

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価東三河支店
緑(県)-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 大羽 昌広
鑑定評価額	24,500,000 円	1㎡当たりの価格	140,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	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 名古屋市長区諸の木3丁目1023番	②地積 (㎡)	175	③形状	1:3	④敷地の利用の現況	住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況	一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域	⑥接面道路の状況	北西6m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	徳重 2.4km	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 80)  (その他) 高度最高10m (風致地区)
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 70 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 8 m、奥行約 22 m、規模 175 ㎡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	徳重駅 南東方 2.4km	法令規制	1 低専 高度最高10m (40, 80)								
	⑤地域要因の将来予測	土地区画整理事業施行済みの地域であり、今後閑静な住宅地域として熟成が進むものと予測する。地価水準はコロナ禍の影響から持ち直し、上昇基調を維持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	140,000 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長区内及び周辺区の住宅地域である。想定される需要者は、緑区及び周辺区並びに豊田市等名古屋市長区に居住又は通勤する個人である。近隣地域周辺は最寄鉄道駅まで徒歩圏外であるが、街区整備状況が良好であり、また土地区画整理事業により宅地化の熟成度が高まっているため、住宅地としての競争力は安定している。需要の中心となる価格帯は、土地が2000万～2500万円前後、新築の戸建は4000万～5000万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は類似地域における信頼性の高い事例である。また需要者の中心は個人であり、近隣地域は自用目的の取引が主である。投資目的の賃貸物件はあまり見られない。また基準地は地積が小さく、経済合理性に見合った共同住宅の建設を想定することが困難であるため、収益価格は試算しなかった。従って比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえ、さらに最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 名古屋緑-4	② 時点修正	[101.3] 100	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	[102.8]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	140,000	⑦ 内訳	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 +1.0 交通 +6.0 環境 -4.0 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	② 時点修正	[ ] 100	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	[ ]	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	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 135,000 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/㎡		③ 変動状況要因の	[ 一般的要因 ] 新型コロナウイルス感染症の影響から市況は回復したものの、物価高の影響による建築費の高騰等の不安材料がある。 [ 地域要因 ] 区画整理事業施行済みの地域であり、将来的に人口流入が予測される。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。											
	② 変動率	年間 +3.7 %	半年間 %														

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
緑(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 角谷 英之
鑑定評価額	37,900,000 円	1㎡当たりの価格	184,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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					

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	名古屋市緑区鶴が沢1丁目1710番				②地積 (㎡)	206 ( )	⑨法令上の規制等	1低専 (50, 150)					
	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	徳重 650m	(その他) 高度最高10m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m				②標準の使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 20 m、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	基準方位 北 6.5 m市道	交通	徳重駅 東方650m	法令	1低専 高度最高10m (50, 150)
	⑤地域要因の将来予測	環境良好な住宅地域として既に熟成しており、今後も同様の特性を保ちつつ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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	184,000 円/㎡			対象基準地の個別的要因								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね緑区中央部から天白区にかけての住宅地域。需要者の中心は、住宅を取得する一次取得者層であり、不動産業者による建売分譲用素地取得もみられる。良好な住環境と生活利便性を有する地域であり、景気の持ち直しと住宅ローンの低金利等を背景として、居住用物件に対する需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は土地価額で2000万円台中頃～3000万円台中頃、新築戸建住宅で5000万円台中頃までと把握される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は徳重駅を最寄駅とする住宅地の取引事例を採用して試算し、市場実態を反映している。収益価格は、合理的な賃貸共同住宅経営が想定できず試算できなかった。近隣地域内では収益用建物の建築を目的とする土地取得は殆ど見られず、需要者は周辺実勢相場との比較に基づく価格の妥当性を意思決定の主要な要素とするのが通常であることから、本件では比準価格を基本とし、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	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	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	
