

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社
天白(県)-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 近藤 裕二
鑑定評価額	23,000,000 円		1㎡当たりの価格	162,000 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/m ²
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市天白区大根町 4 0 番 7 外				地積 (㎡)	142 ()	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				
	1:3.5	住宅 W2	一般住宅、アパート 等が混在する住宅地 域	南西6m市道	水道、 ガス、 下水	原 2km		(その他) 高度最高15m (60, 150)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 30 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 15 m、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 6 m市道	交通 施設	原駅 南西方2km	法令 規制	1 中専 高度最高15 m (60, 150) 準防		
	地域要因の 将来予測	一般住宅の他にアパート等が見受けられる住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状維持で推移する ものと予測する。										
(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				+6.0
(5)	鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格		162,000 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天白区及び周辺区に存する住宅地域である。主な需要者は、戸建住宅建築を目的とする一次及び 二次取得者並びに戸建分譲業者である。地下鉄駅への接近性は劣るが、住環境は概ね良好であり名古屋市外からの転入 も見込める地域であり、需要は底堅い。規模にばらつきが見られるため、取引の中心となる価格帯は見出しづらいが、 土地総額で1500～2500万円程度である。									
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は自用目的での取引を中心に信頼性の高い事例より求めた結果であり、市場動向を反映している。収益価格は 標準地の画地条件等の制約から経済合理性を有する共同住宅の想定は不合理であることから求められなかった。したが って、現実の市場動向を反映した比準価格を採用し、地価公示価格との検討結果を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を 決定した。									
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋天白-2 公示価格 202,000 円/㎡	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 +5.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0		
		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [134.7]	[106.0] 100	161,000						
(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 前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 159,000 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般 的要 因]	景気は一部で足踏みがみられるものの、緩やかな回復基調が 続いており、不動産市場も都市部を中心に堅調な動きが継続 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]	区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動はな い。						
	変動率 年間 +1.9 % 半年間 %				[個 別 的 要 因]	個別的要因の変動は特にない。						

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
天白(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイセット不動産株式会社	
天白(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	石井 識章
鑑定評価額		58,700,000 円	1㎡当たりの価格	188,000 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 7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
					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		名古屋市天白区野並 4 丁目 1 3 8 番				地積 (㎡)	312 ()	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	
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅の中 にアパート、空地等 が見られる高台の住 宅地域		南東8m市道	水道、 ガス、 下水	野並 570m		(その他) 高度最高20m (70, 200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 100 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 11 m、奥行 約 20 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 8 m市道	交通 施設	野並駅 北東方570m		法令 規制	2 中専 高度最高20m (70, 200) 準防
	地域要因の 将来予測		一般住宅や共同住宅が見られる住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状維持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 <			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイセット不動産株式会社
天白(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 石井 識章
鑑定評価額	40,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	205,000 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 7日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	160,000 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
					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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市天白区原5丁目1004番				地積 (㎡)	198 ()	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)					
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅及び共同住宅が 建ち並ぶ住宅地 域	北8m市道	水道、 ガス、 下水	原 1.1km		(その他) 高度最高10m					
(2) 近隣 地域	範囲	東 120 m、西 60 m、南 50 m、北 20 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 21 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	原 駅南方1.1km		法令 規制	1低専 高度最高10m (50, 150)			
	地域要因の 将来予測		小規模一般住宅等が建ち並び成熟した住宅地域である。地域内に格別の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと 予想する。										
(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 0.0					
(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	同一需給圏は天白区等を中心とする既成の住宅地域である。主たる需要者は同一需給圏を含む名古屋市内及びその近郊に居住する30代から40代を中心とする一次取得者と考えられる。鉄道駅への接近性はやや劣るものの、区画整理済みの住宅地であり、品等は比較的高く、堅調な需要が見込めるエリアである。土地価格は4,000万円程度、戸建住宅は6,000万円程度が中心価格帯と思考される。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似する自用目的での取引から求めたもので、取引市場の実勢を反映した実証的な価格である。収益価格は基準地の画地条件等の制約から賃貸用建物を想定することが現実的ではないため求められなかった。したがって現実の市場動向を反映した比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。尚、当該価格は単価と総額の関連の適否についての検討結果からも妥当なものと判断した。												
