del> </del>	価格形成要因(	[要因	t ] }	当該地よい。	域は既成	の住宅	地域で	あり、地	域要	因に特段	の変動は
前:   	か	標準地 公示価	番号 i格			円/	m²	の	個別的 [要因		固別的	要因に変	動はな	,۱,				
l		変動率	牛間	+1.6 %	半年	削	%											

### 鑑定評価書 (令和7年地価調查)

別記様式第 6		1	上面 /	C at		<b>√</b> ′	<b>ТН 1</b>	+	- 1 13 1	叫叫且	)		令和 守山(県	7年 )-4	7月 8	3日提出 宅地-1
基準地番号			提出	出先	所属分科会名		業者名	3 新	東昭不	動産株式	会社					
守山(県)-4			愛知	印県	愛知第4		氏名	7	不動産	鑑定士		小川	友秀			
鑑定評価額					31,000,000	円		1 m	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)		年 1月]		140,000	
(2)実地調査日	令和	7年	6月	16日	(5)価格の種類		正常個	格			(6) 路 線 価	路線価又 倍率種				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 (4) 所在及び地番並びに 名古屋市会山区小峰5 丁目 2 0 7

変動率 年間 +4.1 % 半年間

%

<u> </u>	<b>正評価額の決定</b>	・の连田の	クタロ クロー																		
(1) 基	所在及び地番 「住居表示」		名古屋市 「小幡 5			丁目 2	207	番						地積 (㎡)	(	175	)	浸	上令出	この規制	等
基準地	形状		の利用の理	見況	周辺(の状)	-	也の利用	Ħ	接面	道路 <i>0</i>	)状況	, 供 処理 設物		主要	、 な交道 の状況		· ひとの	1 住 ( 60 準防	). 20	0 )	
1	:2	住宅 W2			中小規模 中に畑等 住宅地域	等が見	受住宅の 見られる	3	北5m市	 道		水道ガス下水	ζ,	小幡 670m				( <del>2</del> 0	D他) ), 20	0 )	
(2)	 範囲	東 100	m、西	20	m、南	70	m、:	 ;lk.	40 r	n #	悪準的	 ]使用	戸廷	建住宅地	 !						
—	標準的画地の			間口系		m,			18	m,			18	80 m²科	建度、	形状	長	方形			
近隣 地域	地域的特性	特記	寺にない。	<b>)</b>			街 5	準7 mr	方位北 市道		交ì		幡駅 東方	670m			法令	1住 (70 準防	居 ,200	)	
		事項					路				施記	- 1					規制				
	地域要因の 将来予測	艮好なホ する。	便性を	有する	需要の高	い住	宅地域	です	ある。特	詩段の	変動:	要因は	見ら	れす、	当面に	は現れ	状のま	ま推	多す	るもので	ヒ予測
(3) 盾	最有効使用の判定	戸建住宅	言地									(4)対象	東基 国別的	準地 :	方位						0.0
	定評価の手法 適用	取引事例			価格				177,00			因	믜끼	1) <del>32</del>							
0,	מוש	収益還元 	C)女		:価格  :価格						/ m² / m²										
		開発法			·IIII11日 :法による	5価格	 }				/ III / m²										
(6)市	場の特性	る個人で 好で、課	合圏は名録である。 元 である。 元 宗要は堅語 で 500	大半が 周であ	守山区内 る。需要	の居の中	住者で	ある	ろが オ	いい こうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅう	業者Ⅰ	こよる	麦拙	取得书	貝らオ	<b>1.</b> る.	農客	1)駅:	からし	の接近ト	生は良
•		比準価格の取引が 従って、 定した。		ある。	そのため	)、不	動産の	収益	き性より	)も快	適性ス	が指向	され	る点を	勘案し	し、4i	X益還 監定評	元法I 価額 <sup>7</sup>	は非 を上	適用とし	<sub>ノ</sub> た。
(8) 公規 示準		標準地 番号 名古屋守(	標準 Ju-15	地	時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	の規	R基≥ 見準( 円/	西格 内	標準化	街路 交通 環境	各 <u>新</u> 音	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	+1.0 +2.0 -7.0
公示価格を	公示価格	各	2,000 円	/m²	[ 101.6		100 09.0 ]		100		0.0]		,	,000	補正	で 画り 行政 その他	· 文	9.0 0.0 0.0		行政 その他	0.0
(9) 指定 からの	指定基準				時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	のヒ	R基2 比準( 円/	西格内	標準化補	街路 交通 環境	通 竟		地域要因	街路 交通 環境	
、指定基準地の検討	前年指定	≦基準地の		/m²	100	] [	100	[	100	[1(	] 00				補正	画 <sup>対</sup> 行政 その他	女			行政	
(10) 対 年 象 準		準価格	新規		,000 円	/m²	価 変 格 動 形 状	[	一般的 要 医	]	まり、 になっ	金利. ってい	上昇 る。		への景	<b>影響</b> 懇	懸念か	ら、言	需要:	務費等 <i>の</i> サイドに	は慎重
、対象基準地の前、年標準価格等か	討 72 基準 同一:	地が共通 地点)で 長標準地	ある場合				価格形成要因の変動状況	]	地域要区	] ,	ら、fi	主宅需要	要の	高い地	或であ	可使性 ある。	Eの民 <sup>®</sup>	さと	<b>灵好</b> 7	な居住環	環境か
, נו	標準地 公示価	i格		N/ <del>/</del> 5		/m²		[	個別的要 医		個別的	勺要因	に変	動はなり	,۱,						

### 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 8日提出 会山(県)-5 字地-1

						<u>ы (ыс) с</u>	,	י טיכ
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	上事務所			
守山(県)-5	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	三和	正真		
<b>郵定</b> 証価額		25 000 000 円		1 ㎡当たりの価格			149 000	四/m²

