

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価東三河支店	
緑(県)-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	大羽 昌広
鑑定評価額	26,300,000 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	名古屋市長区諸の木3丁目1023番				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 (40, 80)				
	1:3	住宅 W2	一般住宅が建ち並び区画整理済の住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	徳重 2.4km	(その他) 高度最高10m (風致地区)				
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 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 8 m、奥行約 22 m、規模 175 ㎡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 6.5 m市道	交通施設	徳重駅 南東方2.4km	法令規制	1低専 高度最高10m (40, 80)		
	地域要因の将来予測	区画整理事業施行済みの地域であり、将来的に熟成度が高まるものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	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	同一需給圏は名古屋市長区内及び周辺区の住宅地域である。想定される需要者は、緑区及び周辺区並びに豊明市等名古屋市東部に居住或いは通勤する個人である。近隣地域周辺は最寄鉄道駅まで徒歩圏外であるが、街区整備状況が良好であり、また土地区画整理事業により宅地化の熟成度が高まっているため、住宅地としての競争力は安定している。需要の中心となる価格帯は、土地が2500万円前後、新築の戸建は5000万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は類似地域における信頼性の高い事例である。また需要者の中心は個人であり、近隣地域は自用目的の取引が主である。投資目的の賃貸物件はあまり見られない。また基準地は地積が小さく、経済合理性に見合った共同住宅の建設を想定することが困難であるため、収益価格は試算しなかった。従って比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえ、さらに最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 名古屋緑-4					150,000	標準化補正	交通 0.0	交通 +6.0		
	公示価格	[100.6] / 100	100 / [109.0]	100 / [104.9]	[100.0] / 100		環境 0.0	環境 -2.0			
	170,000 円/㎡						画地 +9.0	行政 0.0	行政 0.0		
							行政 0.0	その他 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	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	交通		
	円/㎡						環境	環境	環境		
							画地	行政	行政		
							行政	その他	その他		
							その他				
(10) 対象標準地の前年からの検討	-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] 景気は緩やかな回復が期待されるが、物価上昇、中東地域をめぐり情勢、金融資本市場の変動等の影響が懸念される。			
	前年標準価格	144,000 円/㎡						[地域要因] 区画整理事業施行済みの地域であり、将来的に人口流入が予測される。			
	-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					[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									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間 +4.2 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリ्यूテックコンサルティング株式会社
緑(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 角谷 英之
鑑定評価額	41,800,000 円	1㎡当たりの価格	203,000 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 倍率種別	[令和7年1月]	155,000 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	名古屋市長区鶴が沢1丁目1710番				地積 (㎡)	206	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	一般住宅を主に未利用地も残る住宅地域	北東6.5m市道	水道、ガス、下水	徳重 650m	(その他) 高度最高10m	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 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 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	標準方位 北 6.5 m市道	交通施設	徳重駅 東方650m	法令 1低専 高度最高10m (50, 150) 規制
	地域要因の将来予測	環境が良好な住宅地域として既に熟成しており、特段の変動要因もないため、今後も同様の特性を保ちつつ推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格				203,000 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	同一需給圏は概ね緑区中央部から天白区にかけての住宅地域。需要者の中心は、住宅を取得する一次取得者層または買替層であり、不動産業者による建売分譲用素地取得もみられる。良好な住環境と生活利便性を有する地域であり、住宅ローンの低金利等を背景として、居住用物件に対する需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は土地価額で2000万円台後半～4000万円台後半、新築戸建住宅で6000万円台までと把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は徳重駅、神沢駅を最寄駅とする住宅地の取引事例を採用して試算し、市場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ず試算できなかった。近隣地域内では収益用建物の建築を目的とする土地取得は殆ど見られず、需要者は周辺実勢相場との比較に基づく価格の妥当性を意思決定の主要な要素と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	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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋緑-15	[102.1] / 100	100 [109.0]	100 [87.0]	[101.0] / 100	204,000	標準化補正	地域要因
(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	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
