

|        |              |        |          |             |
|--------|--------------|--------|----------|-------------|
| 基準地番号  | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 飛鳥不動産鑑定事務所  |
| 緑(県)-1 | 愛知県          | 愛知第3   | 氏名       | 不動産鑑定士 小林 純 |
| 鑑定評価額  | 26,600,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 152,000 円/㎡ |

## 1 基本的事項

|            |              |          |             |        |            |             |
|------------|--------------|----------|-------------|--------|------------|-------------|
| (1)価格時点    | 令和 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] | 120,000 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所在地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                          |                                                                                                                                                                                       | 名古屋市緑区諸の木3丁目1023番                                              |                             |                                                       |                                                                             | ②地積<br>(㎡)               |                   | 175<br>( )              |                     | 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<br>の状況            |                                                       | ⑥接面道路の状況                                                                    |                          | ⑦供給<br>処理施<br>設状況 |                         | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況 |                                   | 1 低専<br>( 40, 80 )                      |          |                             |                                    |
|                                                                                   | 1:3                                                                                                                          | 住宅<br>W2                                                                                                                                                                              |                                                                | 一般住宅が建ち並ぶ<br>区画整理済の住宅地<br>域 |                                                       | 北西6m市道                                                                      |                          | 水道、<br>ガス、<br>下水  |                         | 徳重<br>2.4km         |                                   | (その他)<br>高度最高10m<br>風致地区                |          |                             |                                    |
| (2) 近隣<br>地域                                                                      | ①範囲                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                       | 東 70 m、西 70 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 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<br>事項                                                                                                                                                                              | 特にない                                                           |                             | 街<br>路                                                | 基準方位<br>6m市道                                                                | 交通<br>施設                 | 徳重駅<br>南東方2.4km   |                         | 法令<br>規制            | 1 低専<br>( 40, 80 )<br>高度最高10m     |                                         |          |                             |                                    |
|                                                                                   | ⑤地域要因の<br>将来予測                                                                                                               |                                                                                                                                                                                       | 地域要因に特別な変動は認められず、当面は概ね現状を維持していくものと予測する。地価はしばらくは堅調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<br>の個別的要<br>因 |                     | 方位<br>0.0                         |                                         |          |                             |                                    |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                                                                | 取引事例比較法                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                       | 比準価格                                                           |                             |                                                       |                                                                             | 152,000 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、名古屋市緑区内の概ね地下鉄桜通線沿線の住宅地域を中心に形成されている。需要者は、市内の居住者を中心に、周辺市町からの転入者も想定される。近隣地域は、最寄駅からは離れているものの、居住環境が良好な区画整理済の住宅地域であり、一般的要因のもと需要は堅調に推移している。市場の価格中心帯は、対象基準地の規模で2000万円台後半程度である。         |                                                                |                             |                                                       |                                                                             |                          |                   |                         |                     |                                   |                                         |          |                             |                                    |
| (7) 試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                                           |                                                                                                                              | 本件においては、敷地規模の制約等により賃貸経営を想定することが非現実的であることから、収益還元法は非適用とした。対象不動産は自用目的の取引が主体である住宅地域に存し、市場では競争・代替関係にある他の不動産との比較の観点から価格が決定される傾向にあることから、比準価格を標準とし、一般的要因の影響及び代表標準地との検討をも踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                |                             |                                                       |                                                                             |                          |                   |                         |                     |                                   |                                         |          |                             |                                    |
| (8) 公示<br>規 準<br>と<br>し<br>た<br>価<br>格                                            | ① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>名古屋緑-4                                  |                                                                                                                                                                                       | ②時点<br>修正                                                      | ③標準化<br>補正                  | ④地域要<br>因の比<br>較                                      | ⑤個別的<br>要因の<br>比較                                                           | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) |                   | ⑦内<br>訳                 | 標準化<br>補正           | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+9.0<br>0.0<br>0.0 | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | +1.0<br>+7.0<br>-3.0<br>0.0<br>0.0 |
|                                                                                   | 公示価格<br>172,000 円/㎡                                                                                                          |                                                                                                                                                                                       | $\frac{100.6}{100}$                                            | $\frac{100}{109.0}$         | $\frac{100}{104.8}$                                   | $\frac{100.0}{100}$                                                         | 151,000                  |                   |                         |                     |                                   |                                         |          |                             |                                    |
| (9) 指定<br>からの<br>検 討<br>地                                                         | ①指定基準地番号                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                       | ②時点<br>修正                                                      | ③標準化<br>補正                  | ④地域要<br>因の比<br>較                                      | ⑤個別的<br>要因の<br>比較                                                           | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) |                   | ⑦内<br>訳                 | 標準化<br>補正           | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |                                         | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                                    |
|                                                                                   | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                            |                                                                                                                                                                                       | $\frac{100}{100}$                                              | $\frac{100}{100}$           | $\frac{100}{100}$                                     | $\frac{100}{100}$                                                           |                          |                   |                         |                     |                                   |                                         |          |                             |                                    |
| (10) 対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>標<br>準<br>価<br>格<br>等<br>の<br>検<br>討 | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格<br>150,000 円/㎡                  |                                                                                                                                                                                       |                                                                |                             | ③ 価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的<br>要 因 ] 個人消費が持ち直し、自動車関連を中心に生産活動も緩やかに回復しつつあるなか、緑区の不動産市場は総じて堅調に推移している。 |                          |                   |                         |                     |                                   |                                         |          |                             |                                    |
|                                                                                   | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>円/㎡ |                                                                                                                                                                                       |                                                                |                             |                                                       | [ 地 域<br>要 因 ] 最寄駅からは離れているものの、居住環境が良好な住宅地域であり、一般的要因のもと需要は堅調に推移している。         |                          |                   |                         |                     |                                   |                                         |          |                             |                                    |
|                                                                                   | ②変動率 年間 +1.3 % 半年間 %                                                                                                         |                                                                                                                                                                                       |                                                                |                             |                                                       | [ 個別的<br>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      | 飛鳥不動産鑑定事務所  |
| 緑(県)-2 | 愛知県          | 愛知第3   | 氏名       | 不動産鑑定士 小林 純 |
| 鑑定評価額  | 42,800,000 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]<br>路線価又は倍率 | 160,000 円/㎡<br>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                                                                                                                                                                                                |               | 名古屋市緑区鶴が沢1丁目1710番                                              |                       |                     |                                                                      | ②地積 (㎡)           | 206 ( )         | 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 低専 ( 50, 150 )<br><br>(その他)<br>高度最高10m                   |      |                                                   |
|                             | 1:2                                                                                                                                                                                                              | 住宅 W2         |                                                                | 一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域 |                     | 北東6.5m市道                                                             | 水道、ガス、下水          | 徳重 650m         |          |                                                            |      |                                                   |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                              |               | 東 50 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 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                                                       | 交通施設              | 徳重駅 東方650m      | 法令規制     | 1 低専 ( 50, 150 )<br>高度最高10m                                |      |                                                   |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                       |               | 地域要因に特別な変動は認められず、当面は概ね現状を維持していくものと予測する。地価はしばらくは堅調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    | 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                                                           |                       | 208,000 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、名古屋市緑区内の概ね地下鉄桜通線沿線の住宅地域を中心に形成されている。需要者は、市内の居住者を中心に、周辺市町からの転入者も想定される。近隣地域は、居住環境及び生活利便性が比較的良好な住宅地域であり、一般的要因のもと需要は堅調に推移している。市場の価格中心帯は、対象基準地の規模で4000万円台前半程度である。                                               |               |                                                                |                       |                     |                                                                      |                   |                 |          |                                                            |      |                                                   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 本件においては、近隣地域が戸建住宅を主体とする住宅地域であり、経済合理性や公法規制等の面からも、賃貸住宅を想定することが非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。対象不動産は自用目的の取引が主体である住宅地域に存し、市場では競争・代替関係にある他の不動産との比較の観点から価格が決定される傾向にあることから、比準価格を標準とし、一般的要因の影響及び代表標準地との検討をも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 | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +9.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 -13.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             |                                                                                                                                                                                                                  | 標準地番号 名古屋緑-15 |                                                                |                       |                     |                                                                      |                   |                 |          |                                                            |      |                                                   |