#### 1 基本的事項

変動率 年間

+0.7 % 半年間

%

(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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/ 倍	m²
(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	倍率種別 倍率種別	<u> </u>	$\dashv$
(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 所在及び地番並びに 地積 168 法令上の規制等 (1)名古屋市守山区白山1丁目1121番外 基準 「住居表示」等 $(m^2)$ 敷地の利用の現況 周辺の土地の利用 主要な交通施設との 形状 接面道路の状況 供給 1中専 地 (60, 150) 準防 の状況 処理施 接近の状況 設状況 中規模一般住宅のほ (その他) 1:1.2 住宅 南6m市道 藤が丘 かに共同住宅も見られる れる れる 関節な は宅地域 LS2 ガス、下水 1.8km (70, 150) (2)範囲 東 120 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m 標準的使用 低層住宅地 近隣地 標準的画地の形状等 間口 約 12 m, 奥行 約 15 m, 規模 180 m<sup>2</sup>程度、形状 長方形 基準方位北、 藤が丘駅 1 中専 地域的特性 特にない。 6 m 交通 70, ้ 150 ) 法令 市道 北方1.8km 準防 博 事項 路 施設 規制 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 市況の不透明感はありながらも 地域要因の 熟成した住宅地域であり 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 将来予測 (3) 最有効使用の判定 戸建住宅地 (4)対象基準地 +9.0 方位 の個別的要 取引事例比較法 比準価格 149,000 円/㎡ (5)鑑定評価の手法 因 の適用 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 / 円/m<sup>2</sup> 開発法による価格 (6)市場の特性 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駅間はであり、周辺市町からの転入も見受けられる。最高駅から遠く立地選択性はやや劣るが、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150m程度の土地で20~23百万円程度、新築建売で35~40百万円前後と把握され、総額は抑制気味である。 中心価格帯は150m程 (7)試算価格の調整 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 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をすると ・検証及び鑑定 評価額の決定の 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。 理由 標準 0.0 地 0.0 域 代表標準地 標準地 標準化 地域要 個別的 対象基準地 街路 時点 街路 0.0 (8) , 規準とした 価格 標準地番号 因の比 要因の の規準価格 修正 補正 交通 交通 +7.0 化 訳 名古屋守山-15 較 比較 (円/m²) 環境 0.0 環境 +16.0 補正 大 公示価格 画地 +9.0 行政 0.0 [ 101.6 ] 100 100 [ 109.0 ] 149,000 行政 0.0 その他 0.0 182,000 円/㎡ 100 [ 109.0 ] [ 124.1 ] 100 0.0 その他 指定基準地番号 標準化 地域要 対象基準地 (9) 時点 個別的 標準 街路 街路 (指定基準) 内訳 域 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 交通 交通 化 要因 環境 比較 (円/㎡) 環境 較 補正 前年指定基準地の価格 画地 行政 100 100 行政 その他 地討 円/m² 100 100 ] [ その他 (10)-1 対象基準地の検討 一般的 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。一定では抑制気味。一定では抑制気味。一定では、 一方、高額な更地取引も散見されるなど市況は 継続 要 大 対 年 新規 対象基準地の前半標準価格等からの検討 W格形成要因( 多動状況 148,000 円/㎡ 前年標準価格 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 -2 基準地が共通地点(代表標準地等と 地 域 [ 1 同一地点)である場合の検討 要 因 代表標準地 標準地 0 標準地番号 個別的 個別的要因に変動はない。 1 Γ 公示価格 円/㎡ 要因

### 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)-6 宅地-1

					3 - (7)	·, ·	, <u></u>
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 壱成不動産鑑定	2		
守山(県)-6	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	渡邉 一成		
鑑定評価額		22,700,000 円	1	㎡当たりの価格		160,000 F	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	8(9)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	125,000 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	路線価	倍率種別	10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

_ = =1	監定評価額の決	足切连山073	<b>₹</b> 🗎								
(1) 其	所在及び地 「住居表示	-	【古屋市守山区 大屋敷3-1	区大屋敷 3 I 3 」	13番1				地積 (㎡)	142	法令上の規制等
基準地	形状		利用の現況	周辺の3	土地の利用	接面道	1路の状況	供給 処理施 設状況	主要	」( な交通施設と の状況	, の 1 中専 (60, 200) 準防
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅( ート等が! 宅地域	の中にアパ 見られる住	北5m市道		水道、ガス、下水	瓢箪山 630m		(その他) (70,200)
(2)	範囲	東 20 r	m、西 50		20 m、北		標準的	使用 低層			'
近隣地	標準的画地		間口系	的 10	m、奥行 約		m、規模	-		度、形状 ·	長方形
地域	地域的特性	特記事項	にない		掛 基準	≝方位 北 ì市道	交通施記			法令	: 準防
	 地域要因の 将来予測	戸建住宅で 後も現況で	を中心に、ア. を基調としつ	パート等も つ安定的に	 見られる住 推移するも	宅地域とのと予測	 して成熟し される。	· ンており、	地域要	因に影響を及	: ぼす変動要因もなく、今
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅均	也				(	4)対象基	準地 7	 5位	0.0
	鑑定評価の手法	取引事例比	比較法 比準	価格		160,000		の個別 因	的要		
'	の適用	収益還元済	去 収益	価格			円/m²				
		原価法	積算	価格 ————		/	円/㎡				
		開発法		法による値			円/㎡				
(6)	市場の特性	また、建え	圏は名古屋市 ~ 4 0 代の住 売住宅の分譲 半~ 2 , 5 0	を目的とす	「る小動産業	者の素地.	取得需要も	らある。正	ラ場でのワ	P心価格帯と	、守山区及び隣接市区在 ため需要は堅調である。 しては、土地1,000 把握される。
` ′	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	中心として、取り	は周辺部も含 て市場が形成 別の実態を反 の関連を考慮	されている 映した比準	・地域である ■価格を重視	ことから、 !し、収益 <sup>。</sup>	、戸建住3 、収益性3 価格は参考	記を主とす にりも生活 発程度に留	る地域 <sup>*</sup> 新便性 <sup>4</sup> 弱め、代	であり、自己 や居住の快適 表標準地との	居住用目的の土地取引を 性が重視される。 したが 検討を踏まえ、 更に単価
(8)	代	表標準地 也番号 名古屋守山	標準地 -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 の規準 (円/	価格 内	標 街路 準 交通 環境	0.0 地 街路 0.0 0.0 域 交通 0.0 0.0 要 環境 0.0
体   を	現 価 標準 <sup>±</sup> 集格 公示値 とした	158,0	000 円/㎡	[ 101.3 ] 100	100 [ 100.0 ]	100.0 ]	[ 100.0 ] 100		,000	補 画地 正 行政 その他	0.0 因 行政 0.0 0.0 その他 0.0 0.0
(9)指定	指定基かり 6	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/	価格 内	標準化補物。	地 街路 域 交通 要 環境 石
指定基準地	D 前年指 検 前 討	定基準地の値	西格 円/㎡	100	100	100	100			置 画地 行政 その他	<sup>四</sup> 行政 その他
(10) 対象基準地の前	年票集画名等からの検討 -2 基同・代準 二 標 公 で	−地点)であ 表標準地 地番号 ? 価格	規 155 点(代表標準 る場合の検討 標準地 名古屋守山-1	t 8 ,000 円/n	形成要因の	- 地域- 要 因	が定を終れている。	計。不動産 継続中。 類戸線の駅	市場は会 は歩圏で い要因の	会利が上昇し 内に位置し、 D制約下にお	もあり、日常にインフレ つつあるが、価格は高水 既成住宅地域として成熟 いて地価は上昇傾向にて

### 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

						3 H (N) .		0.0.
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杤本不動産コンサルタン l	,			
守山(県)-7	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	杤本	正樹		
<b>郵</b> 完 並 価 類		13 600 000 🖽		1 ㎡当たりの価格			127 000	⊞/m²

#### 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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	100,000	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		<u> </u>
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

