

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中部第一鑑定所
北(県)-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 長谷川 明子
鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	106,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) [令和6年1月] 路線価又は倍率	84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年4月8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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市区会所町3 3 番 2				②地積 (㎡)		110 ()		③法令上の規制等									
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防							
	1:3		住宅 W2		一般住宅のほかに空地も見られる住宅地域		北6.5m市道		水道、ガス、下水		名鉄味美 3.3km		(その他) (70, 200)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用		低層住宅地											
	③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																	
	④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		名鉄味美駅 西方3.3km	法令 1 住居 (70, 200) 準防						
	⑤地域要因の将来予測		特段の変動要因は見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測される。																	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		106,000 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	同一需給圏は北区の庄内川以北を中心に、隣接する西区、北名古屋市、豊山町及び春日井市の周辺市町を含む住宅地域。需要者の中心は住宅建設目的の個人、不動産業者等である。建築費の高騰により総額面も上昇し、物価高も加わって需要者の動きは慎重になってきているものの、低金利を背景に取得意欲は底堅い。需要の中心となる価格帯は、土地で1500万円～2000万円程度、新築戸建物件で3500万円～4500万円程度である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力は高い。一方、基準地の画地条件に加え建築費の高騰により経済合理性に見合う収益物件の想定は困難であり、収益価格は試算しなかった。対象地域は居住の快適性が重視される住宅地域であり、自用目的での取引が一般的であることから、比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。なお、代表標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。																			
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路 0.0 地域要因		街路 +1.0	
	標準地番号 名古屋北-14		公示価格 122,000 円/㎡		[100.8] 100		100 [109.0]		100 [106.1]		[100.0] 100 106,000		標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 桜木不動産コンサルタント
北(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 加藤 恭一
鑑定評価額	21,100,000 円		1㎡当たりの価格	173,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 27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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市長区金田町1丁目1番14					②地積 (㎡)		122 ()	③法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)			
	1:2.5	住宅 W2	中小規模一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域	北5.3m市道	水道、 ガス、 下水	黒川 1.5km					
(2) 近隣地域	①範囲 東 80 m、西 70 m、南 80 m、北 40 m					②標準的使用 戸建住宅地					
	③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					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5.3m市道	交通施設	黒川駅 北方1.5km	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域として、今後も現在の地域環境にて推移、地価は現在の価格水準にて推移していくものと予測する。									
(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 0.0			
(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	同一需給圏の範囲は、概ね北区内、地下鉄を始めとする各鉄道駅までやや距離を有する庄内川以南の住宅地域と判定する。需要者は、名古屋市長在住の一次取得者層を中心に、他市町からの転入者も見受けられる。総額を意識した画地規模の過小な取引が中心となっている。中心となる価格帯は、土地のみで2000万円から3000万円程度、新築戸建住宅で3500万円から5500万円程度が標準的と推測する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地に係る市場の特性等を勘案すると、対象基準地については自己使用目的でのエンドユーザーが需要の中心となることが見込まれることから、市場で代替競争関係にある他の不動産との比較の観点から価格を試算した比準価格は重視する必要がある。よって本件は、比準価格を標準に代表標準地との比較より得られた対象基準地の規準価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋北-10		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	公示価格 243,000 円/㎡		$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[142.2]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	174,000		交通 0.0		交通 +2.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +38.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			画地 0.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 171,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	一般的 [要因] 建築資材の高騰、人手不足等による不動産市場への影響は懸念されるが、区内住宅地の需給動向に大きな変動はない。						
	①-2 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] 地下鉄駅まで距離を有する住宅地の市場は動きが鈍くなってきており、地価の上昇幅も小さくなりつつある。						
	②変動率 年間 +1.2 % 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	株式会社中部第一鑑定所
北(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 長谷川 明子