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	地域要因
(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						
	前年標準価格	194,000 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	円/㎡						
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +4.6 %	半年間 %	価格変動要因				
		[一般的要因] 住宅地需要は総じて堅調に推移しているが、建築費を始めとする諸物価の高騰、金利の先高感など、マイナス要素の影響が懸念される。						
		[地域要因] 一般住宅を主体とした既成の住宅地域であり、地価変動に影響を及ぼす特別の変動要因は認められない。						
		[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	いではら不動産鑑定士事務所	
緑(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	出原 満
鑑定評価額	38,000,000 円		1㎡当たりの価格	157,000 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	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月5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		名古屋市緑区左京山2106番			地積(㎡)	242	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				
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、共同住宅を中心とする住宅地域	西6.5m市道	水道、ガス、下水	左京山370m		(その他)高度最高20m(70,200)				
(2)近隣地域	範囲	東40m、西120m、南80m、北25m			標準の使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m			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6.5m市道	交通施設	左京山駅南方370m	法令規制	2中専(70,200)準防			
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とした最寄駅から徒歩圏内の既存住宅地域であり、特段の変動要因も無いため、現状を維持して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 +1.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	157,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	94,400 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、名古屋市緑区及び豊明市の住宅地域と判断した。主たる需要者は、自己の居住を目的とする個人(一次取得者)で、対象地周辺に地縁性を有する者が中心となる。対象地は最寄駅から徒歩圏内であり、居住環境も比較的優れることから、地価の上昇傾向は続いている。取引の中心となる価格帯は、土地のみで2500万円から4000万円程度で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、実際に成約した取引事例をもとに試算した実証的な価格である。一方、周辺は不動産価格に見合った賃料水準が形成されるまでには賃貸市場は成熟しておらず、利回りを重視して取引が行われる地域ではないことから、結果として収益価格は低位に試算された。よって、市場実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、代表標準地価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。											
(8)規格外価格とした	代表標準地標準地番号	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -11.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	149,000 円/㎡	[102.7] 100	100 [101.0]	100 [97.8]	[101.0] 100	156,000					
(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)対象基準地の前年の標準価格等	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 150,000 円/㎡		価格変動状況の要因	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策は不透明であり、物価高騰による国内外の市場動向等には注視すべき状態にある。						
	-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			[地域要因] 最寄り駅から徒歩圏内の既存住宅地域であり、価格形成要因に重大な影響を与えるような地域要因の変動はない。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +4.7 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名和不動産鑑定事務所
緑(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 名和 宏恭
鑑定評価額	24,200,000 円		1㎡当たりの価格	174,000 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	125,000 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		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	名古屋市緑区松が根台8番2				地積 (㎡)	139 ()	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, 100)	
	1:2.5	住宅 W2	中規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	南6.5m市道	水道、ガス、下水	野並 1.3km	(その他) 高度10m	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 0 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 7.5 m、奥行約 19 m、規模 140 ㎡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市道	交通施設	野並駅 南方1.3km	法令 1低専 高度最高10m (50, 100) 規制
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅が建ち並び旧来からの住宅地域である。地下鉄駅からやや遠いことから地域要因の変動は特に見られず、当面は現状のまま推移すると予測される。						
