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)-1 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	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 ㎡当たりの価格		314,000 円/㎡

1 基本的事項

変動率 年間

+5.4 % 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 4日	(6)	[令和 7年1月]	200,000 1	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	路線価又は倍率 倍率種別	行	=					
(3)鑑定評価の条件												

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 174 法令上の規制等 (1)名古屋市名東区照が丘116番1 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 (50, 150) 準防 の状況 処理施 接近の状況 設状況 中規模住宅の中に共 (その他) 1:2 住宅 南西6.5m市道 藤が丘 W2 同住宅等が見られる ガス、下水 560m (60, 150) 住宅地域 (2)範囲 m、西 70 m、南 70 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 10 m, 奥行 約 18 m, 規模 180 m²程度、形状 長方形 基準方位北 1 中専 地域的特性 藤が丘駅 特にない 60, 交通 法令 ้ 150) 6 . 5 m市道 南東方560m 準防 博 事項 路 施設 規制 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。 地域要因の 将来予測 (3) 最有効使用の判定 低層住宅地 (4)対象基準地 方位 +5.0 の個別的要 取引事例比較法 比準価格 314,000 円/㎡ (5)鑑定評価の手法 因 の適用 収益還元法 収益価格 128,000 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 / 円/m² 開発法による価格 (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4500~550 0万円程度、新築戸建住宅で6500~800万円程度である。 (7)試算価格の調整 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 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 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。 理由 0.0 地 0.0 域 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 待路 街路 0.0 (8) , 規準とした 価格 標準地番号 因のよ 要因の の規準価格 修正 補正 交通 交通 -4.0訳 花 要 環境 名古屋名東-19 較 比較 (円/m²) 環境 0.0 -10.0 補正 大 公示価格 画地 +9.0 行政 -2.0 [101.1] 100 100 [105.0] 313.000 行政 0.0 その他 0.0 272,000 円/㎡ 100 [109.0] [84.7] 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 **-化補正** 要因 (円/m²) 環境 較 比較 環境 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 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。 因 継続 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6.2000 前年標準価格 298,000 円/m² -2 基準地が共通地点(代表標準地等と 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 [] 同一地点)である場合の検討 要 高いエリアである。地域要因に特段の変動はない。 大 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

						名果(県)-2	-	<u> 毛地-1</u>
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)	[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	(6)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 釒	監定評	価額の決定	の理由の	の要旨																
(1)	所	在及び地番	並びに	5 1 5 3		- >+								地積		210		法令」	上の規制	等
基		「住居表示」	等	名古屋市	1名果[2	≤猪子石/	見る.]目/() 3	畓				(m²)	(,			
基準地	形			」 の利用の ³	現況	周辺の		也の利用	1	接面证	道路の	状況	供給 処理施 設状況	主要	,	施設と ใ		住居 30,20 防	00)	
	1:1.	2	住宅 W2			中規模・心に共同られる位	引住宅	言等が見	1	北西6m7	声道		水道、ガス、下水	一社 3.4km			,	の他) 70,20	00)	
(2)	範	囲	東 70	m、西	50	m、南	50	m, :	 1ŀ.	20 m	1 標	準的低		└ 建住宅址	1					
		 準的画地の			間口系			奥行			m、 ŧ			.00 m²₹		 形状 ·	長方形			
近隣地域	地	域的特性	特記事項	特にない		-		基	準.	方位北、 市道	•	交通施設				法包	1 f 令 (7 準 P	主居 70,200 方))	
	th	域要因の	戸建住:	宅が建ち	かぶ孰	成した住	字册	<u>:</u> 域であ	1)	今後と	丰.租少	kの住	環境のま	主推移	するも		: 訓され	3 2	不動産市	・提け
		来予測	二極花	傾向にあ	了、光	部住宅地	域の	需要は	弱	含み始め	ている	<u>。</u>	価は緩や	かな上	昇傾向	と予測	する。		1 3//12 11	~ ₀ 10.
(3)	最有效	効使用の判定	戸建住:	宅地								(4	4)対象基	進地	方位					0.0
				例比較法	比準	価格				152,00	0 円/	'	の個別		, , ,					
					収益	価格				/	' 円/	m²								
の適用			原価法		積算	価格				/	' 円/	m²								
			開発法		開発	法による	価格	i		/	' 円/	m²								
(6)	市場の	D特性	步圏外	給圏は名頭 内の選好 の住宅地域 戸建住宅	或では	需給動向	は安	定しつ	つま	5り、地	価は微	收增傾	向で推移	してい	心とす が頭打 る。土	る一次である。ち感が、地は総	取得者 出始め 額で3	であっ てい。 , 0	る。最寄 る。一方 0 0 万円	で徒程度
	・検証	画格の調整 正及び鑑定 頃の決定の	合理性っては、	準地は自身に沿う収益 に沿う収益 、快適性を との検討を	益用建 を重視 を踏ま	物の想定 する住宅	及び 地域	適正賃 である	料のこと	D収受が ヒから取	困難で 引市場 決定し	である 景の実 した。	ため収益	価格は	試算し	ない。	鑑定評 ある比	価額(準価	の決定に	当たー
(8) 公示	規権とした	標準地	標準地 番号 S古屋名	標準 i東-23	地	時点 修正	- 1	標準化 補正		地域要 因の比 較		別的	対象基 の規準 (円/	準地 価格 内 '㎡) 部	標準化補	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	t戓	街路 交通 環境	0.0 +1.0 -6.0
価格	ا غ	公示価格				[100.3		100		100	[100		•	.000	補正	画地行政	0.0		行政その他	0.0
	<i>f</i> c			4,000 円	/m²	100	-	-	-	94.9]	100			,	_	の他	0.0			0.0
(9) 指定基準地	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		因の	対象基 の比準 (円/	価格	標準化	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
基(の Aa	前年指定	基準地	の価格		Г	1	100		100	ſ	1			補正	画地			行政	
地	討			円	/ m²	100	_ []	[]	100)			7	行政 - の他		-	その他	
(10 対 象	(10) -1 対象基準地の検討 対 年 ら 継続 新規 象 標 の 前年標準価格 151,000 円/㎡ 析 基準価討 地格 の等 同一地点)である場合の検討 で表標準地番号					価格形成 変動状況	Е	一般的要因	J \tilde{t}	バ、物	の人口は 価上昇に される。	減少傾	 向。国	内景気	ーー は緩や や金利	」 かに[・為	回復して 替等の先	いる 行き		
禁地の の	デ (快) 価格 格等	同一:		である場合				が成要因	[地 域 要 因] #		因に特段 動向は概				,周辺	地域 -	での取引	市場
前 :	か	標準地 公示価	番号 格				/ m²	o o	[個別的 要 因		別的	要因に変	動はな	l 1。					
l		変動率	年間	+0.7 %	半年	当	%													

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

						口水(木)、	,	-6-6
	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		
ſ	衛宇河/ 布宛		41 600 000 円	1	〜²坐た12の/無投		172 000	∏ / m²
Į	鑑定評価額		41,600,000 円		㎡当たりの価格		172,000	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]	125,000	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		I	ш			