鑑定評価額	37,300,000 円	1㎡当たりの価格	247,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	195,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4月8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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市区清水3丁目503番 「清水三丁目5番8号」				②地積 (㎡)	151 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)	
	1:1.2	住宅 W2	中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	名城公園 600m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 120 m、南 20 m、北 80 m				②標準的使用		低層住宅地	
	③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							
	④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	名城公園駅 東方600m	法令 規制	1 住居 (60, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		特段の変動要因は見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		247,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		104,000 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	同一需給圏は北区の庄内川以南及び隣接する西区、東区等の住宅地域。需要者の中心は住宅建設目的の個人、不動産業者等である。既成市街地のため更地の供給は少ない。建築費の高騰により総額面も上昇し、物価高も加わって需要者の動きは慎重になってきているものの、低金利を背景に都心周辺での取得意欲は依然堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地で3000万円～3500万円程度、新築戸建物件で5000万円～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	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力は高い。一方、地下鉄駅徒歩圏内にあって周辺地域には賃貸用建物も見られるため収益還元法を適用したが、対象地域は居住の快適性が重視される住宅地域で自用目的の取引が上記の通り決定した。									
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋北-10 公示価格 243,000 円/㎡		②時点修正 [101.6] 100	③標準化補正 100 [100.0]	④地域要因の比較 100 [/]	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) 247,000	⑦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	
	①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡		②時点修正 [] 100	③標準化補正 100 []	④地域要因の比較 100 []	⑤個別的要因の比較 [] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 239,000 円/㎡			③ 価格変動要因の 形成要因	[一般的] 建築費の高騰に加え、物価高、利上げ懸念等の不動産市況への影響は住宅地を中心に強まっており、選好性の細分化が更に進んでいる。					
	①-2 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 名古屋北-10 公示価格 243,000 円/㎡				[地 域] 特段の変動要因は見られないが、利便性、居住環境面の選好性の強さもあり需要は堅調である。					
	②変動率 年間 +3.3 % 半年間 +1.6 %				[個別的] 個別的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 桜木不動産コンサルタント
北(県)-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 加藤 恭一
鑑定評価額		60,800,000 円	1㎡当たりの価格	232,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	180,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月27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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市区北山田1丁目914番 「山田一丁目9番30号」				②地積 (㎡)	262 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)			
	1:2	住宅 R C 2	一般住宅を中心に、 共同住宅、店舗併用 住宅等が混在する地 域	北8m市道	水道、 ガス、 下水	大曽根 300m				
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用 戸建住宅地					
	③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							
	④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	大曽根駅 北方300m	法令 規制 2住居 (70, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測		用途の多様性を有する住宅地域として、今後も現在の地域環境にて推移、地価は上昇傾向が続くものと予測する。							
(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 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		89,800 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	同一需給圏の範囲は、概ね北区内、地下鉄を始めとする各鉄道駅に近い庄内川以南の住宅地域と判定する。需要者は、資金力に余裕のある名古屋市区在住の個人等である。総額を意識した画地規模の過小な取引が中心となっているものの、地下鉄駅に近い住宅地の人気は特に高く、住宅需要は概ね堅調である。中心となる価格帯は、土地のみで3000万円から4000万円程度、新築戸建住宅で4000万円から6000万円程度が標準的と推測する。									
(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、自用目的での一般住宅地の取引が中心で、快適性を重視する需要者意識に照らせば市場性を反映した比準価格は重視する必要がある。一方、収益価格は、理論的価格ではあるが、投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に求められた。本件は、収益価格は参考程度とし、比準価格を標準に代表標準地との比較より得られた対象基準地の規準価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 規 準 価 格 と し た	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋北-10		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦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 -2.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 243,000 円/㎡		$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.7]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	231,000			
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 224,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	[一般的 要 因] 建築資材の高騰、人手不足等による不動産市場への影響は懸念されるが、区内住宅地の需給動向に大きな変動はない。					