	① 代表標準地 標準地番号	名古屋緑-15	[102.8] / 100	100 [109.0]	100 [91.0]	[101.0] / 100	184,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +9.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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	交通	環境	画地	行政	その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	[ ]	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	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 変動要因の形成要因	[ 一般的 ] ウイズコロナ化の進展等により、経済活動は回復傾向にあり、住宅地需要も概ね堅調であるが、物価高等の先行き不安材料も存在する。										
	■ 継続 □ 新規			[ 地域 ] 既に基盤の整った住宅地域であり、本地域の地価変動に影響を及ぼす特別の変動要因は認められない。										
	前年標準価格 175,000 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 +5.1 %	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハイビックス株式会社
緑(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山本 高大
鑑定評価額	34,600,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年4月14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	名古屋市緑区左京山2106番				②地積 (㎡)	242	③法令上の規制等	2中専 (60, 200) 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	左京山 370m	(その他) 高度最高20m (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西120m、南80m、北25m				②標準的使用	低層住宅地		
	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	基準方位 北 6.5m市道	交通施設	左京山駅 南方370m	法令規制	2中専 高度最高20m (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅を中心とする住宅地域である。住宅地としてほぼ熟成しており、地域に変化をもたらす格別な変動要因はないことから、当面は現状と大差なく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	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	143,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	88,400 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、名古屋市緑区及び周辺区内の住宅地域である。需要者の中心は、サラリーマン等の所得者層のほか、緑区及び周辺地域に居住する地縁性を有する個人である。近隣地域は、最寄駅から徒歩圏内に位置し、居住環境が良好であることから、需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる土地の価格帯は、総額で2500万～3500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅、共同住宅を中心とする住宅地域であるが、自用目的の取引が中心であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低位に求められた。したがって、本件においては、最近の不動産市場での動向を反映して求められた実証的な価格である比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、代表標準地価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	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 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 -11.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[103.0] 100	100 [101.0]	100 [96.9]	[101.0] 100	142,000	標準化補正		
(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 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]			
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 140,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 物価や金融資本市場の著しい変動等、景気に対する不安材料はややあるものの、金融緩和政策等により、地価は上昇傾向にある。					
	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 ] 特別な地域要因の変動は認められないが、駅から徒歩圏内であり、住宅需要は堅調であることから、地価は上昇傾向にある。					
	② 変動率 年間 +2.1 % 半年間 %			[ 個別的 ] 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	株式会社アーバン鑑定
緑(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 粟谷 達也
鑑定評価額	22,500,000 円		1㎡当たりの価格	162,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	115,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市緑区松が根台88番2				②地積 (㎡)	139	⑨法令上の規制等	1低専 (50, 100)	
	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	野並 1.3km	(その他) 高度最高10m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 80 m、南 0 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 7.5 m、奥行約 19 m、規模 140 ㎡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 市道	交通施設	野並駅 南方1.3km	法令規制	1低専 高度最高10m (50, 100)	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が多いなか共同住宅等もみられる周囲より高い位置にある閑静な住宅地域である。概ね熟成しており特段の変動要因はなく、今後も現状の住環境を維持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	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緑区内の住宅地域である。主たる需要者は名古屋市内及びその近郊に居住する一次取得者が中心である。個人間の売買等もみられるが、不動産業者による分譲が主体で、最近では、区内に多い建蔽率等の規制からみて分割が困難な地域を除き小区分譲も増えてきている。当該分譲を含め、土地のみの総額で2500万円前後が需要の中心であり、3000万円までの取引が大半を占め、この額を超える取引は特定のエリアや所得層に限られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場においては自用目的での取引が中心であり、比準価格は規範性が高い信頼性のある価格である。一方、収益価格については、対象標準地について経済合理性のある賃貸物件の経営が困難だったため、試算していない。よって、比準価格を採用して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。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	① 代表標準地 標準地番号	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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	公示価格 168,000 円/㎡	[101.8] / 100	100 [100.0]	100 [115.1]	[109.0] / 100	162,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	環境 +14.0
