

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
昭和(県)-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介
鑑定評価額	231,000,000 円		1㎡当たりの価格	399,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	310,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市昭和区南山町23番12外				地積(㎡)	578	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(30,100)							
	1:1.5	住宅W2	大規模な住宅が多い高台の住宅地域	東6.3m市道	水道、ガス、下水	いりなか480m	(その他) 高度最高10m(風致地区)							
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西90m、南70m、北100m		標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約30m、規模600㎡程度、形状ほぼ長方形		地域的特性	特記事項									
	地域的特性	名古屋市内屈指の優良住宅地域。	街路	6.3m市道	交通施設	いりなか駅南西方480m	法令規制	1低専 高度最高10m(風致地区)(30,100)						
	地域要因の将来予測	品等が高い邸宅が建ち並び居住環境の極めて良好な住宅地域である。従来から名声の高い地域で格別の変動要因はなく、今後も現況のままの住環境を維持するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	399,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	100,000 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	同一需給圏は昭和区、瑞穂区の丘陵地に広がる高級住宅地域である。需要者は企業経営者や医師等の富裕層である。当該需要者は、居住の快適性、利便性のほか地域の名声をも重視して行動するものと考えられる。市内屈指の大邸宅が建ち並び地域のため供給は限定的であるが需要は底堅い。建築費の高騰の影響は少なく周辺では高値の事例も散見される。取引の中心となる価格帯は、規模、画地条件、取引当事者の属性等による差異が大きく、一定の傾向は見出せない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。取引事例も対象不動産と類似した事例を採用し規範性は高い。収益価格は、賃貸市場において賃料や空室率に大きな変化はみられず低位に把握された。取引に当たって収益性が考慮されることは殆どなく、市場性、居住の快適性が重視されるため、本件では市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考程度に留め、近隣の地価動向及び代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	名古屋昭和-3	[102.3]	100	100	[100.0]	399,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	383,000 円/㎡	価格変動要因の	[要 因]	[地 域]	[個 別 的]	アメリカの通商政策、中東情勢、物価上昇の継続による国内景気の下振れリスクはあるが、昭和区内の住宅の取得需要は安定している。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	名古屋昭和-3					丘陵地に存する住環境が良好な住宅地域。近隣では高級分譲マンションが分譲中である。				
	公示価格	390,000 円/㎡								個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +4.2 %	半年間 +2.3 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ヒロ不動産鑑定企画
昭和(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 竹本 弘司
鑑定評価額	54,200,000 円		1㎡当たりの価格	303,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	240,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市昭和区小坂町3丁目14番1				地積 (㎡)	179 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60, 200) 準防 (その他) 高度最高31m (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 7.2m市道	交通施設	吹上駅 南東方450m	法令規制	1住居 高度最高31m (70, 200) 準防	
	地域要因の将来予測	都心に近い住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	303,000 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、昭和区の中央部及び隣接する千種区西部の住宅地域一円であり、需要者の中心は、昭和区のほか周辺区に居住する個人（一次取得者層）である。近隣地域は、地下鉄駅に近く生活利便性に優れた住宅地域として成熟しており、需要は底堅く地価は上昇基調にある。取引の中心となる価格帯は、土地のみで4,500万円～5,500万円程度、新築戸建住宅で6,500万円～8,000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と同じ最寄駅の4件の取引事例から比較検討して求めた価格で、取引市場の実態を反映している。収益価格は経済合理性に適う賃貸用建物の想定が困難なため適用しなかった。何故なら対象基準地は規模約180㎡の戸建住宅地であり、主たる需要者である個人は、所在地域の地価水準や類似不動産の取引価格に着目して取引することが一般的だからである。よって本件では比準価格を採用し、規準価格との均衡にも留意して鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 338,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [109.0]	100 [103.8]	[100.0] 100	304,000	標準化補正			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格 292,000 円/㎡		価格変動状況の要因	[要因]	物価上昇、金融市場の変動等による景気下振れリスクはあるが、昭和区の不動産市況は堅調で、地価は総じて上昇基調にある。				
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号		公示価格 円/㎡	[地域]	都心に近い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。生活利便性に優れた住宅地域として底堅い需要が見込める。			
	変動率	年間 +3.8 %	半年間 %		[個別]	個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社	
昭和(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 近藤 裕二	
鑑定評価額		58,100,000 円	1㎡当たりの価格		286,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	225,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月13日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市昭和区元宮町6丁目3番4			地積(㎡)	203	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2中専(60,200)準防 (その他)高度最高20m(70,200)						
	1:2.5	住宅LS3	一般住宅のほか共同住宅等もみられる住宅地域	北6.3m市道	水道、ガス、下水	川名1km								
(2)近隣地域	範囲	東60m、西110m、南50m、北50m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6.3m市道	交通施設	川名駅北方1km	法令規制	2中専(70,200)準防					