2 鎚	監定評価額	額の決定	の理由の	の要旨																	
(1)	所在及	及び地番	並びに	名古屋市	クまり	マルクエ	1 T		າ ≖	Ł				地利	責	24	2	3	去令	上の規制	等
	「住	居表示」	等	右占座巾	1台果1	と叫の于	-]	日 3 亿 .	2	ĭ				(m²)	()				
基準地	形状		敷地(の利用のヨ	見況	周辺の状		也の利用	FI	接面道	路の岩	犬況	供給 処理施 設状況			交通施)状況	設との	1月(6	中専 0,1 方	50)	
_	1:2		住宅 W2			のほか	にマ:	一般住宅ンション主宅地域	7	南6m市道			水道、 ガス、 下水	一社 2.3km	l			1,	の他) 0,1	50)	
(2)	範囲		東 60	m、西	120	m、南	70	m、:	北	70 m	標準	隼的ほ	 吏用 低層	曾住宅 均	也			1			
近隣地	標準的	り画地の	形状等		間口 糹	約 10	0 m	奥行	約	20 1	n、規	模			程	度、形物	:	方形			
地域	地域的	り特性	特記事項	特にない。	•			街 6	準 mī	方位北、 市道		交通 施設		2.3km			法令規制	1 中 (7(), 15	60)	
								- 1										1			
	地域要 将来引	要因の	最寄り	地下鉄駅行 要因は見	走歩圏	外の既成	は住宅 は現場	地域でのまま	ある排料	る。徒歩 8するも <i>0</i>	圏内のカとネ	供給	不足によ る。	り、彼	步	圏外へ	需要は	波及	して	いるが、	特段
(3)	最有効使用		低層住		2109	, шшіс	S-761/	<u> </u>	J	99800	<i>,,,</i> C].			往 + 此	<u>+</u>						
	鑑定評価			〕 列比較法	比準	価格				172,000	円/r	1 '	り対象基準 の個別的 因	的要	方	111					+9.0
(の適用		収益還	元法	収益	価格				38,900	円/r	'n									
			原価法		積算	価格				/	円/r	n²									
			開発法		開発	法による	る価格	3		/	円/r	'n									
,	市場の特		居住するものなる価値	給圏は地 ⁻ る30代 のの、居(格帯は土 [±]	~ 4 0 主環境 也で 3	代の一次 が良好な 200万	欠取得な住宅 ではこれで	者層が 地域で 380	中心 あり 07	いである <i>7</i>)、底堅し 5円程度、	が、市 ハ需要 新築	外か があ 戸建	らの転入 ることか 住宅で 4	.も見ら ら、サ 800	が加り	る。最 は依然 円~5	寄り地 上昇し 5 0 0	下鉄 てい 万円	駅かる。 程度	\ら徒歩 需要の「 である。	圏外に 中心と
	試算価格 ・検証及 評価額の 理由	び鑑定決定の	戸建住 ² 的信頼	格は信頼† 宅取得目的 性は低い。 踏まえて、	りでの 従っ	取引が中 て、収記	P心で 会価格	ある。 は参考	その程度	Dため、: 度に留め、	土地価 比準	格に	見合う賃	料水準、かつ	[≛] が)単	形成さ	れてお 額との	らず	. Ц	(益価格(定基準)	カ相対
(8) 公表	見価	代表: 標準地都	標準地 B号	標準	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/	準地 価格 F	为 1	漂 生化 環	通		地域要	街路 交通 環境	
価格を	ノ	公示価村	各	円	/m²	100	_] [_	100	[100 [100	_]	(137	,	1	補 画 一 その	地 政		因	行政 その他	
(9) 指定		指定基準	地番号	₹)-2		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/	価格 [为 2	票 集 交 環	通	0.0	域	街路 交通 環境	0.0 -4.0 +1.0
指定基準地	D 食 寸	前年指定		の価格 1,000 円	/m²	[100.7		100 100.0]	[100 97.0]	109.0		`	,000	1	補 正 一 行 その	政	0.0 0.0 0.0		行政 その他	0.0
(10) 対象基準		-1 対象 継続 前年標 -2 基準は	走 準価格)検討 新規 5 地点(代		,000 円 連地等と		価格 形成 形 形 形 形 形 形 形 の	Е	一般的要因	上重	まり、 にな	の人口は、金利上っている	昇の市 。	沉	傾向に	ある。 響懸念	建築	、需	要サイ	*は慎
対象基準地の前	型 討 ・ 各 等)	同一 [±] 代表	也点)で ₹標準地	ある場合				成況要の	[地域要因	」波	及し [·]	地域要因 ており、	地価は	t上	昇してい		ソ駅	近辺	一個ツバ	元安は
		標準地 公示価 変動率	格	+3.0 %	半年間]/m² %		[個別的 要 因] 個	別的	要因に変	動はな	:61	•					

5	別記様式第6		銛	監定	評	価	書	(令	和 7	年均	也価調]査)			』 7年 県)-4	7月 8	日提出 宅地-1
	基準地番	号		提出兒	ŧ	所	属分科会名	3	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	助産鑑定	±	牧野	,敦			
	鑑定評価	額				66	,800,000	円	1	l m³≝	iたりの(西格				275,000	円/㎡
1 基	基本的事項																
(1)	価格時点	令和	7年	7月 1	日	(4)鑑済	定評価日		令和 7	年 7	'月 4日	(6)路線価	[令和路線価格	7 年 1月 又は倍率		200,000	円/㎡ 倍
(2)	実地調査日	令和	7年	6月 13	日	(5)価村	各の種類		正常価格	<u>\$</u>		線		·16 旧 <u>十</u> 種別			ПП
(3)	鑑定評価の条件	更地	としての	の鑑定詞	平価												
2 釒	監定評価額の決定	の理由の	要旨														
(1) 基	所在及び地番 「住居表示」	:	名古屋市	⋾名東区	☑藤森	2丁目	6 8 番外					地積 (㎡)	(l3)	法令	≻上の規制	川等
基準地	形状	敷地の	利用のヨ	現況		辺の土 状況	地の利用	接	面道路の	状況	供約 処理於 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	1 低専 (40,		
	1:2.5	住宅 W2			中規 等も 域	模住宅 見られ	の中に寮 る住宅地	南6.	5m市道		水道、ガス、下水	本郷 850m			(その他)	
(2)	範囲		m、西	50	m,		,		m 標	準的	使用 低	層住宅地	•				
近隣地	標準的画地の			間口約	的	12 m	、 奥行 約		20 m、‡	規模	т.	240 m²₹	度、形	犬 長力	形		
地域	地域的特性	特記	きにない				基準 街 6.	重方位: 5 m ī	北、 市道	交通	本郷! 1 北西:	駅 方850m		法令	1 低専 (40,8	80)	
1-20		事項					路			施討	:			規制			
	地域要因の 将来予測	地域要因って、地	に特段の 下鉄沿線	の変化は線の住宅	はなく宅地語	、 今後 需要は国	とも現状 とも現状 と調で地価	の住場動向に	環境のまま は上昇傾向	・ ま推移 句で推	するも(移する=	かと予測:	される。 則する。	不動産で	市場は二	極化傾向	可にあ
(3)	最有効使用の判定	低層住宅									4)対象基		方位				+9.0
(5)	鑑定評価の手法	取引事例	比較法	比準	価格			275	,000 円/	,	の個別	的要	عدا ر				