|                             | 公示価格 194,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                 |               | $\frac{101.0}{100}$                                            | $\frac{100}{109.0}$   | $\frac{100}{87.0}$  | $\frac{101.0}{100}$                                                  | 209,000           |                 |          |                                                            |      |                                                   |
| (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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>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<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 203,000 円/㎡                                                                                                                                                                  |               |                                                                |                       | ③ 価格変動状況<br>形成要因    | [ 一般的 ] 個人消費が持ち直し、自動車関連を中心に生産活動も緩やかに回復しつつあるなか、緑区の不動産市場は総じて堅調に推移している。 |                   |                 |          |                                                            |      |                                                   |
|                             | 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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 公示価格 円/㎡                                                                                                                                             |               |                                                                |                       |                     | [ 地域 ] 居住環境及び生活利便性が比較的良好な住宅地域であり、一般的要因のもと需要は堅調に推移している。               |                   |                 |          |                                                            |      |                                                   |
|                             |                                                                                                                                                                                                                  |               |                                                                |                       |                     | [ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。                                                 |                   |                 |          |                                                            |      |                                                   |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                             | 年間 +2.5 %     | 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 |
| 緑(県)-3 | 愛知県          | 愛知第3   | 氏名       | 不動産鑑定士 瀬瀬 正剛  |
| 鑑定評価額  | 38,700,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 160,000 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 120,000 円/㎡<br>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)<br>基準地      | ①所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                               |                                                                             | 名古屋市緑区左京山2 1 0 6 番                                                                                                                                                                                         |                             |                                                          | ②地積<br>(㎡)                                                         |                       | 242<br>( )                           |                  | 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<br>の状況            |                                                          | ⑥接面道路の状況                                                           |                       | ⑦供給<br>処理施<br>設状況                    |                  | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況 |          | 2 中専<br>( 60, 200 )<br>準防            |
|                 | 1:1.5                                               | 住宅<br>W2                                                                    |                                                                                                                                                                                                            | 一般住宅、共同住宅<br>を中心とする住宅地<br>域 |                                                          | 西6.5m市道                                                            |                       | 水道、<br>ガス、<br>下水                     |                  | 左京山<br>370m         |          | (その他)<br>高度最高20m<br>( 70, 200 )      |
| (2)<br>近隣<br>地域 | ①範囲                                                 |                                                                             | 東 40 m、西 120 m、南 80 m、北 25 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<br>事項                                                                    | 特にない                                                                                                                                                                                                       |                             | 街<br>路                                                   | 基準方位 北<br>6. 5 m市道                                                 |                       | 交通<br>施設                             | 左京山駅<br>南方370m   |                     | 法令<br>規制 | 2 中専<br>高度最高20m<br>( 70, 200 )<br>準防 |
|                 | ⑤地域要因の<br>将来予測                                      |                                                                             | 一般住宅を中心とした、最寄駅から徒歩圏内の既成住宅地域であり、特段の変動要因も無いため、現状を維持して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<br>の個別的要<br>因               |                  | 方位 +1.0             |          |                                      |
| (5)             | 鑑定評価の手法<br>の適用                                      |                                                                             | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                    |                             | 比準価格 160,000 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、名古屋市緑区のうち鉄名古屋本線沿いの最寄駅徒歩圏内に位置する住宅地域がその範囲にあたる。主たる需要者は、自己の居住を目的とする個人で、地縁性を有する需要者層が中心となる。対象地は最寄駅から徒歩圏内であり、居住環境も比較的優れることから、地価の上昇傾向は続いている。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、新築戸建分譲で5 0 0 0 万円程度で取引引きが行われている。 |                             |                                                          |                                                                    |                       |                                      |                  |                     |          |                                      |
| (7)             | 試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>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、当該地域は収益性よりもむしろ快適性を重視する地域であるため、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)             | 公示<br>規<br>準<br>と<br>し<br>た<br>価<br>格<br>を          | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>名古屋緑-27                                         |                                                                                                                                                                                                            | ②時点<br>修正                   | ③標準化<br>補正                                               | ④地域要<br>因の比<br>較                                                   | ⑤個別<br>的要因<br>の比<br>較 | ⑥対象基準地<br>の規<br>準<br>価<br>格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準化補正 | 街路 0.0              | 地域<br>要因 | 街路 -1.0                              |
|                 |                                                     | 公示価格<br>154,000 円/㎡                                                         |                                                                                                                                                                                                            | [ 101.3 ]<br>100            | 100<br>[ 101.0 ]                                         | 100<br>[ 97.8 ]                                                    | [ 101.0 ]<br>100      | 160,000                              |                  | 交通 0.0              |          | 交通 -11.0                             |
| (9)             | から<br>の<br>指<br>定<br>基<br>準<br>地<br>の<br>検<br>討     | ①指定基準地番号                                                                    |                                                                                                                                                                                                            | ②時点<br>修正                   | ③標準化<br>補正                                               | ④地域要<br>因の比<br>較                                                   | ⑤個別<br>的要因<br>の比<br>較 | ⑥対象基準地<br>の比<br>準<br>価<br>格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準化補正 | 環境 0.0              | 地域<br>要因 | 環境 +11.0                             |
|                 |                                                     | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                           |                                                                                                                                                                                                            | [ ]<br>100                  | 100<br>[ ]                                               | 100<br>[ ]                                                         | [ ]<br>100            |                                      |                  | 画地 +1.0             |          | 行政 0.0                               |
| (10)            | 対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>の<br>検<br>討 | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 157,000 円/㎡                             |                                                                                                                                                                                                            |                             | ③<br>価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的 ] 原油高の影響が減衰し所得から支出への前向きな循環メカニズムが徐々に強まり、成長率が緩やかに高まってくると予測される。 |                       |                                      |                  |                     |          |                                      |
|                 |                                                     | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                            |                             |                                                          | [ 地 域 ] 特記すべき地域要因の変動はない。                                           |                       |                                      |                  |                     |          |                                      |
|                 |                                                     | ②変動率 年間 +1.9 % 半年間 %                                                        |                                                                                                                                                                                                            |                             |                                                          | [ 個 別 的 ] 特記すべき個別的要因の変動はない。                                        |                       |                                      |                  |                     |          |                                      |

|        |              |        |          |              |
|--------|--------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号  | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 名和不動産鑑定事務所   |
| 緑(県)-4 | 愛知県          | 愛知第3   | 氏名       | 不動産鑑定士 名和 宏恭 |
| 鑑定評価額  | 25,000,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 180,000 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 130,000 円/㎡<br>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                                                                                         |                                                                                                                                                                                              | 名古屋市緑区松が根台 8 8 番 2                              |                        |                     |                                                                          | 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 |             | 1 低専 ( 50, 100 ) |          |                          |
|                          | 1:2.5                                                                                                     | 住宅 W2                                                                                                                                                                                        |                                                 | 中規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域 |                     | 南6.5m市道                                                                  | 水道、ガス、下水          | 野並 1.3km        |             | (その他) 高度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                                                                                                |                                                                                                                                                                                              | 一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ旧来からの住宅地域であり、当面は現状のまま推移すると予測される。 |                        |                     |                                                                          |                   |                 |             |                  |          |                          |
| (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 180,000 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で地下鉄桜通線、名鉄名古屋本線沿線の住宅地域。需要者の中心は名古屋市及びその周辺市町に居住する個人である。近隣地域は地下鉄野並駅からやや遠いものの、周辺には大型商業施設、小売店舗、飲食店等が見られ利便性が確保されていることから需要は堅調である。市場では土地は2 5 0 0 万円程度まで、新築分譲住宅は5 5 0 0 万円程度までが需給の中心である。 |                                                 |                        |                     |                                                                          |                   |                 |             |                  |          |                          |
| ⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                                                           | 比準価格は地下鉄桜通線沿線、名鉄名古屋本線沿線に位置する住宅地の事例を採用して試算したもので、市場の実態を反映した客観的で説得力が高い価格である。他方、近隣地域は賃貸需要が弱い旧来からの住宅地域であり、また対象標準地の画地規模、指定容積率も小さいことから収益価格を求めることはできなかった。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討にも留意して鑑定評価額を決定した。     |                                                 |                        |                     |                                                                          |                   |                 |             |                  |          |                          |