_ = ==		の理由の要旨												
(1) 基	所在及び地番 「住居表示」		市守山区 町14・	区菱池町 1 - 2 2 」	418番1				地積 (m²)		7	法令	上の規制	等
基準地	形状	敷地の利用の	現況	周辺の:	土地の利用	接面道	道路の状況	兄 供約 処理が 設状が	主要接近	」、 な交通施 の状況	<u>,</u> 設との	準工 (60,2 準防	200 )	
	1:2.5	住宅 W2		一般住宅業所、共混在する	を中心に事 同住宅等が 住宅地域	北西6mī	市道	水道、ガス、下水	喜多山 1.1km			(その他 (70,2	,	
(2)		東 50 m、西			20 m、北			的使用	建住宅地	ļ				
近隣地	標準的画地の		間口約	的 8			m、規模	-		度、形物	大 長7	5形		
地域	地域的特性	特にない   特記	۱.		描:基準 一街:市道 一路:	善方位北、 宣		喜多 通 南西 設	山駅 方1.1km		法令規制	準工 (70,20 準防	00 )	
_	W17#ED 6										.,,,,,			
	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	基準地 7	 方位				0.0
(5)釒	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準	価格		127,00	D 円/㎡	) の個別	<b>川的要</b>					
	の適用	収益還元法	収益	価格		/	′ 円/m²							
		原価法	積算	価格		/	′ 円/㎡							
		開発法	開発	法による値	西格	/	′ 円/㎡							
(6)	市場の特性	同一需給圏は名 及び分譲等を目 にも波及してい は1500万~	的とする。た	る不動産業 だし建築費	美者が多くを 量の上昇によ	:占める。 : 1) 総額か	区内中心 高くなり	部は全般 分譲業者	的に地価 は十地仕	上昇傾向 入れに、	にあり、 より値	、その影 重になっ	彡響は当言 っている.	該地域
i	武算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	収益価格は、対 であった為、収 あり、実証的で 地価動向・推移	益還元 あり、	法を適用し 不動産市場	っなかった。 弱を反映した	一方、比 :ものであ	準価格は る。よっ	、信頼のて、比準	おける名	数の取引	事例に、	より求め	りられた:	もので
(8) 公示		標準地 標準 番号 名古屋守山-18	<b></b>	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	基準地 ■価格 内  /㎡) 訳	準 交化 環	诵	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	-1.0 +6.0 +20.0
、公示価格をした	公示価格	洛 158,000 円	∃/m²	[ 101.3 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 125.9 ]	[ 100.0 ] 100	12	7,000		政		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	の比準		準 交化 理		地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	前年指定	E基準地の価格 円	∃/m²	[]	100	100	100			144	地 政 他	囚	行政 その他	
(10) 年標準値格等が	展示 経経 経経 前年標 情 検 -2 基準 同一: 代表	準価格 地が共通地点(作 地点)である場合 長標準地 楊	弋表標準		形 状	一般的 [要因 [地域 要因	り 移じかっ 特別	の上昇・うている。 ている。 な地域要	勿価高も約 因はない。	高騰が続 続いてい 。	くが、	不動産取 なる賃上	双引は堅語 対に期行	周に推 寺がか
	が 標準地 公示価 変動率	i格	半年間	円/r		個別的 [要因	」 <sup>個別</sup> 	的要因に	受動はな!	, I <sub>°</sub>				

### 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 壱成不動産鑑定	Ē	
守山(県)-8	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	渡邉 一成	
鑑定評価額		16,900,000 円	1	㎡当たりの価格		121,000 円/m²

#### 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	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	路線価	田 田 田 本種別	10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	<b>経定評価額の決定</b>	- OZHOZH										
(1)	所在及び地番	並びに	5守山区日の後 1	2 N 5 釆				地積	140	法令	上の規制	等
基	「住居表示」	,等   ログ	1.0円区口の後1	2038				( m²)	(	)		
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		な交通施設と の状況	ング 1住居 (60, 準防	200 )	
	1:1.5	住宅 L S2	ち並びつ	般住宅が建 つある区画 新興住宅地	北西6m市	道	水道、 ガス、 下水	神領 2.4km		(その他 ( 70,	,	
(2)	範囲	東 70 m、西	30 m、南	20 m、北	30 m	標準的低	使用 戸鎖	建住宅地				
近際	標準的画地の			m、奥行 約		n、規模	_		度、形状	長方形		
近隣地域	地域的特性	特記		街 6 m	方位北、 市道	交通	1.373			1 住居 ( 70, 2 準防	200 )	
		事項		路		施設	t :		規	制		
	地域要因の 将来予測	吉根区画整理、 地域としての熟	下志段味区画整理 成度が高まってに	里の完了とと 1くものと予	もに、上a 測する。	志段味区画 ————	整理の進		と良好である	るため、志l 	段味地区は	(住宅
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地				(	4)対象基 の個別	準地	5位			0.0
(5)釒	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		121,000	円/m²	因	り安				
(	の適用	収益還元法	収益価格		/	円/m²						
		原価法	積算価格		/	円/m²						
		開発法	開発法による	価格	/	円/m²						
(6)	市場の特性	同一需給圏は概。 需要者の中心 通利便性が劣る 性が高まってい	は守山区及び周辺 ものの、区内中心	型市に居住す ご部と比較し	る一次取行 て相対的に	导者層及び こ割安感が	「分譲等を 「あり、大	:目的とす :手量販品	する不動産業 5や周辺の原	養者である。 5舗の整備:	. 当該地域	は交上
Ì	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は規範は建住宅地としていないため、 映した比準価格	の使用を最有効で 収益還元法は適用	と判断し、戸 目しなかった	建住宅地に	は生活利便 収引は自用	性や居住 目的が支	の快適性配的なな	生が重視さ∤ 也域である。	1、収益性 <sup>:</sup> したがっ <sup>:</sup>	で価格決定 て、市場性	され を反
(8) 公 示		標準地 標準 番号	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 の規準 (円/	価格 内	標 街路 準 交通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
公示価格を	公示価格	•	/m² []	100	100 [	]	(1.01	,	補画地行政その他	因	行政 その他	
(9) 指定	指定基準	<ul><li>当地番号</li><li>当山(県)-10</li></ul>	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 の比準 (円/	価格 内	標 街路 李 通 環境	0.0 地域要因	交通	0.0 0.0 0.0
指定基準地	前年指定	ま 基準地の価格 116,000 円	/m² [ 104.3 ]	100 [ 100.0 ] [	100 [	100.0 J 100	,	,000	補画地行政と	0.0 0.0 0.0 0.0	行政その他	0.0
(10) 年標準価格等が		準価格 地が共通地点(代 地点)である場合	の検討	一 個格形成要因	安口地域	」が定着 準で継 、名古屋	。不動産 続中。 市の北東 好な区画	市場は3 端に位置	- の価格高騰 - の価格高騰 会利が上昇し 量し交通利便 - の住宅地域	きもあり、F プロフあるか	が、価格はが、居住環	高水
前力	ディスタイプ 代表 で	番号 i格	<ul><li>準地</li><li>円/I</li><li>半年間</li></ul>	.  00	. 個別的 · 要 因		要因に変	動はない	١,			