	①-2 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] 大曽根駅まで徒歩約5分、主要駅至近の住宅地域として、地価は強含みで推移している。					
	②変動率 年間 +3.6 % 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	株式会社那須不動産
北(県)-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 那須 明
鑑定評価額	42,100,000 円		1㎡当たりの価格	230,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	195,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月27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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市区大杉2丁目1607番 「大杉二丁目16番11号」			②地積 (㎡)	183 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)	
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い中に店舗等が混在する住宅地域	北8m市道	水道、ガス、下水	尼ヶ坂 150m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 140 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③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						
	④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	尼ヶ坂駅 北方150m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする熟成度の高い住宅地域であるが、都心部に近く利便性は良好である。特段の変動要因はなく、当面は現状程度の地域環境を維持しながら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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 230,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 104,000 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、北区の庄内川以南及び隣接する西区、東区等の住宅地域の圏域である。需要者は圏内の居住者が中心であるが、当該地域は都心部へのアクセスが良好なエリアであり、圏外からの転入も多数見られる。建築費の高騰等により住宅市場に停滞感が見られ、地価の上昇基調は鈍化傾向にある。取引の中心となる価格帯は、土地は総額2000～3000万円、新築戸建住宅は4000～5000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格が求められた。収益価格は共同住宅を建築し賃貸することを想定した場合の収益性を反映した価格で、理論的だが想定要素が多い。当該地域の取引は自用目的が中心で、収益性よりも居住の快適性・利便性が重視されて価格形成される傾向が強い。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋北-10	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 243,000 円/㎡	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.6]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	229,000			
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 222,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因]	区内の人口は若干の減少傾向である。地域経済は概ね堅調だが、建築費の高騰により住宅市場は停滞感が強く、先行きも不透明である。			
	①-2 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]	名鉄瀬戸線沿線の利便性・環境共に良好な熟成度の高い住宅地域で、地域要因に変動は見られない。			
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			
	②変動率 年間 +3.6 % 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社那須不動産
北(県)-6	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 那須 明
鑑定評価額	12,700,000 円		1㎡当たりの価格	123,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	90,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月27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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市区北如意2丁目75番				②地積 (㎡)	103 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2 中専 (60, 200) 準防				
	1:1	住宅 W2	小規模住宅等と駐車場が混在する住宅地域	南8m市道	水道、ガス、下水	名鉄味美 1.9km	(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 150 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 m ² 程度、形状 長方形								
	④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	名鉄味美駅 西方1.9km		法令規制	2 中専 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状程度の地域環境を維持しながら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 +9.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 123,000 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	同一需給圏は北区、西区の庄内川以北、及び豊山町、春日井市等周辺市町を含む住宅地域の圏域である。需要者は地縁を有する圏内在住の一次取得者層が中心である。鉄道交通の利便性がやや劣る地域ではあるが、建売住宅等の供給が断続的に続いている。建築費の高騰等により住宅市場には停滞感が見られるものの、地価水準は概ね安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地は総額 1 5 0 0 万～2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 3 0 0 0 万円台である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格が求められた。収益還元法は画地規模等から、現実的かつ合理的な賃貸住宅等の想定が困難であるため適用しなかった。当該地域の取引は自用目的が中心であり、収益性よりも居住の快適性・利便性が重視され、価格形成にあたっては市場価格が重視される。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、一般的要因の影響、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格の標準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号 名古屋北-14							交通 0.0		交通 0.0	
	公示価格 122,000 円/㎡	[100.8] / 100	100 [109.0]	100 [/]	[109.0] / 100	123,000		環境 0.0		環境 0.0	
								画地 +9.0		行政 0.0	
