

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	津金不動産鑑定事務所
守山(県)-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 津金 啓一
鑑定評価額	36,100,000 円		1㎡当たりの価格	184,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 1日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 8年 1月]	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格			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所在地及び地番並びに「住居表示」等 名古屋守山区野萩町7 1 4番 「野萩町7－29」					②地積 (㎡) ()		196		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		2 中専 (60 , 200) 準防				
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域		南6m市道		水道、ガス、下水		喜多山 440m		(その他) (70 , 200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 200 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 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、6m市道		交通 喜多山駅 南西方440m		法令 規制 2 中専 (70 , 200) 準防					
	⑤地域要因の将来予測		名鉄瀬戸線の小幡～大森・金城学院前間の高架化が令和7年7月に完成し、周辺道路の利便性が向上している。													
(3)	最有効使用の判定					低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因		方位 +9.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		184,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格		39,900 円/㎡											
	原価法		積算価格		／ 円/㎡											
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は守山区内の名鉄瀬戸線沿線以最寄り鉄道駅から徒歩圏内にある住宅地域。需要者の中心は守山区居住の一次取得者が多くを占めるが、他の市区町からの転入も見られる。既成住宅地域における宅地の供給は限定的であるが、既存建物の建て替えも見られ、需要は依然高い状況にある。需要の中心となる価格帯は土地で3500万円～4000万円程度、新築戸建住宅で5000万円～6000万円程度である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は快適性、利便性を重視する住宅地域で自用目的での取引が中心である。一方、周辺には賃貸マンション等も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。従って、市場を反映した取引事例より求められた比準価格を中心とし、収益価格を参考として、代表標準地との検討も踏まえ、今後の不動産市場動向及び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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋守山-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 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 交通 環境 行政 その他
	公示価格 188,000 円/㎡		[101.1] 100		100 [109.0]		100 [104.0]		[109.0] 100		183,000					
(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/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100							
(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 178,000 円/㎡					③価格形成要因の変動状況	[一般的] 名古屋市を中心に地価上昇傾向は続いているが、特に建築費高騰が顕著であるため動きに陰りも見えており、将来動向は不透明である。									
	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] 当該地域は既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。									
	②変動率 年間 +3.4 % 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 沓成不動産鑑定
守山(県)-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 一成
鑑定評価額	21,700,000 円		1㎡当たりの価格	140,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15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		名古屋市守山区天子田3丁目313番			②地積 (㎡)	155 ()	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)		
	1:2.5	住宅 W2		一般住宅の中に共同 住宅等が見られる住 宅地域	南6.5m市道	水道、 ガス、 下水	藤が丘 2.8km			
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 70 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 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 6.5m市道	交通 施設	藤が丘駅 北西方2.8km	法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の 将来予測		最寄り地下鉄駅からやや距離のある既存住宅地域である。既存建物の建替えは散見されるものの、特段の変動要因は見られず、当面は現状のまま推移するものと予測する。							
(3)	最有効使用の判定					戸建住宅地		(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	津金不動産鑑定事務所
守山(県)-3	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 津金 啓一
鑑定評価額	31,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	135,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 1日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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	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所在地及び地番並びに 「住居表示」等 名古屋市守山区城土町1 4 2 番					②地積 (㎡) ()		235	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 低専 (50, 150)					
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅を中心とする高台の住宅 地域	北6m市道	水道、 ガス、 下水	白沢溪谷 650m		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 60 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 9 m、奥行 約 20 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、 6m市道	交通 施設	白沢溪谷駅 南西方650m		法令 規制	1 低専 (50, 150)		