### 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)-9 宅地-1 空抽\_1

													守山(	県)-9		宅地-1
		基準地番	号	提出先	所	属分科会	名	業者名	3 株式:	会社大島不	動産鑑定	官中部支衫	±			
		守山(県)	-9	愛知県		愛知第4		氏名	不重	加産鑑定士		小川	雄彦			
		鑑定評価	額		2:	2,900,000	) 円		1 ㎡当	たりの価	格				97,800	円/㎡
1 基	本的	事項														
(1)1	価格田	 時点	令和 7年	7月 1日	(4)鑑	定評価日		令和	7年 7	月 4日		[ 令和		-	75,000	
(2)	実地記	調査日	令和 7年	6月 15日	(5)価	格の種類		正常個	格		— 路 線 価	路線価3 倍率		i		倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地として	ての鑑定評価	5		'				1144					
2 鑑	监定評	価額の決定	の理由の要旨													
(1)		在及び地番	名古屋	屋市守山区瀬	古1丁目	1711	番				地積	23	34	法令	上の規制	事
基準地	形:	「住居表示」	」等   「・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・			- :地の利用		<b>而</b> 道敗	の状況	供給	(m²) 士亜#	( な交通施	<u>)</u>	1 1		
地	712.	1/(	およっとくりかられて		の状況	- 2602かりつ	132	叫仨叫	021/( <i>I</i> )L	処理施		の状況	nx C U	1住居 (60,2 準防	00 )	
										設状況				+193		
	1:1		住宅 L S2	中	小規模の	戸建一般 いとした矢	東4m	市道		水道、	新守山 1.7km			(その他)		
			L 32	田		の既成住				ガス、 下水	1./KIII			( 70, 1	60 )	
1-1																
(2) 近	範標	囲 準的画地の	東 100 m、 形状等	西 80 m.   間口 約	、南 70 10 m		比 120 約	_m  18 m√	標準的(規模		雪住宅地 80 ㎡程	度、形物	大 長7	 方形		
近隣地域		域的特性	特記特にな	1		4- 基	準方位 m市道		交通	新守山	駅		法令	1 住居 ( 70, 16	60 )	
域			事項			路	쁘		施設		/ KIII		規制	準防	,	
	<b>∔1</b> h-	は悪田の		の仕字地様で	5 ± 7 -		一 早く組収 🛨	- H a -			+日巫	+ > +> +*		 	· ナ+4・40・	±7+
	将	域要因の 来予測	熟成した既成のと予測する。		ຼິທ ຈຸ	吧以安凶!	こ影音で	とうんな	の付収	/	は兄文	) 5169	、 二 四	は現仏に	. C推榜	9 9 T
(3)	最有交	が使用の判定	低層住宅地						,	4)対象基準 の個別的	準地 7	方位				+3.0
		平価の手法	取引事例比較	法 比準価村	各 ————		97,	,800 F	∄/m²	因	1732					
C	の適月	Ħ	収益還元法	収益価権	各		30,	500 F	∄/m²							
			原価法	積算価	各			/ F	ዓ/m²							
			開発法	開発法	こよる価	格		/ F	円/㎡							
(6) ī	市場の	り特性	同一需給圏は取得者層であ	概ねJR中タ るが、他のit	そ本線沿線 でんり	線の守山[	区・北区	ヹ・春[ 1.る。 ゚		の住宅地は最寄駅	域。需要	要者の中	心は、 <sup>1</sup> 路条件	守山区にがわせる	居住する地域	る一次 である
			取得者層であが、周辺ではなる価格帯は	ミニ開発によ	る宅地位	供給も見ら 2 . 0 0 (	られ、 10 万円科	时的 自対的 程度、新	は値頃感 新築戸建	から地価	iは上昇ん 3 . 0	頃向にて 00~3	推移し ・50	だいる。 0万円程	需要の度であ	中心と
		画格の調整	比準価格は対		質似の取っ	引事例を多	多数収集	 長、選打	尺し試算	これたも	のであり	 Ĵ、信頼	性が高	い。また		価格は
È	平価客	II及び鑑定 類の決定の	賃貸市場が未 居住の快適性	・利便性が重	直視され、	、価格形成	戊にあた	こってに	は市場価	i格が重視	される。	よって	、市場	の実勢を	反映し	よりも た比準
(8)	<u>理由</u>	代表	価格を重視し、 標準地 - 標		¥参考に 時点	留の、指述 標準化	E基準項 地域		東訶を選 固別的	iまれ、鑑 対象基 <sup>2</sup>	準地	標街	ひとお	th	が。 街路	
公元	見価	標準地	番号		修正	補正	因の 較		要因の 比較	の規準( (円/	価格 内 訳	準 交	通境	域要因	交通 環境	
が価格し	見価を持たった。	公示価格	·····································	ſ	1	100	100	ı,	) 1	(13/	111)	補画	地		行政	
をた	É			円/㎡	100 [	]	[	_]	100			行 その	政 他		その他	
(9)		指定基準	地番号		時点 修正	標準化補正	地域 因の		固別的 要因の	対象基準 の比準(	準地 市 本		路	0.0 地	街路 交通	+4.0 +5.0
指定する	,		守山(県)-11			тнт	較		北較	(円/	m²) 訳	化環	境	0.0 域要因	環境	+20.0
指定基準地	ウ 食	前年指定	基準地の価格		05.1]	100	100	_   •	03.0]	97.	.500		-65	0.0	行政 その他	0.0
		4 3442	118,000	円/mi	100 [	100.0 ]			100		,	その	他	0.0		
(10) 対 年	F 5	-1 对象: 継紙	基準地の検討 売 新規			価変	[要	因 ]	く地価	境の良好は上昇。	建築費の	也や駅徒 D高騰や	歩圏内( 物価上	の任宅地 昇、金利	では需要動向なる	<sub>要</sub> か強 ど先行
象標基準	票の		準価格 地が共通地点(		0 円/㎡ 等と	価格形成要因6 変動状況	414	+= <del>!</del> :		念される	-	-1511	== 7 <del>=</del> /	>+ + >	レナファ	ıπd÷∽
準備地格	斯 討   各	同一	地点)である場		4 C	成 況 要	[ 地	域 因		域は矢田 域である						
対象基準地の前の対象を対象を	)\ }	代表 標準地	長標準地 !番号	標準地		因の	_ 個別	帅	佣则约	亜田に亦	新ルナナトリ	,				
		公示価	i格		円/㎡		[要	因 ]	间加加划	要因に変	割けない	I <sub>o</sub>				
		変動率	年間 +1.9	% 半年間	0	6										