								行政 0.0	その他	行政 0.0	
								その他 0.0		その他 0.0	
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通		交通	
								環境		環境	
								画地		行政	
								行政		その他	
								その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の	一般的要因 区内の人口は若干の減少傾向である。地域経済は概ね堅調だが、建築費の高騰により住宅市場は停滞感が強く、先行きも不透明である。						
	■ 継続 □ 新規				地域要因 庄内川の北側に位置する住宅地域で、地域要因に変動は見られず、住宅市場に停滞感はあるものの、地価水準は安定的に推移している。						
	前年標準価格 122,000 円/㎡				個別的要因 個別的要因に変動はない。						
	①-2 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 名古屋北-14										
	公示価格 122,000 円/㎡										
	②変動率	年間 +0.8 %	半年間 +0.8 %								

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月9日提出
北(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュエーションコンサルティング株式会社
北(県)-7	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐野 達也
鑑定評価額	19,900,000 円	1㎡当たりの価格	178,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市中丸町3丁目13番7	②地積(㎡)	112	⑨法令上の規制等	準工(60, 200) 準防
	③形状	1:2.5	④敷地の利用の現況	住宅LS3	⑤周辺の土地の利用の状況	小規模一般住宅のほか、事業所等も見られる住宅地域
	⑥接面道路の状況	南5.5m市道	⑦供給処理施設状況	水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況	黒川1.4km
	⑨法令上の規制等	(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東130m、西30m、南0m、北50m	②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約8m、奥行約15m、規模120㎡程度、形状長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	基準方位北5.5m市道	交通施設	黒川駅北西方1.4km
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域である。周辺において特段の地域要因の変化はみられず、現状の住宅需要の堅調さを維持し、地価は安定的に推移するものと予測される。				法令規制 準工(70, 200) 準防
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+9.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	178,000 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、北区内川以南を中心とした住宅地域と判定する。需要者は、名古屋市内に勤務する個人が中心である。鉄道駅の利便性は劣るものの生活利便施設への接近性から住居環境は良好であり住宅需要は堅調である。中心となる価格帯は、土地のみで2500万円前後、新築戸建住宅で3500～4500万円程度である。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模等から収益不動産の想定は現実的ではないため、収益価格の試算は行わなかったが、自用目的の取引が中心の地域であり、取引事例比較法による比準価格は市場実勢を反映しており、十分な信頼性を有すると判断する。従って、比準価格を標準として、地価公示地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。					
(8) 公示標準価格をとした	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋北-10	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡)
	公示価格 243,000 円/㎡	[101.6] / 100	100 [100.0]	100 [150.8]	[109.0] / 100	178,000
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	
(10) 対象標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討	③ 変動要因の	[一般的] 物価上昇が相次ぐ中、建売住宅等は一部の需要者に買い渋りがみられるものの、土地の取引価格は堅調を維持している。			
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 176,000 円/㎡		[地域] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす特段の変動はない。			
	①-2 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		[個別的] 個別的要因に変動はない。			
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					
	② 変動率 年間 +1.1 % 半年間 %					

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出
北(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中部第一鑑定所
北(県)-8	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 長谷川 明子
鑑定評価額	15,000,000 円		1㎡当たりの価格	108,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) [令和6年1月] 路線価又は倍率	86,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年4月8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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市区西味鉢4丁目310番1				②地積 (㎡) ()		139		⑨法令上の規制等											
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200) 準防													
	1:3	住宅 W2	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域		北5.5m市道	水道、ガス、下水	味鉢 2km		(その他) (70, 200)													
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 170 m、北 50 m				②標準的使用		戸建住宅地													
	③標準的画地の形状等		間口 約 6.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形																			
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位北、5.5 m市道		交通施設		味鉢駅 西方2km		法令規制		2 中専 (60, 200) 準防					