| (8) 公示標準価格               | ① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 0.0      | 地域要因             | 街路 -1.0  |                          |
|                          | 公示価格 187,000 円/㎡                                                                                          |                                                                                                                                                                                              | $\frac{100.5}{100}$                             | $\frac{100}{100.0}$    | $\frac{100}{114.1}$ | $\frac{109.0}{100}$                                                      | 180,000           |                 | 交通 0.0      |                  | 交通 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 標準化補正       | 環境 0.0      | 地域要因             | 環境 +13.0 |                          |
|                          | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                            |                                                                                                                                                                                              | $\frac{\quad}{100}$                             | $\frac{100}{\quad}$    | $\frac{100}{\quad}$ | $\frac{\quad}{100}$                                                      | 画地 0.0            |                 | 行政 +2.0     |                  |          |                          |
|                          |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                              |                                                 |                        |                     |                                                                          | 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 174,000 円/㎡        |                                                                                                                                                                                              |                                                 |                        | ③価格形成要因の変動状況        | [ 一般的要因 ] 緑区の住宅地の地価は依然上昇しているが、上昇率は縮小している。需要は地区ごとにバラつきがあるが、徳重地区、南大高地区が強い。 |                   |                 |             |                  |          |                          |
|                          | 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 円/㎡ |                                                                                                                                                                                              |                                                 |                        |                     | [ 地域要因 ] 地下鉄駅からやや遠いものの、利便性、居住の快適性が比較的高い住宅地域であり、地域要因の変動はない。               |                   |                 |             |                  |          |                          |
|                          | ②変動率 年間 +3.4 % 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      | ヴァリューテックコンサルティング株式会社 |             |
| 緑(県)-5 | 愛知県          | 愛知第3   | 氏名       | 不動産鑑定士               | 角谷 英之       |
| 鑑定評価額  | 48,400,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |                      | 206,000 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]<br>路線価又は倍率 | 150,000 円/㎡<br>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                                                      |                                                                                                                                                                                                                | 名古屋市緑区ほら貝2丁目313番外                                                                 |                     |                |                                                                          | ②地積 (㎡)           | 235 ( )         | 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 低専 ( 40, 80 )<br><br>(その他)<br>高度最高10m |
|                            | 1:1.2                                                                  | 住宅<br>L S2                                                                                                                                                                                                     |                                                                                   | 中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域 |                | 南6.5m市道                                                                  |                   | 水道、ガス、下水        | 神沢 550m  |                                         |
| (2) 近隣地域                   | ①範囲                                                                    |                                                                                                                                                                                                                | 東 25 m、西 60 m、南 50 m、北 70 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 13 m、奥行 約 17 m、規模 220 ㎡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              | 神沢駅 北西方550m     | 法令規制     | 1 低専 高度最高10m ( 40, 80 )                 |
|                            | ⑤地域要因の将来予測                                                             |                                                                                                                                                                                                                | 戸建住宅が建ち並び住環境の良好な住宅地域として熟成しており、地域特性の大きな変化は認められないが、規模の大きな土地は戸建住宅分譲により細分化される傾向がみられる。 |                     |                |                                                                          |                   |                 |          |                                         |
| (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 206,000 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                   |                                                                        | 同一需給圏は概ね緑区北部から隣接する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、経済の安定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比較的堅調に推移している。中心となる価格帯は土地価額で3500～4500万円、新築戸建住宅で5000万円～6500万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 |                                                                        | 比準価格は緑区北部の区画整理済み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) 公示価格を標準とした             | ① 代表標準地 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 標準化補正       | 街路 0.0   | 地域要因 街路 0.0                             |
|                            | 公示価格                                                                   | 194,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                    | [ 101.0 ] / 100                                                                   | 100 / [ 109.0 ]     | 100 / [ 94.5 ] | [ 109.0 ] / 100                                                          | 207,000           |                 | 交通 0.0   |                                         |
|                            |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                   |                     |                |                                                                          |                   | 環境 0.0          | 環境 -10.0 |                                         |
|                            |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                   |                     |                |                                                                          |                   | 画地 +9.0         | 行政 +5.0  |                                         |
|                            |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                   |                     |                |                                                                          |                   | 行政 0.0          | その他 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       | 地域要因 街路                                 |
|                            | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                         |                                                                                                                                                                                                                | [ ] / 100                                                                         | 100 / [ ]           | 100 / [ ]      | [ ] / 100                                                                |                   |                 | 交通       |                                         |
|                            |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                   |                     |                |                                                                          |                   | 環境              | 環境       |                                         |
|                            |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                   |                     |                |                                                                          |                   | 画地              | 行政       |                                         |
|                            |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                   |                     |                |                                                                          |                   | 行政              | その他      |                                         |
|                            |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                   |                     |                |                                                                          |                   | その他             |          |                                         |
| (10) 対象基準地の検討              | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 205,000 円/㎡                        |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                   |                     | ③価格変動要因        | [ 一般的要因 ] 緩やかな景気回復の中で住宅地需要も概ね堅調であるが、関税等の海外要因、物価や金利の上昇が不動産市場に与える影響が懸念される。 |                   |                 |          |                                         |
|                            | 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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 公示価格 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                   |                     |                | [ 地域要因 ] 中規模一般住宅を主体とした既に熟成した住宅地域であり、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。           |                   |                 |          |                                         |
|                            | ②変動率 年間 +0.5 % 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      | 株式会社寿資産評価東三河支店 |
| 緑(県)-6 | 愛知県          | 愛知第3   | 氏名       | 不動産鑑定士 大羽 昌広   |
| 鑑定評価額  | 47,900,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 193,000 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]    | 140,000 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<br>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                                                                                                                                                                                                   |                   | 名古屋市緑区旭出2丁目1913番                                       |                     |                                                                     |                     | ②地積 (㎡)      | 248 ( )          | 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 低専 ( 50, 150 ) |          |                          |     |      |
|                             | 1:2                                                                                                                                                                                                                  | 住宅 L S2           | 一般住宅等が建ち並ぶ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           |              | (その他) 高度最高10m    |          |                          |     |      |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                  |                   | 東 70 m、西 70 m、南 70 m、北 70 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 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                  | 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 193,000 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明市等名古屋市東部に居住或い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2000万～4000万円前後、新築の戸建は4000万～6000万円程度である。 |                   |                                                        |                     |                                                                     |                     |              |                  |          |                          |     |      |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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。また基準地は最寄駅から1km以上離れており、共同住宅の想定が現実的ではないため、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                                                                                                                                                                                                        | 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                                                                                                                                                                                                                 | 187,000 円/㎡       | $\frac{100.5}{100}$                                    | $\frac{100}{100.0}$ | $\frac{100}{106.0}$                                                 | $\frac{109.0}{100}$ |              | 193,000          | 交通       |                          | 0.0 | 交通   |
| (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  | +3.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                       | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$                                      | $\frac{100}{100}$   | $\frac{100}{100}$                                                   | $\frac{100}{100}$   |              | 画地               | 0.0      |                          | 行政  | 0.0  |
| (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 変動状況 価格形成要因の      | 一般的要因 雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が、景気の緩やかな回復を支えることが期待されるが、中東情勢の影響を注視する必要がある。 |                     |              |                  |          |                          |     |      |
|                             | ■ 継続 □ 新規                                                                                                                                                                                                            |                   |                                                        |                     | 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。名古屋市郊外の優良住宅地域として強い需要が見込める。   |                     |              |                  |          |                          |     |      |
