

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段緒方総合鑑定名古屋支社
名東(県)-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 大内 伸恭
鑑定評価額	54,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	314,000 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]	235,000 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		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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					名古屋市名東区照が丘 1 1 6 番 1		地積 (㎡)	174 ()	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 (50, 150) 準防					
	1:2		住宅 W2		中規模住宅の中に共 同住宅等が見られる 住宅地域		南西6.5m市道		水道、 ガス、 下水		藤が丘 560m		(その他) (60, 150)					
(2) 近隣 地域	範囲		東 80 m、西 70 m、南 70 m、北 50 m					標準的使用		低層住宅地								
	標準的画地の形状等			間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模					180 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		基準方位北、 6.5 m市道		交通 施設		藤が丘駅 南東方560m		法令 規制		1 中専 (60, 150) 準防	
	地域要因の 将来予測		駅徒歩圏の戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域であり、住宅地として熟成している。藤が丘駅周辺は名東区内でも特 に人気が高く、供給が少ないため、価格は高水準で推移すると予測する。															
(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 +5.0							
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 314,000 円/㎡					(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 +5.0							
		収益還元法		収益価格 128,000 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		同一需給圏は名古屋市東部、地下鉄東山線沿線の駅徒歩圏に位置する住宅地域である。需要者の中心は区内又は隣接市 区を中心とする高所得者層である。藤が丘駅周辺エリアの住宅地は、高い利便性と良好な住環境から、区内でも特に人 気が高く、高価格での取引が継続している。中心価格帯は、規模によってばらつきがあるが、土地は4 5 0 0 ~ 5 5 0 0万円程度、新築戸建住宅で6 5 0 0 ~ 8 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		対象基準地は一般住宅を中心とする住宅地域に所在し、主たる需要者は自用目的での取引を中心としている。近隣地域 周辺には賃貸物件も見られるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されているとはいえず、収益価格は相対的に低位 に求められた。鑑定評価額の決定にあたっては、市場の特性を反映し実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格 は参考にとどめ、代表標準地価格との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示 価格 とし た	規 格 と し た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋名東-19		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 -4.0 環境 -10.0 行政 -2.0 その他 0.0					
		公示価格 272,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [109.0]	100 [84.7]	[105.0] 100	313,000										
(9) 指定 基準 地 の 検 討	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	ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 298,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	名東区の人口はやや減少傾向にある。地価は概ね堅調だが、 建築費の上昇や金利上昇等の市場へ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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	駅から徒歩圏に位置し、利便性及び居住環境が良好で人気の 高いエリアである。地域要因に特段の変動はない。										
		変動率 年間 +5.4 % 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
名東(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白羽根不動産鑑定所
名東(県)-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 牧野 敦
鑑定評価額	31,900,000 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	[令和 7年 1月]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13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		名古屋市名東区猪子石原3丁目703番				地積 (㎡)	210 ()	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			
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅を中 心に共同住宅等が見 られる住宅地域		北西6m市道	水道、 ガス、 下水	一社 3.4km		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 20 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	一社駅 北方3.4km		法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防		
	地域要因の 将来予測		戸建住宅が建ち並び成熟した住宅地域であり、今後とも現状の住環境のまま推移するものと予測される。不動産市場は二極化傾向にあり、北部住宅地域の需要は弱含み始めている。地価は緩やかな上昇傾向と予測する。										
(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		同一需給圏は名東区北部の住宅地域である。需要者の中心はサラリーマン等を中心とする一次取得者である。最寄り駅徒歩圏内の選好性の高い地域については、需要は堅調で地価は上昇を強めているが頭打ち感が出始めている。一方で徒歩圏外の住宅地域では需給動向は安定しつつあり、地価は微増傾向で推移している。土地は総額で3,000万円程度、新築戸建住宅は4,000～4,500万円程度が需要の中心価格帯である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象基準地は自用目的での取引を主とする住宅地域に存する。画地条件及び賃貸市場の成熟の程度を勘案すると、経済合理性に沿う収益用建物の想定及び適正賃料の収受が困難であるため収益価格は試算しない。鑑定評価額の決定に当たっては、快適性を重視する住宅地域であることから取引市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、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 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 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	0.0 +1.0 -6.0 0.0 0.0