(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 +9.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	174,000 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緑区内で地下鉄桜通線、名鉄名古屋本線沿線の住宅地域。需要者の中心は名古屋市及びその周辺市町に居住する個人である。近隣地域は地下鉄野並駅からやや遠いものの、居住環境が比較的良好であり、大型商業施設に近接し一定の利便性が確保されていることから需要は堅調である。市場では土地は2500万円程度まで、新築分譲住宅は5500万円程度までが需給の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地下鉄野並駅、鳴海駅周辺に位置する戸建用地の事例を中心に調整して試算したものであり、需要者の中心である自用の住宅取得を目的とする個人が着目する価格で説得力が高い。他方、対象標準地の画地規模、指定容積率は小さいことから投資採算性に見合う収益物件の建築を想定するのが困難なため、収益価格を求められなかった。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討にも留意のうえ鑑定評価額を決定した。							
(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 -1.0
	標準地番号 名古屋緑-6						標準化補正	交通 0.0 環境 +14.0
	公示価格	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [115.1]	[109.0] / 100	174,000	画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	181,000 円/㎡							其他 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 0.0 地域要因
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 其他 0.0
	円/㎡							其他 0.0
(10) 対象標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	[要 因]	緑区内では二極化が進んでおり、徳重地区、南大高地区などの人工エリアでは建築費高騰の影響は少なく、需要は依然として堅調である。			
	継続	新規						
	前年標準価格	168,000 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	標準地							
公示価格	円/㎡							
変動率	年間 +3.6 %	半年間 %						
			[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)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリユータックコンサルティング株式会社	
緑(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	角谷 英之
鑑定評価額	48,200,000 円		1㎡当たりの価格	205,000 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]	145,000 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	名古屋市緑区ほら貝2丁目313番外				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 (40, 80) (その他) 高度最高10m						
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 60 m、南 50 m、北 70 m		標準の使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約 13 m、奥行約 17 m		規模	220㎡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 6.5 m市道	交通施設	神沢駅 北西方550m	法令規制	1低専 高度最高10m (40, 80)				
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並び住環境の良好な住宅地域として熟成しているが、規模の大きな土地は戸建住宅分譲により細分化される傾向がみられる。											
(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	+9.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	205,000 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	同一需給圏は概ね緑区北部から隣接する天白区にかけての住宅地域。需要者の中心は、住宅を取得する一次取得者層であり、不動産業者による建売分譲用素地取得もみられる。良好な住環境と生活利便性を有する地域であり、経済の安定と住宅ローンの低金利等を背景として、居住用物件に対する需要は比較的堅調に推移している。中心となる価格帯は土地価額で3500万円前後、新築戸建住宅で5000万円中頃と把握される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は緑区北部の区画整理済み住宅地の取引事例を採用して試算し、市場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ず試算できなかった。近隣地域内では収益用建物の建築を目的とする土地取得は殆ど見られず、需要者は周辺実勢相場との比較に基づく価格の妥当性を意思決定の主要な要素と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 -11.0 行政 +5.0 その他 0.0		
	公示価格	[102.1] 100	100 [109.0]	100 [93.5]	[109.0] 100	205,000							
(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) 対象標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]		住宅地需要は総じて堅調に推移しているが、建築費を始めとする諸物価の高騰、金利の先高感など、マイナス要素の影響が懸念される。							
	継続 新規			[地域要因]		中規模一般住宅を主体とした既に熟成した住宅地域であり、地価変動に影響を及ぼす特別の変動要因は認められない。							
	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 +3.5 %	半年間 %

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価東三河支店	
緑(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	大羽 昌広
鑑定評価額	46,900,000 円		1㎡当たりの価格	189,000 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]	135,000 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	名古屋市緑区旭出2丁目1913番				地積 (㎡)	248	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 L S 2	一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	南6.5m市道	水道、ガス、下水	鳴子北 2.2km	(その他) 高度最高10m				
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 70 m、北 70 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 25 m、規模 250 ㎡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 6.5 m市道	交通施設	鳴子北駅 南方2.2km	法令規制 1低専 高度最高10m (50, 150)			