|                             | 前年標準価格 189,000 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             |                                                        |                     |                                                                     |                     |              |                  |          |                          |     |      |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                             |                   |                                                        |                     |                                                                     |                     |              |                  |          |                          |     |      |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                                 | 年間 +2.1 %         | 半年間 %                                                  |                     |                                                                     |                     |              |                  |          |                          |     |      |

|        |              |        |          |              |
|--------|--------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号  | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社西村不動産鑑定  |
| 緑(県)-7 | 愛知県          | 愛知第3   | 氏名       | 不動産鑑定士 西村 研二 |
| 鑑定評価額  | 28,500,000 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]<br>路線価又は倍率 | 125,000 円/㎡<br>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                                                                      |                                                                                                                                                                                                                     | 名古屋市緑区太子2丁目35番                        |                     |                 |                                                                     | ②地積 (㎡)           | 165 ( )         | 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 低専 ( 40, 80 )<br><br>(その他)<br>高度最高10m |                         |         |        |         |
|                             | 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          |          |                                         |                         |         |        |         |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     | 東 50 m、西 70 m、南 30 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 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地域要因の将来予測                  |                                                                                        | 戸建住宅が整然と並ぶ既成住宅地であり、今後も大きな変動要因は見当たらない。緑区内の住宅地需要は、一部に足踏みがみられる状況であり、近隣地域の地価水準は横ばいから微増傾向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 +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                   |                                                                                        | 同一需給圏は、緑区および隣接区内の鉄道駅から徒歩圏に所在する住宅地域を含む圏域である。主な需要者は、名古屋市内に勤務し、現在は名古屋市および隣接市に居住する一次取得者である。名鉄線沿線は地下鉄沿線と比べると人気はやや劣るものの、居住の快適性や利便性は高い地域であり、総額を抑えた戸建分譲物件への需要は堅調である。取引の中心となる価格帯は、戸建住宅で5000万円程度であるが、建築費の高騰を背景に価格帯が上昇する傾向にある。 |                                       |                     |                 |                                                                     |                   |                 |          |                                         |                         |         |        |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                                        | 本件では合理的な賃貸建物を想定し得ないため、収益還元法は適用しなかった。鑑定評価方式として取引事例比較法のみを適用し比準価格を試算した。比準価格は実際の成約事例を基礎とした実証的な価格である。比準の各過程に誤りは無く、得られた比準価格の規範性は高い。また、比準の過程は需要者の価格決定プロセスに類似しており説得力も高い。本件では比準価格を標準と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 |
|                             | 公示価格                                                                                   | 172,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                         | $\frac{100.6}{100}$                   | $\frac{100}{109.0}$ | $\frac{100}{/}$ | $\frac{109.0}{100}$                                                 | 173,000           |                 | 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     |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                         |                                                                                                                                                                                                                     | $\frac{100}{100}$                     | $\frac{100}{/}$     | $\frac{100}{/}$ | $\frac{100}{/}$                                                     |                   |                 | 街路       | 交通                                      | 環境                      | 画地      | 行政     | その他     |
| (10) 対象基準地の検討               | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 171,000 円/㎡                                        |                                                                                                                                                                                                                     |                                       |                     | ③ 価格変動要因        | [ 一般的要因 ] 金利上昇と建築費高騰が重荷となる中、住宅地の実需は底堅く、都市部を中心に住宅地価は緩やかな上昇基調を維持している。 |                   |                 |          |                                         |                         |         |        |         |
|                             | 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<br>■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 名古屋緑-4<br>公示価格 172,000 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                                     |                                       |                     |                 | [ 地域要因 ] 地域要因に変動はない。                                                |                   |                 |          |                                         |                         |         |        |         |
|                             | ②変動率 年間 +1.2 % 半年間 +0.6 %                                                              |                                                                                                                                                                                                                     |                                       |                     |                 | [ 個別的要因 ] 東側隣地に戸建住宅が新築された。                                          |                   |                 |          |                                         |                         |         |        |         |

|        |              |          |             |                |
|--------|--------------|----------|-------------|----------------|
| 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  | 31,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 154,000 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 120,000 円/㎡<br>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<br>名古屋市緑区大高町字天神106番                                                                                                                                                                       |                                                        |                        |                                                                         | ②地積<br>(㎡) ( )    |                  | 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<br>( 60, 200 )<br>準防<br><br>(その他)<br>高度最高31m<br>( 70, 200 ) |                                                            |                                                              |
|                             | 1:1.5                                                                                                                                                                                                       | 住宅<br>S2                                               | 中小規模の一般住宅を主体とした既成住宅地域  | 北西6.8m市道                                                                | 水道、ガス、下水          | 大高440m           |                                                                  |                                                            |                                                              |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲<br>東 70 m、西 60 m、南 70 m、北 90 m                                                                                                                                                                          |                                                        |                        |                                                                         | ②標準的使用<br>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<br>北 6.8 m市道 | 交通施設             | 大高駅<br>南方440m                                                    | 法令規制<br>1 住居<br>高度最高31m<br>( 70, 200 )<br>準防               |                                                              |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                  | 一般住宅を主体とした既成の住宅地域であり、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                                                   |                        | 154,000 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明市等名古屋市東部に居住或いは通勤する個人である。近隣地域周辺は、最寄駅から徒歩圏内であり、大型商業施設も比較的近いため生活利便性に優れた住宅地としての需要は底堅い。取引の中心となる価格帯は、土地のみで2500万円から3500万円程度、新築の戸建住宅で4000万円から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 | 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賃貸建物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、更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) 公示標準価格                  | ① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>名古屋緑-27                                                                                                                | 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<br>標準化補正                                                     | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因<br>街路 -1.0<br>交通 -12.0<br>環境 +16.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 公示価格<br>154,000 円/㎡                                                                                                                                                                                         | [ 102.0 ]<br>100                                       | 100<br>[ 101.0 ]       | 100<br>[ 101.1 ]                                                        | [ 100.0 ]<br>100  | 154,000          |                                                                  |                                                            |                                                              |
| (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<br>標準化補正                                                     | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地域要因<br>街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                          |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                           | [ ]<br>100                                             | 100<br>[ ]             | 100<br>[ ]                                                              | [ ]<br>100        |                  |                                                                  |                                                            |                                                              |
| (10) 対象基準地の検討               | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 151,000 円/㎡                                                                                                    |                                                        | ③価格変動要因の形成要因           | [ 一般的要因 ] 雇用・所得環境の改善や各種政策の効果や、景気の緩やかな回復を支えることが期待されるが、中東情勢の影響を注視する必要がある。 |                   |                  |                                                                  |                                                            |                                                              |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                       |                                                        |                        | [ 地域要因 ] 生活利便性が比較的高い既成の住宅地域であり、需要は底堅く、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 +2.0 %                                              | 半年間 %                  |                                                                         |                   |                  |                                                                  |                                                            |                                                              |

|        |     |              |     |                       |             |
|--------|-----|--------------|-----|-----------------------|-------------|
| 基準地番号  | 提出先 | 所属分科会名       | 業者名 | ヴァリ्यूテックコンサルティング株式会社 |             |
| 緑(県)-9 | 愛知県 | 愛知第3         | 氏名  | 不動産鑑定士                | 角谷 英之       |
| 鑑定評価額  |     | 17,200,000 円 |     | 1㎡当たりの価格              | 147,000 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]<br>路線価又は倍率 | 115,000 円/㎡<br>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                                                                                                                                                                                                |                                                             | 名古屋市区緑区鳴海町字山腰79番3                    |                       |                 |                                                                      | ②地積 (㎡)         | 117 ( )    | 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<br><br>(その他)<br>高度最高31m ( 70, 200 ) |                             |        |         |
|                             | 1:2.5                                                                                                                                                                                                            | 住宅 S3                                                       |                                      | 一般住宅と主にマンションが混在する住宅地域 | 北東5.5m市道        | 水道、ガス、下水                                                             | 鳴海 930m         |            |                                                         |                             |        |         |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                              |                                                             | 東 60 m、西 50 m、南 30 m、北 30 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 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 5.5m市道                                                        | 交通施設            | 鳴海駅 南方930m | 法令規制                                                    | 1 住居 高度最高31m ( 70, 200 ) 準防 |        |         |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                       | 住宅地域として既に熟成しており、特段の変動要因も存在しないことから、今後とも現状を維持し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 147,000 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                   | 同一需給圏は概ね緑区内の、名鉄名古屋本線及びJR東海道線圏内の住宅地域。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の取得もみられる。居住用物件の需要者層が相対的に厚い総額帯となる地域であり、住宅ローンの低金利等を背景として、住宅地需要は概ね堅調に推移している。中心となる価格帯は、土地価額で1500～2000万円程度、新築戸建住宅は3500～4500万円程度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 | 比準価格は名鉄本線の沿線の住宅地の取引事例を中心に採用して試算し、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                    | 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 標準化補正       | 街路 0.0     | 地域要因                                                    | 街路 0.0                      |        |         |