### 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 字地-1

77340	71772773 0										守山(県	른) - 10	宅地-
	基準地番	号	提出先	所属分科	会名	業者名	株式会	会社大島不	動産鑑定	2中部支社	t		
	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	i額		22,600,	000 円		1 ㎡当7	たりの価権	格			121,	000 円/r
1 基本	的事項												
(1)価村	恪時点	令和 7年	7月 1日	(4)鑑定評価	iΒ	令和	7年 7月	月 4日	(6)	[ 令和 7 路線価又		95,	000 円/r 倍
(2)実均	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	倍率			10
(3)鑑定	定評価の条件	更地として	の鑑定評価										
2 鑑定	ご評価額の決定	€の理由の要旨											
('')	所在及び地番	名古屋	市守山区笹久	テ根 3 丁目 3(	) 5 番外				地積	18	7	法令上の	規制等
基準地	「住居表示」 形状	」等   カー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		間辺の土地の利		接面道路(	の状況	供給	(㎡) ====#	( ↓交通施記	)	 1中専	
地	71277	ラスプピリンパリハコリ		)状況	נו נויעני	女田 但 四 0	J1/())L	処理施設状況		の状況	1200	1 中等 ( 60, 200 ) 準防	
1.	2.5	住宅	<del>(</del> b)	異住宅を中心に	- 穴 - 北c	 m市道		った苦	小幡緑坑			(その他)	
1	2.5	W3	地等地域	¥も見られる伯	芼	川巾垣			2.6km	·Ľ		(70, 200)	
				•									
	範囲	東 100 m、			北 200		票準的侵		<b>住宅地</b>				
	標準的画地の 地域的特性	,	間口約		〕約 基準方位	18 m、	規模	-		度、形状		5形 1中専	
地 域	1四196077寸1主	特記特になり	1	街	を华力位 6 m市道	10	交通	小幡緑 北東方	2.6km		法令	(70, 200) 準防	
		事項		路			施設				規制		
	地域要因の	土地区画整理事		た地域であり	、地域要	因に影響	を与え	る特段の	変動要図	団は見受	けられる	ず、当面は斑	見状にて推
	将来予測 有効使用の判定	移するものとう  戸建住宅地	7測9る。					八分子	#+₩ →	– / <del></del>			0.0
,		取引事例比較沒		 }	12	1,000 円	1	l)対象基準 の個別的	的要	5位			0.0
	定評価の手法 適用	収益還元法	収益価格	·			/ m²	因					
		原価法		·									
			積算価格			/ 円							
/6\ <del>=</del> +	易の特性	開発法		よる価格	***	/ 円			Les ve			· \-	D/D +/ +-
ינוו(ט)	勿0万行注	同一需給圏は気 る。当地域は最 んだ。建築資材 となる価格帯に	景寄駅から遠 オ等の高騰も	いものの、土 あり住宅の取	地区画整 引価格は	理事業の 上昇して	進展に いるが	伴い、商 、需給、	業施設の 価格とも	の集積が らに堅調	進むなる に推移し	ど居住環境の している。 評	)整備が進 言要の中心
	算価格の調整 検証及び鑑定	当該地域は快通	動性を重視す コーキー 比準	る住宅地域で	、自己使	用目的の	取引価	格水準を	指標に信	断格が決力	定される	ることが一般	という とうしょう
評价	西額の決定の	比準価格を採用 ある。よって、 定した。なお、	市場の実勢	価格の重定で を反映した比	は、対象 準価格を 空に会理	歴年地で 標準に、 供が初め	指定基	取り事例 準地との	を収集 検討を開 収益温	・選択し 沓まえ、賞	鑑定評価	言類性は同り 画額を上記の	いとおり決
理E (8)	代表	標準地標		持点 標準		或要 個	別的	対象基準			路 (	0.0 地 街	路 0.
公規作	価 標準地 格	番号 名古屋守山-36	僧	<b>隆正</b> 補正	因0 較		対数	の規準値 (円/i	<b>→</b> □	準 交 環	通 ( 暗 (		通 +4. 境 +1.
対策とした	公示価		ſ 10	6.3 1 100	100		0.01	,		種 画			政 0.
をた		119,000	円/㎡ <u>1</u>	00 [ 100.0	[ 105.	0] 1	00	120,	000	ー 行! その		0.0  その 0.0	他 0.
(9)	指定基準	<b>基地番号</b>		持点 標準 多正 補正			別的  因の	対象基準 の比準値	集地 而格 内	標  禁  交		地街	路 通
担定がある			l's	>TT 1#HT	較		較	(円/	- 1-n	十	境	要環	境
指定基準地	前年指足	≧基準地の価格		]100	_ 100	•	]			置 画: 行:		一 行 その	政 他
	, 214		刊/㎡ 1	] 00	] [	4	00			その	他		
(10) 対 年 <i>i</i>		基準地の検討 売 新規		価:		般的 ]	く地価	は上昇。	建築費0	也や駅徒を の高騰や物	5圏内 <i>0</i> 勿価上昇	D住宅地では 昇、金利動向	【需要が強 ]など先行
象標(基準	の 前年標	準価格	116,000	円/㎡ 格 形	動			念される。 		<b>.</b>	<b>-</b>	mi*	- د در <u>ــــــــــــــــــــــــــــــــــ</u>
準価説地格	討 -2 基準 同一	地が共通地点( 地点)である場		円/㎡ 格! 等と 成: 要因	況 [地	域 因	土地区に	画整理事 熟成度が	業が完了 徐々に増	「し、良好 曽している	けな住 <sup>環</sup> る。	環境を有する	住宅地域
対象基準地の前の年標準価格等が	代表	<b>支標準地</b>	標準地	固め		민녀선							
	標準地公示価			円/㎡	[ 要	別的 因	個別的!	要因に変	動はない	I <sub>o</sub>			
	<b>変動</b> 変		6 半年間	%									

変動率 年間 +4.3 % 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)-11 宅地-1

						3 - (211) - 1		
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杤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	杤本	正樹		
鑑定評価額		22,100,000 円		1 ㎡当たりの価格			124,000 F	]/m²

#### 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)	[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	路線価	倍率種別		10
(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 「住居表示		守山区	☑幸心4丁[	∄80	3番					地積 ( m² )	-	178	法令	♪上の規制	等
地	形状	敷地の利用の	現況	周辺のコの状況	上地の利	削用	接面道	色路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通 <u>だ</u> の状況	施設との	準工 (60, 準防	200 )	
	1:1	住宅 W1		一般住宅の ート、小」 られる住宅	[場等だ	ァパ が見	北西6.5m	市道		水道、 ガス、 下水	新守山 900m	I		(その他 (70,	,	
(2)	範囲	東 20 m、西	80	m、南 10				標	 準的使	E用 低層	□ ■住宅均	<u>t</u>				
近隣	標準的画地の	,	間口約	的 12 r	n、奥行	亍 約		m、規	見模	•		呈度、形		方形		
近隣地域	地域的特性	特記 特記 事項	0		街路	基準 5 m	方位北、 市道	6.	交通 施設	新守山北方90			法令 規制	· 準工 · ( 70, 2 · 準防 · ·	200 )	
	地域要因の 将来予測	地域要因に特段の	の変化	はなく、今	後も現	状の	地域性を	継続す	するも(	のと思料	される	0				
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地							(4	)対象基	準地	方位				0.0
	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法	比準				124,000			の個別! 因	的安					
ľ	<b>沙</b> 迪市	収益還元法 	収益 積算				/									
		開発法		·1四/日 	i t女			円/								
(6) ř	市場の特性	同一需給圏はJ 者及び戸建分譲 は言い難い。した 的である。土地	L R 中央 を目的 かし区	線及び名鉄 とする不動 内中心部に	瀬戸線 産事業 比べ相	者で 対的	の守山区[ ある。周i に割安でる	内の混 辺は事 ある事	 昆在住: 『業所』 『、駅	および鉄 への接近	(道敷き [性が比	に近接 較的良	すること 好である	等、良好	好な居住3 より需要Ⅰ	環境と は安定
Ė	式算価格の調整 ・検証及び鑑定 平価額の決定の 里由	収益価格は、対象であった為、収益のであった為、収益のであり実証的であり、 が変われています。 はないであり、 はないでもないであり、 はないでもないでもないでもないでもないでもないでもないでもないでもないでもないでも	益還元	法を適用し 産市場を反	なかっ 映した	た。 もの	一方、比えである。	準価格	各は、1	信頼のお	ける多	数の取る	引事例に	より求る 検討を行	められた: 行い地価!	もので
(8) 公 規 示 準		標準地 標準 番号 名古屋守山-4	地	時点 修正	標準 補正		地域要 因の比 較	個別 要因 比較	国の	対象基準 の規準( 円/	価格	準 :	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	+1.0 +4.0 +8.0
、公示価格をした	- 公示価 <sup>i</sup> 	恪 138,000 円	/m²	[ 102.3 ] 100	100 [ 100.0	] [ [	100 [	100.		124	,000	<del>  -</del>	画地 行政 の他	0.0 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 補正	- 1	地域要 因の比 較	個別 要团 比較	<b>園の</b>	対象基準 の比準( 円/	価格	3 準 :	街路 交通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
、指定基準地の検討	前年指定	E基準地の価格 円	/m²	[]	100 [	] [	100 [	100	_]	(1.2	,	置 i	画地 行政 の他	占	行政その他	
(10) 年標準価格等が	<ul><li>いの検討</li><li>にできる。</li><li>にできる。</li><li>にできる。</li><li>にできる。</li><li>にできる。</li><li>にできる。</li><li>にできる。</li><li>にできる。</li><li>にできる。</li><li>にできる。</li><li>にできる。</li><li>にできる。</li><li>にできる。</li><li>にできる。</li><li>にできる。</li><li>にできる。</li><li>にできる。</li><li>にできる。</li><li>にできる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。</li><li>にはいる。<!--</td--><td>準価格 地が共通地点(代 地点)である場合 長標準地 標 !番号</td><td>表標準</td><td>t</td><td>形成要因の</td><td>変動状況 [</td><td>一般 因 域因 的 因</td><td>」 移 力 ]</td><td>りしてい いってい 特別な<sup>‡</sup></td><td>ハる。物</td><td> 価高も  はない</td><td>- 高騰が 続いて い 。</td><td>売くが、</td><td>ー 不動産E なる賃<sub>-</sub></td><td>双引は堅語 上げに期行</td><td>周に推 寺がか</td></li></ul>	準価格 地が共通地点(代 地点)である場合 長標準地 標 !番号	表標準	t	形成要因の	変動状況 [	一般 因 域因 的 因	」 移 力 ]	りしてい いってい 特別な <sup>‡</sup>	ハる。物	価高も  はない	- 高騰が 続いて い 。	売くが、	ー 不動産E なる賃 <sub>-</sub>	双引は堅語 上げに期行	周に推 寺がか
	公示価 変動率		半年間	円/m 引	%		要 因									