	⑤地域要因の 将来予測		特段の変動要因は見られず、当面は現状のまま推移するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定					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			135,000 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	同一需給圏は守山区、尾張旭市西部の最寄り鉄道駅から徒歩圏外にある住宅地域。需要者の中心は住宅取得を目的とする個人である。大半が守山区内の居住者であるが、他の市区町からの転入も見られる。在来線鉄道駅からは遠いが、ガイドウェイバスが近く利用可能である。供給は少ないが、住環境が良好な住宅地域であり、需要が増している。需要の中心となる価格帯は土地で25000～30000万円程度、新築戸建住宅は45000万円～50000万円程度である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は名古屋市守山区内の住宅地の取引事例を採用して試算し、市場の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なかったため試算を断念した。近隣地域では収益物件取得を目的とする土地取引はほとんど見られず、周辺実態相場に基づき価格の意思決定を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、単価と総額の関連にも留意して、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 名古屋守山-18		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 内訳	街路	0.0	地域 要因	街路	-1.0
	公示価格 162,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [100.0]	100 [121.9]	[100.0] 100	135,000		交通	0.0		交通	+9.0
(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 内訳	環境	0.0		環境	+13.0
									画地	0.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(10) 対象 基準 地 の前 年の 検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 130,000 円/㎡			③ 価格形 成要 因の 変動 状況	[一般的] 名古屋市を中心に地価上昇傾向は続いているが、特に建築費高騰が顕著であるため動きに陰りも見えており、将来動向は不透明である。								
	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] 当該地域は既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。								
					[個別的] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率 年間 +3.8 % 半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社蒼水不動産鑑定士事務所	
守山(県)-4	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	三和 正真
鑑定評価額		32,200,000 円		1㎡当たりの価格	184,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	145,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		名古屋守山区小幡5丁目207番「小幡5-2-7」				②地積 (㎡) (175)		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)		
	1:2	住宅 W2		中小規模一般住宅の中に畑等が見られる住宅地域		北5m市道	水道、ガス、下水	小幡 670m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 20 m、南 70 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 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 5m市道	交通施設	小幡駅 北東方670m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	環境良好な需要の高い住宅地域である。喜多山駅付近の高架化等に伴い周辺地域の利便性や注目度が高まっており、今後も地価は安定的に推移するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定				戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(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/㎡						
			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		同一需給圏は名鉄瀬戸線沿線で最寄駅徒歩圏にある守山区内の住宅地域。需要者の中心は住宅取得を目的とする区内在住の個人であるが、不動産業者による用地取得も地価上昇をけん引している。最寄駅への接近性は良好で利便施設も多く、住宅需要は堅調である。標準画地を前提に中心価格帯は土地のみで32～38百万円程度、新築戸建分譲で総額50～55百万円前後と把握される。									
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は立地や画地条件が類似する周辺住宅地域の事例に基づき試算し、実証的かつ客観的な価格が求められた。一方、標準地の規模・形状・駅距離等を踏まえると、経済合理性を有する賃貸物件の想定は困難と判断し、収益価格は試算しなかった。近隣地域付近は自用目的の取引が中心であり、需要者は主に市場性に着目して取引意思を決定すると考えられるので、本件では比準価格に基づき、代表標準地との検討等を踏まえ、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 +1.0 交通 +2.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
		標準地番号 名古屋守山-15 公示価格 188,000 円/㎡	[101.1] 100	100 [109.0]	100 [94.8]	[100.0] 100	184,000					
(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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)	対象基準地の前年の標準価格等から検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 177,000 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[一般的] 中東情勢や金利上昇の影響は避け難い状況にあるが、一定の購買層が存在し地価上昇は継続。物件の選別は強く二極化の様相にある。						
		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] 小幡駅徒歩圏で住環境に優れ、需要は安定している。喜多山駅付近の高架化等に伴い利便性や注目度が高まっている。						
		②変動率 年間 +4.0 % 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	株式会社蒼水不動産鑑定士事務所	
守山(県)-5	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	三和 正真
鑑定評価額		25,700,000 円		1㎡当たりの価格	153,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8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8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		名古屋市守山区白山1丁目1121番外				②地積 (㎡) ()		168	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 中専 (60, 150) 準防 (その他) (70, 150)		
	1:1.2	住宅 L S2		中規模一般住宅のほか に共同住宅も見られる閑静な住宅地域		南6m市道	水道、ガス、下水	藤が丘 1.8km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 30 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 12 m、奥行 約 15 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、6m市道	交通施設	藤が丘駅 北方1.8km		法令規制	1 中専 (70, 150) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	環境良好な熟成した住宅地域である。藤が丘駅勢圏の旺盛な需要を受けて地価は安定的に推移するものと予測するが、小学校の統廃合の動向に留意が必要である。										