|                             | 公示価格 名古屋緑-27 154,000 円/㎡                                                                                                                                                                                         | [ 101.3 ] / 100                                             | 100 [ 101.0 ]                        | 100 [ 106.2 ]         | [ 101.0 ] / 100 | 147,000                                                              |                 | 交通 0.0     |                                                         | 交通 -6.0                     |        |         |
| (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 +13.0                    |        |         |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                   | [ ] / 100                                                   | 100 [ ]                              | 100 [ ]               | [ ] / 100       | 行政 0.0                                                               |                 | 行政 0.0     |                                                         |                             |        |         |
|                             |                                                                                                                                                                                                                  |                                                             |                                      |                       |                 |                                                                      |                 |            |                                                         | 画地                          | 行政 0.0 | その他 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 143,000 円/㎡                                                                                                                                                                            |                                                             |                                      |                       | ③価格変動状況 形成要因の   | 一般的要因 緩やかな景気回復の中で住宅地需要も概ね堅調であるが、関税等の海外要因、物価や金利の上昇が不動産市場に与える影響が懸念される。 |                 |            |                                                         |                             |        |         |
|                             | 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 既成の住宅地域として熟成しており、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。                     |                 |            |                                                         |                             |        |         |
|                             | ②変動率 年間 +2.8 % 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      | ヴァリューテックコンサルティング株式会社 |             |
| 緑(県)-10 | 愛知県          | 愛知第3   | 氏名       | 不動産鑑定士               | 角谷 英之       |
| 鑑定評価額   | 29,700,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |                      | 154,000 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]<br>路線価又は倍率 | 125,000 円/㎡<br>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)<br>基準地                                                                   | ①所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                | 名古屋市緑区鎌倉台2丁目1501番1                    |                                           |                                                                        |                          | ②地積<br>(㎡)               |                     | 193<br>( )                                                 | 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<br>の状況                          |                                                                        | ⑥接面道路の状況                 | ⑦供給<br>処理施<br>設状況        | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況 |                                                            | 1 低専<br>( 40, 80 )                |                                                    |                             |
|                                                                              | 1:2.5                                                                                                                     | 住宅<br>L S2                                                                                                                                                                                                     |                                       | 一般住宅が建ち並ぶ<br>区画整然とした住宅<br>地域              |                                                                        | 北6m市道                    | 水道、<br>ガス、<br>下水         | 中京競馬場前<br>1.6km     |                                                            | (その他)<br>高度最高10m                  |                                                    |                             |
| (2)<br>近隣<br>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<br>事項                                                                                                                                                                                                       | 特にない。                                 |                                           | 街<br>路                                                                 | 基準方位 北<br>6m市道           | 交通<br>施設                 | 中京競馬場前駅<br>北方1.6km  |                                                            | 法令<br>規制                          | 1 低専<br>高度最高10m<br>( 40, 80 )                      |                             |
|                                                                              | ⑤地域要因の<br>将来予測                                                                                                            | 居住環境が比較的良好な住宅地域として熟成しており、特段の大きな変動要因もないため、今後も現状の住環境を維持しつつ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<br>の個別的要<br>因                                     |                                   | 方位<br>0.0                                          |                             |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                                            | 取引事例比較法                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                | 比準価格 154,000 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                                                                     |                                                                                                                           | 同一需給圏は概ね緑区内の住宅地域と判定した。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の取得もみられる。鉄道駅からは離れているが、住環境は概ね良好で、居住用物件の需要者層が相対的に厚い総額帯となる地域であり、住宅地需要は概ね堅調に推移している。中心となる価格帯は、土地価額で2000～3500万円程度、新築戸建住宅は4000～5500万円程度が需要の中心である。       |                                       |                                           |                                                                        |                          |                          |                     |                                                            |                                   |                                                    |                             |
| (7)試算価格の調整・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                                       |                                                                                                                           | 比準価格は名鉄本線の沿線の住宅地の取引事例を中心に採用して試算し、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)<br>公示<br>規 準<br>と<br>し<br>た<br>価<br>格                                    | ① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>名古屋緑-4                               | ②時点<br>修正                                                                                                                                                                                                      | ③標準化<br>補正                            | ④地域要<br>因の比<br>較                          | ⑤個別的<br>要因の<br>比較                                                      | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳                  | 標準化<br>補正           | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +9.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要<br>因                          | 街路 +1.0<br>交通 +4.0<br>環境 -2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |                             |
|                                                                              | 公示価格<br>172,000 円/㎡                                                                                                       | $\frac{[100.6]}{100}$                                                                                                                                                                                          | $\frac{100}{[109.0]}$                 | $\frac{100}{[102.9]}$                     | $\frac{[100.0]}{100}$                                                  | 154,000                  |                          |                     |                                                            |                                   |                                                    |                             |
| (9)<br>指定<br>から<br>の<br>検<br>討<br>基<br>準<br>地                                | ①指定基準地番号                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                | ②時点<br>修正                             | ③標準化<br>補正                                | ④地域要<br>因の比<br>較                                                       | ⑤個別的<br>要因の<br>比較        | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳             | 標準化<br>補正                                                  | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要<br>因                                           | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |
|                                                                              | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                | $\frac{[ ]}{100}$                     | $\frac{100}{[ ]}$                         | $\frac{100}{[ ]}$                                                      | $\frac{[ ]}{100}$        |                          |                     |                                                            |                                   |                                                    |                             |
| (10)<br>対 象<br>基 準<br>地<br>の<br>前 年<br>標 準<br>価 格<br>等<br>か<br>ら<br>の<br>検 討 | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 152,000 円/㎡                  |                                                                                                                                                                                                                |                                       | ③<br>価 格<br>変 動<br>状 況<br>形 成<br>要 因<br>の | [ 一般的 ] 緩やかな景気回復の中で住宅地需要も概ね堅調であるが、関税等の海外要因、物価や金利の上昇が不動産市場に与える影響が懸念される。 |                          |                          |                     |                                                            |                                   |                                                    |                             |
|                                                                              | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                           | [ 地 域 ] 区画整然とした住環境良好な住宅地域であり、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                                                                                                                        | +1.3 %                                                                                                                                                                                                         | 半年間                                   | %                                         |                                                                        |                          |                          |                     |                                                            |                                   |                                                    |                             |

|         |              |        |          |              |
|---------|--------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社西村不動産鑑定  |
| 緑(県)-11 | 愛知県          | 愛知第3   | 氏名       | 不動産鑑定士 西村 研二 |
| 鑑定評価額   | 25,300,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 161,000 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]<br>路線価又は倍率 | 125,000 円/㎡<br>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<br>「住居表示」等                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                           | 名古屋市緑区六田2丁目65番                                                                                  |                               |                                                       |                                                                          | ②地積<br>(㎡)               | 157<br>( )           | 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<br>の状況              |                                                       | ⑥接面道路の状況                                                                 | ⑦供給<br>処理施<br>設状況        | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況  |                                                           | 2 中専<br>( 60, 150 )<br>準防<br><br>(その他)<br>( 70, 150 )            |                                      |
|                                                                                   | 1:1.5                                                                                                                     | 住宅<br>W2                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                 | 中規模一般住宅が多い<br>区画整然とした住宅<br>地域 |                                                       | 北6.5m市道                                                                  | 水道、<br>ガス、<br>下水         | 左京山<br>950m          |                                                           |                                                                  |                                      |
| (2)                                                                               | ①範囲                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                           | 東 40 m、西 70 m、南 40 m、北 40 m                                                                     |                               |                                                       |                                                                          | ②標準的使用                   |                      | 戸建住宅地                                                     |                                                                  |                                      |