	地特	域要因の 来予測	地域要因に特段(って、地下鉄沿線	の変化 線の住	はなく、今 宅地需要は	後とも現 堅調で地	状の 価動	住環境 向は上	のまま推 昇傾向で	Ě移するものと予 ◯推移するものと	測さ	され	る。不動 る。	産市場	はニ	極化傾向	したあ
(3)	最有效	が使用の判定	低層住宅地							(4)対象基準地	7						+9.0
(5)	鑑定評	平価の手法	取引事例比較法	比準	価格			275,000) 円/㎡	`´の個別的要 因							
	の適用	Ħ	収益還元法	収益	価格			52,200) 円/m ²								
			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 ⁻ 。 最寄り駅徒歩 。 近隣地域周辺 額で5000万	下鉄東 圏内の は居住 円~6	山線沿線の 選好性の高 環境、利便 000万円	住宅地域 い地域に 性が良好 程度、新	でつな築	る。需 ては、 気の住 建住宅	要者の中 需要は 電地域の は700	¹ 心は地元の企業 3調で地価は上昇 0ため選好性が高 0万円程度が需	オーをく要の	- ナ、	開業医 ているが 宅地需要 心価格帯	等の富 頭打ち は堅調 である。	浴層 感が であ	を中心と 出始めて る。土地	する いる しは総
	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 代表標準地 対象基準地 が、投資採 特適性を重 参考として の である。 では、 では、 では、 では、 では、 では、 できる。 できる。 できる。 できる。 できる。 できる。 できる。 できる。			こ見合。 る住宅:	う適正賃料 地域である	が収受で ことから	きず取引	「収益価 市場の	存する。 格は相当 実態を反	公法上の規制等 低位な価格とな した実証的な	からたった	うメ t。 e e e	ゾネット 鑑定評価 ある比準	式の賃 額の決 価格を	貸住 定に 重視	宅を想定 当たって し収益値	Eした は、 T格は
(8) 公示	規 価準 格	標準地		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		内訳	標準化補正	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要用	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0
価格を	規権とした	公示価権	各 272,000 円	/ m²	[101.1] 100	100 [109.0]	[100 /]	[109.0 100	275,000			画地 行政 その他	+9.0 0.0 0.0		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		内訳	標準化補工	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
治定基準地	検討	前年指定	登基準地の価格 円	/ m²	100		_	100]	100]		止	画地 行政 その他			行政 その他	
(10) 対象基)) -1 対象基準地の検討 年ら 継続 新規 標の 前年標準価格 準 検 -2 基準地が共通地点 (代)				,000 円/m	価格 一個格 形成 一般 一般 一般 一般 一般 一般 一般 一般 一般 一般	[一般的 要 因	」が、 が思	☑区の人口は減少 物価上昇による 懸念される。	個ノ	人消	費の減速	や金利			
準地の	対年 5 継続 新規 前年標準価格 -2 基準地が共通地点(では、					岁因	[地 域 要 因] 地域	找要因に特段の変	化は	ま見	られない	0			
前 7	前 が 標準地番号 名古屋 公示価格			名東-1 272	,000 円/m	o أ	[個別的 要 因] 個別	的要因に変動は	ない	١.					
		変動率	年間 +2.6 %	半年	引 +1.1 ⁽	%											

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 8日提出 名車(里)-5 字地-1

						<u> </u>	ט יט	
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		
郵宁 並/布頓		48 600 000 III		1 ㎡半たりの価格			219 000 🖽 /	m²

1 基本的事項

変動率 年間

+2.3 % 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 5日	(6)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	175,000	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	路線価	音楽価人は音楽 音率種別		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 法令上の規制等 所在及び地番並びに 地積 223 (1)名古屋市名東区貴船2丁目1202番 基準 「住居表示」等 (m^2) 主要な交通施設との 敷地の利用の現況 周辺の土地の利用 形状 接面道路の状況 供給 1 低専 地 の状況 処理施 接近の状況 (40,80) 設状況 1:2 住宅 般住宅を中心に共 北6.5m市道 水道、 本郷 (その他) LS2 同住宅も見られる閑 ガス、下水 1.3km 静な住宅地域 (2)範囲 東 100 m、西 20 m、南 20 m、北 30 標準的使用「戸建住宅地 m 近 間口約 奥行 約 200 m²程度、形状 標準的画地の形状等 20 m、 規模 長方形 10 m, 隣 基準方位 地域的特性 1 低車 特にない 地 特記 交通 (40, 80) 街 法令 5 m市道 南方1.3km 域 事項 路 施設 規制 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 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 地域要因の 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 (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 方位 0.0 取引事例比較法 比準価格 218,000 円/㎡ 因 (5)鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/m² 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。 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る。たまに宅でもの想定は困難と判断し収益価格は試算しないます。従って、戸建住宅地を最有効使用とする市場の特性に見た。それでは、大きでは一般を対象した。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 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。 理由 代表標準地 対象基準地 標準地 標準化 地域要 個別的 街路 0.0 地 時点 街路 0.0 (8) 準化 、公示価格を 内訳 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 交通 0.0 域 交通 0.0 7準とし. 名古屋名東-16 比較 (円/m²) 環境 0.0 環境 -9.0 較 補正 公示価格 画地 +3.9 行政 0.0 [101.0] 100 100 [100.0] 217,000 行政 0 0 その他 0.0 203,000 円/m² 100 [103.9] [91.0] 100 その他 0.0 指定基準地番号 地域要 時点 標準化 個別的 対象基準地 街路 街路 (9) 指定基準地の場合 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 内訳 交诵 域 交诵 化 要 較 比較 (円/m²) 環境 環境 補 囡 前年指定基準地の価格 画地 行政 正 100 100 行政 その他 円/㎡ 100] [100 その他 -1 対象基準地の検討 一般的 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除り (10)] 継続 が見え始め、価格に頭打ち感が出始めている。 新規 対 年 価 対象基準地の前子標準価格等からの検討 W格形成要因の 動状況 前年標準価格 213,000 円/m² 状況 -2 基準地が共通地点(代表標準地等と 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 地 域 Γ からも近く従来根強い土地需要が認められる。 同一地点)である場合の検討 要 因 代表標準地 標準地 標準地番号 個別的要因に変動はない。 要因 円/㎡ 公示価格

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	
1	郵完 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14		58 300 000 円		1 ㎡当たけの価格		258 000 円/m²
	I ∓™ 7C ≣¥1M XI	I	58 300 000 PI		I M = 15 1 (1)1	1	258 000 円/㎡

1 基本的事項

変動率 年間

+3.2 % 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 4日	(6)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	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	路線価	倍率種別 倍率種別		<u> </u>
(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 226 法令上の規制等 (1)名古屋市名東区平和が丘4丁目94番 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 低専 地 の状況 処理施 接近の状況 (40,80)設状況 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 一社 (その他) 1:1.5 住宅 北西8m市道 W2 ガス、下水 900m (2)範囲 m、西 90 m、南 70 m、北 60 m 標準的使用 低層住宅地 近隣地 長方形 標準的画地の形状等 間口 約 10 m, 奥行 約 20 m, 規模 200 m²程度、形状 基準方位北、 地域的特性 1低専 特にない 特記 法令 (40, 80) 交通 北西方900m 8 m市道 博 規制 事項 路 施設 戸建住宅が建ち並ぶ熟成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、 地域要因の 地価は上昇傾向で推移するものと予測する。 将来予測 (3) 最有効使用の判定 戸建住宅地 (4)対象基準地 方位 0.0 の個別的要 取引事例比較法 比準価格 258,000 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/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 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 調に推移している。土地は規模によるが、総額で5000万円~6000万円程度、新築戸建住宅は6500万円~ 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 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 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 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。 理由 0.0 地 0.0 域 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 待路 街路 -1.0 (8) , 規準とした 価格 標準地番号 因のよ 要因の の規準価格 修正 補正 交通 交通 +2.0 化 訳 -3.0 名古屋名東-19 較 比較 (円/㎡) 環境 0.0 環境 補正 大 公示価格 画地 +9.0 行政 0.0 [101.1] 100 100 [100.0] 257.000 行政 0.0 その他 0.0 272,000 円/㎡ 100 [109.0] [98.0] 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 (円/m²) 環境 比較 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 1|[その他 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、 物価上昇や金利上昇等の市場への影響が懸念される。 (10)-1 対象基準地の検討 一般的 因 継続 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 250,000 円/m² 前年標準価格 -2 基準地が共通地点(代表標準地等と 域 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 一 在 駅から ル 少 国 的 に は 国 る の 、 の に は 国 る の 、 の に は は の な の な の は な い 。 況 [要 同一地点)である場合の検討 大 代表標準地 標準地 ത 標準地番号 個別的 個別的要因に変動はない。 1 [公示価格 円/㎡ 要因