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移すると予測する。									
(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 +9.0						
(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/㎡								
	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緑区内及び周辺区の住宅地域である。想定される需要者は、緑区及び周辺区並びに豊明市等名古屋市東部に居住或いは通勤する個人である。近隣地域周辺は最寄鉄道駅まで徒歩圏外であるが、街区整備状況が良好であり、また土地区画整理事業により宅地化の熟成度が高まっているため、住宅地としての競争力は安定している。需要の中心となる価格帯は、土地が2000万～4000万円前後、新築の戸建は4000万～6000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は類似地域における信頼性の高い事例である。また需要者の中心は個人であり、近隣地域は自用目的の取引が主である。投資目的の賃貸物件はあまり見られない。また基準地は最寄駅から1km以上離れており、共同住宅の想定が現実的ではないため、収益価格は試算しなかった。従って比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえ、さらに最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 -1.0
	標準地番号 名古屋緑-6					189,000	内訳	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [106.0]	[109.0] / 100		内訳	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	181,000 円/㎡						内訳	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	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 / []	100 / []	[] / 100		内訳	交通	環境	行政	その他
	円/㎡						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		価格変動要因の	[一般的要因] 景気は緩やかな回復が期待されるが、物価上昇、中東地域をめぐり情勢、金融資本市場の変動等の影響が懸念される。						
	前年標準価格	181,000 円/㎡			[地域要因] 区画整然とした住宅地域として成熟しており地域要因に特段の変動はない。名古屋市郊外の優良住宅地域として強い需要が見込める。						
	-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。							
	標準地番号	円/㎡									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西村不動産鑑定
緑(県)-7	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 西村 研二
鑑定評価額	28,200,000 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5日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月18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	名古屋市緑区太子2丁目35番				地積(㎡)	165	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									
	1:2	住宅S2	一般住宅が建ち並び既成の住宅地域	南6.5m市道	水道、ガス、下水	有松1km	1低専(40,80) (その他) 高度最高10m								
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西70m、南30m、北40m			標準的使用	戸建住宅地									
	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	基準方位北6.5m市道	交通施設	有松駅東方1km 法令規制 1低専高度最高10m(40,80)								
	地域要因の将来予測	一般住宅が整然と並び既成住宅地であり、特段の開発計画もなく、今後も大きな変動要因は見当たらない。当面は現状の地域要因が継続すると予測される。													
(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 +9.0									
(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	/ 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、緑区および隣接区内の鉄道駅から徒歩圏に所在する住宅地を含む圏域である。主な需要者は、名古屋市内に勤務し、現在は名古屋市および隣接市に居住する一次取得者である。名鉄線沿線は地下鉄沿線と比べると人気はやや劣るものの、居住の快適性や利便性は高い地域であり、総額を抑えた戸建分譲物件への需要は堅調である。取引の中心となる価格帯は、戸建住宅で5000万円程度であるが、建築費の高騰を背景に価格帯が上昇する傾向にある。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では合理的な賃貸建物を想定し得ないため、収益還元法は適用しなかった。鑑定評価方式として取引事例比較法のみを適用し比準価格を試算した。比準価格は実際の成約事例を基礎とした実証的な価格である。比準の各過程に誤りは無く、得られた比準価格の規範性は高い。また、比準の過程は需要者の価格決定プロセスに類似しており説得力も高い。本件では比準価格を標準として、代表標準地との均衡にも留意して鑑定評価額を決定した。														
(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	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号	名古屋緑-4								交通	0.0		交通	0.0	
	公示価格	170,000 円/㎡	[100.6] 100	100	100	[109.0] 100	171,000			環境	0.0		環境	0.0	
										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	[] 100	100	100	[] 100					交通			交通		
	円/㎡									環境			環境		
										画地			行政		
										その他			その他		
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格 166,000 円/㎡		-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号 名古屋緑-4		公示価格 170,000 円/㎡		
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 +0.6 %	価格変動要因		[要因] 雇用や所得環境の改善が続く一方で、物価上昇が消費者マインドや住宅需要に影響を及ぼし、住宅投資は横ばいで推移している。		[地域] 地域要因に変動はない。		[個別] 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	いではら不動産鑑定士事務所	
緑(県)-8	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	出原 満
