

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)5-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	出原 満
鑑定評価額	64,900,000 円		1㎡当たりの価格	163,000 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	125,000 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 名古屋市緑区鳴海町字宿地37番外					地積 (㎡)	398	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商(80,200)準防						
	1:1.2	店舗兼共同住宅RC4	中低層の店舗兼共同住宅、事務所等が混在する県道沿いの路線商業地域	北19m県道	水道、ガス、下水	鳴海1.2km	(その他) 高度最高31m(90,200)							
(2)近隣地域	範囲	東60m、西50m、南20m、北40m			標準的使用	中低層店舗併用共同住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約19m、奥行約21m、規模400㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路	19m県道	交通施設	鳴海駅北東方1.2km	法令規制	近商高度最高31m(90,200)準防	
	地域要因の将来予測	県道沿いに店舗併用共同住宅、店舗、事務所等が混在する路線商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はないため、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	中低層店舗併用共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			163,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格			78,700 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、名古屋市緑区及びその周辺市区の幹線又は準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は、個人事業主、地元の中小企業、投資家等が想定される。接面する県道は比較的交通量が多く路線商業地としての需要が認められるが、店舗併用の賃貸マンションを目的とした取引も多くみられ需要は底堅い。取得の目的、取得者の属性、事業内容や規模等によって取引に係る画地規模や取引総額が異なるため、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域において、実際に成約した取引事例をもとにした実証的な価格である。収益価格は店舗兼共同住宅ビルを想定して求めたもので、賃貸経営の投資採算性を示しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。したがって、試算価格の説得力の観点から比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、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)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	+2.0
	標準地番号	名古屋天白5-1							交通	0.0	交通	+4.0	環境	+40.0
(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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	前年指定基準地の価格							交通	0.0	交通	+4.0	環境	+40.0	
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	156,000 円/㎡	価格形成要因の	[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、物価高や人手不足による需要減には注意を要する。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格		円/㎡	[地域要因]	県道沿いの商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動は無く、繁華性を維持している。					
	変動率	年間	+4.5%	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	ヴァリ्यूテックコンサルティング株式会社
緑(県)5-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 角谷 英之
鑑定評価額	367,000,000 円	1㎡当たりの価格	243,000 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	180,000 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	名古屋市緑区鶴が沢1丁目2201番外				地積 (㎡)	1,512 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80, 300) 準防 (その他) 絶対高4.5m高度 (90, 300)				
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西90m、南60m、北0m 標準的使用 中層店舗住宅併用地									
	標準的画地の形状等	間口約40m、奥行約25m、規模1,000㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	20m県道	交通施設	徳重駅 南東方90m	法令規制	近商 絶対高4.5m高度 (90, 300) 準防		
	地域要因の将来予測	地下鉄「徳重」駅周辺に形成されている商業地域として商業立地、マンション立地の優位性が認められ、今後とも成熟が進むものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+7.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	250,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	103,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、緑区及び隣接区の路線商業地域及び駅周辺に形成された商業地域である。需要者の中心は、飲食店舗、物販店舗経営を展開する法人等と、駅への接近性が良好なことから、画地規模によってはマンション用地を取得する不動産業者の需要も旺盛である。地下鉄駅の周辺にある商業地域で、背後の住宅地域にも恵まれており、需要は比較的堅調である。利用目的によって敷地規模は異なり、中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は緑区内の幹線道路若しくは準幹線道路沿い商業地の取引事例を広範囲に採用して試算したが、市場実態を反映している。収益価格は、収益用物件の賃賃を想定して試算したが、比準価格より低位に試算された。本件では、市場実態を反映する点において優る比準価格を重視し、賃料の保守性等から低位に求められた収益価格を比較考量し、代表標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	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 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 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋天白5-1		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [109.0]	[107.0] 100	244,000				
(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) 対年標準価格の前の	-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] 商業地価はおおむね堅調であるが、海外情勢の不安や建築費用、原材料等の物価高、人手不足等、商業地需要の下押し要因も存在する。						
	前年標準価格	236,000 円/㎡			[地域要因] 地価変動に大きな影響を及ぼす特別の変動要因は認められない。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	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	標準地									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %								

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 名和不動産鑑定事務所. Includes values for 緑(県)5-3, 愛知県, 愛知第3, 氏名, 不動産鑑定士 名和 宏恭.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和7年7月1日 and values like 145,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 名古屋市緑区上旭2丁目203番外. (2) 近隣地域: 東160m, 西70m, 南25m, 北40m. (3) 有効使用の判定: 低層店舗地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 183,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は緑区及び隣接市区内に位置する幹線道路... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は緑区内の商業地の事例を採用して試算したもので... (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 名古屋天白5-1, 公示価格 244,000 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地等の前年標準価格の検討: -1 対象基準地の検討, -2 基準地が共通地点... 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	いではら不動産鑑定士事務所	
緑(県)5-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	出原 満
鑑定評価額	156,000,000 円		1㎡当たりの価格	190,000 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 倍率種類	[令和7年1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月5日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種類	
(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1丁目78番2			地積(㎡)	823	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		準住居(60,200)準防						
	1:1.2	事務所S1	幹線道路沿いに店舗事務所や一般住宅等が見られる地域	北20m市道	水道、ガス、下水	相生山320m		(その他)高度最高31m(70,200)						
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南30m、北0m			標準的使用	中層店舗住宅併用地								
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約30m、規模			750㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	20m市道	交通施設	相生山駅東方320m	法令規制	準住居高度最高31m(70,200)準防					
	地域要因の将来予測	既成の路線商業地域であるが、地下鉄駅に近く利便性の高さから住宅地としての性格も有する。地域要因に特段の変動はないため、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	中層店舗住宅併用地					(4)対象基準地の個別的要因	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	190,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	84,000 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は、緑区及び天白区内の幹線又は準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は、店舗及び営業所等を営む中小企業や個人事業主が想定される。規模がまとまった土地については、賃貸マンション用地としての需要もあり、用途の多様性が認められる。取得の目的、取得者の属性、事業内容や規模等によって取引に係る画地規模や取引総額が異なるため、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域において、実際に成約した取引事例をもとにした実証的な価格である。収益価格は店舗兼共同住宅ビルを想定して求めたもので、賃貸経営の投資採算性を示しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。したがって、試算価格の説得力の観点から比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、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	名古屋天白5-1								街路	0.0	交通	0.0	交通
	公示価格	244,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [131.1]	[100.0] 100	190,000		環境	0.0	環境	+26.0	行政	+3.0
									画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
									行政	0.0	その他	0.0		
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	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	[]				交通		環境		交通	
	円/㎡	100	[]	[]	100			画地		行政		行政		
								その他		その他		その他		
(10)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]		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、物価高や人手不足による需要減には注意を要する。								
	継続	新規		[地域要因]		最寄駅から近い幹線道路沿いの商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。								
	前年標準価格	186,000 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	+2.2 %	半年間	%									