公示価格 空動率 年間

+2.9 % 半年間

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 8日提出 夕東(県)-7 字地-1

	基準地番		 提出先	所	 f属分科会1	名	 業者名	株式会	———— 会社スペ ー	 ス鑑定		石果(児	<u> </u>		七地-1
	名東(県)	-7	愛知県		愛知第4		氏名	不動	加産鑑定士		磯貝	訓誠			
	鑑定評価	i額		4	1,400,000	円		1 ㎡当:	たりの価村	各			1	76,000	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	7年 7月	月 2日	(6)路	[令和路線価]	7 年 1月 7 は倍率] 1	40,000	円/㎡ 倍
(2)実地	調査日	令和 7年	4月 8日	(5)価	格の種類		正常価格	各		路線		種別			
(3)鑑定	評価の条件	更地として	の鑑定評価	<u> </u>											
		三の理由の要旨								111.7=			`* ^		-100
[(1)]	f在及び地番 「住居表示」	名古屋	市名東区猪	¥子石 3 丁	「目610	番				地積 (㎡)	23	35	法令_	上の規制	事
注	状	敷地の利用の			地の利用	接直	面道路0	D状況	供給	主要7	」 (な交通施		1 低専		
				の状況					処理施 設状況	接近	の状況		(40, 80))	
		4				- مال				1 41			(その供)		
1:2.	5	住宅 W2		並ぶ閑静	と 住宅が建 な住宅地	北6mī	巾追		ガス、	上社 1.6km			(その他)		
			坦	į					下水						
	5囲	東 100 m、	 雪 70 m	n、南 10	00 m、北	; 40	m ħ	票準的個	<u>│ </u>	住宅地					
	標準的画地の 2域的特性	形状等 特になし	間口約	10 m			22 m、	規模	22 上社駅	:0 ㎡程	度、形物		形 1 低専		
地 ^地 域	小郑DJ7守1王	特記	, 1		街 6 n	集方位 n市道	1 L	交通	1 北方1.6	6km		法令	(40, 80)	
		事項			路			施設	ł l			規制			
地	 域要因の 来予測	熟成した既成(準は、底堅い(主宅地域でで 主宅悪悪が	あり、特に	」 段の地域変	で動要因 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	 はなく # 移す	、当面	現状を維持	持しつ1	つ推移す	るものと	推測さ	れる。	
	効使用の判定	戸建住宅地	<u>E-Cm & // 3</u>	ELECT 10	<u> </u>	上門に	- 1年19 9		<u>で 近点で</u> 4)対象基準		 5位				0.0
(5)継定	評価の手法	取引事例比較活	去 比準価	——— 格		176,	000 円		の個別的 因		-				
の適用		収益還元法	収益価	——— 格			/ 円	/ m²	_						
			→ 積算価	——— 格			/ 円	/ m²							
		開発法	開発法	による価	 格		/ 円								
(6)市場(の特性	同一需給圏は均	 也下鉄東山約	線沿線の位	住宅地域で	、需要	と	内に在	住する1)	 欠取得	者である	 。不動産	市場は	物価上	 昇、供
		給量の制約等に め地価は底堅く	く推移してい	ハる。圏均	域内では民	間の閉	睦売分譲	が中心	で、立地	及び需要	要者に応	じた価格	設定が	なされ	あるた ている
(7)試算(価格の調整	が、土地で40 対象基準地は一							円前後まる 者の多くI						
・検討	証及び鑑定額の決定の	還元法について であるため適用	ては対象基準	準地の画類	地条件の制	リ約等に	こより、	経済合	理性を有る	する賃1	貸住宅経	営を想定	するこ	とが非	現実的
理由		用し、収益価格	各の考え方I	は参考に時点	留め、かつ標準化)、単個 地域	「と総額	を 一	係にも留意対象基準	急して釘	濫定評価	額を上記路	のとお	り決定	じた。
(8) 公規価				修正	補正	因の	比	因の	の規準値	格内	準 交	通	地域要因	交通	
公示価格 規準とした	公示価格	 格			400	_ 較	, tt	.較	(円/r	<u>ni)</u>	2.E	境 地	因	環境 行政	
をた			L 円/㎡	100 [100 []	<u>100</u> [_ L	00			^正 行 その	政	د ا	その他	
(9)	指定基準	≛地番号		時点	標準化	地域		別的	対象基準	地		路 0	.0 地	街路	0.0
指定基準地		名東(県)-2		修正	補正	因の 較		因の 較	の比準値 (円/r	可格 内 ㎡) 訳	化槽		.0 域要因	交通 環境	-2.0 -13.0
基の準検	前年指定	E基準地の価格		100.7]	100	100		0.0]	175,	000		-	.0	行政 その他	+2.0 0.0
		151,000	円/㎡ 	100 [[100.0] [00			その	他 0	.0		
(10) 対年ら		基準地の検討 売 新規			価 変	一般 [要	因		条件を有る	する地均	的により 或の需要	不透明性 は維持さ	が見ら れ、地	れるが、 域選好!	良好 生が鮮
象標の基準検	前年標	摩準価格 地が共通地点(00 円/㎡	価格形成要因6	11L			っている。		比部の仕	T== 1 + 1 + 7 + +	مد حد	. (2-2-)	Lile
準 価 討地 格	同一	地点)である場	合の検討	; 	成 況 要	[地	因」	安定し	駅から離れ た需要が見	1に区2 見込まれ	に部の任	環現か傩 から地価	保され は底堅	に任モュ	也で、 してい
対象基準地の前年標準価格等からの検討	代表 標準地		標準地		因の	_ 個別	144	る。 個別的	亜田に亦き	計lナナ>・	,				
	公示個			円/㎡	2	[要	因]	间加加机	要因に変動	ミュマイン	10				