	標準地番号 名古屋名東-23												
(9) からの 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/㎡												
(10) 対象 基準 地の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		価格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]		名東区の人口は減少傾向。国内景気は緩やかに回復しているが、物価上昇による個人消費の減速や金利・為替等の先行きが懸念される。							
	前年標準価格 151,000 円/㎡			[地 域 要 因]		地域要因に特段の変化は見られない。周辺地域での取引市場の需給動向は概ね安定しつつある。							
	-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 要 因]		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	+0.7 %	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
名東(県)-3 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
名東(県)-3	愛知県	愛知第 4	氏名	不動産鑑定士 小川 友秀
鑑定評価額	41,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	172,000 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	125,000 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		名古屋市名東区山の手 1 丁目 3 2 2 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		1 中専 (60, 150) 準防				
	1:2	住宅 W2	中小規模の一般住宅 のほかにマンション も見られる住宅地域	南6m市道	水道、 ガス、 下水	一社 2.3km		(その他) (70, 150)				
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 60 m、西 120 m、南 70 m、北 70 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	一社駅 北西方2.3km	法令 規制	1 中専 (70, 150) 準防			
	地域要因の 将来予測	最寄り地下鉄駅徒歩圏外の既成住宅地域である。徒歩圏内の供給不足により、徒歩圏外へ需要は波及しているが、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		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	172,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	38,900 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		同一需給圏は地下鉄東山線沿線で名東区、千種区内の住宅地域。需要者の中心は住宅取得を目的とする個人で、市内に居住する30代～40代の一次取得者層が中心であるが、市外からの転入も見られる。最寄り地下鉄駅から徒歩圏外にあるものの、居住環境が良好な住宅地域であり、底堅い需要があることから、地価は依然上昇している。需要の中心となる価格帯は土地で3200万円～3800万円程度、新築戸建住宅で4800万円～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る。そのため、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格の相対的信頼性は低い。従って、収益価格は参考程度に留め、比準価格を採用し、かつ単価と総額との関連、指定基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 公 示 価 格 を 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 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因 0.0 -4.0 +1.0 0.0 0.0
	名東（県）-2											
	前年指定基準地の価格 151,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[109.0] 100	171,000					
(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 167,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的要因 [名東区の人口はやや減少傾向にある。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、最寄り駅徒歩圏外へ需要は波及しており、地価は上昇している。]							
					個別的要因 [個別的要因に変動はない。]							
	変動率	年間	+3.0 %		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
名東(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白羽根不動産鑑定所
名東(県)-4	愛知県	愛知第 4	氏名	不動産鑑定士 牧野 敦
鑑定評価額	66,800,000 円		1 ㎡当たりの価格	275,000 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]	200,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13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		名古屋市名東区藤森 2 丁目 6 8 番外				地積 (㎡)	243 ()	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)		
	1:2.5	住宅 W2		中規模住宅の中に寮等も見られる住宅地域		南6.5m市道	水道、ガス、下水	本郷 850m		(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 90 m、西 50 m、南 80 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 20 m、規模		240 ㎡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	本郷駅 北西方850m		法令規制	1 低専 (40, 80)	
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化はなく、今後とも現状の住環境のまま推移するものと予測される。不動産市場は二極化傾向にあって、地下鉄沿線の住宅地需要は堅調で地価動向は上昇傾向で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		275,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		52,200 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	同一需給圏は地下鉄東山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は地元の企業オーナー、開業医等の富裕層を中心とする。最寄り駅徒歩圏内の選好性の高い地域については、需要は堅調で地価は上昇を強めているが頭打ち感が出始めている。近隣地域周辺は居住環境、利便性が良好な人気の住宅地域のため選好性が高く、住宅地需要は堅調である。土地は総額で5 0 0 0万円～6 0 0 0万円程度、新築戸建住宅は7 0 0 0万円程度が需要の中心価格帯である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用目的での取引を主とする住宅地域に存する。公法上の規制等からメゾネット式の賃貸住宅を想定したが、投資採算性に見合う適正賃料が収受できず収益価格は相当低位な価格となった。鑑定評価額の決定に当たっては、快適性を重視する住宅地域であることから取引市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を重視し収益価格は参考と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 0.0	街路 0.0