	⑤地域要因の将来予測		特段の変動要因は見受けられず、当面は現状のまま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		108,000 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	同一需給圏は北区の庄内川以北を中心に、隣接する西区、北名古屋市、豊山町及び春日井市の周辺市町を含む住宅地域。需要者の中心は住宅建設目的の個人、不動産業者等である。建築費の高騰により総額面も上昇し、物価高も加わって需要者の動きは慎重になってきているものの、低金利を背景に取得意欲は底堅い。需要の中心となる価格帯は、土地で1500万円～2000万円程度、新築戸建物件で3500万円～4500万円程度である。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力は高い。一方、基準地の画地条件に加え建築費の高騰により経済合理性に見合う収益物件の想定は困難であり、収益価格は試算しなかった。対象地域は居住の快適性が重視される住宅地域であり、自用目的での取引が一般的であることから、比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。なお、代表標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。																					
(8) 公示価格とした価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋北-14		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦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 +2.0 交通 -1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 122,000 円/㎡		[100.8] 100		100 [109.0]		100 [104.0]		[100.0] 100		108,000											
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 107,000 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 建築費の高騰に加え、物価高、利上げ懸念等の不動産市況への影響は住宅地を中心に強まっており、選好性の細分化が更に進んでいる。															
	①-2 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] 庄内川以北に位置し地縁者が需要の中心である。特段の変動要因は見られず、需要は安定的に推移している。															
	②変動率 年間 +0.9 % 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	株式会社テクナス
北(県)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 市川 隆治
鑑定評価額	61,500,000 円		1㎡当たりの価格	254,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	195,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月28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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市区山田1丁目1306番 「山田一丁目13番13号」			②地積 (㎡)	242 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 300) 準防 (その他) (90, 300)
	1:4	事務所兼住宅 R C 3	国道沿いに中低層の店舗、事務所等が混在する路線商業地域		北西30m国道	水道、ガス、下水	大曽根 360m		
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 60 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用		中層店舗住宅併用地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 25 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 3 0 m国道	交通施設	大曽根駅 北方360m		法令 近商 (90, 300) 準防 規制
	⑤地域要因の将来予測	中低層の店舗、事務所等が混在する幹線道路沿いの商業地域で、最寄駅から近いためアパート等が増加傾向にある。当面は商住混在の状況で推移すると予測した。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			259,000 円/㎡			
	収益還元法		収益価格			168,000 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	同一需給圏は北区及び隣接する西区、東区の幹線道路沿いに形成された商業地域。対象近隣地域は地下鉄駅徒歩圏内の幹線道路沿いに位置し、商住が混在する地域である。需要者は賃貸・分譲マンションの開発業者を中心に事務所用地を求める法人等。建築費等の高騰が懸念材料であるが、幹線沿いの土地は希少性が認められ需給は堅調である。市場での取引は規模等により多様なため、中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は時間的に新しい事例との比較を行い、市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方収益価格は収益性に着目した理論的な価格であり、商業地においては重視すべき価格ではあるが、想定要因を多く含むためやや信頼性に欠けると判定した。以上の理由により、投資目的も含めた取引市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋北5-7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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 +2.0 環境 +30.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 340,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [136.6]	[100.0] 100	253,000			
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 240,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 区内の人口は若干の減少傾向である。高齢化率は県全体より高いもののこのところ横ばいで推移している。				
	①-2 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] 幹線道路沿いの商住混在地域で、地下鉄駅から近いことが選好され、地価は上昇基調にある。				
	②変動率 年間 +5.8 % 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	株式会社中部第一鑑定所
北(県)5-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 長谷川 明子
鑑定評価額	39,900,000 円		1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	105,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4月8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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市区西味鉢2丁目140番				②地積 (㎡)	307 ()	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 300) 準防 (その他) (87, 288)				
	台形 1:1.5	店舗兼倉庫 RC4	中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ近隣商業地域	南16m市道	水道、ガス、下水	味鉢 2.5km						
(2) 近隣地域	①範囲 東 120 m、西 30 m、南 40 m、北 0 m				②標準的使用 中層店舗住宅併用地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 16m市道	交通施設	味鉢駅 西方2.5km		法令 規制	近商 (90, 300) 準防			