鑑定評価額	30,400,000 円		1㎡当たりの価格	151,000 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 倍率種別	[令和7年1月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月5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		名古屋市緑区大高町字天神106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 (その他) 高度最高31m (70, 200)					
	1:1.5	住宅 S2	中小規模の一般住宅を主体とした既成住宅地域	北西6.8m市道	水道、ガス、下水	大高440m							
(2)近隣地域	範囲	東70m、西60m、南70m、北90m			標準の使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、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6.8m市道	交通施設	大高駅南方440m	法令規制	1住居 高度最高31m (70, 200) 準防				
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、価格形成要因に変動を与えるような大きな地域変動要因は無いが、最寄駅や大型商業施設等に近く利便性が高いことから、底堅い需要が継続するものと予測される。											
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位			0.0			
(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/㎡										
	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、名古屋市緑区内のJR東海道本線沿線に係る住宅地域と判断した。主たる需要者は、自己の居住を目的とする個人（一次取得者）である。対象地周辺は、最寄駅から徒歩圏内であり、大型商業施設も比較的近い生活利便性に優れた住宅地としての需要は安定している。取引の中心となる価格帯は、土地のみで2500万円から3500万円程度、新築の戸建住宅で4000万円から5500万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、実際に成約した事例をもとに試算した実証的な価格である。一方、収益価格は、賃貸住宅の建築を前提とする対象地の取引を経済合理的に想定できないため試算しなかった。対象地周辺は、利便性の高さから自己居住用の戸建住宅を取得する目的の取引が大半の地域であるため、市場実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地の標準価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。												
(8)規格外価格とした	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	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	名古屋緑-27							交通	0.0		交通	-12.0
	公示価格	149,000 円/㎡	[102.7] 100	100 [101.0]	100 [100.2]	[100.0] 100	151,000	環境	0.0	環境	+15.0	画地	+1.0
								行政	0.0	行政	0.0	行政	0.0
								その他	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		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通			交通	
								環境		環境		画地	
								行政		行政		行政	
								その他		その他		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		価格変動状況の要因	[一般的要因]		景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策は不透明であり、物価高騰による国内外の市場動向等には注視すべき状態にある。					
	-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			[地域要因]		生活利便性が比較的高い既成の住宅地域であり、需要は底堅く、地域要因に特段の変動はない。					
	前年標準価格	146,000 円/㎡				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号												
	公示価格												
	変動率	年間	+3.4 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリユータックコンサルティング株式会社
緑(県)-9	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 角谷 英之
鑑定評価額	16,700,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 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	110,000 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市長区鳴海町字山腰79番3				地積 (㎡)	117 ()	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 (その他) 高度最高31m (70, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 30 m、北 30 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 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	標準方位 北 5.5 m市道	交通施設	鳴海駅 南方930m	法令規制	1住居 高度最高31m (70, 200) 準防		
	地域要因の将来予測	住宅地域として既に熟成しており、特段の変動要因も存在しないことから、今後とも現状を維持しつつ推移するものと予測される。									
(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	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	143,000 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	同一需給圏は概ね緑区内の、名鉄名古屋本線及びJR東海道線圏内の住宅地域。需要者の中心は、住宅を取得する一次取得者層であり、不動産業者による建売分譲用素地取得もみられる。居住用物件の需要者層が相対的に厚い総額帯となる地域であり、住宅ローンの低金利等を背景として、住宅地需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は、土地価額で1500~2000万円程度、新築戸建住宅は3500~4000万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	比準価格は名鉄本線の沿線の住宅地の取引事例を中心に採用して試算し、市場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ず試算できなかった。近隣地域内では収益用建物の建築を目的とする土地取得は殆ど見られず、需要者は周辺実勢相場との比較に基づく価格の妥当性を意思決定の主要な要素と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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -6.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[102.7] 100	100 [101.0]	100 [107.2]	[101.0] 100	143,000					