標準地番号 公示価格

変動率 年間 +3.4 % 半年間

円/㎡

%

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)	-8		宅地-1
	基準地番	号		提出	先	所	属分科会	:名	業:	者名	株式	会社スペ -	- ス鑑定	:						
	名東(県)	-8		愛知!	果		愛知第4		E	名	不重	前産鑑定╛	<u> </u>		磯貝	. 誠				
	鑑定評価	i額				28	8,700,00	0 円		1	m³当	たりの価	格					15	51,000	円/㎡
1 基本的	勺事 項																			
(1)価格	時点	令:	和 7年	7月	1日	(4)鑑	定評価日		令和	和 7年	羊 7.	月 2日	(6)	1	令和			12	20,000	円/㎡
(2)実地	調査日	令	和 7年	4月	8日	(5)価	格の種類		正常	常価格	Z I		路線価	Œ	各線価2 倍率		¥			倍
(3)鑑定	評価の条件	更	地として	の鑑定	評価				•				1100				•			
2 鑑定記	平価額の決定	の理由	の要旨																	
(')	f在及び地番		名古屋	市名東	▽大針	3 T E	241						地積		19	0	,	去令上	の規制	等
基 準 地	「住居表示」 シ状		 の利用の				地の利用		雨油	1路の	状況	供給	(m² ±≖		<u>(</u> 交通施	<u>)</u> 訟上σ) 1/	 氐専		
地 "	<i>71</i> /	5,20	, O J (I)	7276776		状況	./ピックカッカ.	1 1×	Щ	2 MD 07	7//////////////////////////////////////	処理施	ı		状況	nx С v.		成 写 10,80)	
												設状況								
1:3		住宅 L S 2			中規	模一般	住宅のほ も見られ	E 北8m	市道	1		水道、ガス、	本郷 3.4km				(そ	の他)		
		L 32			る区	可整理 画整理 宅地域	後の閑育	\$				下水	3.4KIII							
	選囲 標準的画地の	東 90 形状等	m、∄	雪 60 間口	m、i 約	有 90 10 m			 20	m、夫		使用 低層 2	雪住宅 ^は 200 m ²		. 形状	 	:方形			
隣 廿	地域的特性	特記	特にない				基	準方位:				本郷駅 南方3.	?				: 1 ff		١	
域		事項					路:	m市道			施設	1	.4KM			規制		0, 00	,	
			/ 	B	4+1	T on Lille I		7114		\\ 			_ 14.74		7 + 6		- }	-	u. /π. 1. δ	#-1-1-
1	地域要因の 子来予測	闲静な 値頃感	任も地域もあり原	とでめり を堅い住	、特別	が見記	戦変動器 込まれる	因はなり ことか!	く、 う堅	ヨ田坊調に推	財務を	維持しつるものと	フ推移:予測さ	れ	ももの る。	と推測	וזאו	う。 ^I	也1四水2	単は、
(3) 最有	効使用の判定	戸建住	宅地								(4	4)対象基 の個別		方位	$\dot{\underline{v}}$					0.0
` '	評価の手法	取引事	例比較法	比準	価格			151	,000) 円/	m²	因	מבנים							
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。	よる価値	格		/	円/	m²									
(6)市場	の特性											住する1								
		移して	いる。匿	⅓域内で	は民間	の建	売分譲が	中心で、	立:	地及て	が需要	が良好で 者に応じ の中心価	た価格	設決	定がな	されて	いるに	が、こ	出る版質	300
(7)試算	価格の調整						る住宅地域					3の中心値 多くは自					ょとし	ている	る。 収え	
	証及び鑑定額の決定の	法につ るため	いては対適用しな	t象基準 い。従	地の画 って、	地条例 試算(牛の制約 西格を再り	等によ! 吟味し、)、 指	経済合 定基準	合理性 퇃地と	€を有する :の検討を	賃貸住 踏まえ	:宅 :、 ī	経営を 市場性	想定す を反明	るこれした	とがま 比準値	⊧現実的 価格を打	りであ
理由		、収益 標準地	価格の考	え方は 準地	参考に	留め、	かつ、	単価と約 地域	総額	との関	4係に	も留意し 対象基	て鑑定	:評(西額を	上記σ	とお	リ決定	Eした。 街路	
(8) 公規便			1ਡਾ-	1	修		補正	因の		要团	因の	の規準	価格	村 祖	草交	通		地域要因	交通	
示 準 格	公示価値	格					100	較		<u>比</u> 車	交 .	(円/	m) =	7 11 補 正	一			因	環境 行政	
、 対 規準とした			F	円/㎡	10	<u> </u>] 0	100	100 [_	100)]			111	- 行 その	政		7	の他	
(9)	指定基準	≛地番号	•		時		標準化	地域		個別		対象基	準地	標		路	0.0	地	街路	-1.0
指定基準		名東(嶋	是)-2		修.	Œ	補正	因の 較	比	要因比較		の比準 (円/	価格 7	村 祖	፟ <u></u> 交 環		0.0	域要	交通 環境	+3.0 -3.0
基 の 準 検 地 討	前年指定				[100	.7]	100	100		[100.		,		福 正		地	0.0		行政	+2.0
地 討		15	51,000 F	円/㎡	10	0 [100.0]	[100.	9]	100)	151	,000		行 その		0.0	7	の他	0.0
(10)	-1 対象 継編		D検討 新規				/無 赤	[要	设的 因		か価上 よ立地	:昇、供給 !条件を有	量の制する地							
スカート り 根 押 り か は か か か か か か か か か か か か か か か か か	前年標	準価格			,000		格動	女	ഥ			っている			×	mp J \.	10		.v~==1 -	
対象基準地の前の検討	-2 基準 同一		通地点(<i>'</i> である場 [・]			ح	価格形成要因(変動状況	[地要	域 因	7 ا	ご、安	駅徒歩圏 定した需	外の立 要が見	地区	である: まれる	が住環 ことが	境が ら地	確保さ	された信	主宅地 能移し
の等か	代表	長標準地		標準地			因の		山的	7	こいる	。 ·西巴上亦								

個別的 | 個別的要因に変動はない。 [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 名車(里)-9 字地-1

						<u> </u>	י פייטיי
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	1 ㎡当たりの価格			270.000 円/㎡

1 基本的事項

変動率 年間

+3.4 % 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 5日	(6)路	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	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	路線価	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		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 所在及び地番並びに 地積 255 法令上の規制等 (1)名古屋市名東区本郷3丁目29番1外 基準 「住居表示」等 (m^2) 主要な交通施設との 敷地の利用の現況 周辺の土地の利用 形状 接面道路の状況 供給 2 中専 地 (60,200) 準防 の状況 処理施 接近の状況 設状況 1:1.5 住宅 般住宅及び中層共 北6.5m市道 水道、 本鄉 (その他) W2 同住宅等が混在する ガス、下水 400m (70, 200) 住宅地域 m、南 (2)範囲 東 50 m、西 70 20 m、北 30 標準的使用「低層住宅地 m 近 奥行 約 標準的画地の形状等 間口 約 20 m, 規模 12 m, 長方形 隣 基準方位 2中車 地域的特性 特にない 地 特記 70, 200) 街 交通 法令 . 5 m市道 北東方400m 域 準防 事項 路 施設 規制 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 が増えると予想する。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。 地域要因の (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 0.0 規模 -2.0取引事例比較法 比準価格 270,000 円/㎡ 因 (5)鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収益価格 113,000 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/m² 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600万円~670万円程度、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 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。 国用の住宅地としての取引が主て、同一需給国内の規模地域において多数の自根はののる扱力を収集した。 カ、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。 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 代表標準地 0.0 地 標準地 標準化 地域要 個別的 街路 時点 対象基準地 街路 0.0(8) 準化 、公示価格を 内訳 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 交通 0.0 域 交通 -3.0 7準とし. 名古屋名東-19 比較 (円/m²) 環境 0.0 環境 -3.0 較 補正 公示価格 画地 +9.0 行政 -2.0 [101.1] 100 100 98.0] 268,000 行政 0 0 その他 0.0 272,000 円/m² 100 [109.0] [92.2] 100 その他 0.0 指定基準地番号 地域要 標準 時点 標準化 個別的 対象基準地 街路 街路 (9) (指定基準地) 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 内訳 交诵 域 交诵 化 要 環境 較 比較 (円/m²) 環境 闵 補 前年指定基準地の価格 画地 行政 正 100 100 行政 その他 円/㎡ 100] [100 その他 -1 対象基準地の検討 一般的 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除り (10)] 対 年 継続 が見え始め、価格に頭打ち感が出始めている。 新規 価 対象基準地の前4標準価格等からの検討 W格形成要因の 動状況 前年標準価格 261,000 円/m² 状況 -2 基準地が共通地点(代表標準地等と 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 地 域 Γ の不動産業者による土地需要も旺盛である。 同一地点)である場合の検討 要 因 代表標準地 標準地 標準地番号 個別的要因に変動はない。 要 因 公示価格 円/㎡