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋天白-2		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 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 202,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	204,000		その他 0.0				
(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 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			その他 0.0				
(10) 対象 基準 地 の前 年の 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 198,000 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要 因	不動産市場は依然として底堅く推移しているが、海外情勢は減速気味でや金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。							
	-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 標準地番号 名古屋天白-2 公示価格 202,000 円/㎡				地 域 要 因	当該地域の地域要因は安定的であり、特段の変動要因は認められない。							
	変動率 年間 +3.5 % 半年間 +1.5 %				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 7 日提出
天白(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットブレイン	
天白(県)-4	愛知県	愛知第 3	氏名	不動産鑑定士	山岡 通長
鑑定評価額		36,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	185,000 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]	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
					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		名古屋市天白区池場 4 丁目 1 1 0 8 番				地積 (㎡)	195 ()	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 R C 2		一般住宅のほか共同 住宅、生産緑地等も 見られる住宅地域		南10m市道	水道、 ガス、 下水	原 1.3km			(その他) 高度最高20m (70, 150)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 120 m、南 30 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 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 1 0 m市道	交通 施設	原駅 南方1.3km		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	近隣地域内外で見られる生産緑地が継続される傾向にあり、当面は緑の多い環境良好な住宅地域として、現状どおりの 状況が続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 185,000 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、天白区中央部周辺を中心として近隣地域と類似の住宅地域が存する圏域である。需要者の中心は名古屋 市及びその周辺圏域に居住または通勤する一次取得者層である。近隣地域は、地下鉄原駅から概ね徒歩圏内にあり、緑 の多い居住環境良好な住宅地域であるため、底堅い需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地が 3 0 0 0 万 円程度、新築の戸建住宅は 5 0 0 0 万 ~ 6 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	近隣地域は自用目的の取引が中心であり、同一需給圏内における類似地域の多数の取引事例から試算された比準価格は 市場性を反映しており規範性は高いといえる。一方、当地域においては地価に即応する賃料水準の確保が困難であり、 専ら収益獲得を目的とした共同住宅建設の想定は現実的でないため、収益価格は試算しなかった。以上より、比準価格 を採用し、更に単価と総額との関連にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋天白-2		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 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 +3.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 202,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [120.5]	[109.0] 100	185,000					
(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 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 182,000 円/㎡				価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、米国の通商 政策等による不透明感がみられる。						
	-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] 当該地域の地域要因は安定的であり、特段の変動要因は認め られない。						
						[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
変動率 年間 +1.6 % 半年間 %												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
太白(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社	
太白(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	近藤 裕二
鑑定評価額		37,000,000 円		1㎡当たりの価格	173,000 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]	130,000 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		名古屋市太白区荒池 2 丁目 3 2 0 6 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		1 低専 (40, 80)			
	1:1.5	住宅 W2		戸建住宅、アパート 等が混在する区画整 理済の住宅地域		南西6m市道	水道、 ガス、 下水	平針 1.2km		(その他) 高度最高10m			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 70 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 m市道	交通 施設	平針駅 南東方1.2km		法令 規制	1 低専 高度最高10m (40, 80)		
	地域要因の 将来予測	一般住宅の他にアパート等が見受けられる住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状維持で推移するものと予測する。											
(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 +6.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 173,000 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太白区及び周辺区並びに日進市西部に存する住宅地域である。主な需要者は、戸建住宅建築を目的とする一次及び二次取得者並びに戸建分譲業者である。地下鉄駅への接近性はやや劣るが、共同住宅も介在する地域である。規模にばらつきが見られるため、取引の中心となる価格帯は見出しづらいが、土地総額で 3 0 0 0 ~ 4 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	比準価格は自用目的での取引を中心に信頼性の高い事例より求めた結果であり、市場動向を反映している。収益価格は標準地の画地条件等の制約から経済合理性を有する共同住宅の想定は不合理であることから求められなかった。したがって、現実の市場動向を反映した比準価格を採用し、地価公示価格との検討結果を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋太白-2		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 +4.0 環境 +14.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	公示価格 202,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [125.7]	[106.0] 100	173,000						