(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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	[ ]	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	環境 +14.0
(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 157,000 円/㎡		③ 変動状況 変動要因の	[ 一般的 ] 不安定な海外情勢及び物価の高騰等、不安要素はあるものの、経済活動の正常化に伴い地価は総体的に上昇傾向にある。						
	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 ] 地域内に大きな変動要因はないが、地価は上昇傾向にある。						
	② 変動率 年間 +3.2 % 半年間 %			[ 個別的 ] 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
緑(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小川 隆文
鑑定評価額	44,200,000 円	1㎡当たりの価格	188,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	135,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年4月18日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市長区ほら貝2丁目313番外		②地積 (㎡) ( )		⑨法令上の規制等		
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅LS2	⑤周辺の土地利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	⑥接面道路の状況 南6.5m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 神沢550m 1低専(40,80) (その他) 高度最高10m	
(2) 近隣地域	①範囲 東25m、西60m、南50m、北70m		②標準的使用 戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等 間口約13m、奥行約17m、規模220㎡程度、形状長方形		④地域的特性 特記事項 特にない		⑤地域要因の将来予測 戸建住宅が建ち並ぶ住環境の良好な住宅地域として熟成しているが、規模の大きな土地は細分化されつつある。		
(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	188,000 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	同一需給圏は神沢駅及び相生山駅徒歩圏を中心とする名古屋市長区及び隣接する天白区の住宅地域である。主たる需要者は住宅建築を目的とする一次取得者であるが、規模の大きい画地は分割して建売分譲を行う不動産業者である。近隣地域は駅から徒歩圏内にあり需要は強いが、分割困難な土地は総額の見地から単価が抑制され、擁壁の状態による価格差も発生する。需要の中心となる価格帯は土地のみで3500万円前後、新築の戸建住宅で5500万円前後である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は行政的条件の制約から共同住宅の想定は困難であり、収益価格は試算しない。近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ地下鉄駅徒歩圏内の住環境の良好な住宅地域である。比準価格は、ほら貝や隣接地区から採用した取引事例をもとに各事例を精査の上5事例の概ね平均値で決定しており、実証的説得力と信頼性が高い。比準価格は代表標準地からの規準価格ともほぼ均衡を得ているので、比準価格を採用して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 名古屋緑-15	②時点修正 [102.8] 100	③標準化補正 100 [109.0]	④地域要因の比較 100 [96.6]	⑤個別的要因の比較 [109.0] 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡) 187,000	⑦内訳 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0 地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 -8.0 行政 +5.0 その他 0.0
	⑧公示価格 176,000 円/㎡						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡						
(10) 対象標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 180,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 住環境の良好な当区の住宅地需要は強く、物件の供給不足も相俟って地価は上昇している。			
	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 ] 緑区内では早期に開発された住宅団地で細分化が進みつつあるが、画地規模や擁壁工事費によって価格差が生じる。			
				[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。			
②変動率		年間 +4.4 %	半年間 %				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所東海支社
緑(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 東谷 和輝
鑑定評価額	42,900,000 円	1㎡当たりの価格	173,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	125,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月23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 名古屋市区緑区旭出2丁目1913番			②地積 (㎡)	248	⑨法令上の規制等	1低専 (50, 150)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	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) 高度最高10m					
	1:2	住宅 L S2	一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	南6.5m市道	水道、ガス、下水	鳴子北 2.2km						
(2) 近隣地域	①範囲 東70m、西70m、南70m、北70m		②標準的使用 戸建住宅地		③標準的画地の形状等 間口約10m、奥行約25m、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 基準方位北6.5m市道	交通施設 鳴子北駅 南方2.2km	法令 規制	1低専 高度最高10m (50, 150)					