### 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

					3 - (///	
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		㎡当たりの価格		185,000 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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	135,000	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	(6)路線価	倍率種別		10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

亚亩.	定評価額の決	上の理田の	)安百											
(1)	所在及び地	番並びに	夕 士 层 市 🕆	"山区大森 1 <sup>-</sup>		地積	16	9	法令	上の規制	等			
基	「住居表表	「」等			] 🗖   J   Z	田八			(m²)	(	)			
基準地	形状	敷地の	)利用の現法	兄 周辺の の状況	)土地の利用 兄	接面道	道路の状況	祝 供給 処理施 設状況	1	な交通施 の状況	設との	1住居 (60,2 準防	200 )	
1	1:2	住宅 W2		中小規格が建ち並	莫の一般住宅 並ぶ住宅地域	南6.5m市	道	水道、ガス、下水	大森· 400m	金城学院	前	(その他) (70,2		
(2)	 範囲	東 150	m、西 1	 00 m、南	50 m、 기	ປຸ 100 m	標準的	 り使用「戸頭	 建住宅地					
[版]	標準的画地	の形状等	間	口約 10	m、奥行 絲	勺 18	m、規模	1	80 ㎡程	度、形状	せんしょう しゅうしゅう しゅうしゅう しょうしゅう しょうしゅう しょうしゅ しょうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅう しゅう	形		
近隣地域	地域的特性	特記 :	寺にない。		街 6	隼方位北、 .5 m市道		迪 南西方 :	金城学[ 7400m	院前駅	法令	1住居 (70,20 準防	00 )	
		事項			路		施	設	規制					
	地域要因の 将来予測	瀬戸線の	)小幡~大紅	森・金城学院	前駅間の高勢		今年7月	に完成し、	道路交流	通の利便	性向上	が見込ま	れる。	
(3) 1	最有効使用の判決	戸建住宅	地					基準地 方位					+9.0	
	経定評価の手注 (済円			比準価格			) 円/㎡	の個別 因	的要					
0.	)適用	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	5場の特性	│取得老屋	まキとしげ	山区及び尾張 たエンドユー 建築資材等の 00~250	ザーであり	建壳住字	の分譲を	日的とする	不動产	学者の表:	地取得:	キみらと	ı.ろ 十七	か取る!
割	『算価格の調整 検証及び鑑覧 『価額の決定の 型由	E 見受けら り 反映した	。れるが、 <u>:</u> ニ取引事例。	利便性を重 土地価格に見 より求められ して鑑定評価	合う賃料水準 た比準価格を	≢が形成さ を中心とし	れていな 、収益価	取引が中心 いため、収 格を参考と	である。 は益価格I して、・	一方、 は低位に 今後の不	周辺に  試算され 動産市り	は賃貸マ れた。 従 場動向及	/ンション さって、it なび単価と	ノ等も 市場を 上総額
(8) 公規 示準		表標準地 也番号 名古屋守L	標準地 lı-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 の規準 (円/	準地 価格 内 '㎡) 訳	標 変 状 変	诵	0.0 地域要因	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0
、公示価格を	公示任	<b>西格</b>	,000 円/n	ri [ 101.6	100 [ 109.0 ]	100	[ 109.0 ]		,000	補 画: 行: その	政	9.0	行政 その他	0.0
(9) 指定 から	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		価格内	標 変 化 環	路 通	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地の検討	前年指	定基準地の	)価格 円/n	n² [	] 100	<u>100</u>	100			補 画	政		行政 その他	
(10) 対 年 象 標		-1 対象基準地の検討			価 変 格 が	一般的 要 因	「高騰」	屋市を中心 が顕著であ 明である。						
対象基準地の前の年標準価格等が	計 -2 基   同	ー地点)で え表標準地			個格形成要因6	[ 地 域 要 因	」 当該 ない。	地域は既成 。	の住宅は	也域であり	)、地 <sup>‡</sup>	或要因に	特段の変	変動は
         	公示	地番号 価格 ☑ 年間	名古屋守( +3.4 %   4	182,000 円	. 0	個別的 [要因	] 個別	的要因に変	動はない	, <b>1</b> ,				
			_			_								

### 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)-13 宅地-1

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

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(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	倍率種別	III.
(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	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡ 倍