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 8日提出 名車(県)-10 字地-1

					名東(県)-10		<u> 宅地-1</u>
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	l ㎡当たりの価格		205,000	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]	150,000	円/㎡
, ,	△ 50 7/5 0□ 40□	,	工労伍42	路線価	路線価又は倍率		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	一一一一一一	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

取引事例比較法 比準価格		定評価額の決定	・の珪田の安	<u> </u>										
正元本の日本を回ります。 日日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の	(1)	所在及び地番	並びに	F 层 击 夕 击 F	マーション	日200来				地積	222		法令上の規制等	等
1:1.5 住宅		「住居表示」	」等	1座中石宋1	へ回到 3]	日309田				(m²)	()		
W2	地地	形状	敷地の利	用の現況		土地の利用	接面道	路の状況	処理施	1			1 低専 (50, 150)	
振導的画地の形状等 関口 約 10 m、 奥行 約 18 m、 規模 180 m程度、形状 長方形 技術でない。 事項 特にない。 事項 特にない。 第項 南方2km 法令 (50.150) 規制 技術である。 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、特別を発表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。 (4)対象基準地の関別的要 戸連住宅地 (5)鑑定評価の手法の適用 四点 明発法による価格 円/m の個別的要 四点 四点 四点 四点 四点 四点 四点 四	1	1:1.5			ンション	等が見られ	南東6.5m	市道	ガス、	上社 2km			(その他)	
振導的画地の形状等 関口 約 10 m、 奥行 約 18 m、 規模 180 m程度、形状 長方形 技術でない。 事項 特にない。 事項 特にない。 第項 南方2km 法令 (50.150) 規制 技術である。 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、特別を発表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。 (4)対象基準地の関別的要 戸連住宅地 (5)鑑定評価の手法の適用 四点 明発法による価格 円/m の個別的要 四点 四点 四点 四点 四点 四点 四点 四	(2)	 範囲	東 70 m.	. 西 100	m. 菌	60 m. 1t.	70 m	標準的化	↓ 吏用「戸る	 建住宅地				
地域要因の 特条予測 おり地で 大き標準地 大き標準地 大き標準地 大き標準地 大き原生 大き原性 大き原生											度、形状	長方		
将来予測	隣 地域	地域的特性	特記 :			街 6.	 ■方位北、	交通	上社駅 南方21	, ,	ì	法令	1 低専 (50,150)	
(3) 最有効使用の判定 戸建住宅地			最寄り地下 の変動要因	鉄駅徒歩圏 は見られず	外の既成信 、当面は明	_ È宅地域であ 見状のまま推	る。徒歩 移するも(圏内の供給 のと予測す	<u>:</u> 不足による。	り、徒歩	 - 圏外へ需	要は派	皮及しているが、	特段
(5)鑑定評価の手法 の適用	(3) i									淮州	分			+6.0
原価法 積算価格 / 円/㎡	(5)鎾	鑑定評価の手法	取引事例比	較法 比準	価格		205,000		の個別		ן וע			10.0
(6)市場の特性	σ	適用	収益還元法	収益	·価格		/	円/㎡						
(6)市場の特性				積算	価格									
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			開発法	開発	法による化	西格	/	円/mf						
・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、収益還評価額の決定の 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、鑑定評額を上記のとおり決定した。 (8) 代表標準地 標準地	(6)市	ī場の特性	あるものの、	、居住環境	が良好なほ	È宅地域であ	り、底堅し	ハ需要があ	ることか	^ら、地位	□は依然上	:昇して	ている。需要の中	内に 外に 心と
(8) 代表標準地 標準地 標準地 標準地 標準地 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内部 (円/㎡) (円)	検証及び鑑定 呼価額の決定の	戸建住宅取 法は非適用	得目的での とした。従	取引が中心 って、比準	いである。そ	のため. 🧦	不動産の収	益性より) 丰、快.谪性	‡が指向さ	カるぱ	5を勘案し、収益	環元
価としたた 203,000 円/㎡ 100 101.9 100 205,000 1 位 101.9 1 100 1 1	(8)	代表	番号			I I	因の比	要因の	対象基 の規準 (円/	準地 価格 内 '㎡) 訳	標 街路 李	į ().0 域 交通) 0 要 環境	0.0 0.0 +4.0
(9) 指定基準地番号 時点 標準化 修正 補正 図の比 要因の の比準価格 比較 (円/㎡) 大	価格 を た	公示価値	各	_				106.0]	,		種 画地 正 行政	t +3	3.9 ^四 行政).0 その他	-2.0 0.0
準検 100 </td <td>(9) 指定 から</td> <td>JA/</td> <td>≛地番号</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>因の比</td> <td>要因の</td> <td></td> <td></td> <td>標 街路</td> <td>i i</td> <td></td> <td></td>	(9) 指定 から	JA/	≛地番号				因の比	要因の			標 街路	i i		
(10) -1 対象基準地の検討 「一般的」名東区の人口はやや減少傾向にある。建築費、労務費等の対 年 ら 継続 新規 価 変 加まり、金利上昇の市況への影響懸念から、需要サイドは 重になっている。 基準検 -2 基準地が共通地点(代表標準地等と 形成 に 切り 1 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	基 の 準 検 地 討	前年指定	≦基準地の価		100		;	100	,	,	上 行政	Į	1 J LX	
淮 価 討 「4 至于心が共連地点(12枚除午地守り ――――――――――――――――――――――――――――――――――――	(10) 対 年 象 標 基 準			198	,	価 変 ㎡ 格 動 形 状	要因	」 止まり 重にな	、金利上 っている	:昇の市汾 '。	が傾向にあ 記への影響	る。廷 懸念か	いら、需要サイド	は慎
中	準地の前の前の	討	地点)である 長標準地	場合の検討		要因	要因	」波及し	ており、	地価は上	_昇してい	最奇り る。	リ駅徒歩圏外へ需	要 は
間	Bu 17	公示価	i格	5 % 半年間		n [*]]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 夕東(県)-11 字地-1

						<u> 디자(ホ/ </u>	1 -0-15	_ !
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		
郵 完		52 100 000 円		l m²当たりの価格			205 000 円/	m²

1 基本的事項

変動率 年間

+2.5 % 半年間 +1.0 %

(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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	155,000	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	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 法令上の規制等 所在及び地番並びに 地積 254 (1)名古屋市名東区勢子坊3丁目212番 基準 「住居表示」等 (m^2) 主要な交通施設との 敷地の利用の現況 周辺の土地の利用 形状 接面道路の状況 供給 1 低専 地 の状況 処理施 接近の状況 (40,80) 設状況 1:2 住宅 中規模一般住宅に共 南東6.5m市道 水道、 本郷 (その他) W2 同住宅が混在する住 ガス、下水 1.9km 宅地域 (2)範囲 東 90 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m 標準的使用「戸建住宅地 近 間口約 奥行 約 200 m²程度、形状 標準的画地の形状等 10 m, 20 m、 規模 長方形 隣 基準方位 地域的特性 1 低車 地域 特にない 特記 交通 (40, 80) 街 法令 . 5 m市道 南方1.9km 事項 路 施設 規制 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。 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。 地域要因の 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 (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 +6.0 規模 -2.0取引事例比較法 比準価格 205,000 円/m² 因 (5)鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/m² 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200㎡程度で4000万円~4500万円程度、新築戸建住宅は5000万円~6000万円程度と把握される。 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る。たまに宅でもの想定は困難と判断し収益価格は試算しないます。従って、戸建住宅地を最有効使用とする市場の特性に見た。それでは、大きでは一般を対象した。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 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。 理由 代表標準地 地域要 標準地 時点 標準化 個別的 対象基準地 街路 0.0 地 街路 0.0 (8) 準化 、公示価格を 内訳 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 交通 0.0 域 交通 0.0 7準とし. 名古屋名東-16 比較 (円/m²) 環境 0.0 環境 0.0 較 補正 公示価格 画地 +3.9 行政 0.0 [101.0] 100 100 [103.9] 205,000 行政 0 0 その他 0.0 203,000 円/m² 100 [103.9] [100.0] 100 その他 0.0 指定基準地番号 地域要 時点 標準化 個別的 対象基準地 街路 街路 (9) (指定基準地) 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 内訳 交诵 域 交诵 化 要 較 比較 (円/m²) 環境 環境 補 囡 前年指定基準地の価格 画地 行政 正 100 100 行政 その他 円/㎡ 100] [100 その他 -1 対象基準地の検討 一般的 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除り (10)対 年 継続 が見え始め、価格に頭打ち感が出始めている。 新規 価 対象基準地の前子標準価格等からの検討 M格形成要因的 動状況 前年標準価格 200,000 円/㎡ 状況] 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 -2 基準地が共通地点(代表標準地等と 地 域 Γ 、商業施設からも近く従来底堅い土地需要が認められる。 同一地点)である場合の検討 要 因 代表標準地 標準地 の 標準地番号 名古屋名東-16 個別的要因に変動はない。 要因 公示価格 203,000 円/㎡