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	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	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	対象基準地の同一需給圏は、名古屋市区及び隣接する名古屋市区天白区の住宅地域一円であり、主たる需要者は、自己の居住を目的とする個人（一次取得者）である。近隣地域は、駅から距離があるが名古屋市区外の住宅地域として成熟しており、先行きについて不透明感はあるものの底堅い需要が見込める。取引の中心となる価格帯は、土地のみで2,500万円～4,000万円程度、新築の戸建住宅で4,000万円～6,000万円程度である。											
(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、対象基準地と類似する住宅地の取引事例に基づき求めた価格である。収益価格は、賃貸住宅の建築を前提とする対象基準地の取引を合理的に想定できないため適用しなかった。対象基準地は規模約250㎡の戸建住宅地であり、主たる需要者である個人は、地域の価格水準や類似不動産の取引価格に着目して取引することが一般的である。したがって本件では比準価格を採用し、対象基準地の規準価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋緑-6	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 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 その他	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +4.0 +4.5 0.0 0.0
(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 その他	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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 165,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[ 要 因 ] 一般的 対象営業の自粛等で一時は停滞したが、現在の取引市場は正常化している。優良住宅地の需要は回復しており、地価は上昇傾向にある。							
	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 ] 区画整然とした住宅地域として成熟しており地域要因に特段の変動はない。名古屋市区外の優良住宅地域として強い需要が見込める。							
					[ 個 別 的 ] 個別的な要因に変動はない。							
	② 変動率	年間	+4.8 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハイビックス株式会社
緑(県)-7	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山本 高大
鑑定評価額	25,900,000 円	1㎡当たりの価格	157,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	115,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年4月14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 名古屋市長区太子2丁目35番	②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 80)  (その他) 高度最高10m				
(2) 近隣地域	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			
	1:2	住宅 S2	一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	南6.5m市道	水道、ガス、下水	有松 1km			
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 30 m、北 40 m		②標準の使用	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 中規模住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	街路 基準方位 北 6.5m市道	交通施設 有松駅 東方1km	法令規制 1 低専 高度最高10m (40, 80)				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	157,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +9.0			
(6) 市場の特性	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		同一需給圏の範囲は、名古屋市長区及び周辺区内に存する住宅地域である。需要者の中心は、サラリーマン等の所得者層のほか、緑区及び周辺地域の居住者などの地縁性を有する個人である。需要の程度は、近隣地域は、区画整然とした居住環境が良好な住宅地域のため、住宅地としての需要は堅調であり地価は上昇傾向にある。需要の中心となる土地の価格帯は、総額で2000万円～3000万円程度である。				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
	鑑定評価の理由	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、収益性より居住の快適性を指向する地域的特性を有している。また、間口が狭く、面積も小さいことから、経済合理性に合う賃貸建物の想定が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。したがって、最近の不動産市場での動向を反映して求められた実証的な価格である比準価格を採用し、周辺地域の地価動向等も十分考慮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	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋緑-4	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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧ 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
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧ 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
(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 148,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の		[ 一般的 ] 物価や金融資本市場の著しい変動等、景気に対する不安材料はややあるものの、金融緩和政策等により、地価は上昇傾向にある。					
	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 名古屋緑-4 公示価格 155,000 円/㎡	② 変動率 年間 +6.1 % 半年間 +1.3 %		[ 地域 ] 特別な地域要因の変動は認められないが、居住環境が良好な住宅地域であり、地価は上昇傾向である。					
				[ 個別的 ] 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	株式会社寿資産評価東三河支店
緑(県)-8	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 大羽 昌広
鑑定評価額	28,100,000 円		1㎡当たりの価格	140,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率 110,000 円/㎡ 倍率種類 倍