(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] 景気は一部で足踏みがみられるものの、緩やかな回復基調が続いており、不動産市場も都市部を中心に堅調な動きが続いている。							
	-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] 区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。							
						[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。							
	変動率 年間 +3.6 % 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
天白(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
天白(県)-6	愛知県	愛知第 3	氏名	不動産鑑定士 瀬 藤 正 剛
鑑定評価額	44,300,000 円		1 ㎡当たりの価格	208,000 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]	165,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 19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		名古屋市天白区八幡山4 0 6 番 2				地積 (㎡)	213 ()	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 (30, 100)	
	1:2	住宅 W2		中小規模の一般住宅 を中心に共同住宅も 見られる高台の住宅 地域		北4.5m市道	水道、 ガス、 下水	塩釜口 620m		(その他) 高度最高10m (風致地区)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 90 m、西 50 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 10.0 m、奥行 約 21 m、規模				210 ㎡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、 4 . 5 m市道	交通 施設	塩釜口駅 南西方620m		法令 規制	1 低専 高度最高10m (風致地区) (30, 100)
	地域要因の 将来予測	特別の変動要因は見られず、ここ当分は現状維持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 			

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日提出
天白(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
天白(県)-7	愛知県	愛知第 3	氏名	不動産鑑定士 瀧 正剛
鑑定評価額	71,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	260,000 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]	185,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 19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		名古屋市天白区表山2丁目1007番				地積 (㎡)	273 ()	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, 100)			
	1:1.2	住宅 S2		中規模住宅が建ち並 ぶ高台の閑静な住宅 地域		南6m市道	水道、 ガス、 下水	八事 800m		(その他) 高度最高10m			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 30 m、北 20 m					標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 20 m、規模					260 ㎡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	八事駅 南方800m		法令 規制	1 低専 高度最高10m (40, 100)		
	地域要因の 将来予測	特別の変動要因はなく、ここ当分は現状維持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 					

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
天白(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイセット不動産株式会社	
天白(県)-8	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	石井 識章
鑑定評価額		43,800,000 円	1㎡当たりの価格	232,000 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 7日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	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		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		名古屋市天白区元植田3丁目1802番				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)			
	1:2.5	住宅 W3		一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域		北6.5m市道	水道、ガス、下水	植田 700m		(その他) 高度最高10m			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 40 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 20 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	植田駅 北西方700m		法令規制	1 低専 高度最高10m (50, 150)		
	地域要因の将来予測		駅徒歩圏内の閑静な住宅地域であり、今後も現状のまま推移すると予測する。近隣地域は利便性の高い地域で、需要は回復しており、地価水準は上昇傾向で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	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 232,000 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		同一需給圏は天白区中央部から北部を中心とする住宅地域である。需要者の中心は名古屋市及びその周辺圏域に居住または勤務する一次取得者層である。近隣地域周辺は地下鉄植田駅から徒歩圏内で、区画整然とした住宅地域である。住環境、利便性ともに良好な地域として人気が高く、地価は継続して上昇傾向にある。取引の中心価格帯は、土地が4,000万円前後、新築戸建住宅が5,500万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は類似する自用目的での取引から求めたもので、取引市場の実勢を反映した実証的な価格である。他方、収益価格は近隣地域は賃貸市場が未成熟で、対象基準地の間口も狭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ことが困難なため不適用とした。したがって現実の市場動向を反映した比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。尚、当該価格は単価と総額の関連の適否についての検討結果からも妥当なものと判断した。											
(8) 公示価格とした価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋天白-20		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	0.0
	公示価格 228,000 円/㎡		[101.5 / 100]	100 [100.0]	100 [/]	[100.0 / 100]	231,000		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	環境	0.0	地域要因	環境	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]			画地	0.0		行政	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 223,000 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、海外情勢は減速気味でや金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。							
	-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 標準地番号 名古屋天白-20 公示価格 228,000 円/㎡					[地域要因] 植田駅の徒歩圏内に位置し、居住環境が良好であることから需要は高く、地価の上昇が続いている。							
						[個別的要因] 特記すべき個別的要因の変動はない。							