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

								<u>ا نام</u>
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		
缴宁 拉価額		145 000 000 🖽		1 ㎡4た11の価格			553 000 E	□ / 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 5日	(6)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	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	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						

<u>2</u> 章	監定評	価額の決定	の理由の	の要旨																
(1)	所	在及び地番	並びに												地利	ŧ	26	32	法令	上の規制等
(')		「住居表示」	*	名古屋市	名東[☑一社1丁	「目 8	6番							(m²	`	,	\		
埜 淮				- 51 57 - 7				- 41.00		14	*****	.I.Is Se	_	/11 / 4	,	,	(<u>)</u>		
基準地	形	状	敷地(の利用の現	見况	周辺の	_	り利用	1	接面证	直路の	状が		供給				設との		00.
-						の状況	t .							処理施	接边	IΩ	状況		(80,3 準防	00)
														設状況					+193	
	1:2.	5	店舗兼	事務所		中高層の	店舗	東事務	3 :	北40m県	道			水道、	一社				(その他)	
			R C7			所ビル、								ガス、	50m				(90, 3	00)
						が建ち並	が 問う	美 地玛	K					下水					` '	,
(2)	소스	F#F	击 40	m、西	100	±	10		 -	00	+=	5×± ∩			一层广省	± +	古功に	C+1h		
	範		東 40					m、		90 m		準的			層店額				Σ π/	
近隣地域		準的画地の			間口 約	句 12	m、 J	曳行 Я			m、	規模	:		00 m ²	柱店	を、形々	大 長	<u> </u>	
地	地	域的特性	特記	特にない			往	_ : 4	0 r	n県道		_بـ	` ~	一社駅				法令	⊹近商 ∶(90,30	10 \
域			村記				1±	1 :				交	乪	西方50	ım			ムム	準防	,,
			事項				路	3				施	設	1				規制		
														Ì						
	地	域要因の	路線沿し	八の既成剤	5業地	域であり	持段の	変動	要因	はなく	、当:	分の	間現	見状を維	持する	も	のと予	測する。	。繁華性	を有する駅至
<u> </u>	将			置し地価な		安定的に	推移す	るもの	かと	:予測す	る。									
(3)	最有效	助使用の判定	高層店舗	補兼事務所	斤地								(4)	対象基	進拙	な	. 1			
			ᄪᄀᆝᆂᄼ	71112 ++>+	11.34	/ T +b				oo	^ П	, 2	(-)	の個別	的要		, ,			
(5)	鑑定言	平価の手法	取51事1	列比較法	几 华	価格				557,00	0 H	m		因						
` ′	の適月	ı	117 24 22	=:+	1177 24	/#. 1 /2				405.00	^ П	1 122								
	07,637	'	収益還	で法	収益	価格				405,00	0 円	m								
			原価法		積算	価枚					/ 円	/ m²								
			示 /ム		假开	ІЩТЕ					. 17,	111								
			開発法		開発	法による	価格			,	/ 円,	/ m²								
(0)	+= -	T) #± ##																		
(6)	巾场(り特性	同一需約	給圏は概れ ままた 日本	2名東	区内の幹	線・準	幹線i	直路	路沿いの	商業	也域	でま	ある。需	要者の	史	心は主	に自ら	店舗又は	事務所ビルと 下鉄東山線一
			しての1	史用を日間	り こり	る法人事! さから名:	兼有か 様か田	怨走の	さん	iる。父 iシーた	进重(ル 多 が韧	い正めた	合級沿い	に似直	[9 [m]	る冏美 取引け	地塊で 個別性・	のリ、ル が治く	卜
			種によ	つて価格語	が異	なるため	脱板の把握は	困難	ゔみ	ころが、 うるが、	m当	たり	5 ()万円~	6 0 万	i 円	程度が	取引の	か強く、中心と把	地積規模や業 握した。
(7)	試質値																			
(,		正及び鑑定	、 8階	温園内の黒津の店舗業	事務	はみにの! 所にて賃1	ければ	を行っ	つた	が、収	芸術!	各は	無は試算	フんた。 篁過程に	おいて	想	定要素	歌王旦、 も多く、	が超級回	業地域に存し スク等を反映
		領の決定の	し試算(直も低位に	こ求め	られる傾	白があ	る。	详口	って、市	場の	诗性	に重	最も適合	した比	淮	価格を	重視し	て採用し	、収益価格を
	理由		関連づ	ナ、鑑定記	平価額	を上記の	とおり	決定	した	-0										
(8)		代表	標準地	標準	地	時点	標	準化		地域要	個.	別的		対象基準	隼地	ħ	票 往	路	地	街路
公	現価	標準地額	昏号			修正	補	正		因の比	要	因の		の規準(価格 [村外	交	通	域	交通
示	隼 格								į	較	比	較		(円/	m²)	尺 [1	と 環	境	域要因	環境
[]	規権とした	公示価村	各				1 10	20		100	г	1				1		i地		行政
かった	<u> </u>				/ m²	100] 1(1	_	100	L	J				-	_ 行	政		その他
					/ 111	100	L]	L]	10						その			
(9)		指定基準	地番号			時点		準化	:	地域要	個	別的		対象基準	隼地	ħ.	票 往	路	地	街路
指:	か					修正	補	正		因の比	要	因の		の比準化	価格 [<u> </u>	. 交	通	域	交通
定	5								į	較	比	較		(円/	m²)	内 <u>注</u>	と 環	境	域要因	環境
指定基準地	ひ	前年指定	基準地(の価格		г :	1 10	00		100	г	1				<u>1</u>	曹画	i地		行政
华 1	· 対			_	/ m²	100	, , , ,		_		լ 10					-		政		その他
	,,			П	/ 111	100	L	J	L]	10	0					その	他		
(10)	-1 対象	基準地の	検討					г	一般的		 区内(の尾	5業地の	地価は	概:	ね上昇	が続い	ており、	特に地下鉄駅
対		継続	-	新規			1	西 変	L	要因		を最	寄り	りとする	路線沿	il I	の土地	需要は	堅調であ	る。
象	漂の	前年標	準価格		526	,000 円/	m²	各動												
基	毕 検 西 討	-2 基準	也が共通	地点 (代	表標準	地等と		西格形式	_	地 域	, [東山:	通沿	品いの一	社駅至	沂	の商業	地域で	交诵量	も多く周辺に
地址	当			ある場合				要が	L	要因	اً ا	は優	良た	は住宅背	後地を	有	し土地	需要は	圧盛であ	る。
<u>က</u> ို	F		標準地		準地			要 因 因												
前	か	標準地			_			カ	_	個別的	(田別は	的重	要因に変	動けた	۱,۱				
		公示価				円/	m²			要因		11.11.1	H J 3	< i=: 1 ⊂ 3Z	±/1107.0	· v · c				
		変動率		+5.1 %	半年間		%			~ 1	•									
		ヘギノー	1 1-0	/0	, TI	-	, ,													