	標準地番号 名古屋名東-19								交通 0.0	交通 0.0	交通 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 0.0	地域要因 0.0	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[101.1] 100	100 [109.0]	100 [/]	[109.0] 100	275,000		環境 0.0	環境 0.0	環境 0.0	
(10)対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討							内訳	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
	■ 継続 □ 新規								その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
(10)対象基準地の検討	前年標準価格 268,000 円/㎡							内訳	その他 0.0			
	-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 名古屋名東-19											
(10)対象基準地の検討	公示価格 272,000 円/㎡							内訳				
	変動率	年間 +2.6 % 半年間 +1.1 %										
(10)対象基準地の検討	価格変動要因の検討		一般的要因		名東区の人口は減少傾向。国内景気は緩やかに回復しているが、物価上昇による個人消費の減速や金利・為替等の先行きが懸念される。							
			地域要因		地域要因に特段の変化は見られない。							
			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	松岡不動産鑑定士事務所
名東(県)-5	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 松岡 徹郎
鑑定評価額	48,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	218,000 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 5日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	175,000 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
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					名古屋市名東区貴船2丁目1202番		地積 (㎡)	223 ()	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)			
	1:2	住宅 L S 2		一般住宅を中心に共 同住宅も見られる閑 静な住宅地域	北6.5m市道	水道、 ガス、 下水	本郷 1.3km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 20 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 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 6.5m市道	交通 施設	本郷駅 南方1.3km		法令 規制	1 低専 (40, 80)	
	地域要因の 将来予測	熟成した住宅地域であり特段の変動要因はなく、今後も現状を維持するものと予測する。地下鉄駅から若干距離はある が住環境がよく、地価水準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 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 218,000 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東区内、地下鉄東山線沿線の住宅地域であり、特に東山通南側の地域との牽連性が強い。需要者の 中心は名古屋市内及びその周辺市町に居住し、自己の居住に供する目的で取得する個人が想定される。駅から若干距離 はあるが住環境がよく、従来根強い土地需要が認められる。市場の中心価格帯は土地は200㎡程度で4100万円～ 4800万円程度、新築戸建住宅は5000万円～5200万円程度であるが画地規模は小さくなる傾向がある。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		自用の住宅地としての取引が主で、同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、 基準地は収益性よりも快適性及び利便性を重視して価格形成がなされる住宅地であり、容積率が低く経済合理性に見 合った共同住宅の想定は困難と判断し収益価格は試算しなかった。従って、戸建住宅地を最有効使用とする市場の特性 に最も適合した比準価格を採用し、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) 規 価 公 示 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋名東-16		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 +3.9 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 203,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [103.9]	100 [91.0]	[100.0] 100	217,000					
(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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 213,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		地価は依然高いが建築費等の高騰により戸建住宅需要に陰り が見え始め、価格に頭打ち感が始めている。				
	-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]		品等のよい住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、小中学校 からも近く従来根強い土地需要が認められる。				
	変動率 年間 +2.3 % 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

名東(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段緒方総合鑑定名古屋支社
名東(県)-6	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 大内 伸恭
鑑定評価額	58,300,000 円	1㎡当たりの価格	258,000 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	205,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月18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		名古屋市名東区平和が丘4丁目9 4 番				地積 (㎡)	226 ()	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)			