(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 153,000 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	同一需給圏は守山区南東部の藤が丘駅勢圏に形成される住宅地域であり、隣接する尾張旭市、名東区内の地域も一部含まれる。需要者の中心は市内在住の一次取得者であり、周辺市町からの転入も見受けられる。駅から遠いものの、区画整然とした良好な住環境を有し、藤が丘駅勢圏の旺盛な需要を受けて地価は安定している。中心価格帯は180㎡程度の土地で24～28百万円程度、新築分譲戸建で総額40～45百万円前後と把握される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は立地や画地条件が類似する周辺住宅地域の事例に基づき試算し、実証的かつ客観的な価格が求められた。一方、標準地の規模・形状・駅距離等を踏まえると、経済合理性を有する賃貸物件の想定は困難と判断し、収益価格は試算しなかった。近隣地域付近は自用目的の取引が中心であり、需要者は主に市場性に着目して取引意思を決定すると考えられるので、本件では比準価格に基づき、代表標準地との検討等を踏まえ、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 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 +7.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 188,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [109.0]	100 [124.1]	[109.0] 100	153,000					
(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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 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 149,000 円/㎡				③価格変動要因の形成要因の	[一般的要因] 中東情勢や金利上昇の影響は避け難い状況にあるが、一定の購買層が存在し地価上昇は継続。物件の選別は強く二極化の様相にある。						
	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] 特段の地域変動要因はなく、地価は安定的に推移している。但し、小学校の統廃合の動向に留意が必要である。						
	②変動率 年間 +2.7 % 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 沓成不動産鑑定
守山(県)-6	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 一成
鑑定評価額	23,400,000 円		1㎡当たりの価格	165,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15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		名古屋守山区大屋敷3 1 3 番 1 「大屋敷3－1 3」				②地積 (㎡)	142 ()	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 中専 (60, 200) 準防	
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅の中にアパ ート等が見られる住 宅地域		北5m市道	水道、 ガス、 下水	瓢箪山 630m		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 20 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 16 m、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 5 m市道	交通 施設	瓢箪山駅 北方630m		法令 規制	1 中専 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の 将来予測		戸建住宅を中心に、アパート等も見られる住宅地域として成熟しており、地域要因に影響を及ぼす変動要因もなく、今後も現況を基調としつつ安定的に推移するものと予測される。								
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 165,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 27,400 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	同一需給圏は名古屋守山区及び隣接市区を中心とする住宅地域全般である。需要者の中心は、守山区及び隣接市区在住の3 0～4 0代の住宅取得目的の一次取得者層である。名鉄瀬戸線の駅から徒歩圏内であるため需要は堅調である。また、建売住宅の分譲を目的とする不動産業者の素地取得需要もある。市場での中心価格帯としては、土地2, 0 0 0万円台後半～2, 5 0 0万円前後、新築戸建物件4, 0 0 0万円～5, 0 0 0万円程度までと把握される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は周辺部も含めて共同住宅も見られるものの、戸建住宅を主とする地域であり、自己居住用目的の土地取引を中心として市場が形成されている地域であることから、収益性よりも生活利便性及居住の快適性が重視される。したがって、取引の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考程度に留め、代表標準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連を考慮して鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示規 準とし た価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋守山-18		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 162,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	165,000				
(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標 準化 補正 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 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 160,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的] 日常にインフレが定着し、建築費の高騰が継続。不動産市場は金利上昇局面であるが、実質金利がマイナスのため高い価格水準が継続。					
	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 名古屋守山-18 公示価格 162,000 円/㎡					[地 域] 名鉄瀬戸線の駅徒歩圏内に位置し、既成住宅地域として成熟している。一般的要因の制約下において地価は上昇傾向にて推移している。					
						[個 別 的] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率		年間 +3.1 %	半年間 +1.9 %							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月13日提出
守山(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
守山(県)-7	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 加藤 真弓
鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	131,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価又は倍率	[令和8年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8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		名古屋守山区菱池町1 4 1 8 番1 「菱池町1 4－2 2」			②地積 (㎡)		107 ()		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	
	1:2.5	住宅W2		一般住宅を中心に事業所、共同住宅等が混在する住宅地域		北西6m市道		水道、ガス、下水		喜多山1.1km (その他) (70 , 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 20 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 8 m、奥行 約 15 m、規模 120 ㎡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、6m市道		交通施設	喜多山駅南西方1.1km		法令規制
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特段の変化はなく、今後も現状の地域性を継続するものと思料される。								