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市区大高町字天神106番		②地積 (㎡) ( )	⑨法令上の規制等				
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 S2	⑤周辺の土地利用の状況 中小規模の一般住宅を主体とした既成住宅地域	⑥接面道路の状況 北西6.8m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水			
(2) 近隣地域	①範囲 東 70 m、西 60 m、南 70 m、北 90 m		②標準的使用 低層住宅地		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) 高度最高31m (70, 200)			
	③標準的画地の形状等 間口約 10 m、奥行約 20 m、規模 200㎡程度、形状 長方形		④地域的特性 特記 特にない 事項	⑤個別的要因の比較 街路 基準方位北6.8m市道 交通 大高駅 南方460m 施設				
	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 方位 0.0							
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地		④対象基準地の規準価格 (円/㎡) 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	140,000 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区南部及び周辺区の住宅地域である。想定される需要者は、緑区及び周辺区並びに名古屋市区東部に居住或いは通勤する個人である。近隣地域周辺は旧来の土地区画整理事業が施行された地域であり、街区整備状況が比較的良好で、最寄鉄道駅まで徒歩圏内にあるため、住宅地としての競争力は安定している。需要の中心となる価格帯は、土地が2000万~2500万円前後、新築の戸建は3500万~4500万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は類似地域における信頼性の高い事例である。また需要者の中心は個人であり、近隣地域は自用目的の取引が主である。投資目的の賃貸物件はあまり見られない。また基準地は画地規模が小さく、経済合理性に見合った共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格は試算しなかった。従って比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえ、さらに最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 名古屋緑-27	② 時点修正 [103.0] 100	③ 標準化補正 100 [101.0]	④ 地域要因の比較 100 [97.6]	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 140,000	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 -12.0 環境 +12.0 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 135,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 新型コロナウイルス感染症の影響から市況は回復したものの、物価高の影響による建築費の高騰等の不安材料がある。				
	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 ] 周辺地域は一般住宅を主体とした既成住宅地域である。最寄駅まで徒歩圏内にあり需要は底堅い。				
② 変動率		年間 +3.7 %	半年間 %	[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。				



鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出  
緑(県)-9 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (Green (Prefecture)-9), 提出先 (Aichi Prefecture), 所属分科会名 (Aichi 3), 業者名 (Variety Tech Consulting Co., Ltd.), 氏名 (Takaya Eiji), 鑑定評価額 (15,100,000 Yen), 1㎡当たりの価格 (129,000 Yen/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (July 1, 2023), (4) 鑑定評価日 (July 5, 2023), (6) 路線価 (100,000 Yen/㎡), (2) 実地調査日 (June 15, 2023), (5) 価格の種類 (Normal Price), (3) 鑑定評価の条件 (Valuation as improved land)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main valuation justification table with 10 rows. (1) Location and plot details (Nagoya City, 117㎡). (2) Surrounding area characteristics (East 60m, West 50m, etc.). (3) Most effective use (Single-story residential). (4) Individual factors (+1.0). (5) Valuation methods (Comparison, Income, Original, Development). (6) Market characteristics (Local demand, price band 1500-2000万 Yen). (7) Adjustment reasons (Market reality, local conditions). (8) Public price comparison (134,000 Yen/㎡ vs 129,000 Yen/㎡). (9) Comparison with previous year (100% change). (10) Annual price change analysis (Continuation, +3.2% annual change).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所東海支社
緑(県)-10	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 東谷 和輝
鑑定評価額	27,400,000 円	1㎡当たりの価格	142,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 110,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月23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 名古屋市区緑区鎌倉台2丁目1501番1		②地積 (㎡) ( )		⑨法令上の規制等								
	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 住宅 L S2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 北6m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 中京競馬場前 1.6km  (その他) 高度最高10m							
(2) 近隣地域	①範囲 東 120 m、西 100 m、南 30 m、北 0 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 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形		④地域的特性 特記 特にない		⑤地域要因の将来予測 区画整然とした住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移すると予測する。								