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	名古层市		☑中新 1 6	0 1 番 3						地積	Ę	144	法令	シ上の規制	引等
	「住居表示」		「中新 1	6 - 2	27 ]	ОТЩЗ						( m²)		`			
基準地		1 -7				1 114 0 711	-	++	- DA - A-1	ls 2m	/# //A	• •	,	<i>)</i> <del>}/==</del> □ 1a=			
地	形状	<b>敷地()</b>	利用の理	兄况	周辺のの状況	土地の利用	Ħ	接面道	!路の7	<b>下</b> 沈	供給 処理施 設状況		の状況	施設との	) 2 中専 ( 60, 準防		
	1:3	住宅 W2			戸建住宅 車場等も 宅地域	を中心に 見られる(	主	南6.5m市	道		水道、 ガス、 下水	小幡 700m			(その他 ( 70,	,	
(2)	範囲	東 30	m、西	20	m、南	40 m、	北	15 m	標準	善的信	使用 低層	<b>曾住宅</b> 均	也 也				
近	標準的画地の	形状等		間口約	勺 10	m、奥行	約	15	m、規	模	1:	50 m²₹	程度、刑	/状 長	方形		
近隣地域	地域的特性	特記事項	持にない。	•		街 6	準:	方位北、 5 m市道		交通 施設				法令規制	2 中専 ( 70, 準防	200 )	
	地域要因の 将来予測	利便性の	良好な(	主宅地	域であり、	市況の不	透	明感はあ	りなが	らも	、当面は	現況を	基調と	しつつ、	需給は	安定的に	推移す
(3)	最有効使用の判定	低層住宅		<del>-</del> 0						(1	)対象基準	基準地 方位					+9.0
(5)釗	監定評価の手法	取引事例	儿較法	比準	価格			201,000	円/n		の個別的 因	的要	) ) IT				+9.0
0	D適用	収益還元	法	収益	価格		/ 円/㎡										
		原価法		積算	価格			/	円/n	า๋							
		開発法		開発	法による	価格		/	円/n	า๋							
(6)市	万場の特性	同一需給 の一次取 宅需要は 前半まで	圏は名録   得者でで   安定して   と把握で	鉄瀬戸; あり、, ている。 され、;	線瓢箪山ヶ 周辺市町7 。中心価村 細分化され	~ 喜多山駅 からの転入 各帯は 1 5 れた土地は	を も り 高	最寄りと 見受けら m程度の 単価で取	する、 れる。 土地で 引され	守山 駅徒 2 が るが	区中心部 歩圏の利 ~ 3 2 百 、全体的	の住宅 便性に 万円程 に総額	地域で 加えて 度、新 はやや	ある。需 学区の人 築建売は 抑制気味	要者の 気も高 45百 である	中心は市 く、区内 万~5千 。	内在住 でも住 万円台
`´。     	式算価格の調整 ・検証及び鑑定 平価額の決定の 里由	方、標準った。近	≣地の規札 [隣地域イ	莫・形 寸近は	状等を踏る 自用目的の	以する周辺 まえると、 D取引が多 単価と総額	経えく、	済合理性: 、需要者	を有す は主に	る賃 市場	貸物件の 性に着目	想定は して取	困難と 引意思	判断し、 を決定を	収益価値	格は試算 考えられ	しなか   るので
(8) 公規 示準		標準地 番号 3古屋守L	標準 山-15	地	時点 修正	標準化補正		地域要 因の比 較	個別 要因 比較	の	対象基準 の規準( (円/	集地 西格 内 ㎡) 訓	] 準	街路 交通 環境	0.0 地 0.0 域 0.0 医	交诵	0.0 +2.0 -10.0
公示価格をした	公示価格		,000 円	/m²	[ 101.6 ] 100	100 [ 109.0 ]	[	100 [	109.0		201	,000	止		+9.0 0.0 0.0	行政その他	0.0
(9) 指 定 ら	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 要因 比較	の	対象基準 の比準( 円/	集地 西格 内 ㎡)	標準化化	<del>000</del> 街路 交通 環境	地域要医	街路 交通 環境	
、指定基準地の検討	前年指定	基準地の		/ m²	[]	100	[	100 [	100	_]			1	画地 行政 の他		行政 その他	
(10) 対 射 暴 基	寸 年 ら 継続 新規 R 標 の 前年標準価格 198,000 円/㎡							一般的要因	」は: 二:	抑制:極化	気味。一 している	方、高 。	額な更知	也取引も	散見さ	上昇もあ れるなどi	市況は
準地の前		基準地が共通地点(代表標準地等と 司一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地			価格形成要因の 変動状況	] [	地 域要 因								注宅地域。 准移して1		
Bi ()	<ul><li>標準地</li><li>公示価</li><li>変動率</li></ul>	地番号 四/㎡					[	個別的 要 因	] 個	別的	要因に変	動はな	ι I.				
_																	

### 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)-14	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)-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	,	l ㎡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)	[令和 7年1月]	120,000	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	経定評価額の決定		<u> </u>									
(1)	所在及び地番	並びに   <sub>2=</sub>	古屋市守山区	7永森町1	30番				地積	153	法令上の規制等	
基	「住居表示」	, 等 📗	ᄀᄹᄞᄭᄪ	<b>ンノハネ水川</b> 1	J 0 曲				( m²)	( )		
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	1路の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設との の状況	D 1 住居 ( 60, 200 ) 準防	
	1:2.5	住宅 W2		一般住宅(住宅、駐車) 住宅、駐車 られる住宅	の中に共同 車場等が見 宅地域	北6m市道	<u> </u>	水道、 ガス、 下水	金屋 400m		(その他) (70,200)	
(2)	範囲	東 100 m	、西 100	m、南	60 m、北	60 m	標準的	使用「低原	□□□□□ ■住宅地			
	標準的画地の		間口系				m、規模		50 ㎡程	度、形状 長	長方形	
近隣地域	地域的特性	特記 特記 事項	ない。		基準 街 6 m	方位北 市道	交通	107177		法令規制	達防	
					1							
	地域要因の 将来予測	在来線鉄道測する。	駅を最寄り	駅とする既	玩住宅地域	であり、	特段の変動	変動要因は見られず、当面は現状のまま推移するものと				
(3)	最有効使用の判定	一 <u>////                                 </u>						4)対象基	淮+地 七		0.0	
(5)釒	鑑定評価の手法	取引事例比	較法 比準	価格		150,000	) 円/㎡	4)対象型 の個別 因	的要	) I <del>I</del> T	0.0	
0	の適用	収益還元法	収益	価格		/	円/㎡					
		原価法	積算	価格		/	円/㎡					
		開発法	開発	法による値	<b>西格</b>	/	円/㎡					
(6) r	市場の特性	区居住の一であるが、	次取得者が 値頃感から	多くを占め 需要は堅調	つるが、他の	市区町か要の中心	らの転入も	5見られる	。既成位	主宅地域におけ	或。需要者の中心は守山 ける宅地の供給は限定的 5 0 0万円程度、新築戸	
È	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	戸建住宅取	得目的での   たがって、	取引が中心	っであり、不	動産の収	益性よりも	ら快適性が	「指向さ∤	ၤる点を勘案し	の収益物件も見られるが ン、収益還元法は非適用 まえて、鑑定評価額を上	
(8) 公示 準		標準地 番号 3古屋守山-1	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 の規準 (円/	価格 内(m²) 訳	標 街路 交通 環境	0.0     地     街路     -1.0       0.0     域     交通     +7.0       0.0     要     環境     +1.0	
価とれた。	見価 標準地積 名 公示価格	•	00 円/㎡	[ 101.3 ] 100	100 [ 100.0 ]		[ 100.0 ]	150	,000	補画地行政その他	0.0 日 行政 0.0 0.0 その他 0.0 0.0	
(9) 指定 を	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/	価格 内	標 街路 準 交通 環境	地 街路 交 環境 環境	
、指定基準地の検討	前年指定	基準地の価	格 円/㎡	[]	100	100	100			畑 正 画地 行政 その他	<sup>凶</sup> 行政 その他	
(10) 年標準価格等が		-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14 -2 基準地が共通地点(代表標 同一地点)である場合の検			で で で で で で で で で で で で で で で で で で で	. 一般的 . 要 因 . 地 域 . 要 因	」まり、 になっ 、特段の	金利上昇っている。	の市況^  の変動	頭向にある。 の影響懸念が はないが、相対	主築費、労務費等の高止から、需要サイドは慎重対的な値頃感から住宅地	
がき	等 代表		標準地	円/r	. o	. 個別的	] 個別的	要因に変	動はない	١.		