(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		132,000 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	同一需給圏は名鉄瀬戸線を最寄り駅とする住宅地域の圏域。需要者の中心は守山区及び周辺市に居住する、一次取得者及び分譲等を目的とする不動産業者が多くを占める。区内駅徒歩圏内は全般的に地価上昇傾向にあり、その影響は当該地域にも波及している。ただし建築費の上昇により総額が高くなり分譲業者は土地仕入れに、より慎重になっている。土地は1 5 0 0 万～2 0 0 0 万円、新築戸建住宅は4 5 0 0 万円前後の物件が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者は居住の快適性・利便性に着眼し取引の意思決定を行うため、同一需給圏内の住宅地域に所在する事例から試算された比準価格は、市場の実勢を反映した実証的な価格であり、相応の説得力を有する。以上により、本件では比準価格を標準に、規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とおり決定した。なお、主たる需要者の観点及び経済合理性を有する賃貸想定可否より、収益還元法は非適用とした。										
(8) 公示標準価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋守山-18		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 162,000 円/㎡		$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[125.9]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	130,000		交通 0.0		交通 +6.0
(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 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +20.0
	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 127,000 円/㎡			③価格変動要因	[一般的要因]		居住環境の良好な住宅地や駅徒歩圏内の住宅地では需要が強く地価は上昇。建築費の高騰や物価上昇、金利動向など先行きが懸念される。				
	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 公示価格 円/㎡				[地域要因]		特別な地域要因はない。				
	②変動率 年間 +3.1 % 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 亅成不動産鑑定
守山(県)-8	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 一成
鑑定評価額	17,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	128,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	99,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市守山区日の後1205番					②地積 (㎡)	140 ()	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	
	1:1.5	住宅 L S2	中規模一般住宅が建ち並びつつある区画整理済の新興住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	神領 2.4km		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 30 m、南 20 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 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	基準方位北、6m市道 街路		交通施設	神領駅 南方2.4km		法令規制 1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	吉根区画整理、下志段味区画整理の完了とともに、上志段味区画整理の進捗状況も良好であるため、志段味地区は住宅地域としての熟成度が高まっ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 128,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格 ／ 円/㎡						
	原価法		積算価格 ／ 円/㎡						
	開発法		開発法による価格 ／ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は概ね名古屋市北東部に位置する、守山区吉根・下志段味・上志段味地区の区画整然とした住宅地域の圏域。需要者の中心は守山区及び周辺市に居住する一次取得者層及び分譲等を目的とする不動産業者である。当該地域は交通利便性が劣るものの、大手量販店や周辺の店舗の整備が進み生活利便性が高まっている。土地は2,000万円程度、新築戸建住宅は4,000万円程度が中心である。								
(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である。対象地域の標準的使用及び対象地の個別的要因から戸建住宅地としての使用を最も有効と判断し、戸建住宅地は生活利便性や居住の快適性が重視され、収益性で価格決定されていないため、収益還元法は適用しなかった。また、取引は自用目的が支配的な地域である。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連を考慮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	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
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) からの検討 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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	守山(県)-10 前年指定基準地の価格 121,000 円/㎡	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	[100.0] 100	129,000			
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 121,000 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[一般的] 日常にインフレが定着し、建築費の高騰が継続。不動産市場は金利上昇局面であるが、実質金利がマイナスのため高い価格水準が継続。				
	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] 名古屋市の北東端に位置し交通利便性は劣るが、居住環境が概ね良好な区画整理済みの住宅地域であり、地価は上昇傾向にて推移。				
	②変動率 年間 +5.8 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月13日提出
守山(県)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
守山(県)-9	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 加藤 真弓
鑑定評価額	23,600,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	76,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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 名古屋市守山区瀬古1丁目1711番				②地積 (㎡)		234 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状 1:1	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 中小規模の戸建一般住宅を中心とした矢田川堤防下の既成住宅地域	⑥接面道路の状況 東4m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 新守山 1.7km		1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 160)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 80 m、南 70 m、北 120 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 4m市道		交通施設 新守山駅 西方1.7km	法令規制 1 住居 (70, 160) 準防				