	地域要因の将来予測	一般住宅の他に共同住宅等が見受けられる住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状維持で推移するものと予測する。												
(3)最有効使用の判定	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	286,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	138,000 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昭和区、千種区、瑞穂区等に存する居住環境が比較的良好な住宅地域である。主な需要者は、戸建住宅建築を目的とする一次及び二次取得者並びに戸建分譲業者である。地下鉄駅への接近性はやや劣るが、名古屋市外からの転入も見込める地域であり、需要は底堅い。取引の中心となる価格帯は、供給が少なく規模もばらつきが見られるため見出しづらいが、土地総額で4500~5500万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の取引事例を収集して求めたもので、市場性を反映した価格である。収益価格は対象地に最有効使用の賃貸物件を想定した賃貸収益から求めたものであるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。本件は収益性より居住の快適性を重視する住宅地であり自用の取引が中心である。したがって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に公示価格との検討を踏まえ上記のとおり決定した。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	名古屋昭和-9					286,000		交通	0.0	交通		+4.0	環境
	公示価格	338,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [109.0]	100 [110.2]	[100.0] 100		環境	0.0	画地	+9.0	行政	0.0	
								行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	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			行政
								画地		行政		その他		
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討				[要因]		景気は一部で足踏みがみられるものの、緩やかな回復基調が続いており、不動産市場も都市部を中心に堅調な動きが続いている。							
	継続	新規	前年標準価格 275,000 円/㎡		[地域]		区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				[個別]		個別的要因に変動はない。							
	代表標準地	標準地												
	標準地番号													
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	+4.0 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社	
昭和(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 近藤 裕二	
鑑定評価額	105,000,000 円		1㎡当たりの価格	288,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	230,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月13日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市昭和区高峯町133番17				地積(㎡)	366	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(30,100)				
	1.2:1	住宅LS2F1B	中規模住宅が建ち並び閑静な住宅地域	西6.5m市道	水道、ガス、下水	八事日赤780m	(その他)高度最高10m(風致地区)				
(2)近隣地域	範囲	東100m、西60m、南60m、北70m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約18m、規模360㎡程度、形状ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	丘陵地に形成された閑静な住宅地域	街路	基準方位北6.5m市道	交通施設	八事日赤駅北東方780m	法令規制	1低専高度・風致地区(30,100)		
	地域要因の将来予測	施工の質が高い住宅が建ち並び住環境の良い住宅地域として既に熟成しており、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	288,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	110,000 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中区の東部、瑞穂区の東部等に存する居住環境が良好な住宅地域である。主な需要者は、戸建住宅建築を目的とする個人や高所得者向けに土地を販売する不動産業者である。品等の高い住宅地域であり、居住環境も良好のため高所得者層を中心に強い需要がある。取引の中心となる価格帯は、供給が少なく規模もばらつきが見られるため見出しづらいが、土地のみで1億円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の取引事例から求めたもので市場動向を反映している。収益価格は対象地に最有効使用の賃貸物件を想定した賃貸収益から求めたものであるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。本件は収益性より居住の快適性を重視する住宅地であり自用の取引が中心である。したがって、現実の市場動向を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。										
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号	名古屋昭和-3						標準化補正	交通 0.0	環境	交通 +3.0
	公示価格	390,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [139.7]	[101.0] 100	287,000	環境	画地 0.0	行政	環境 +37.0
								行政	行政 0.0	その他	行政 0.0
								その他	その他 0.0		その他 0.0
(9)指定基準地	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通	環境	交通
								環境	画地	行政	環境
								行政	行政	その他	行政
								その他	その他		その他
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規					価格変動要因	[要因]		
	前年標準価格	285,000 円/㎡		[]			景気は一部で足踏みがみられるものの、緩やかな回復基調が続いており、不動産市場も都市部を中心に堅調な動きが続いている。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地					[地域]	敷地が広く、かつ高品等の建物が多数閑静な住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。		
	標準地番号							[個別]	個別的要因に変動はない。		
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	+1.1 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
昭和(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介
鑑定評価額	91,800,000 円		1㎡当たりの価格	340,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月]	265,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市昭和区滝川町83番				地積 (㎡)	270	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 中専 (60, 200) 準防					