	1:1.5	住宅 W2		中規模住宅を中心に共同住宅も見られる閑静な住宅地域		北西8m市道		水道、ガス、下水	一社 900m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 90 m、南 70 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 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、8 m市道		交通施設	一社駅 北西方900m		法令規制	1 低専 (40, 80)	
	地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並び成熟した住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持すると予測する。人気の高いエリアであり、地価は上昇傾向で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		258,000 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		同一需給圏は地下鉄東山沿線の住宅地域である。需要者の中心は住宅取得を目的とするサラリーマン等を中心とする一次取得者である。当該地域は一社駅から徒歩圏内に位置し、利便性及び居住環境が良好であり、需要は高く、地価は堅調に推移している。土地は規模によるが、総額で5 0 0 0 万円～6 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は6 5 0 0 万円～7 5 0 0 万円程度が需要の中心価格帯である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は一般住宅を中心とする住宅地域に所在し、主たる需要者は自用目的での取引を中心としている。投資目的の取引は少なく、画地条件及び行政的条件から、経済合理性を有する収益物件を想定することは現実的ではないことから、収益還元法の適用は断念した。鑑定評価額の決定に当たっては、市場の特性を反映し実証的な価格である比準価格を妥当と判断して採用し、代表標準地との検討も踏まえ、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 名古屋名東-19		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0		
	公示価格 272,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [109.0]	100 [98.0]	[100.0] 100	257,000		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 -3.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +9.0		行政 0.0		
									行政 0.0		その他 0.0		
									その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 250,000 円/㎡			価格変動要因の 変動状況	[一般的要因]		名古屋区の人口はやや減少傾向にある。地価は概ね堅調だが、物価上昇や金利上昇等の市場へ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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因]		一社駅から徒歩圏内に位置し、利便性及び居住環境は良好である。地域要因に特段の変動はない。						
	変動率 年間 +3.2 % 半年間 %				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社スペース鑑定
名東(県)-7	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 磯貝 誠
鑑定評価額	41,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	176,000 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]	140,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 4月 8日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					名古屋市名東区猪子石3丁目610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 (40, 80)								
	1:2.5		住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ閑静な住宅地 域		北6m市道		水道、 ガス、 下水	上社 1.6km			(その他)								
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 70 m、南 100 m、北 40 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 22 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		基準方位 北 6 m市道		交通 施設	上社駅 北方1.6km		法令 規制		1 低専 (40, 80)			
	地域要因の 将来予測		熟成した既存住宅地域であり、特段の地域変動要因はなく、当面現状を維持しつつ推移するものと推測される。地価水準は、底堅い住宅需要が見込まれることから堅調に推移するものと予測される。																		
(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		0.0						
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 176,000 円/㎡																
			収益還元法		収益価格 / 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			同一需給圏は地下鉄東山線沿線の住宅地域で、需要者は区内に在住する1次取得者である。不動産市場は物価上昇、供給量の制約等による需給バランスの悪化が懸念されるが、区北部の住環境が良好で底堅い需要が見られる地域であるため地価は底堅く推移している。圏域内では民間の建売分譲が中心で、立地及び需要者に応じた価格設定がなされているが、土地で4000万円程度まで、新築の戸建住宅で6000万円前後までが需給の中心価格帯と把握される。																		
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			対象基準地は一般住宅を主体とする既存住宅地域に所在し、需要者の多くは自用目的での取引を中心としている。収益還元法については対象基準地の画地条件の制約等により、経済合理性を有する賃貸住宅経営を想定することが非現実的であるため適用しない。従って、試算価格を再吟味し、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格の考え方は参考に留め、かつ、単価と総額との関係にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 規 格 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 からの 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 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因 0.0 -2.0 -13.0 +2.0 0.0	
	名東(県)-2 前年指定基準地の価格		[100.7] 100		100 [100.0]		100 [87.0]		[100.0] 100		175,000										
	151,000 円/㎡																				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 171,000 円/㎡					変 動 状 況 の 要 因		[一般的 要 因]		物価上昇、供給量の制約により不透明性が見られるが、良好な立地条件を有する地域の需要は維持され、地域選好性が鮮明となっている。											