	⑤地域要因の将来予測 熟成した既成の住宅地域である。地域要因に影響を与える特段の変動要因は見受けられず、当面は現状にて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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 101,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 30,800 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	同一需給圏は守山区、隣接市区内の住宅地域であり、需要者の中心は守山区内在住の一次取得者である。矢田川に近く、街路条件及び交通接近性が劣るものの、周辺ではミニ開発による宅地供給も見られ、相対的な値頃感から、地価は堅調に推移している。需要の中心的な価格帯は土地1500～2000万円程度、新築戸建3500～3900万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者は居住の快適性・利便性に着眼し取引の意思決定を行うため、同一需給圏内の住宅地域に所在する事例から試算された比準価格は、市場の実勢を反映した実証的な価格であり、信頼性が高い。一方、収益価格は賃貸市場が未成熟なため低位に求められ、信頼性は低い。以上により、本件では市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、規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	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	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指定からの検討 基準地	①指定基準地番号 守山(県)-11	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 124,000 円/㎡	[104.8] 100	100 [100.0]	100 [131.0]	[103.0] 100	102,000			
(10) 対象基準地の検討 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 97,800 円/㎡			③ 価格変動要因 変動状況	[一般的要因] 居住環境の良好な住宅地や駅徒歩圏内の住宅地では需要が強く地価は上昇。建築費の高騰や物価上昇、金利動向など先行きが懸念される。				
	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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 熟成された既成住宅地域であり、最寄駅から距離はあるものの、相対的な値頃感から需要は堅調。地域要因に特段の変動は見られない。				
	②変動率 年間 +3.3 % 半年間 %				[個別的要因] 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	株式会社蒼水不動産鑑定士事務所
守山(県)-10	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 三和 正真
鑑定評価額	23,700,000 円	1㎡当たりの価格	127,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	99,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市守山区笹ヶ根3丁目305番外				②地積 (㎡)		187 ()		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 中専 (60, 200) 準防						
	1:2.5	住宅 W3	一般住宅を中心に空地等も見られる住宅地域	北6m市道	水道、 ガス、 下水	小幡緑地 2.6km	(その他) (70, 200)						
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 200 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 6m市道	交通 施設	小幡緑地駅 北東方2.6km	法令 規制	1 中専 (70, 200) 準防			
	⑤地域要因の 将来予測		土地区画整理事業が完了した高台の住宅地域であり、良好な住環境を有する。近隣地域付近では戸建開発が増えており、今後も住宅地域としての成熟度が高まっていくものと予測する。										
(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		ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		127,000 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		同一需給圏は守山区北東部の丘陵地に形成される区画整理済の住宅地域である。需要者の中心は当圏域在住の一次取得者であり、最寄駅から遠いものの、区画整理により住環境の整備と商業集積が進み、エリアの成熟度が高まっている。中心価格帯は180㎡程度の土地で21～25百万円程度、新築分譲戸建て総額35～40百万円前後までと把握され、引合いは継続しているが、一部地域では在庫がだぶつき始めており、地価上昇に陰りが見られる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は立地や画地条件が類似する周辺住宅地域の事例に基づき試算し、実証的かつ客観的な価格が求められた。一方、標準地の規模・形状・駅距離等を踏まえると、経済合理性を有する賃貸物件の想定は困難と判断し、収益価格は試算しなかった。近隣地域付近は自用目的の取引が中心であり、需要者は市場性に着目して取引意思を決定をすることを考えるので、本件では比準価格に基づき、標準地との検討等を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋守山-36		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 -1.0 0.0 0.0
	公示価格 125,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [101.0]	100 [99.0]	[100.0] 100	127,000						
(9) か ら の 検 討 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	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 121,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 形成要因の [一般的] 中東情勢や金利上昇の影響は避け難い状況にあり、物件の選別も強まっている。志段味地区では一部地域で在庫のだぶつきが見られる。 [地 域] 環境良好な高台の住宅地域である。付近では戸建開発が増えており、引合いも堅調で地価の底上げが見られる。 [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	+5.0 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月13日提出
守山(県)-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
守山(県)-11	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 加藤 真弓
鑑定評価額	23,100,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	100,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		名古屋市守山区幸心4丁目803番			②地積 (㎡)		178 ()		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		準工 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)	
	1:1	住宅W1		一般住宅の中にアパート、小工場等が見られる住宅地域		北西6.5m市道	水道、ガス、下水	新守山900m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 80 m、南 100 m、北 60 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 15 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、6.5m市道	交通施設	新守山駅 北方900m		法令規制	準工 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特段の変化はなく、今後も現状の地域性を継続するものと思料される。								
(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 130,000 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JR中央線及び名鉄瀬戸線沿線の守山区内の混在住宅地域。需要者の中心は区内及び周辺居住の一次取得者及び戸建分譲を目的とする不動産事業者である。周辺は事業所および鉄道敷きに近接すること等、良好な居住環境とはいえない。しかし区内中心部に比べ相対的に割安である事、駅への接近性が比較的良好であることにより需要は安定的である。土地は2000万円前後、新築戸建住宅は4000万円前後が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者は居住の快適性・利便性に着眼し取引の意思決定を行うため、同一需給圏内の住宅地域に所在する事例から試算された比準価格は、市場の実勢を反映した実証的な価格であり、相応の説得力を有する。以上により、本件では比準価格を標準に、規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とおり決定した。なお、主たる需要者の観点及び経済合理性を有する賃貸想定可否より、収益還元法は非適用とした。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋守山-4 公示価格 148,000 円/㎡		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 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