(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	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) 対象標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] 住宅地需要は総じて堅調に推移しているが、建築費を始めとする諸物価の高騰、金利の先高感など、マイナス要素の影響が懸念される。						
	-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			[地域要因] 既成の住宅地域として熟成しており、地価変動に影響を及ぼす特別の変動要因は認められない。						
	前年標準価格	136,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	円/㎡									
	変動率	年間 +5.1 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	いではら不動産鑑定士事務所	
緑(県)-10	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	出原 満
鑑定評価額	29,300,000 円		1㎡当たりの価格	152,000 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 倍率種別	[令和7年1月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月5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		名古屋市緑区鎌倉台2丁目1501番1			地積(㎡)	193	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(40,80) (その他) 高度最高10m					
(2)近隣地域	範囲	東120m、西100m、南30m、北0m			標準の使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m			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6m市道	交通施設	中京競馬場前駅 北方1.6km	法令規制	1低専 高度最高10m (40,80)				
	地域要因の将来予測	街区が整然とした居住環境が比較的良好な住宅地域であり、特段の大きな変動要因もなく、今後も現状の住環境を維持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	152,000 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、名古屋市緑区及び隣接する豊明市の住宅地域と判断した。主たる需要者は、自己の居住を目的とする個人(一次取得者)である。対象地周辺は、駅からの距離は離れているが住環境が比較的良好な住宅地域である。建築費高騰の影響により地価の上昇幅は鈍化しているが、底堅い需要が認められる。土地のみで2500万円から3500万円程度、新築の戸建住宅で4000万円から5500万円程度を中心に取引引きが行われている。												
(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、実際に成約した事例をもとに試算した実証的な価格である。一方、収益価格は、賃貸住宅の建築を前提とする対象地の取引を経済合理的に想定できないため試算しなかった。対象地周辺は、自己居住用の戸建住宅を取得する目的の取引が大半の地域であるため、市場実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地の規準価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。												
(8)規準価格とした	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	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	名古屋緑-4							交通	0.0		交通	+4.0
(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	-2.0
	前年指定基準地の価格								画地	+9.0		行政	0.0
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続							行政	0.0		その他	0.0
	新規								その他	0.0			
	前年標準価格	148,000 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												
	変動率	年間	+2.7 %	半年間	%								
	変動状況の要因	<p>[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策は不透明であり、物価高騰による国内外の市場動向等には注視すべき状態にある。</p> <p>[地域要因] 区画整然とした住環境良好な住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ヒロ不動産鑑定企画
緑(県)-11	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 竹本 弘司
鑑定評価額	24,500,000 円		1㎡当たりの価格	156,000 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]	125,000 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	名古屋市緑区六田2丁目65番				地積(㎡)	157	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(60,150)準防 (その他) (70,150)					
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西70m、南40m、北40m			標準的使用	戸建住宅地						
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約16m、規模160㎡程度、形状長方形			(4)対象基準地の個別的要因	左京山駅 北方950m	法令 2中専 高度最高20m (70,150) 準防					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路				基準方位 北 6.5m市道	交通施設			
	地域要因の将来予測	区画整然とした既成住宅地域であり、当面は現状維持で推移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	156,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0					
	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、緑区及び天白区内の居住環境が良好な住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者が中心で外部からの転入者も見られる。当地域は区画街路が整然とする戸建て住宅地域で、生活の利便性も比較的良好であることから宅地需要は底堅く推移し、地価は上昇基調にある。取引の中心となる価格帯は土地のみで2500万円～3000万円程度、新築戸建て分譲で4500万円～5500万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は取引市場の実態を反映した実証的な価格である。採用した4件の取引事例は対象不動産と類似し規範性は高い。一方、収益価格は経済合理性に合う賃貸用建物の想定が困難であるため試算しなかった。当該地域における取引は自己使用目的の土地取引が大部分で、居住の快適性が重視されるエリアであることから、本件では実証的な比準価格を採用し、昨今の経済情勢等も勘案し、か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	地域要因	街路	-1.0