	-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]		地下鉄駅から離れた区北部の住環境が確保された住宅地で、安定した需要が見込まれることから地価は底堅く推移している。											
	変動率 年間 +2.9 % 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	株式会社スペース鑑定
名東(県)-8	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 磯貝 誠
鑑定評価額	28,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	151,000 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]	120,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 4月 8日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市名東区大針3丁目241番外				地積 (㎡)	190 ()	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)		
	1:3	住宅 L S2		中規模一般住宅のほか 共同住宅も見られる区画 整理後の閑静な住宅地域		北8m市道	水道、 ガス、 下水	本郷 3.4km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 90 m、西 60 m、南 90 m、北 40 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、 8 m市道	交通 施設	本郷駅 南方3.4km		法令 規制	1 低専 (40, 80)	
	地域要因の 将来予測		閑静な住宅地域であり、特段の地域変動要因はなく、当面現状を維持しつつ推移するものと推測される。地価水準は、 値頃感もあり底堅い住宅需要が見込まれることから堅調に推移するものと予測される。									
(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 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	同一需給圏は主に名東区南東部の住宅地域で、需要者は区内に在住する1次取得者である。不動産市場は物価上昇、供給量の制約等による需給バランスの悪化が懸念されるが、住環境が良好で値頃感がある地域であるため地価は底堅く推移している。圏域内では民間の建売分譲が中心で、立地及び需要者に応じた価格設定がなされているが、土地で3000万円程度まで、新築の戸建住宅で5000万円前後までが需給の中心価格帯と把握される。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地は一般住宅を主体とする住宅地域に所在し、需要者の多くは自用目的での取引を中心としている。収益還元法については対象基準地の画地条件の制約等により、経済合理性を有する賃貸住宅経営を想定することが非現実的であるため適用しない。従って、試算価格を再吟味し、指定基準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格の考え方は参考に留め、かつ、単価と総額との関係にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)規 格 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 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 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 +3.0 環境 -3.0 行政 +2.0 その他 0.0
	名東(県)-2 前年指定基準地の価格		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	[100.0] 100	151,000					
	151,000 円/㎡											
(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 146,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因]		物価上昇、供給量の制約により不透明性が見られるが、良好な立地条件を有する地域の需要は維持され、地域選好性が鮮明となっている。					
	-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]		地下鉄駅徒歩圏外の立地であるが住環境が確保された住宅地で、安定した需要が見込まれることから地価は底堅く推移している。					
	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。					

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
名東(県)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松岡不動産鑑定士事務所
名東(県)-9	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 松岡 徹郎
鑑定評価額	68,900,000 円		1㎡当たりの価格	270,000 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 倍率種別	215,000 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		名古屋市名東区本郷3丁目29番1外				地積 (㎡)	255 ()	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	一般住宅及び中層共 同住宅等が混在する 住宅地域		北6.5m市道	水道、 ガス、 下水	本郷 400m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 20 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 12 m、奥行 約 20 m、規模		240 ㎡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	本郷駅 北東方400m		法令 規制	2中専 (70, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測	熟成した住宅地域であり特段の変動要因はないが、将来の動向としては分割可能な土地は分譲され、規模の小さな住宅が増えたと予想する。駅徒歩圏の住宅地域であり、地価水準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	戸建住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 規模			0.0 -2.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		270,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		113,000 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	同一需給圏は概ね名東区内、地下鉄東山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は名古屋市内及びその周辺市町に居住し、自己の居住に供する目的で取得する個人が想定される。本郷駅徒歩圏の2中専エリアに位置し、子育て世帯や分譲目的の不動産業者による旺盛な土地需要が認められる。市場の中心価格帯は土地は240㎡程度で6000万円～6700万円程度、新築戸建住宅は4000万円～8000万円程度であるが画地規模等により幅が見られる。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	自用の住宅地としての取引が主で、同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、基準地は快適性及び利便性を重視して価格形成がなされる住宅地域に存し、十分な投資採算性の確保が難しく、想定要素も多いため収益価格の規範性は劣ると判断される。従って、市場の特性に最も適合した比準価格を重視して採用し、収益価格を参考に留め、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 規 格 の 価 格 と した	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋名東-19		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 -3.0 環境 -3.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 272,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [109.0]	100 [92.2]	[98.0] 100	268,000					