			$\frac{103.6}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{116.4}$	$\frac{100.0}{100}$	132,000				
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$					
(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 124,000 円/㎡			③価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 居住環境の良好な住宅地や駅徒歩圏内の住宅地では需要が強く地価は上昇。建築費の高騰や物価上昇、金利動向など先行きが懸念される。						
	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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 熟成された駅徒歩圏の既成住宅地域であり、新守山駅以西は相対的値頃感から需要は堅調。地域要因に特段の変動は見られない。						
	②変動率 年間 +4.8 % 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	津金不動産鑑定事務所
守山(県)-12	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 津金 啓一
鑑定評価額	32,100,000 円		1㎡当たりの価格	190,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	140,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		名古屋市守山区大森1丁目1312番外				②地積 (㎡) ()		169	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		
	1:2	住宅 W2		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南6.5m市道	水道、ガス、下水	大森・金城学院前 400m		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 100 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、6.5m市道	交通施設	大森・金城学院前駅 南西方400m		法令規制	1 住居 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	名鉄瀬戸線の小幡～大森・金城学院前間の高架化が令和7年7月に完成し、周辺道路の利便性が向上している。										
(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 190,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 34,800 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	同一需給圏は、守山区及び尾張旭市の名鉄瀬戸線沿線における住宅地域である。需要者の中心は、住宅を取得する一次取得者層を主としたエンドユーザーであり、建売住宅の分譲を目的とする不動産業者の素地取得もみられる。土地取引の活性化に加えて建築資材等の高騰もあり、住宅地における取引価格は上昇を続けている。中心となる価格帯は土地価額（更地）で25000～30000万円前後、新築の戸建住宅で45000～50000万円程度と把握される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は快適性、利便性を重視する住宅地域で自用目的での取引が中心である。一方、周辺には賃貸マンション等も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。従って、市場を反映した取引事例より求められた比準価格を中心とし、収益価格を参考として、今後の不動産市場動向及び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	① ■ 代表標準地 □ 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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		[101.1] 100	100 [109.0]	100 [/]	[109.0] 100	190,000					
(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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 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 185,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 名古屋市を中心に地価上昇傾向は続いているが、特に建築費高騰が顕著であるため動きに陰りも見えており、将来動向は不透明である。							
	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 名古屋守山-15 公示価格 188,000 円/㎡				[地域要因] 当該地域は既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +2.7 % 半年間 +1.1 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社蒼水不動産鑑定士事務所	
守山(県) -13	愛知県	愛知第 4	氏名	不動産鑑定士	三和 正真
鑑定評価額		29,800,000 円		1㎡当たりの価格	207,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	150,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 8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		名古屋市守山区中新1601番3「中新16-27」				②地積 (㎡)		144 ()	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		戸建住宅を中心に駐車場等も見られる住宅地域		南6.5m市道		水道、ガス、下水	小幡 700m		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 15 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 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、6.5m市道	交通施設	小幡駅 南西方700m		法令規制	2中専 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	利便性良好な需要の高い住宅地域であり、今後も地価は安定的に推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	方位 +9.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 207,000 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	同一需給圏は名鉄瀬戸線瓢箪山～喜多山駅を最寄りとする、守山区中心部の住宅地域である。需要者の中心は市内在住の一次取得者であり、周辺市町村からの転入も見受けられる。駅徒歩圏の利便性に加えて学区の人気も高く、住宅需要は安定している。中心価格帯は150㎡程度の土地で28～35百万円程度、新築分譲戸建て総額48～55百万円程度までと把握されるが、駅徒歩圏で希少性が高いため、より高額な取引も見られる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は立地や画地条件が類似する周辺住宅地域の事例に基づき試算し、実証的かつ客観的な価格が求められた。一方、標準地の規模・形状等を踏まえると、経済合理性を有する賃貸物件の想定は困難と判断し、収益価格は試算しなかった。近隣地域付近は自用目的の取引が多く、需要者は主に市場性に着目して取引意思を決定をすると考えられるので、本件では比準価格に基づき、単価と総額の関連や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	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 0.0	
	標準地番号 名古屋守山-15							交通 0.0			交通 +2.0	