	1:1.2	住宅 RC3	中規模一般住宅と中高層共同住宅が混在する住宅地域	北西10.9m市道	水道、ガス、下水	いりなか 230m	(その他) 高度最高20m 文教地区 (70, 200)					
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 70 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北 10.9m市道	交通	いりなか駅 東方230m	法令 2 中専 高度最高20m 文教地区 (70, 200) 準防				
	地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏内の閑静な住宅地域で格別の変動要因はなく、今後も現況のままの住環境を維持するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	340,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	170,000 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	同一需給圏は昭和区東部の住宅地域である。需要者は昭和区及び周辺に居住する一次取得者層が中心であるが外部からの転入者も多い。建築費の高騰は懸念材料であるが、最寄駅から徒歩圏内の住環境が良好な地域であり戸建住宅のほかマンションの取得需要も強く、地価の上昇が続いている。近年は小規模住宅の供給が増加傾向にある。取引の中心となる価格帯は、土地のみで5000万円～6500万円程度、新築建売住宅で6500万円～8000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。取引事例も対象不動産と類似した事例を採用し規範性は高い。収益価格は、賃料や空室率に目立った変動がないこと、建築費の高騰もあり低位に把握された。取引に当たって収益性が考慮されることは少なく市場性、居住の快適性が重視されるため、本件では市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考程度に留め、近隣の地価動向及び代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	標準地番号	名古屋昭和-3						標準化補正	交通 0.0	環境 +26.0		
	公示価格	390,000 円/㎡	[102.3] 100	[100.0] 100	[100.0] 100	[117.4] 100	340,000	行政 0.0	画地 0.0	行政 -2.0		
								その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0		
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格							標準化補正	交通	環境	交通	
		円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		画地	行政	環境	行政	
								その他	その他	その他	その他	
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規 前年標準価格 331,000 円/㎡ -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/㎡					[要因]	アメリカの通商政策、中東情勢、物価上昇の継続による国内景気の下振れリスクはあるが、昭和区内の住宅の取得需要は安定している。				
								個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社	
昭和(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 近藤 裕二	
鑑定評価額	46,100,000 円		1㎡当たりの価格	344,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価 倍率種別	[令和7年1月] 路線価又は倍率	250,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月13日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市昭和区川名本町2丁目52番			地積(㎡)	134	法令上の規制等								
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1住居(60,200)準防 (その他) 高度最高31m(70,200)								
	1:3	住宅RC3	中小規模住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	南6.3m市道	水道、ガス、下水	御器所500m										
(2)近隣地域	範囲	東60m、西90m、南30m、北60m			標準的使用	戸建住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約6.5m、奥行約20m、規模130㎡程度、形状長方形														
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6.3m市道	交通施設	御器所駅東方500m	法令規制	1住居高度最高31m(70,200)準防							
	地域要因の将来予測	一般住宅の他に共同住宅等が見受けられる住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状維持で推移するものと予測する。														
(3)最有効使用の判定	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	344,000 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昭和区、千種区、瑞穂区等に存する居住環境が比較的良好な住宅地域である。主な需要者は、戸建住宅建築を目的とする一次及び二次取得者並びに戸建分譲業者である。地下鉄駅への接近性など利便性に優れており、名古屋市外からの転入も見込める地域であり、需要は底堅い。取引の中心となる価格帯は見出しづらいが、土地総額で4000~5000万円程度、新築の建物付で6500~8000万円程度である。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は自用目的での取引を中心に信頼性の高い事例より求めた結果であり、市場動向を反映している。収益価格は標準地の画地条件等の制約から経済合理性を有する共同住宅の想定は不合理であることから求められなかった。したがって、現実の市場動向を反映した比準価格を採用し、更に単価と総額との関連に留意し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。															
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	標準地番号	名古屋昭和-9					344,000		交通	0.0	交通		0.0	環境	0.0	
	公示価格	338,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [109.0]	100 [/]	[109.0] 100		環境	0.0	環境	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
								行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
								その他	0.0	その他	0.0					
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路			
	前年指定基準地の価格								交通		交通			環境		環境
								環境		環境		行政		行政		
								その他		その他				その他		
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	景気は一部で足踏みがみられるものの、緩やかな回復基調が続いており、不動産市場も都市部を中心に堅調な動きが継続している。										
	前年標準価格	332,000 円/㎡				[地域]	区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。									
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討						[個別]	個別的要因に変動はない。								
	代表標準地	標準地														
標準地番号	名古屋昭和-9															
公示価格	338,000 円/㎡															