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 8日提出 夕東(星)5-2 空地-1

					H > (> (> (>) \cdot \)	
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賞	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	
郵 完証価額		84 500 000 🖽		1 m ² 当たりの価枚		179 000 円/m²

1 基本的事項

変動率 年間

+2.3 % 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 4日	(6)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	140,000	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 18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 所在及び地番並びに 地積 472 法令上の規制等 (1)名古屋市名東区八前1丁目222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 近商 地 (80, 200) 準防 の状況 処理施 接近の状況 設状況 低層店舗の中に中層 一社 (その他) 1:1.2 店舗 北西16m市道 RC2 事務所、店舗兼共同 ガス、下水 2.1km (90, 200) 住宅等 も見られる商 業地域 (2)範囲 0 m、西 0 m、南 50 m、北 100 m 標準的使用「中低層店舗地 近隣地 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 計駅 近商 特にない 16 m市道 街 90. 200) 交通 北西方2.1km 法令 博 事項 路 施設 規制 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、当面に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。 準幹線道路沿いに店舗、 当面は現状のまま推移 地域要因の 将来予測 (3) 最有効使用の判定 中低層店舗地 (4)対象基準地 ない の個別的要 取引事例比較法 比準価格 181,000 円/㎡ (5)鑑定評価の手法 因 の適用 収益還元法 収益価格 95,900 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 / 円/m² 開発法による価格 (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。 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。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 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 地域要因 待路 街路 (8) , 規準とした 価格 標準地番号 修正 因の比 要因の の規準価格 補正 交通 交通 訳 環境 較 比較 (円/m²) 環境 補正 公示価格 画地 行政 100 100 行政 その他 円/㎡ 100 100 1|[その他 0.0 地 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 -1.0 (指定基準) 内訳 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 交通 0.0 域 交通 +3.0 化 名東(県)5-3 (円/㎡) 環境 0.0 環境 +20.0 較 比較 補正 前年指定基準地の価格 画地 0.0 行政 -1.0[103.3] 100 100 [100.0] 179,000 行政 0.0 その他 0.0 地討 210,000 円/m² [100.0] [121.1] 100 100 その他 0.0 -1 対象基準地の検討 (10)一般的 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 継続 要 因 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 前年標準価格 175.000 円/m² -2 基準地が共通地点(代表標準地等と 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 地 域 [] 同一地点)である場合の検討 要 特段の変動はない。 大 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 名東(県)5-3 宅地-1

						<u> </u>	، ن ا
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)	[令和 7年1月]	170,000	円/m²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5)価格の種類	正常価格	(6)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

(1)	所在及 「住居		並びに		市名東区	区西山本通	12丁	目12	番				地積 (㎡)	-	51	法令	上の規制	等			
基準地	形状	5夜小」		 の利用の	D現況	周辺のの状況	_	の利用	接面证	道路の	伏況	供給 処理施 設状況	主要	□□(な交通施 Eの状況	<u>)</u> 設との	近商 (80, 2 準防	200)				
	1:2		診療所 R C 4	兼共同位	主宅	低層の小 か中層の 住宅等が 隣商業地	店舗見られ	兼共同		市道		水道、 ガス、 下水	星ヶ丘 1.1km	=		(その他 (79,	,				
(2)	範囲		東 0	m, ī	西 30	m、南	40	m、 i	է 140 m	n 標	準的侵	 中化	【層店部	兼共同位	宅地						
近	標準的i	画地の	形状等		間口系	約 20	m、	奥行 糹	約 25	m、規	模	5	00 m²₹	呈度、形料	犬 長 :	方形					
近隣地域	地域的特	特性	特記事項	一部が 地域 (定	第1種低 50・1	層住居専 50)に	指 徘	1	5 m市道		交通 施設	星ヶ丘 南東方	:駅 1.1km		法令規制	近商 (79, 1 準防	86)				
								1		14 - 2 1		1		==							
	地域要[将来予	因の 測	準幹線 のと予	道路沿い 測される	1に中低 3。多用	層の店舗、 途建物の3	マン な地か	′ション ′可能で	ソ等が建ち で、地価は	並ぶ商 上昇基	業地調で打	或であり 准移する	、今後 ものと	とも現状 予測する。	の繁華! 。	性を維持	り推移す	るも			
(3)	最有効使用の				司住宅地)対象基		ない							
	監定評価 <i>σ</i>	D手法	取引事	例比較沒	比 準	価格			217,00	0 円/i	,	の個別は因	的要								
O	の適用		収益還	元法	収益	i価格			105,00	0 円/ロ	'n										
			原価法		積算	価格			,	/ 円/ɪ	'n										
開発法開発法に					法による	価格		,	/ 円/ɪ	'n											
. ,	市場の特性		ョン開 立地し 因とな	発業者で ている。 っている	である。 マンシ る。取引	西山本通洋 ョン需要が 総額はば	ひれの が根強 うつき	交通量 い名東 が大き	量の比較的 東区の地域 きく中心と	多い準 性から なる価	幹線i 、マ: 格帯	道路沿い ンション は見いだ	に、低 適地に せない	層店舗の 対する土: 。	はか中が地需要は	層の共同は底堅く]住宅等が 地価上昇	「多く 『の要			
言	式算価格の ・検証及び 平価額の決 里由	が鑑定快定の	のの、 価格は	比準価を参考とし	Aを重視 ノ、更に	するのが/標準地との	下動産 の均復	市場の	D実態を適 意して鑑定	切に反 評価額	映しを上記	ていると 記のとお	判断さり決定	れる。以 した。	上より	比準価格	を重視し	収益			
(8) 公 規 示 準	見価 税	票準地都	標準地 §号 3古屋名		準地	時点 修正		標準化 調正	地域要 因の比 較	個別 要因 比較	の	対象基準 の規準(円/	準地 価格 戍 ㎡) 部	3 準 交 で で で で で で で で で で で で で で で で で で	诵	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+3.0 +5.0 +10.0			
価とれる	見価	公示価格		8,000	円/㎡	[100.9] 100		00	100 [124.9]	[100. 100		217	,000	116	政	0.0 0.0 0.0) 1886 し の付地 の内を で で で で で で で で で で で で で で で で で で で	+5.0 0.0			
(9) 指定		定基準	地番号			時点 修正		標準化 計正	地域要 因の比 較	個別 要因 比較	の	対象基準 の比準(円/	準地 価格 内 ㎡) ^訓	標質	路 通 境	地域要因	交通				
、指定基準地の検討	前	i年指定	基準地		円/㎡	[]	1	00]	<u>100</u>	[100	_]			開 画 正 行 その	地 政 他						
(10) 対象基準地の前 の) 年標準値格等が		継続 前年標 2 基準 ¹ 同一 ¹	準価格 也が共通 也点)で	新規 通地点 (ごある場	代表標準 合の検討		m²	価格形成要因 変動状況	一般的 要 因 地要 因	l 」は 。 i l 地	:マン: !域要[ション需 因に特段	要ともの変化	るなか、 競合して	利便性、需要はない。	は堅調に 地価上昇	:推移して	เกล			
	Ŧ	代表	標準地	1	標準地			因 の													