	④地域的特性 事項 街路 基準方位北 6 m市道		交通 中京競馬場前駅 北方1.6km		法令 1 低専 高度最高10m (40, 80) 規制								
(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	142,000 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	対象基準地の同一需給圏は、名古屋市区及び隣接する豊明市の住宅地域一円であり、主たる需要者は、自己の居住を目的とする個人（一次取得者）である。近隣地域は、駅から距離があるが名古屋市外縁の住宅地域として成熟しており、先行きについて不透明感はあるものの一定の需要が見込める。取引の中心となる価格帯は、土地のみで2,000万円～3,500万円程度、新築の戸建住宅で3,500万円～5,500万円程度である。												
(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、対象基準地と類似する住宅地の取引事例に基づき求めた価格である。収益価格は、賃貸住宅の建築を前提とする対象基準地の取引を合理的に想定できないため適用しなかった。対象基準地は規模約200㎡の戸建住宅地であり、主たる需要者である個人は、地域の価格水準や類似不動産の取引価格に着目して取引することが一般的である。したがって本件では比準価格を採用し、対象基準地の規準価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格とした	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	
	標準地番号 名古屋緑-4 公示価格 155,000 円/㎡	[ 101.3 ] 100	100 [ 109.0 ]	100 [ 101.4 ]	[ 100.0 ] 100	142,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 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	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	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(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 135,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的要因 ] 対面営業の自粛等で一時は停滞したが、現在の取引市場は正常化している。優良住宅地の需要は回復しており、地価は上昇傾向にある。									
	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 ] 区画整然とした住宅地域として成熟しており地域要因に特段の変動はない。名古屋市郊外の普通住宅地域として引き続き需要が見込める。		[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 +5.2 %	半年間 %										

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アーバン鑑定
緑(県)-11	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 栗谷 達也
鑑定評価額	22,800,000 円	1㎡当たりの価格	145,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	名古屋市緑区六田2丁目65番				②地積 (㎡)	157	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, 150) 準防	(その他) 高度最高20m (70, 150)										
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西70m、南40m、北40m			②標準の使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約16m、規模160㎡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6.5m市道	交通施設	左京山駅 北方950m	法令規制	2中専 高度最高20m (70, 150) 準防									
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした既成住宅地域であり、当面は現状維持で推移するものと予測される。																
(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	145,000 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	同一需給圏は緑区南部及び東部の一般住宅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周辺の市町に居住・就労する一次取得者層である。周辺地域の宅地開発に伴い需要が増大し、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地は1500万円～2500万円程度、新築戸建住宅は3500万円～4500万円程度であるが、土地の規模が小さくなる傾向にある。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場においては自用目的での取引が中心であり、比準価格は規範性が高い信頼性のある価格である。一方、収益価格については、対象標準地について経済合理性のある賃貸物件の経営が困難だったため、試算していない。よって、比準価格を採用して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。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	① 代表標準地 標準地番号	名古屋緑-6	② 時点修正	[101.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [100.0]	④ 地域要因の比較	100 / [118.2]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	145,000	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 -1.0 交通 -1.0 環境 +27.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	公示価格	168,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		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/㎡																
(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 141,000 円/㎡		③ 変動状況	[ 一般的要因 ]		不安定な海外情勢及び物価の高騰等、不安要素はあるものの、経済活動の正常化に伴い地価は総体的に上昇傾向にある。								
	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			[ 地域要因 ]		地域内に大きな変動要因はないが、地価は上昇傾向にある。								
	公示価格		円/㎡				[ 個別的要因 ]		個別的要因に変動はない。									
	② 変動率	年間	+2.8 %	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所東海支社
緑(県)-12	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 東谷 和輝
鑑定評価額	29,700,000 円	1㎡当たりの価格	181,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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	名古屋市緑区桃山2丁目129番				②地積 (㎡)	164	⑨法令上の規制等	1低専 (50, 150)				