(9) 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 -10.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +9.0			行政 0.0	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 中東情勢や金利上昇の影響は避け難い状況にあるが、一定の購買層が存在し地価上昇は継続。物件の選別は強く二極化の様相にある。 [地域要因] 特段の地域変動要因はないが、居住の快適性、利便性に優る小幡駅徒歩圏の住宅地域であり、引合いは安定している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	■ 継続 □ 新規											
	前年標準価格 201,000 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 +3.0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	津金不動産鑑定事務所
守山(県)-14	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 津金 啓一
鑑定評価額	23,700,000 円		1㎡当たりの価格	155,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	120,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		名古屋市守山区永森町1 3 0 番				②地積 (㎡)		153 ()		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)		
	1:2.5	住宅 W2		一般住宅の中に共同住宅、駐車場等が見られる住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	金屋 400m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 60 m、北 60 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 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 6m市道	交通施設	金屋駅 北東方400m	法令規制	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られず、当面は現状のまま推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	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 155,000 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	同一需給圏は名鉄瀬戸線、J R中央本線沿線で最寄り駅から徒歩圏内にある守山区内の住宅地域。需要者の中心は守山区居住の一次取得者が多くを占めるが、他の市区町からの転入も見られる。既成住宅地域における宅地の供給は限定的であるが、値頃感から需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は土地で2 5 0 0万円～3 0 0 0万円程度、新築戸建住宅で4 5 0 0万円～5 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	比準価格は信頼性の高い事例を採用し求められたものである。対象基準地周辺では共同住宅等の収益物件も見られるが戸建住宅取得目的での取引が中心であり、不動産の収益性よりも快適性が指向される点を勘案し、収益還元法は非適用とした。したがって、比準価格を採用し、かつ単価と総額との関連、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋守山-18		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 162,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	[100.0] 100	154,000		交通 0.0		交通 +7.0	
(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 +1.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 0.0	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 150,000 円/㎡				③価格変動要因	[一般的要因] 名古屋市を中心に地価上昇傾向は続いているが、特に建築費高騰が顕著であるため動きに陰りも見えており、将来動向は不透明である。						
	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] 当該地域は既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +3.3 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 沓成不動産鑑定
守山(県)-15	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 渡邊 一成
鑑定評価額	18,900,000 円		1㎡当たりの価格	93,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	74,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15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		名古屋市守山区御膳洞905番			②地積 (㎡)	201 ()		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, 180)			
	1:2	住宅 W2		中規模の一般戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西4.5m市道	水道、ガス、下水	大森・金城学院前 1.2km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 100 m、南 150 m、北 100 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	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 4.5m市道	交通施設	大森・金城学院前駅 北東方1.2km	法令規制 1 住居 (70, 180) 準防			
	⑤地域要因の将来予測		中規模の一般戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。地域要因に特段の変化は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定					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			93,800 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	同一需給圏は守山区及び尾張旭市の名鉄瀬戸線沿線の住宅地域である。需要者の中心は守山区及び周辺市等に居住する30から40代の一次取得者層である。当該地域は最寄駅から徒歩圏内に存する戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であるが、尾張旭市との市境に近く、名古屋市内の中では価格水準がやや低い。土地は1,500～2,500万円程度、新築戸建住宅は3,000～3,800万円程度を中心に取引が行われている。											
(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である。対象地域の標準的使用及び対象地の個別的要因から戸建住宅地としての使用を最有効と判断し、戸建住宅地は生活利便性や居住の快適性が重視され、収益性で価格決定されていないため、収益還元法は適用しなかった。また、取引は自用目的が支配的な地域である。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、単価と総額との関連を考慮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	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		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	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		標準化補正				
(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 91,000 円/㎡				③価格変動要因	一般的要因 日常にインフレが定着し、建築費の高騰が継続。不動産市場は金利上昇局面であるが、実質金利がマイナスのため高い価格水準が継続。						
	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 最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、居住環境は安定している。尾張旭市との市境に近く、価格水準は名古屋市内ではやや低い。						
	②変動率 年間 +3.1 % 半年間 %					個別的要因 個別的要因に変動はない。						