(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 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 -3.0 環境 -3.0 行政 -2.0 その他 0.0
	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 261,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因	地価は依然高いが建築費等の高騰により戸建住宅需要に陰りが見え始め、価格に頭打ち感が始めている。						
	-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	地下鉄本郷駅徒歩圏の2中専地域に位置しており、分譲目的の不動産業者による土地需要も旺盛である。						
	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	新東昭不動産株式会社
名東(県)-10	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 友秀
鑑定評価額	45,500,000 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]	150,000 円/m ²
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市名東区高針3丁目309番				地積 (㎡)	222 ()	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)				
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅、マ ンション等が見られ る住宅地域		南東6.5m市道	水道、 ガス、 下水	上社 2km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 60 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 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	上社駅 南方2km		法令 規制	1 低専 (50, 150)	
	地域要因の 将来予測		最寄り地下鉄駅徒歩圏外の既成住宅地域である。徒歩圏内の供給不足により、徒歩圏外へ需要は波及しているが、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						+6.0
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		基準価格 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	同一需給圏は地下鉄東山線沿線为名東区、千種区内の住宅地域。需要者の中心は住宅取得を目的とする個人で、市内に居住する30代～40代の一次取得者層が中心であるが、市外からの転入も見られる。最寄り地下鉄駅から徒歩圏外にあるものの、居住環境が良好な住宅地域であり、底堅い需要があることから、地価は依然上昇している。需要の中心となる価格帯は土地で3500万円～3800万円程度、新築戸建住宅で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 規 準 価 格 と し た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋名東-16		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 +3.9 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 -2.0 その他 0.0			
	公示価格 203,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [103.9]	100 [101.9]	[106.0] 100	205,000							
(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 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 198,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	名東区の人口はやや減少傾向にある。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、最寄り駅徒歩圏外へ需要は波及しており、地価は上昇している。						
	変動率 年間 +3.5 % 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
名東(県)-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松岡不動産鑑定士事務所
名東(県)-11	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 松岡 徹郎
鑑定評価額	52,100,000 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5日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	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		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		名古屋市名東区勢子坊3丁目212番				地積 (㎡)	254 ()	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)				
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅に共同住宅が混在する住宅地域		南東6.5m市道		水道、ガス、下水	本郷 1.9km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲		東 90 m、西 30 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 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 . 5 m市道		交通 施設		本郷駅 南方1.9km		法令 規制 1 低専 (40 , 80)	
	地域要因の将来予測		熟成した住宅地域であり特段の変動要因はなく、今後も現状を維持するものと予測する。地下鉄駅から距離はあるが品等の良い住宅地域であり、地価水準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	戸建住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因	方位 規模		+6.0 -2.0			