	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	神沢 590m	(その他) 高度最高10m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 30 m、北 30 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	標準方位 北 6.5m市道	交通	神沢駅 北東方590m	法令
(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	181,000 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	対象基準地の同一需給圏は、名古屋市緑区及び隣接する名古屋市天白区の住宅地域一円であり、主たる需要者は、自己の居住を目的とする個人（一次取得者）である。近隣地域は駅から徒歩圏内にあり、名古屋市外縁の住宅地域として成熟しており、先行きについて不透明感はあるものの底堅い需要が見込める。取引の中心となる価格帯は、土地のみで2,500万円～4,000万円程度、新築の戸建住宅で4,000万円～6,000万円程度である。												
(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、対象基準地と類似する住宅地の取引事例に基づき求めた価格である。収益価格は、賃貸住宅の建築を前提とする対象基準地の取引を合理的に想定できないため適用しなかった。対象基準地は規模約160㎡の戸建住宅地であり、主たる需要者である個人は、地域の価格水準や類似不動産の取引価格に着目して取引することが一般的である。したがって本件では比準価格を採用し、対象基準地の規準価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 名古屋緑-15	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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 176,000 円/㎡	[102.8] 100	100 [109.0]	100 [100.0]	[109.0] 100	181,000							
(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	街路 交通 環境 画地 行政 其他	地域要因	街路 交通 環境 行政 其他			
	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 174,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 対面営業の自粛等で一時は停滞したが、現在の取引市場は正常化している。優良住宅地の需要は回復しており、地価は上昇傾向にある。									
	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 名古屋緑-15 公示価格 176,000 円/㎡			[ 地域 ] 区画整然とした住宅地域として成熟しており地域要因に特段の変動はない。名古屋市郊外の優良住宅地域として強い需要が見込める。 [ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。									
②変動率		年間 +4.0 %	半年間 +2.8 %										

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	
緑(県)-13	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	小川 隆文
鑑定評価額	26,100,000 円		1㎡当たりの価格	138,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年4月18日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	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		名古屋市区緑花台2502番外			②地積 (㎡)	189	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 低専 (50, 150)  (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 60 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				
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理後の新興住宅地域であり、周辺地域を含む一帯は南大高駅を中心に発展しているが、対象地域周辺は幹線道路との連続性がやや劣る。			④標準的使用		戸建住宅地				
(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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	138,000 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	同一需給圏は緑区南部の一般住宅を中心とする住宅地域である。需要者の中心は名古屋市のほか西三河等に通勤する一次取得者層である。周辺地域も宅地開発が進んで発展しているため、需要が増大し地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地は2000万円～2500万円程度、新築戸建住宅は3500万円～4500万円程度であるが、近隣地域内の土地の面積は比較的小規模であるため、総額面で一次取得者が購入しやすい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場においては自用目的での取引が中心であり、比準価格の説得力が高い。収益価格については、対象標準地の画地規模では経済合理性のある賃貸物件の経営が困難なため、試算しない。比準価格は査定価格間の開差が大きいものの、開差の理由を精査の上中庸を得た水準で決定しており信頼できる。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 名古屋緑-27	[ 103.0 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 101.0 ] 100	138,000	標準化補正	交通	0.0	環境	環境	0.0
(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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	交通	0.0	環境	環境	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		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 住環境の良好な当区の住宅地需要は強く、物件の供給不足も相俟って地価は上昇している。								
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 132,000 円/㎡			[ 地域 ] 道路の系統連続性はやや劣るが、緑区のなかでは建ぺい率、容積率の制限が比較的緩やかで画地も細分化され易く、需要は堅調である。								
	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			[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。								
	■ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号 名古屋緑-27		公示価格 134,000 円/㎡								
	②変動率	年間 +4.5 %	半年間 +3.0 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アーバン鑑定
緑(県)-14	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 栗谷 達也