	変動率 年間 +4.0 % 半年間 +1.8 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットブレイン
天白(県)-9	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山岡 通長
鑑定評価額	32,400,000 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]	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
					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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市天白区西入町 1 2 1 番 1				地積 (㎡)	199 ()	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	中規模一般住宅のほ かに空地も見られる 区画整然とした住宅 地域	南6.5m市道	水道、 ガス、 下水	相生山 1.4km		(その他) 高度最高10m 1 . 0 m外壁後退		
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 50 m、北 90 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 19 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない	基準方位 北 6 . 5 m市道	交通 施設	相生山駅 北方1.4km	法令 規制	1 低専 高度10m 1 . 0 m壁面後退 (40, 80)		
	地域要因の 将来予測	一般住宅が建ち並ぶ住環境の良好な住宅地域である。将来の動向としては格別の価格変動要因はなく、当分の間現状を維持するものと予測する。								
(3)	最も有効使用の判定		低層住宅地			(4)対象基準地の 個別的な 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		163,000 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、天白区南東部及び緑区北部に位置する地下鉄桜通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のエンドユーザーが想定される。最寄駅からは徒歩圏外であるものの、相対的な割安感から一定の需要が認められる。取引の中心となる価格帯は、土地のみで3 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で5 0 0 0 万円程度の水準である。								
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は自用目的の取引が中心であり、同一需給圏内における類似地域の多数の取引事例から試算された比準価格は市場性を反映しており規範性は高いといえる。一方、当地域においては地価に即応する賃料水準の確保が困難であり、専ら収益獲得を目的とした共同住宅建設の想定は現実的でないため、収益価格は試算しなかった。以上より、比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋天白-2 公示価格 202,000 円/㎡	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 0.0 交通 +3.0 環境 +27.0 行政 +5.0 その他 0.0
		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [137.4]	[109.0] 100	163,000				
(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	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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 161,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、米国の通商政策等による不透明感がみられる。					
	-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] 当該地域の地域要因は安定的であり、特段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。					
	変動率 年間 +1.2 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
天白(県)5-1	愛知県	愛知第 3	氏名	不動産鑑定士 齋藤 正剛
鑑定評価額	71,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	249,000 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]	195,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 19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	所在及び地番並びに 「住居表示」等					名古屋市天白区植田南3丁目102番					地積 (㎡)	286 ()	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		店舗兼住宅 S2		店舗のほかにマンションも見られる路線 商業地域		北25m県道		水道、 ガス、 下水		植田 310m			(その他) 絶対高4.5m高度 (90, 300)					
(2) 近隣 地域	範囲		東 150 m、西 80 m、南 40 m、北 30 m					標準的使用		低層店舗地									
	標準的画地の形状等			間口 約 11 m、奥行 約 26 m、規模			290 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性		特記 事項		特にない。		街 路		2.5 m県道		交通 施設		植田駅 南西方310m		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		特別の変動要因はなく、当分は現状推移で推移するものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定		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		249,000 円/㎡													
		収益還元法		収益価格		142,000 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		同一需給圏は天白区内で幹線道路又は準幹線道路沿いの商業地域がその範囲にあたる。需要者の中心は地元法人、個人事業主等である。近隣地域は主要幹線道路沿いであり繁華性は比較的高い。またマンション用地としての需要もあり、地価は継続的に上昇している。商業地の取引件数が少なく、規模、利用目的などにより総額も様々なため、中心価格帯の把握は困難な状況にある。																	
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		鑑定評価方式を適用した結果、比準価格と収益価格の2試算価格を得た。比準価格は市場性を反映した実証的価格である。また事例の信頼性、比準の精度は高い。一方収益価格は不動産の収益性に着目して求めた理論的数値であるが、当該地域は賃料の遅効性により、その価格は低めに試算された。以上を総合的に勘案して比準価格を採用し、収益価格は参考程度として鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 規 価 公 示 価 格 と した	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋天白5-1			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 0.0	街路 0.0						
	公示価格 244,000 円/㎡			[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	249,000			交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0						
(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	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0						
	前年指定基準地の価格 円/㎡			[] 100	100 []	100 []	[] 100				行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0						
(10) 対 象 基 準 地 の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 239,000 円/㎡					価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要 因]	景気は基本的には回復基調で推移している。輸出や鉱工業生産は横ばい基調、個人消費は雇用・所得環境の改善を背景に増加している。											
	-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 名古屋天白5-1 公示価格 244,000 円/㎡						地 域 [要 因]	特記すべき地域要因の変動はない。											