(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	同一需給圏は概ね名東区内、地下鉄東山線沿線の住宅地域であり、特に東山通南側の地域との牽連性が高い。需要者の中心は名古屋市内及びその周辺市町に居住し、自己の居住に供する目的で取得する個人が想定される。駅から距離はあるが品等がよく、従来根強い土地需要が認められる。市場の中心価格帯は土地は 2 0 0 ㎡程度で 4 0 0 0 万円 ~ 4 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 5 0 0 0 万円 ~ 6 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	自用の住宅地としての取引が主で、同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、基準地は収益性よりも快適性及び利便性を重視して価格形成がなされる住宅地であり、容積率が低く経済合理性に見合った共同住宅の想定は困難と判断し収益価格は試算しなかった。従って、戸建住宅地を最有効使用とする市場の特性に最も適合した比準価格を採用し、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) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋名東-16		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 +3.9 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 203,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [103.9]	100 [100.0]	[103.9] 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 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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	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からの変動要因の	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 200,000 円/㎡				価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 地価は依然高いが建築費等の高騰により戸建住宅需要に陰りが見え始め、価格に頭打ち感が始めている。								
	-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 名古屋名東-16 公示価格 203,000 円/㎡					[地域要因] 品等のよい住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、小中学校、商業施設からも近く従来底堅い土地需要が認められる。								
	変動率 年間 +2.5 % 半年間 +1.0 %					[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
名東(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松岡不動産鑑定士事務所
名東(県)5-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 松岡 徹郎
鑑定評価額	145,000,000 円		1㎡当たりの価格	553,000 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 倍率種別	440,000 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		名古屋市名東区一社1丁目86番				地積 (㎡)	262 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80, 300) 準防						
	1:2.5	店舗兼事務所 R C 7	中高層の店舗兼事務 所ビル、共同住宅等 が建ち並ぶ商業地域		北40m県道	水道、 ガス、 下水	一社 50m		(その他) (90, 300)						
(2)	範囲	東 40 m、西 100 m、南 40 m、北 90 m				標準的使用	中高層店舗兼事務所地								
近隣 地域	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 25 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 4 0 m県道 路		交通 施設	一社駅 西方50m		法令 規制	近商 (90, 300) 準防				
	地域要因の 将来予測	路線沿いの既成商業地域であり特段の変動要因はなく、当分の間現状を維持するものと予測する。繁華性を有する駅至 近に位置し地価水準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		高層店舗兼事務所地				(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			557,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格			405,000 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	同一需給圏は概ね名東区内の幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は主に自ら店舗又は事務所ビルと しての使用を目的とする法人事業者が想定される。交通量の多い路線沿いに位置する商業地域であり、地下鉄東山線一 社駅至近の利便性のよさから多様な用途を前提とした需要が認められる。商業地の取引は個性性が強く、地積規模や業 種によって価格帯が異なるため把握は困難であるが、㎡当たり50万円～60万円程度が取引の中心と把握した。														
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	同一需給圏内の類似地域等において信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、基準地は駅至近の路線商業地域に存し 、8階建の店舗兼事務所にて賃貸想定を行ったが、収益価格は試算過程において想定要素も多く、投資リスク等を反映 し試算値も低位に求められる傾向がある。従って、市場の特性に最も適合した比準価格を重視して採用し、収益価格を 関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示 価格	規格 とした 価格	☐ 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 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	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 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			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一 般 的 要 因	区内の商業地の地価は概ね上昇が続いており、特に地下鉄駅 を最寄りとする路線沿いの土地需要は堅調である。								
		■ 継続 ☐ 新規					地 域 要 因	東山通沿いの一社駅至近の商業地域で、交通量も多く周辺 には優良な住宅背後地を有し土地需要は旺盛である。							
		前年標準価格 526,000 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	+5.1 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段緒方総合鑑定名古屋支社
名東(県)5-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 大内 伸恭
鑑定評価額	84,500,000 円		1㎡当たりの価格	179,000 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 18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	所在地番並びに 「住居表示」等		名古屋市名東区八前1丁目222番外				地積 (㎡)		472 ()		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 R C 2		低層店舗の中に中層 事務所、店舗兼共同 住宅等も見られる商 業地域		北西16m市道		水道、 ガス、 下水		一社 2.1km		(その他) (90, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 0 m、西 0 m、南 50 m、北 100 m		標準的使用		中低層店舗地								