| (2) 近<br>隣<br>地<br>域                                                              | 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<br>事項                                                                                                                                                                                                  | 特にない                                                                                            |                               | 街<br>路                                                | 基準方位 北<br>6. 5 m市道                                                       | 交通<br>施設                 | 左京山駅<br>北方950m       |                                                           | 法令<br>規制                                                         | 2 中専<br>高度最高20m<br>( 70, 150 )<br>準防 |
|                                                                                   | ⑤地域要因の<br>将来予測                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                           | 面開発が完了した熟成した住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持すると予測する。緑区内の住宅地需要は、一部に足踏みがみられる状況であり、近隣地域の地価水準は微増傾向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<br>個別的要<br>因   |                      | 方位 0.0                                                    |                                                                  |                                      |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                                                 | 取引事例比較法                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                           | 比準価格 161,000 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、名古屋市内の鉄道駅または市バス停留所から徒歩圏にある住宅地の存する圏域と判断した。主となる需要者は市内に勤務する一次取得者である。緑区のＪＲ及び名鉄沿線に広がる区画整理が行われていない既存住宅地域については、相対的に需要が弱く、価格競争力が劣る。戸建住宅の需要の中心となる面積は120㎡程度、中心価格帯は土地のみで2000～2500万円程度、新築戸建て分譲で5000万円程度である。    |                                                                                                 |                               |                                                       |                                                                          |                          |                      |                                                           |                                                                  |                                      |
| (7)試算価格の調整・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                                            |                                                                                                                           | 本件では合理的な賃貸建物を想定し得ないため、収益還元法は適用しなかった。鑑定評価方式として取引事例比較法のみに適用し比準価格を試算した。比準価格は実際の成約事例を基礎とした実証的な価格である。比準の各過程に誤りは無く、得られた比準価格の規範性は高い。また、比準の過程は需要者の価格決定プロセスに類似しており説得力も高い。本件では比準価格を標準として、代表標準地との均衡にも留意して鑑定評価額を決定した。 |                                                                                                 |                               |                                                       |                                                                          |                          |                      |                                                           |                                                                  |                                      |
| (8) 公<br>示<br>規<br>準<br>と<br>し<br>た<br>価<br>格                                     | ① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 名古屋緑-6                                  |                                                                                                                                                                                                           | ②時点<br>修正                                                                                       | ③標準化<br>補正                    | ④地域要<br>因の比<br>較                                      | ⑤個別<br>的要因<br>の比<br>較                                                    | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準化補<br>正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因<br>街路 -1.0<br>交通 -1.0<br>環境 +25.0<br>行政 -5.0<br>その他 0.0 |                                      |
|                                                                                   | 公示価格<br>187,000 円/㎡                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                           | $\frac{100.5}{100}$                                                                             | $\frac{100}{100.0}$           | $\frac{100}{116.4}$                                   | $\frac{100.0}{100}$                                                      | 161,000                  |                      |                                                           |                                                                  |                                      |
| (9) 指<br>定<br>基<br>準<br>地<br>の<br>検<br>討                                          | ①指定基準地番号                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                           | ②時点<br>修正                                                                                       | ③標準化<br>補正                    | ④地域要<br>因の比<br>較                                      | ⑤個別<br>的要因<br>の比<br>較                                                    | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準化補<br>正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域<br>要因<br>街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                          |                                      |
|                                                                                   | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                           | $\frac{\quad}{100}$                                                                             | $\frac{100}{\quad}$           | $\frac{100}{\quad}$                                   | $\frac{\quad}{100}$                                                      |                          |                      |                                                           |                                                                  |                                      |
| (10) 対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>標<br>準<br>価<br>格<br>等<br>の<br>検<br>討 | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 156,000 円/㎡                  |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                 |                               | ③ 価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的<br>要 因 ] 金利上昇と建築費高騰が重荷となる中、住宅地の実需は底堅く、都市部を中心に住宅地価は緩やかな上昇基調を維持している。 |                          |                      |                                                           |                                                                  |                                      |
|                                                                                   | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                 |                               |                                                       | [ 地 域<br>要 因 ] 地域要因に変動はない。                                               |                          |                      |                                                           |                                                                  |                                      |
|                                                                                   |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                 |                               |                                                       | [ 個別的<br>要 因 ] 個別的要因に変動はない。                                              |                          |                      |                                                           |                                                                  |                                      |
| ②変動率                                                                              |                                                                                                                           | 年間 +3.2 %                                                                                                                                                                                                 | 半年間 %                                                                                           |                               |                                                       |                                                                          |                          |                      |                                                           |                                                                  |                                      |

|         |              |                         |                          |              |
|---------|--------------|-------------------------|--------------------------|--------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名                  | 業者名                      | 株式会社西村不動産鑑定  |
| 緑(県)-12 | 愛知県          | 愛知第3                    | 氏名                       | 不動産鑑定士 西村 研二 |
| 鑑定評価額   | 32,100,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 196,000 円/m <sup>2</sup> |              |

## 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 ]  | 140,000 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<br>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<br>「住居表示」等<br>名古屋市区緑区桃山2丁目129番                                                                                                                                                             |                                                                                                 |                               |                             |                                                                   | ②地積<br>(㎡)                 | 164<br>( )                                 | 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<br>の状況              | ⑥接面道路の状況                    | ⑦供給<br>処理施設<br>状況                                                 | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況        |                                            | 1 低専<br>( 50, 150 ) |      |          |      |     |
|                                         | 1:3                                                                                                                                                                                                    | 住宅<br>W2                                                                                        | 一般住宅の中に共同<br>住宅等が見られる住宅<br>地域 | 南6.5m市道                     | 水道、<br>ガス、<br>下水                                                  | 神沢<br>590m                 |                                            | (その他)<br>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<br>事項                                                                                        | 特にない                          |                             | 基準方位 北<br>街 6.5m市道<br>路                                           | 交通<br>神沢駅<br>北東方590m<br>施設 | 法令<br>1 低専<br>高度最高10m<br>( 50, 150 )<br>規制 |                     |      |          |      |     |
|                                         | ⑤地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                         | 面開発が完了した熟成した住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持すると予測する。緑区内の住宅地需要は、一部に足踏みがみられる状況であり、近隣地域の地価水準は微増傾向で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<br>個別的要因 | 方位   |          | +9.0 |     |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                      | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                |                                                                                                 | 基準価格                          |                             |                                                                   | 196,000 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、名古屋市内の鉄道駅または市バス停留所から徒歩圏にある住宅地の存する圏域と判断した。主となる需要者は市内に勤務する一次取得者である。緑区のJR及び名鉄沿線に広がる区画整理が行われていない既存住宅地域については、相対的に需要が弱く、価格競争力が劣る。戸建住宅の需要の中心となる面積は120㎡程度、中心価格帯は土地のみで2000～2500万円程度、新築戸建て分譲で5000万円程度である。 |                                                                                                 |                               |                             |                                                                   |                            |                                            |                     |      |          |      |     |
| (7) 試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由 | 本件では合理的な賃貸建物を想定し得ないため、収益還元法は適用しなかった。鑑定評価方式として取引事例比較法のみを適用し基準価格を試算した。基準価格は実際の成約事例を基礎とした実証的な価格である。基準の各過程に誤りは無く、得られた基準価格の規範性は高い。また、基準の過程は需要者の価格決定プロセスに類似しており説得力も高い。本件では基準価格を標準として鑑定評価額を決定した。              |                                                                                                 |                               |                             |                                                                   |                            |                                            |                     |      |          |      |     |
| (8) 公示価格<br>とした                         | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>名古屋緑-15                                                                                                                                                                    | ②時点<br>修正                                                                                       | ③標準化<br>補正                    | ④地域要<br>因の比較                | ⑤個別的<br>要因の比較                                                     | ⑥対象基準地<br>の標準価格<br>(円/㎡)   | ⑦内<br>訳<br>標準化<br>補正                       | 街路                  | 0.0  | 地域       | 街路   | 0.0 |
|                                         | 公示価格<br>194,000 円/㎡                                                                                                                                                                                    | [ 101.0 ]<br>100                                                                                | 100<br>[ 109.0 ]              | 100<br>[ / ]                | [ 109.0 ]<br>100                                                  | 196,000                    |                                            | 交通                  | 0.0  | 要因       | 交通   | 0.0 |
| (9) 指定基準地<br>からの検討                      | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                               | ②時点<br>修正                                                                                       | ③標準化<br>補正                    | ④地域要<br>因の比較                | ⑤個別的<br>要因の比較                                                     | ⑥対象基準地<br>の基準価格<br>(円/㎡)   | ⑦内<br>訳<br>標準化<br>補正                       | 環境                  | 0.0  | 地域<br>要因 | 環境   | 0.0 |
|                                         | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                      | [ ]<br>100                                                                                      | 100<br>[ ]                    | 100<br>[ ]                  | [ ]<br>100                                                        |                            |                                            | 画地                  | +9.0 |          | 行政   | 0.0 |
| (10) 対象基準地<br>の検討                       | ① -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 192,000 円/㎡                                                                                                                                                       |                                                                                                 |                               | ③ 価格<br>変動<br>要因<br>の<br>状況 | [ 一般的 ] 金利上昇と建築費高騰が重荷となる中、住宅地の実需は底堅く、都市部を中心に住宅地価は緩やかな上昇基調を維持している。 |                            |                                            |                     |      |          |      |     |