	変動率 年間 +4.2 % 半年間 +2.0 %						個別的 [要 因]	特記すべき個別的要因の変動はない。											

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
天白(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイセット不動産株式会社	
天白(県)5-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	石井 識章
鑑定評価額	41,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		187,000 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 7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
					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		名古屋市天白区原 5 丁目 1 3 0 8 番				地積 (㎡)	219 ()	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		
	1:4	店舗兼住宅 S 2		店舗付マンション、 店舗併用住宅等が建 ち並ぶ近隣商業地域		東16m市道	水道、 ガス、 下水	原 1.2km		(その他) 絶対高 3 1 m 高度 (90, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 30 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 路	1 6 m 市道	交通 施設	原駅 南方1.2km		法令 規制	近商 絶対高 3 1 m 高度 (90, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測		店舗付マンション、店舗併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、今後とも低層利用地の高度利用化が進むものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	間口・奥行の関係 -1.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 187,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 135,000 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、天白区内を中心として近隣商業地域や準幹線道路沿いの路線商業地域が存する圏域である。需要者の中心は、個人や地場企業などの物販、飲食店等の事業者である。近隣地域には地域の中核となるような施設や集客力のある大規模店舗等がなく、共同住宅併用の店舗等が比較的多く見受けられる。このため商業地域としての競争力はやや弱いと判断される。地域の画地規模にはバラツキがあり、中心価格帯として把握される総額水準は特にない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は店舗兼共同住宅の賃貸を想定した理論的な価格であるが、低位に求められた。これは近隣地域が商業地域ではあるが、賃貸市場が成熟しておらず土地価格に見合う賃料水準が未形成であることに起因している。従って、収益価格の規範性は比準価格より低いと判断される。以上から代表標準地を規準とした価格との均衡を踏まえ、比準価格を重視し収益価格を比較考量し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 標準地番号 名古屋天白5-1		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 +2.0 交通 +5.0 環境 +19.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 244,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [131.3]	[99.0] 100	187,000					
(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 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 181,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、海外情勢は減速気味でや金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。							
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に大きな変動はないが、共同住宅併用の店舗等が中心の商業地域であり、地価押上げの一般的要因の影響を受けている。							
	変動率 年間 +3.3 % 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	日本土地評価システム株式会社
天白(県)5-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 近藤 裕二
鑑定評価額	42,500,000 円	1㎡当たりの価格	183,000 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]	145,000 円/m ²
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市天白区境根町 9 2 番				地積 (㎡)	232 ()	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		
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 R C 3		小売店舗、一般住宅 等が混在するバス通 り沿いの商業地域		東16m市道	水道、 ガス、 下水	相生山 520m		(その他) 絶対高 3 1 m 高度 (90 , 200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 150 m、北 200 m				標準的使用	低層店舗付住宅地					
	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	1 6 m市道	交通 施設	相生山駅 北西方520m		法令 規制	近商 高度最高31m (90 , 200) 準防	
	地域要因の 将来予測		準幹線道路沿いの低層店舗、一般住宅等が混在する地域であり、将来的には徐々に住宅地としての利用が強まっていく ものと予測される。									
(3)	最有効使用の判定						低層店舗付住宅地		(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		183,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		114,000 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	同一需給圏は天白区及び周辺区の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域である。店舗、共同住宅等が見られる地域であり、 需要者の中心は、地元企業や個人事業者及びデベロッパー等である。地下鉄駅の徒歩圏内にあり、店舗用地のほか、 マンション用地の需要も見受けられる。取引の中心価格帯は、画地規模、取得者の利用用途等によってばらつきがあり 一定の傾向は見られない。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する現実の取引事例を基礎と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標準とし、収益価格は参考に留め、 更に地価公示価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 規 価 公 示 価 格 と し た 価 格 を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋天白5-1		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 +2.0 交通 +1.0 環境 +28.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 244,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [135.8]	[100.0] 100	183,000					
(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 177,000 円/㎡				価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]	景気は一部で足踏みがみられるものの、緩やかな回復基調が 続いており、不動産市場も都市部を中心に堅調な動きが継続 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]	準幹線道路沿いの商業地域であり、地域要因に特段の変動は ない。					
	変動率 年間 +3.4 % 半年間 %					[個別的 要 因]	個別的要因の変動は特にない。					

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
天白(県)5-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイセット不動産株式会社	
天白(県)5-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	石井 識章