鑑定評価額	31,700,000 円		1㎡当たりの価格	148,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和5年 7月 10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	名古屋市緑区砂田2丁目315番				②地積 (㎡)	214 ( )	⑨法令上の規制等	2中専 (60, 150) 準防  (その他) 高度最高20m (70, 150)	
(2) 近隣地域	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				
	1:3	住宅 W2	中規模一般住宅を主に共同住宅、空地等も見られる住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	有松 2.4km				
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 40 m、西 100 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 20 m、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	基準方位 北 6 m市道	交通施設	有松駅 北東方2.4km	法令規制	2中専 高度最高20m (70, 150) 準防	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	148,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +9.0				
	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	同一需給圏は緑区南部及び東部の一般住宅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周辺の市町に居住・就労する一次取得者層である。周辺地域の宅地開発に伴い需要が増大し、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地は1500万円～2500万円程度、新築戸建住宅は3500万円～4500万円程度であるが、土地の規模が小さくなる傾向にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場においては自用目的での取引が中心であり、比準価格は規範性が高い信頼性のある価格である。一方、収益価格については、対象標準地について経済合理性のある賃貸物件の経営が困難だったため、試算していない。よって、比準価格を採用して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。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	① 代表標準地 標準地番号	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	名古屋緑-4	[101.3] 100	100 [109.0]	100 [106.3]	[109.0] 100	148,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +6.5	行政 -5.0
(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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]	標準化補正	交通 0.0	環境 +6.5	行政 -5.0
(10) 対象標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 144,000 円/㎡		③ 変動状況 変動形成要因の	[ 一般的 ] 不安定な海外情勢及び物価の高騰等、不安要素はあるものの、経済活動の正常化に伴い地価は総体的に上昇傾向にある。						
	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 ] 地域内に大きな変動要因はないが、地価は上昇傾向にある。						
② 変動率		年間 +2.8 %	半年間 %	[ 個別的 ] 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	株式会社タイ・バリュエーション・サービシーズ
緑(県)-15	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 田井 能久
鑑定評価額	24,500,000 円	1㎡当たりの価格	171,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 135,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5年5月24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	名古屋市区池上台1丁目8番30				②地積 (㎡)	143	⑨法令上の規制等	1低専 (50, 150)	
	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	鳴子北 1.3km	(その他) 高度最高10m 居住誘導区域内		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 30 m、北 35 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 12 m、奥行約 12 m、規模 140 ㎡程度、形状 正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路市道	
	⑤地域要因の将来予測	街区が整った成熟した住宅地域で地域要因に大きな変動はない。今後とも現在の住環境を維持していくものと思われる。								
(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	171,000 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	同一需給圏は緑区の中部を中心とし、地下鉄桜通線沿いの各駅を最寄り駅とする地域に代替性が高い。需要者の中心は緑区内であるが一部は隣接市町の居住者等も考えられる。当該地域のように区画整理が完了して、整然とした街区の良好な住環境の地価は景気の回復基調に伴い上昇している。市場の中心価格帯は、土地が3,000万円台で、新築建売住宅が5,000万円以上と考えられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地を含む周辺は戸建住宅を中心に居住を目的とする取引が中心で、規範性のある事例が収集できた。一方収益価格は駅からの接近性に劣り分譲の戸建住宅が需要の中心で、賃貸市場が形成されていないと判断されたので採用しなかった。従って本件では比準価格を採用し、代表標準地としての価格の推移に留意のうえ、鑑定評価額を上記のように決定した。									
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 名古屋緑-6	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	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 168,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [ / ]	[100.0] 100	171,000	標準化補正			
(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	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 163,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 懸念材料はあるが企業業績の回復等を背景に株価は約30年ぶりに高水準にあり、不動産にも資金流入が見られ地価は上昇傾向にある。						
	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 名古屋緑-6 公示価格 168,000 円/㎡			[地域要因] 周辺には各種施設も整い、街区も整備されている。堅調な需要があり地価上昇の傾向が見られる。						
②変動率 年間 +4.9% 半年間 +1.8%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								