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 25 m、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	16m市道		交通 施設	一社駅 北西方2.1km		法令 規制	近商 (90, 200) 準防			
	地域要因の 将来予測		準幹線道路沿いに店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に特段の変動はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は背後住宅地の価格上昇から、やや上昇傾向にて推移するものと予測する。												
(3)	最有効使用の判定		中低層店舗地					(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		181,000 円/㎡								
			収益還元法		収益価格		95,900 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			同一需給圏は名東区を中心とする商業地域である。需要者の中心は、郊外型店舗の敷地を取得する個人又は法人である。当該地域は、交通量が比較的多い準幹線道路沿いに、店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。集客力のある店舗は特段見られず、中心地域と比較すると繁華性はやや低く、需要は限定的である。取引総額は画地規模や建物用途等によってバラつきがあり、中心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			当該地域は、準幹線道路沿いに店舗・共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。周辺には賃貸物件も見られるが、賃貸市場の成熟の程度は低く、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は相対的に低位に試算された。一方、比準価格は、類似の取引事例に基づく価格であり、実証的かつ客観的で信頼性が高い。よって、本件では市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)	公示 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 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	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 +3.0 +20.0 -1.0 0.0
		名東(県)5-3													
		前年指定基準地の価格 210,000 円/㎡		[103.3] 100	[100] [100.0]	[100] [121.1]	[100.0] 100	179,000							
(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 175,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	名東区の人口はやや減少傾向にある。商業地の価格は概ね上昇傾向にあるが、建築費や人件費等の高騰等、市場へ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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	交通量の多い準幹線道路沿いの商業地域である。地域要因に特段の変動はない。							
		変動率 年間 +2.3 % 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
名東(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白羽根不動産鑑定所
名東(県)5-3	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 牧野 敦
鑑定評価額	97,900,000 円		1㎡当たりの価格	217,000 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]	170,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13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		名古屋市名東区西山本通 2 丁目 1 2 番				地積 (㎡)	451 ()	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		
	1:2	診療所兼共同住宅 R C 4		低層の小売店舗のほ か中層の店舗兼共同 住宅等が見られる近 隣商業地域		北東15m市道	水道、 ガス、 下水	星ヶ丘 1.1km		(その他) (79, 186)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 40 m、北 140 m				標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模		500 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	一部が第 1 種低層住居専用 地域 (5 0 ・ 1 5 0) に指 定		街 路	1 5 m市道	交通 施設	星ヶ丘駅 南東方1.1km		法令 規制	近商 (79, 186) 準防	
	地域要因の 将来予測		準幹線道路沿いに中低層の店舗、マンション等が建ち並び商業地域であり、今後とも現状の繁华性を維持し推移するものと予測される。多用途建物の立地が可能で、地価は上昇基調で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 217,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 105,000 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	同一需給圏は主に名東区内の商業地域である。需要者の中心は地縁性を有する地元の個人又は法人事業者のほかマンション開発業者である。西山本通沿いの交通量の比較的多い準幹線道路沿いに、低層店舗のほか中層の共同住宅等が多く立地している。マンション需要が根強い名東区の地域性から、マンション適地に対する土地需要は底堅く地価上昇の要因となっている。取引総額はばらつきが大きく中心となる価格帯は見いだせない。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地の存する商業地域における賃貸市場は概ね成熟している。収益価格は賃貸市場の動向及び建物の想定事項の如何でその精度が左右されるという側面を反映しやや低位な価格となった。収益性が重視される商業地域内に存するものの、比準価格を重視するのが不動産市場の実態を適切に反映していると判断される。以上より比準価格を重視し収益価格は参考とし、更に標準地との均衡に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 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 +3.0 交通 +5.0 環境 +10.0 行政 +5.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋名東5-2											
(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 からの 検 討	-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 210,000 円/㎡				価格 変動 状況 形成 要因 の	[一般的 要因] 景気が緩やかに回復するなか、利便性に優る商業地についてはマンション需要とも競合して、需要は堅調に推移している。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要因] 地域要因に特段の変化は見られない。地価上昇が続く背後住宅地と同様に需給動向は堅調に推移している。						
						[個 別 的 要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +3.3 % 半年間 %											