	公示価格	[101.7]	100	100	[100.0]	156,000		交通	0.0		交通	-1.0
(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	+27.0
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			画地	0.0		行政	-5.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討			[]	[]	100	[]	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
	継続 新規							その他	0.0		その他	0.0
対年の検討	前年標準価格	151,000 円/㎡		[]	[]	100	[]					
	-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											
対年の検討	代表標準地 標準地			[]	[]	100	[]					
	標準地番号											
対年の検討	公示価格	円/㎡		[]	[]	100	[]					
	変動率	年間	+3.3 %					半年間	%			
<p>一般的な要因 [] 円安の進行により物価高の状態が続く半面、日経平均株価からみる景気の回復は堅調と考えられ、地価は上昇傾向にある。</p> <p>地域要因 [] 地域内に大きな変動要因はないが、地価は上昇傾向にある。</p> <p>個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。</p>												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価東三河支店	
緑(県)-12	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	大羽 昌広
鑑定評価額	31,500,000 円		1㎡当たりの価格	192,000 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]	140,000 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	名古屋市長区桃山2丁目129番				地積 (㎡)	164	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)					
	1:3	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	神沢 590m	(その他) 高度最高10m						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 30 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 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	標準方位 北 6.5 m市道	交通施設	神沢駅 北東方590m	法令 1低専 高度最高10m (50, 150)					
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移すると予測する。											
(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 +9.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		192,000 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長区内及び周辺区の住宅地域である。想定される需要者は、緑区及び周辺区並びに豊明市等名古屋市長区東部に居住或いは通勤する個人である。近隣地域周辺は最寄鉄道駅まで徒歩圏内で、街区整備状況が良好であり、また土地区画整理事業により宅地化の熟成度が高まっているため、住宅地としての競争力は安定している。需要の中心となる価格帯は、土地が2000万～4000万円前後、新築の戸建は4000万～6000万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は類似地域における信頼性の高い事例である。また需要者の中心は個人であり、近隣地域は自用目的の取引が主である。投資目的の賃貸物件はあまり見られない。また基準地は地積が小さく、経済合理性に見合った共同住宅の建設を想定することが困難であるため、収益価格は試算しなかった。従って比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえ、さらに最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 名古屋緑-15					192,000	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
	公示価格	[102.1 / 100]	100 [109.0]	100 [/]	[109.0 / 100]								
	188,000 円/㎡												
(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	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/㎡	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		186,000 円/㎡		<p>一般的な要因] 景気は緩やかな回復が期待されるが、物価上昇、中東地域をめぐり情勢、金融資本市場の変動等の影響が懸念される。</p> <p>地域要因] 区画整然とした住宅地域として成熟しており地域要因に特段の変動はない。</p> <p>個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>				
	-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		名古屋緑-15						
	公示価格		188,000 円/㎡		変動率		年間 +3.2 % 半年間 +2.1 %						
	変動率		年間 +3.2 % 半年間 +2.1 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ヒロ不動産鑑定企画	
緑(県)-13	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	竹本 弘司
鑑定評価額	28,900,000 円		1㎡当たりの価格	153,000 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]	120,000 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		名古屋市緑区緑花台2502番外			地積(㎡)	189	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) (その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西100m、南100m、北60m			標準的使用	戸建住宅地								
(3) 最有効使用の判定	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	南大高駅東方1.6km	法令規制	1低専 高度最高10m (50,150)					