	⑤地域要因の将来予測		特段の変動要因は見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因		ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		136,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		71,200 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	同一需給圏は北区の庄内川以北を中心に隣接する西区、北名古屋市、春日井市及び豊山町等の商業地域。需要者の中心は地元の企業、個人事業者、戸建分譲業者等である。既成市街地のため更地の供給は少ない。目立った店舗の進出はみられないものの、住居系用途での利用も可能な地域では低金利を背景とした堅調な投資需要もあって需要は底堅い。取引総額は規模や利用目的によってばらつきがあり、一定の傾向は見出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は都心外延部の地域にあって周辺には収益物件も見られ、収益性に着目した需要もあることから収益価格の意義も認められるものの、想定要素が介在することや建築費の高騰もあり不安定である。比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり現実的説得力は高い。説得力や信頼性から比準価格を中心に収益価格を関連付け、標準地との検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋北5-9		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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 +6.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +3.0 0.0 -4.0 0.0
	公示価格 137,000 円/㎡		$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	130,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 129,000 円/㎡			③ 価格変動状況 価格形成要因の		一般的 [要因] 建築費の高騰に加え、物価高、利上げ懸念等経済の不透明感は強まっているが、投資需要は依然堅調な状況にある。						
	①-2 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] 特段の変動要因は見られないが、一般的要因の影響により需要は底堅く推移している。						
	②変動率 年間 +0.8 % 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	株式会社那須不動産
北(県)5-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 那須 明

鑑定評価額	162,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	345,000 円/m ²
-------	---------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	270,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 27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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市北区志賀南通1丁目18番				②地積 (㎡)		469 ()		③法令上の規制等											
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 400) 防火										
	1:1.5	店舗兼共同住宅 SRC8		店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域		南32.7m市道		水道、ガス、下水		黒川近接		(その他) (100, 400)										
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 90 m、南 0 m、北 0 m				②標準的使用		中高層店舗住宅併用地													
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模				500 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 32.7m市道		交通 黒川駅近接		法令 商業 (100, 400) 防火 規制											
⑤地域要因の将来予測		中高層の店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ駅前の幹線道路沿いの商業地域で、特段の変動要因はなく、当面は現状程度の地域環境を維持しながら推移するものと予測する。																				
(3) 最有効使用の判定		中高層店舗住宅併用地						(4) 対象基準地の個別的要因		ない												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		350,000 円/㎡																	
	収益還元法		収益価格		232,000 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		同一需給圏は北区及び隣接する西区、東区等の幹線道路沿いの商業地域の圏域である。当該地域は地下鉄駅至近の幹線道路沿いに位置し、商住多様な用途に供されている地域であり、需要者は賃貸・分譲マンションのデベロッパーを中心に郊外型店舗を展開する法人及びそれらに賃貸を目的とする投資家、営業所・クリニック等自用目的の法人個人等多岐に亘る。価格は規模等により多様で取引も少ないことから、中心となる価格帯の把握は困難である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は対象基準地と同様の商業地の事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方収益価格は収益性を反映した理論的な価格であり、商業地においては重視すべき価格であるが、想定要素が多い点でやや信頼性に欠ける。したがって収益性に着目した取引も含め、取引市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、更に一般的要因の影響、単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋北5-7		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦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	
	公示価格 340,000 円/㎡		[101.5] 100		100 [100.0]		100 [/]		[100.0] 100		345,000											
(9) 指定基準地	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 333,000 円/㎡				③ 価格変動状況要因		[一般的要因] 区内の人口は若干の減少傾向である。地域経済は概ね堅調だが、建築費の高騰により不動産市場は一部ではやや停滞感が見られる。															
	①-2 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 北5-7 公示価格 340,000 円/㎡						[地域要因] 幹線道路沿いの商業地域で、地域要因の変動は見られない。地下鉄駅至近のため需要は底堅いが、地価水準の上昇は鈍化しつつある。															
	②変動率 年間 +3.6 % 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6年地価調査）

令和6年7月9日提出
北(県)5-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュートックコンサルティング株式会社
北(県)5-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐野 達也
鑑定評価額	128,000,000 円	1㎡当たりの価格	217,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市区稚児宮通1丁目45番外	②地積	591 (㎡)	⑨法令上の規制等	近商 (80, 300) 準防
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	1:1.2	事務所兼倉庫 S2	低層の事務所、店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南東24.5m県道	水道、ガス、下水	黒川 550m