|                                         | ① -2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br>■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 名古屋緑-15<br>公示価格 194,000 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。                         |                            |                                            |                     |      |          |      |     |
|                                         | ②変動率 年間 +2.1 % 半年間 +1.0 %                                                                                                                                                                              |                                                                                                 |                               |                             | [ 個別的 ] 個別的な要因に変動はない。                                             |                            |                                            |                     |      |          |      |     |
|                                         |                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                 |                               |                             |                                                                   |                            |                                            |                     |      |          |      |     |

|         |              |        |          |               |
|---------|--------------|--------|----------|---------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社コウケツ総合事務所 |
| 緑(県)-13 | 愛知県          | 愛知第3   | 氏名       | 不動産鑑定士 瀬 瀬 正剛 |
| 鑑定評価額   | 29,500,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 156,000 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 120,000 円/㎡<br>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<br>「住居表示」等 |           | 名古屋市区緑花台2502番外                                                 |                                |                |                | ②地積<br>(㎡)        |                        | 189<br>( )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 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<br>の状況               |                | ⑥接面道路の状況       | ⑦供給<br>処理施<br>設状況 | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1 低専<br>( 50, 150 ) |          |                                |
|                  | 1:2                   | 住宅<br>W2  |                                                                | 中規模一般住宅が建<br>ち並ぶ区画整理後の<br>住宅地域 |                | 北東6m市道         | 水道、<br>ガス、<br>下水  | 南大高<br>1.6km           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (その他)               |          |                                |
| (2)              | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |          |                                |
| 近<br>隣<br>地<br>域 | 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<br>事項  | 特にない                                                           |                                | 街<br>路         | 基準方位 北<br>6m市道 |                   | 交通<br>施設               | 南大高駅<br>東方1.6km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     | 法令<br>規制 | 1 低専<br>高度最高10m<br>( 50, 150 ) |
|                  | ⑤地域要因の<br>将来予測        |           | 土地区画整理後の新興住宅地域である。南向き傾斜地で住環境が良好な住宅地域であり、今後更に熟成度を高めてい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<br>個別的要<br>因 | 方位<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br> |                     |          |                                |

|         |              |        |          |              |
|---------|--------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 名和不動産鑑定事務所   |
| 緑(県)-14 | 愛知県          | 愛知第3   | 氏名       | 不動産鑑定士 名和 宏恭 |
| 鑑定評価額   | 35,500,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 166,000 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 120,000 円/㎡<br>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)<br>基準地                                                                           | ①所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                 |           | 名古屋市緑区砂田2丁目315番                                                                                                                                                                                                   |                                                          |                       |                                                                | ②地積<br>(㎡)             |                     | 214<br>( ) | 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<br>の状況                                         |                       | ⑥接面道路の状況                                                       | ⑦供給<br>処理施<br>設状況      | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況 |            | 2中専<br>( 60, 150 )<br>準防        |                                     |  |  |
|                                                                                      | 1:3                                                                                                                   | 住宅<br>W2  |                                                                                                                                                                                                                   | 中規模一般住宅を主<br>に共同住宅、空地等<br>も見られる住宅地域                      |                       | 南6m市道                                                          | 水道、<br>ガス、<br>下水       | 有松<br>2.4km         |            | (その他)<br>高度最高20m<br>( 70, 150 ) |                                     |  |  |
| (2)<br>近隣<br>地域                                                                      | ①範囲                                                                                                                   |           | 東 40 m、西 100 m、南 100 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<br>事項  | 特にない                                                                                                                                                                                                              |                                                          | 街<br>路                | 基準方位 北、<br>6m市道                                                | 交通<br>施設               | 有松駅<br>北東方2.4km     |            | 法令<br>規制                        | 2中専<br>高度最高20m<br>( 70, 150 )<br>準防 |  |  |
|                                                                                      | ⑤地域要因の<br>将来予測                                                                                                        |           | 一般住宅が建ち並ぶなかに空地が見られる住宅地域である。周辺にはスーパーマーケット、小売店舗等が充実し利便性が確保されているので、将来的には住宅地域としての熟成度を増してい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<br>の個別的要<br>因 |                     | 方位 +9.0    |                                 |                                     |  |  |
| (5)                                                                                  | 鑑定評価の手法<br>の適用                                                                                                        |           | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                           | 比準価格 166,000 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で名鉄名古屋本線、地下鉄桜通線沿線の住宅地域。需要者の中心は名古屋市及びその周辺市町に居住する個人である。近隣地域は鉄道駅から遠いものの、幹線道路の背後に位置し、周辺には日用品スーパー、飲食店、小売店舗等が充実し利便性が確保されていることから需要は堅調である。土地は200㎡程度で3500万円前後、新築分譲住宅は5000万円程度が需給の中心である。                       |                                                          |                       |                                                                |                        |                     |            |                                 |                                     |  |  |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由                                                           |                                                                                                                       |           | 比準価格は地下鉄桜通線、名鉄名古屋本線沿線に位置する戸建用地の事例を採用して試算したもので、需要者の中心である戸建用地の取得を目的とする個人が着目する居住の快適性、利便性を反映した説得力が高い価格である。他方、対象標準地は画地規模が小さく、間口も狭いことから投資採算性に見合う収益物件の想定が現実的ではないため、収益価格は求められなかった。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討にも留意して鑑定評価額を決定した。 |                                                          |                       |                                                                |                        |                     |            |                                 |                                     |  |  |
| (8)<br>公示<br>価格                                                                      | ① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 名古屋緑-4                              | ②時点<br>修正 | ③標準化<br>補正                                                                                                                                                                                                        | ④地域要<br>因の比<br>較                                         | ⑤個別<br>的要因<br>の比<br>較 | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡)                                       | ⑦内<br>訳                | 標準化補正               | 街路 0.0     | 地域<br>要因                        | 街路 +1.0                             |  |  |
|                                                                                      |                                                                                                                       |           |                                                                                                                                                                                                                   |                                                          |                       |                                                                |                        | 交通 0.0              | 交通 +5.0    |                                 |                                     |  |  |
| (9)<br>指定<br>基準<br>地<br>の<br>検<br>討                                                  | ①指定基準地番号                                                                                                              | ②時点<br>修正 | ③標準化<br>補正                                                                                                                                                                                                        | ④地域要<br>因の比<br>較                                         | ⑤個別<br>的要因<br>の比<br>較 | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡)                                       | ⑦内<br>訳                | 環境 0.0              | 環境 +4.0    | 地域<br>要因                        | 行政 -5.0                             |  |  |
|                                                                                      |                                                                                                                       |           |                                                                                                                                                                                                                   |                                                          |                       |                                                                |                        | 画地 +9.0             | 行政 -5.0    |                                 |                                     |  |  |
|                                                                                      |                                                                                                                       |           |                                                                                                                                                                                                                   |                                                          |                       |                                                                |                        | 行政 0.0              | その他 0.0    |                                 |                                     |  |  |
|                                                                                      |                                                                                                                       |           |                                                                                                                                                                                                                   |                                                          |                       |                                                                |                        | その他 0.0             |            |                                 |                                     |  |  |
| (10)<br>対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>標<br>準<br>価<br>格<br>等<br>の<br>検<br>討 | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 161,000 円/㎡              |           |                                                                                                                                                                                                                   | ③<br>価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的<br>要 因 ]        | 緑区の住宅地の地価は依然上昇しているが、上昇率は縮小している。需要は地区ごとにバラつきがあるが、徳重地区、南大高地区が強い。 |                        |                     |            |                                 |                                     |  |  |
|                                                                                      | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |           |                                                                                                                                                                                                                   |                                                          |                       |                                                                |                        |                     |            |                                 |                                     |  |  |
|                                                                                      | ②変動率 年間 +3.1 % 半年間 %                                                                                                  |           |                                                                                                                                                                                                                   |                                                          |                       |                                                                |                        |                     |            |                                 |                                     |  |  |