	変動率	年間	+3.6 %	半年間	+1.8 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
昭和(県)5-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介
鑑定評価額	44,000,000 円	1㎡当たりの価格	550,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	440,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市昭和区桜山町5丁目9番5				地積(㎡)	80	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業(80,400) 防火			
	1:3	店舗兼共同住宅S4	中低層の店舗ビル等を中心とする商業地域	東33m市道	水道、ガス、下水	桜山近接		(その他) (100,400)			
(2)近隣地域	範囲	東60m、西15m、南100m、北50m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約6m、奥行約15m、規模90㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	3.3m市道	交通施設	桜山駅近接	法令規制 商業(100,400) 防火			
	地域要因の将来予測	店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並び成熟した桜山駅至近の商業地域。特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。									
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	573,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	392,000 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	同一需給圏は昭和区及び周辺区の幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は地元企業、収益用不動産の運営を目的とする投資家のほか、規模の大きな土地についてはマンションデベロッパーも考えられる。駅至近の商業地域であり店舗の出店需要は底堅い。投資市場も賃料や空室率に大きな変化はなく安定している。一方で開発用地は建築費の高騰により一部で取得に慎重な動きがみられる。取引総額は規模・用途等によって幅があり一定の傾向は見出せない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。採用した事例も昭和区、瑞穂区内の商業地に存する事例であり客観性は高い。収益価格は賃貸市場に大きな変化がないこと、建築費の高騰により低位に把握されたが、収益物件の取引もみられる地域のため規範性は認められる。需要者の属性や行動原理を勘案の上、本件では比準価格を標準としつつも、収益価格も比較考量の上、近隣の地価動向及び代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -5.0 環境 -23.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号	名古屋昭和5-3					549,000				
	公示価格	380,000 円/㎡	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [71.0]	100					
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	100					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討										
	継続 新規										
	前年標準価格	520,000 円/㎡									
	-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/㎡									
	変動率	年間 +5.8 %	半年間	%							
	変動状況	[要因] 一般的 1 アメリカの通商政策、中東情勢、物価上昇の継続による国内景気の下振れリスクはあるが、駅前商業地の不動産市場は安定している。 [地域] 2 桜山駅至近の商業地域。近年はマンションが増加傾向にある。 [個別] 3 個別的要因に変動はない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社	
昭和(県)5-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 近藤 裕二	
鑑定評価額		57,200,000 円	1㎡当たりの価格		289,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率	225,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月13日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市昭和区安田通5丁目4番2			地積(㎡)	198	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商(80,300)準防 (その他) 絶対高4.5m高度(90,300)						
	1:1.5	店舗、事務所兼共同住宅RC5	中低層の店舗併用共同住宅等が多い国道沿いの既成商業地域	南西24.5m国道	水道、ガス、下水	川名720m								
(2) 近隣地域	範囲	東80m、西20m、南40m、北20m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約18m、規模200㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.4.5m国道	交通施設	川名駅北西方720m	法令規制	近商絶対高4.5m高度(90,300)準防					
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中層の店舗兼共同住宅の他、沿道型の低層店舗等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に大きな変動はなく、当面は現状維持で推移すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	289,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	188,000 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は名古屋市昭和区及び周辺区の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、地元企業及びデベロッパーのほか、収益の獲得を目的とする投資家等である。地下鉄駅からはやや離れており繁華性の程度は高くないが、店舗用地のほか、マンション用地の需要も見受けられる。取引の中心価格帯は、画地規模、取得者の利用用途等によってばらつきがあり一定の傾向は見られない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する現実の取引事例を基礎とした実証的な価格である。収益価格は店舗兼共同住宅ビルを想定して求めたもので、賃貸経営の投資採算性を示しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。したがって、試算価格の説得力の観点から比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に公示価格との検討結果を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格とした	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格	名古屋昭5-3	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [135.2]	[100.0] 100	288,000		環境	0.0	交通	+9.0	環境	+24.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境		交通		環境	
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[要因] 景気は一部で足踏みがみられるものの、緩やかな回復基調が続いており、不動産市場も都市部を中心に堅調な動きが継続している。								