						(その他) (90, 300)
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 100 m、南 100 m、北 40 m	②標準的使用	低層事務所地		
	③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				
	④地域的特性	特記 特にない	街 24.5m県道	交通 黒川駅 北東方550m	法令 近商 (90, 300) 準防	規制
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事業所を中心に戸建住宅や共同住宅もみられる路線商業地域である。周辺において特段の地域要因の変化はみられない。背後の住宅地需要が堅調なこともあり地価は安定的に推移するものと予測される。				
(3) 最も有効使用の判定	低層事務所地	(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	217,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	133,000 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	同一需給圏は北区庄内川以南を中心に、北区全域及び隣接する西区及び東区等を含む商業地域と判定する。需要者の中心は店舗、事業所等としての利用を目的とする法人が考えられる。商業地としての繁華性は高くはないが、庄内川以北の楠地区とを往来する車両によって交通量は比較的多い。取引価格水準については商業地の取引事例は少なく、規模、立地、用途によって価格に差が見られる。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地上に事務所を想定し収益価格を求めたが、投資額に見合う賃料の想定が困難であることから、収益価格は低位に試算された。主たる需要者は自用目的での取引が中心であり、市場性を重視して意思決定を行うと考えられる。従って、本件では、市場実態を反映した価格である比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、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) 公示価格	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)
	標準地番号 名古屋北5-7					
	公示価格 340,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0] [159.4]	100 [100.0] 100		216,000
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)
	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	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動要因	[一般的] 物価上昇が相次ぐ中、建売住宅等は一部の需要者に買い渡しがみられるものの、土地の取引価格は堅調を維持している。			
	■ 継続 □ 新規		[地域] 準幹線道路沿いに店舗や事業所を中心に一般住宅もみられる路線商業地域である。地域要因に影響を及ぼす特段の変動はない。			
	前年標準価格 206,000 円/㎡		[個別的] 個別的要因に変動はない。			
	①-2 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/㎡					
	② 変動率	年間 +5.3 % 半年間 %				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社那須不動産
北(県)5-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 那須 明
鑑定評価額	52,800,000 円		1㎡当たりの価格	272,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	210,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月27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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市北区黒川本通5丁目18番1				②地積(㎡)	194	⑨法令上の規制等	商業(80,400) 防火			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			(その他)(100,400)			
	1:2	店舗兼共同住宅RC4	中高層店舗併用住宅ビルと低層店舗の混じる国道沿いの商業地域	西40m国道	水道、ガス、下水	黒川730m						
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西50m、南160m、北40m				②標準的使用	中層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	40m国道	交通施設	黒川駅北方730m	法令規制	商業(100,400) 防火			
	⑤地域要因の将来予測	中低層店舗、事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、特段の変動要因はなく、当面は現状程度の地域環境を維持しながら推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	275,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	188,000 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	同一需給圏は北区及び隣接する西区、東区等の幹線道路沿いの商業地域の圏域である。当該地域は地下鉄駅徒歩圏内の幹線道路沿いに位置し、商住多様な用途に供されている地域であり、需要者は賃貸・分譲マンションのデベロッパーを中心に郊外型店舗を展開する法人及びそれらに賃貸を目論む投資家、営業所・クリニック等自目的の法人個人等多岐に亘る。価格は規模等により多様で取引も少ないことから、中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は対象基準地と同様の商業地の事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方収益価格は収益性を反映した理論的な価格であり、商業地においては重視すべき価格ではあるが、想定要素が多い点でやや信頼性に欠ける。したがって収益性に着目した取引も含め、取引市場の実態を反映した基準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 名古屋北5-7 公示価格 340,000 円/㎡	②時点修正 [101.5] 100	③標準化補正 100 [100.0]	④地域要因の比較 100 [126.6]	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡) 273,000	⑦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 +12.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	②時点修正 [] 100	③標準化補正 100 []	④地域要因の比較 100 []	⑤個別的要因の比較 [] 100	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦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				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 258,000 円/㎡ ①-2 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/㎡	②変動率 年間 +5.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 区内の人口は若干の減少傾向である。地域経済は概ね堅調だが、建築費の高騰により不動産市場は一部ではやや停滞感が見られる。 [地域要因] 幹線道路沿いの商住混在地域で、地域要因の変動は見られない。地下鉄駅から徒歩圏内で需要は底堅いが、地価の上昇は鈍化しつつある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								