|                                                                                      |                                                                                                                       |           |                                                                                                                                                                                                                   |                                                          |                       |                                                                |                        |                     |            |                                 |                                     |  |  |
| (10)                                                                                 |                                                                                                                       |           |                                                                                                                                                                                                                   | ③<br>価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 地 域<br>要 因 ]        | 鉄道駅の徒歩圏外に位置するものの、利便性、居住の快適性が比較的高い住宅地域であり、需要は堅調である。             |                        |                     |            |                                 |                                     |  |  |
|                                                                                      |                                                                                                                       |           |                                                                                                                                                                                                                   |                                                          |                       |                                                                |                        |                     |            |                                 |                                     |  |  |
|                                                                                      |                                                                                                                       |           |                                                                                                                                                                                                                   |                                                          |                       |                                                                |                        |                     |            |                                 |                                     |  |  |
| (10)                                                                                 |                                                                                                                       |           |                                                                                                                                                                                                                   | ③<br>価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 個別的<br>要 因 ]        | 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  
緑(県)-15 宅地-1

|         |              |          |             |                |
|---------|--------------|----------|-------------|----------------|
| 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)-15 | 愛知県          | 愛知第3     | 氏名          | 不動産鑑定士 大羽 昌広   |
| 鑑定評価額   | 26,900,000 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 150,000 円/㎡<br>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<br>「住居表示」等<br>名古屋市緑区池上台1丁目82番30                                                                                                                                                                |            |                                                                  |                      | ②地積<br>(㎡)                                                                  |                        | 143<br>( )                  | 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<br>の状況     | ⑥接面道路の状況                                                                    | ⑦供給<br>処理施<br>設状況      | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況         |           | 1 低専<br>( 50, 150 )               |                                        |          |                             |                                        |
|                            | 1:1                                                                                                                                                                                                       | 住宅<br>L S2 |                                                                  | 中規模一般住宅の建<br>ち並ぶ住宅地域 | 北6m市道                                                                       | 水道、<br>ガス、<br>下水       | 鳴子北<br>1.3km                |           | (その他)<br>高度最高10m<br>居住誘導区域内       |                                        |          |                             |                                        |
| (2) 近隣<br>地域               | ①範囲<br>東 50 m、西 80 m、南 30 m、北 35 m                                                                                                                                                                        |            |                                                                  |                      | ②標準的使用<br>戸建住宅地                                                             |                        |                             |           |                                   |                                        |          |                             |                                        |
|                            | ③標準的画地の形状等<br>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<br>事項   | 特にない                                                             |                      | 街<br>路                                                                      | 基準方位北 6m<br>市道         | 交通<br>鳴子北駅<br>南方1.3km<br>施設 | 法令<br>規制  | 1 低専<br>高度最高10m<br>( 50, 150 )    |                                        |          |                             |                                        |
|                            | ⑤地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                            |            | 中規模一般住宅が建ち並ぶ街区整備状況が良好な住宅地域であるが、特段の変動要因はないため、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<br>戸建住宅地                                                                                                                                                                                         |            |                                                                  |                      |                                                                             | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因 |                             | 方位<br>0.0 |                                   |                                        |          |                             |                                        |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用          | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                   |            | 比準価格<br>188,000 円/㎡                                              |                      |                                                                             |                        |                             |           |                                   |                                        |          |                             |                                        |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                     |            | 収益価格<br>／ 円/㎡                                                    |                      |                                                                             |                        |                             |           |                                   |                                        |          |                             |                                        |
|                            | 原価法                                                                                                                                                                                                       |            | 積算価格<br>／ 円/㎡                                                    |                      |                                                                             |                        |                             |           |                                   |                                        |          |                             |                                        |
|                            | 開発法                                                                                                                                                                                                       |            | 開発法による価格<br>／ 円/㎡                                                |                      |                                                                             |                        |                             |           |                                   |                                        |          |                             |                                        |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏は名古屋市緑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明市等名古屋市東部に居住或いは通勤する個人である。近隣地域周辺は街区整備状況が良好な住宅地域内にあり、居住環境が良好であるため、住宅地需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、土地が2000万～4000万円前後、新築の戸建は4000万～6000万円程度である。                         |            |                                                                  |                      |                                                                             |                        |                             |           |                                   |                                        |          |                             |                                        |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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り、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、更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) 公示標準価格とした              | ① 代表標準地 標準地番号<br>名古屋緑-6                                                                                                                                                                                   |            | ②時点<br>修正                                                        | ③標準化<br>補正           | ④地域要<br>因の比<br>較                                                            | ⑤個別<br>的要因の<br>比較      | ⑥対象基準地<br>の標準価格<br>(円/㎡)    | ⑦内<br>訳   | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域要<br>因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 |
|                            | 公示価格<br>187,000 円/㎡                                                                                                                                                                                       |            | $\frac{100.5}{100}$                                              | $\frac{100}{100.0}$  | $\frac{100}{/}$                                                             | $\frac{100.0}{100}$    | 188,000                     | 標準化補正     |                                   |                                        |          |                             |                                        |
| (9) 指定からの検討<br>基準地         | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                  |            | ②時点<br>修正                                                        | ③標準化<br>補正           | ④地域要<br>因の比<br>較                                                            | ⑤個別<br>的要因の<br>比較      | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡)    | ⑦内<br>訳   | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |                                        | 地域要<br>因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                                        |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                         |            | $\frac{100}{100}$                                                | $\frac{100}{/}$      | $\frac{100}{/}$                                                             | $\frac{100}{100}$      |                             | 標準化補正     |                                   |                                        |          |                             |                                        |
| (10) 対年標準価格等の前             | ①-1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 184,000 円/㎡                                                                                                                                                               |            |                                                                  | ③ 価格形成要因の<br>変動状況    | [ 一般的<br>要因 ] 雇用・所得環境の改善や各種政策の効果、景気の緩やかな回復を支えることが期待されるが、中東情勢の影響を注視する必要がある。  |                        |                             |           |                                   |                                        |          |                             |                                        |
|                            | 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 名古屋緑-6<br>公示価格 187,000 円/㎡                                                                                                                        |            |                                                                  |                      | [ 地 域<br>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。名古屋市郊外の優良住宅地域として強い需要が見込める。 |                        |                             |           |                                   |                                        |          |                             |                                        |
|                            |                                                                                                                                                                                                           |            |                                                                  |                      | [ 個別的<br>要 因 ] 個別的要因に変動はない。                                                 |                        |                             |           |                                   |                                        |          |                             |                                        |
|                            | ②変動率 年間 +2.2 % 半年間 +0.5 %                                                                                                                                                                                 |            |                                                                  |                      |                                                                             |                        |                             |           |                                   |                                        |          |                             |                                        |