	継続 新規		前年標準価格 278,000 円/㎡			[地域] 幹線道路沿いの繁華性の程度は高くない商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。								
	-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			[個別的] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号													
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	+4.0 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ヒロ不動産鑑定企画
昭和(県)5-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 竹本 弘司
鑑定評価額	130,000,000 円	1㎡当たりの価格	390,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	300,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市昭和区檀漢通1丁目20番外				地積(㎡)	334	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防 (その他) (90,300)					
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西30m、南20m、北80m			標準的使用	中層店舗付共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約30m、規模300㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.4.5m県道	交通施設	川名駅南方50m 法令規制 近商絶対高4.5m高度準防					
	地域要因の将来予測	駅に近接する商業地域として成熟しており特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	410,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	248,000 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、昭和区及び隣接する瑞穂区、千種区内の幹線道路沿いの商業地域一円であり、主たる需要者は、地元中小企業の経営者、不動産業者や個人投資家等である。近隣地域は、川名駅近接の幹線道路沿いにつき店舗集積度は高く、今後も飲食店舗の出店需要や収益物件の取得需要が見込まれる。なお、取引の中心となる価格帯は、取得希望者の利用目的、画地規模によってバラツキがあるので、一定の傾向を見いだすことができない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は幹線沿いの5件の取引事例から比準して求めた価格で、取引市場の実態を反映している。収益価格は賃貸用の店舗兼共同住宅ビルを想定して求めたものであるが、土地価格に見合う家賃水準が形成されていないため、低位に試算された。よって、試算価格の調整に当たっては、豊富な事例に基づく実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、更に近隣の地価動向にも留意のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	名古屋昭和5-3	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	390,000					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続										
		新規										
	前年標準価格	370,000 円/㎡										
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地									
	標準地番号	名古屋昭和5-3										
	公示価格	380,000 円/㎡										
	変動率	年間 +5.4 %	半年間 +2.6 %									
	変動状況要因	<p>[一般的] 物価上昇、金融市場の変動等による景気下振れリスクはあるが、昭和区の不動産市況は堅調で、地価は総じて上昇基調にある。</p> <p>[地域] 駅近接の商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。店舗集積も多く利便性に優れるため引続き堅調な需要が見込める。</p> <p>[個別的] 個別的的要因に変動はない。</p>										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社	
昭和(県)5-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 近藤 裕二	
鑑定評価額	66,000,000 円		1㎡当たりの価格	300,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	235,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月13日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市昭和区藤成通6丁目8番2			地積(㎡)	220	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商(80,300)準防 (その他) 絶対高4.5m高度(90,300)						
(2)近隣地域	範囲	東40m、西100m、南50m、北30m			標準的使用	中層店舗付共同住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約25m、規模250㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.4.5m県道	交通施設	桜山駅 東方920m	法令規制	近商絶対高4.5m高度(90,300)準防	
(3)最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	300,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	229,000 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昭和区及び周辺区の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、地元企業及びデベロッパーのほか、収益の獲得を目的とする投資家等である。地下鉄駅からはやや離れており繁華性の程度は高くはないが、店舗用地のほか、マンション用地の需要も見受けられる。取引の中心価格帯は、画地規模、取得者の利用用途等によってばらつきがあり一定の傾向は見られない。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する現実の取引事例を基礎とした実証的な価格である。収益価格は店舗兼共同住宅ビルを想定して求めたもので、賃貸経営の投資採算性を示しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。したがって、試算価格の説得力の観点から比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に公示価格との検討結果を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8)公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	名古屋昭5-3	[102.6]	100	100	[100.0]	300,000		環境	0.0	交通	0.0	環境	+10.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			環境	0.0	交通	0.0	環境	+18.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	290,000 円/㎡			変動状況	[要因] 景気は一部で足踏みがみられるものの、緩やかな回復基調が続いており、不動産市場も都市部を中心に堅調な動きが継続している。					
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡			[地域] 幹線道路沿いの繁華性の程度は高くはない商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。					
変動率	年間	+3.4 %	半年間	%	[個別的] 個別的要因に変動はない。									