	地域要因の将来予測	土地区画整理後の新興住宅地域である。南向き傾斜地で住環境が良好な住宅地域であり、今後更に熟成度を高めていくものと予測される。												
(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+1.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	153,000 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、緑区及び周辺市町の居住環境が良好な住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者が中心で外部からの転入者も見られる。当地域は最寄駅から徒歩圏外であるが、区画街路が整然とする戸建て住宅地域で、居住環境も良好であることから宅地需要は底堅く推移し、地価は上昇基調にある。取引の中心となる価格帯は土地のみで2500万円～3000万円程度、新築戸建て分譲で5000万円～6000万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は取引市場の実態を反映した実証的な価格である。採用した5事例は対象基準地と類似し規範性は高い。一方、収益価格は対象基準地の画地規模が小さく経済合理性に合う賃貸用建物の想定が非現実的なため試算しなかった。当地域における取引は自用目的での取引が中心で、かつ居住の快適性が重視されるエリアにつき、本件では実証的な比準価格を採用し、昨今の経済情勢等も勘案して、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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	名古屋緑-27					153,000		環境	0.0	交通		0.0	環境
(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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格								環境		交通			環境
(10) 対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[要因]		一般的 [要因] 物価上昇、金融市場の変動等による景気下振れリスクはあるが、緑区の不動産市況は堅調で、地価は総じて上昇基調にある。						
	継続 新規					[地域]		特別な地域要因の変動は認められないが、居住環境が良好であり、需要が堅調なため地価は上昇傾向にある。						
	前年標準価格 145,000 円/㎡					[個別]		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		名古屋緑-27												
公示価格		149,000 円/㎡												
変動率		年間 +5.5 %		半年間 +2.7 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名和不動産鑑定事務所
緑(県)-14	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 名和 宏恭
鑑定評価額	34,500,000 円		1㎡当たりの価格	161,000 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]	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	名古屋市区緑区砂田2丁目315番				地積 (㎡)	214	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, 150) 準防						
	1:3	住宅 W2	中規模一般住宅を主に共同住宅、空地等も見られる住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	有松 2.4km	(その他) (70, 150)						
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 100 m、南 100 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、6 m市道	交通施設	有松駅 北東方2.4km	法令規制	2 中専 高度最高20m (70, 150) 準防				
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に共同住宅、空地等が見られる住宅地域である。周辺に物販店舗、飲食店等が多く利便性が比較的高いことから空地が開発され住宅地域としての熟成度を増していくものと予測される。											
(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 +9.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	161,000 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区内で名鉄名古屋本線、地下鉄桜通線沿線の住宅地域。需要者の中心は名古屋市及びその周辺市町に居住する個人である。近隣地域は鉄道駅の徒歩圏外に位置するものの、居住環境が比較的良好であり、また周辺にスーパーマーケット、飲食店、小売店舗等が見られ生活利便性が高いことから、需要は堅調であり、地価の上昇が続いている。土地は200㎡程度で3500万円前後、新築住宅は5000万円程度が需給の中心である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は地下鉄駅の徒歩圏外に位置する一般住宅が主体の住宅地域であり、取引の中心は自用の戸建用地である。比準価格は地下鉄桜通線、名鉄名古屋本線沿線の戸建用地の事例を中心に採用して試算したものであり、中心的な需要者である自用の住宅取得を目的とする個人が重視する居住の快適性、利便性に着目した説得力が高い価格である。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討にも留意のうえ鑑定評価額を決定した。												
(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	名古屋緑-4							交通	0.0		交通	+5.0
	公示価格	170,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [109.0]	100 [105.8]	[109.0] 100	162,000	環境	0.0	環境	+5.0		
								画地	+9.0	行政	-5.0		
								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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通			交通		
								環境		環境			
								画地		行政			
								その他		その他			
(10)対象年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的]	緑区内では二極化が進んでおり、徳重地区、南大高地区などの人気エリアでは建築費高騰の影響は少なく、需要は依然として堅調である。							
	前年標準価格	156,000 円/㎡				[地域]	鉄道駅の徒歩圏外に位置するものの、周辺に日用品スーパー、飲食店等が充実する利便性が高い地域であることから需要は堅調である。						
	-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				[個別的]	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号												
	公示価格		円/㎡										
	変動率	年間	+3.2 %	半年間	%								