### 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)-15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 壱成不動産鑑品	Ē	
守山(県)-15	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	渡邉 一成	
鑑定評価額		18,300,000 円	1	㎡当たりの価格		91,000 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	73,000	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	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						

<u></u>		回観の決正	の连田	グ女日																	
(1)	所在	生及び地番	並びに	l				_							地積	ŧ	20	1	法令	上の規制領	等
				名古屋市	守山区	区御膳洞	9 0	5番										`	'' '		·
		住居表示」													(m²	, i		)			
基準地	形壮	<del>*</del>	敷地(	の利用のヨ	見況	周辺(の状)		也の利用	]	接面道	直路の	)状況	処	供給 理施 状況		を交 丘の状		設との	1住居(60,2	200 )	
_	1:2		住宅 W2			中規模( 宅が建立 域	の一般	设戸建住 ぶ住宅地	1	北西4.5m	 m市追	İ		道、 ス、 水	大森・ 1.2km		 哎学院	前	(その他 (70,	,	
(2)	範囲	#	東 70	m、西	100	m、南	150	m. 5	Ir.	100 m	村	進的	1使用	一戸建	性宅均	也					
沂		- 単的画地の			間口約			奥行				<del>,, , , , ,</del> 規模	,,,,,,		00 m²		<b></b>	£ . ₩	方形		
近隣地					1911 "	10	111					7/L1 <del>X</del>						· Le.			
地	TUI	或的特性	特記:	特にない				基 街 4	準ノ	方位 北 5 m市道		交i	ᆲ᠄ᇧ	おおり	金城学 1.2km	北元則	腻	法令	: 1住居: (70 1	80 )	
域			טוניו					12) 4	•	J IIIII D 但		^^	<u>~</u> ; તા	一米刀	I.ZKIII			14 4	(70, 1 準防	/	
			事項:					路:				施記	设:					規制	1		
													- :						1		
		域要因の 来予測	中規模( するも(		が建ち並	ぶ既	成の住	宅均	也域であ	る。:	地域郭	要因に	特段	の変化	どは認	めら	れず、	当面は理	見状のまま	推移	
(3)	最有効	使用の判定	戸建住?	宅地							- 1,	(4) ऐत	象其2	基準地 方位						0.0	
(5)	鑑定評	価の手法	取引事件	列比較法	比準	価格				91,000	01,000 円/㎡ 因									0.0	
(	の適用		収益還	元法	収益	価格				/	円	/ m²									
			原価法		積算	価格				/	円	/ m²									
			開発法		開発	法による	5価格	Z I		/	円	/ m²									
	市場の		3 0 かり るが、	給圏は守し ら40代の 尾張旭市の 建住宅は	カー次との市	取得者層 境に近く	であ 、名	る。当 古屋市	該⅓ 内0	也域は最 <sup>:</sup> D中では <sup>,</sup>	寄駅 価格	から <b>?</b> 水準 <i>t</i>	走歩圏 がやや	園内に ▷低い	存する 。土地	中心 戸建 地は 1	は守 住宅 , 5	山区及 が建ち 00~	び周辺で 並ぶ既成 2 , 5 (	5等に居住 対住宅地域 ) 0万円程	する であ 度、
` ´	・検証	i格の調整   :及び鑑定   iの決定の	建住宅は	地として( いため、l	の使用 収益還	を最有効 元法は適	]と判 i用し	断し、 なかっ	戸延た。	建住宅地 また、〕	は生 取引	活利( は自用	更性や 用目的	P居住 かが支	の快道 配的な	動性か い地均	重視	され、	収益性で	別的要因か で価格決定 て、市場性	されー
	理由	.00//(/200	映した	比準価格を	を重視	し、単価	と総	額との	関連	車を考慮	じて	鑑定	評価額	を決	定した	-0		0, 0	, , , ,	C( 10.2011	
(8)		代表	標準地	標準	地	時点		標準化		地域要	個	別的	प्रेर्ग	象基注	隼地	標	街	路	地	街路	
(U) //\ ±	日補	標準地積		120. 1	_	修正		補正		因の比		因の		スエ 規準(		準	交		域	交通	
	兄          	13.7-10	<b>-</b> -			יייביו		1110-111		較	比			(円/	m²\	为 準 化	環		域 要	環境	
価る	見価とした	公示価村	夂							+X	10	+*		(137	,	補	画		因	行政	
格し	ノ	스 기 시때 1	н			[]	] _	100	_	100	[	]				正	行			その他	
をな	t			円	/m²	100	]	]	[	]	10	0					その			C 07  E	
(9)		指定基準	抽来早			時点		標準化		地域要	佃	別的	<del>ਹੈ ਹ</del>	象基準	隹+44	標	街		116	街路	
(9)		旧化至于	地田与			修正		補正		因の比		因の		<u>▼</u> 比準(		がった。			地	交通	
埋 %	ני					ISIL		т					0)	(円/	Щ1口   ľ ² \   言	礼花	交煙		域要		
、指定基準地	_  -	<del>24</del> /= 114. □	1 1 3 1 1 L	<b>Φ/∓</b> ±Ω						較	比	蚁		(円/	m) <sup>+</sup>	为 準 化 補	環		要因	環境	
準料	<b>é</b>	前年指定	基準地(	の価格		1	1	100		100	Γ	1				正	画			行政	
地言	र्जे			円	/m²	100		]	[	l	10	0 1					行			その他	
					,		Ľ	, ,	١.	,							その	他			
(10)		-1 対象							г	一般的	7 3	生鮮色	食料品	サエ	ネルギ		価格	高騰も	あり、E	常にイン	フレー
対与	<b>₽</b> 6	継続	ŧ	新規				価 変格 動	L	要因					市場は	金利	が上	昇しつ	つあるか	バ、価格は	高水
象机	票の	前年標	準価格	90	,000 円	/m²	格動			2	羊 ぐる	迷続中	٠,								
基準	Ӗ検│	-2 基準:	也が共通	地点(代	表標準	≛地等と		形状成況	_	地 域	_ 4	見字 ほ	見から	、往朱	アスタ アスター アスティア アスティア アスティア アスティア アスティア アスティア アスティア アイス アイス アイス アイス アイス アイス アイス アイス アイス アイ	住宝	tht tit	であい	<b>早</b> 仕報	環境は安定	1.7
华 1[	山 討			- 0 ( r \ である場合				盤 冼	] [	要因										古屋市内	
対象基準地の前	Ĕ		で点) 長標準地		準地	,		要因		× 121		፟ቝቝ፟ <mark></mark>		., , ,	-	,,,,	``		J., 10- L	· I- I' J	
前差	ς   			15.	+-^╚			の		/ED ENTAGE		m e	<u>_</u>	<del></del> .	<b>4</b> 1.1.7.						
		標準地				_	, 2		[	個別的	1	固別的	勺安达	に変	動はな	:610					
1	L	公示価					/ m²	4	-	要因	_										
l		変動率	年間	+1.1 %	半年間	亅	%														