鑑定評価額	105,000,000 円		1㎡当たりの価格		283,000 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 7日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	220,000 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
					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		名古屋市天白区植田 3 丁目 7 1 1 番				地積 (㎡)	370 ()	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		
	1:1.5	診療所兼住宅 R C 3		地下鉄駅周辺の中低層の店舗兼住宅が見られる商業地域		南16m市道	水道、ガス、下水	植田 240m		(その他) 高度最高45m (90, 300)		
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 90 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	中低層店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 25 m、規模				370 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない。		街路	1 6 m市道	交通施設	植田駅 東方240m		法令規制	近商 絶対高 4.5 m 高度 (90, 300) 準防	
	地域要因の将来予測		中低層の店舗併用住宅を中心に高層共同住宅も増えつつある駅近くの商業地域である。地下鉄駅に近いことから、投資物件に対する需要が堅調であり、地価水準は上昇傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地						(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 283,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 189,000 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		同一需給圏は天白区の幹線道路又は準幹線道路沿いの商業地域がその範囲にあたる。主な需要者は地元の中堅企業や個人事業者であるが、規模によっては全国で店舗展開する企業や、マンション開発業者等の参入も考えられる。近隣地域は地下鉄植田駅周辺に位置しており、利便性が高く特に後者のマンション需要が底堅い。需要の中心となる価格帯について、商業地の取引は個別性が強く、規模等によって価格帯が異なるため把握は困難である。										
(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、実際の取引事例を採用した実証的な価格であり、精度の高い価格が得られた。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。自用目的の取引が中心であるものの、一部に収益目的で不動産を取得する需要も認められる。従って、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、前年価格等からの価格変動にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公示標準価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋天白5-1		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -2.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 244,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [88.0]	[100.0] 100	281,000					
(9)指定からの検地	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 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 272,000 円/㎡			価格変動状況の要因	[一般的要因] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、海外情勢は減速気味でや金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。							
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 当該地域の地域要因は安定的であり、特段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。							
	変動率 年間 +4.0 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
天白(県)5-5	愛知県	愛知第 3	氏名	不動産鑑定士 瀧澤 正剛
鑑定評価額	47,400,000 円		1 m ² 当たりの価格	287,000 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]	225,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 19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		名古屋市天白区八幡山 1 3 3 5 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		近商 (80 , 300) 準防				
	1.5:1	店舗、事務所兼共同 住宅等 R C 6		中低層の店舗、店舗 兼共同住宅等が建ち 並ぶ駅至近の商業地 域		北東26.1m国道	水道、 ガス、 下水	塩釜口近接		(その他) 絶対高 4 5 m高度 (90 , 300)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 60 m、南 0 m、北 60 m		標準的使用		中層店舗付共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 10.2 m、規模		165 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	2 6 . 1 m国道	交通 施設	塩釜口駅近接		法令 規制	近商 絶対高 4 5 m高度 (90 , 300)			
	地域要因の 将来予測		特別の変動要因はなく、当分は現状維持で推移するものと予測する。											
(3)	最有効使用の判定		中層店舗事務所付共同住宅地				(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		287,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		221,000 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		同一需給圏は瑞穂区、天白区内の幹線道路又は準幹線道路沿いの商業地域、あるいは駅前商業地域がその範囲にあたる。需要者の中心は地元の中小企業や個人事業主等である。幹線道路沿いのまとまった画地規模を有する土地については、ロードサイド店舗や中高層のマンション開発用地としても需要は堅調である。商業地の取引件数が少なく、規模、利用目的などにより総額も様々なため、中心価格帯の把握は困難な状況にある。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		鑑定評価方式を適用した結果、比準価格と収益価格の2試算価格を得た。比準価格は市場性を反映した実証的価格である。また事例の信頼性、比準の精度は高い。一方収益価格は不動産の収益性に着目して求めた理論的数値であるが、当該地域は賃料の遅効性により、その価格は低めに試算された。以上を総合的に勘案して比準価格を採用し、収益価格は参考程度として鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 規 価 公 示 価 格 と した	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋天白5-1		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 0.0	街路 0.0		
	公示価格 244,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [87.1]	[100.0] 100	286,000			交通 0.0	交通 -12.0			
(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	環境 0.0	環境 -1.0	行政 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				画地 0.0	行政 0.0			
(10) 対 象 基 準 地 の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 277,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	景気は基本的には回復基調で推移している。輸出や鉱工業生産は横ばい基調、個人消費は雇用・所得環境の改善を背景に増加している。							
	-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]	特記すべき地域要因の変動はない。						
	変動率 年間 +3.6 % 半年間 %							[個 別 的 要 因]	特記すべき個別的要因の変動はない。					