

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
港(県)-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 徹
鑑定評価額	16,400,000 円		1 m ² 当たりの価格	99,500 円/m ²

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]	72,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市港区宝神5丁目2403番				地積 (㎡)	165 ()	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			
	1:2	住宅 W2	一般住宅、倉庫、駐車場等が混在し、農地も散見する混在住宅地域		南6.5m市道	水道、 ガス、 下水	稲永 1.5km		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 120 m、南 150 m、北 100 m				標準的使用		低層住宅地				
	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 6.5 m市道	交通 施設	稲永駅 西方1.5km		法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測		当該地域は一般住宅等のほか、農地も散見する混在住宅地域であり、今後も現状を維持すると思料する。地価は横ばい～微増程度で推移していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地の 個別的 要因	方位 +9.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 99,500 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	同一需給圏はあおなみ線沿線の港区及びその周辺の住宅地域の範囲と判定した。最寄駅までやや距離を有するものの、生活利便性が比較的優れる地域であり、一定の需要が認められる。需要者は地縁を有する給与取得者層が中心と思料される。市場における中心価格帯は、対象基準地と同規模の土地で1,600万円前後、新築戸建住宅で3,000万円前後と把握される。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地は持ち家の多い戸建住宅地域に存しており、画地規模も比較的小さいことから共同住宅の想定は非現実的であると判断し、収益価格は試算しなかった。また、居住の快適性に重点を置いた自用目的の取引が中心となっており、実際の取引価格が意思決定に当たって重視されていると認められる。よって、本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格 とし た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋港-2		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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 +4.0 環境 +32.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 134,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [109.0]	100 [135.0]	[109.0] 100	99,300					
(9) 指定 基準 地 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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 97,500 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要 因	港区の人口は微減しているものの、住宅需要は概ね安定している。取引件数は例年並みで、取引価格は上昇傾向が続いている。						
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡				地 域 要 因	地域要因について特段の変動は認められない。住環境は比較的良好であり、地価は微増程度で推移している。						
	変動率 年間 +2.1 % 半年間 %				個別的 要 因	個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットアプレイザル名古屋
港(県)-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 可児 良樹
鑑定評価額	18,300,000 円		1㎡当たりの価格	89,100 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]	71,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					名古屋市港区秋葉1丁目130番107					地積 (㎡)	205 ()	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		
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域		北6.5m市道		水道、 ガス、 下水	港北 4.4km			(その他) (70, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 130 m、西 60 m、南 50 m、北 50 m										標準的使用 低層住宅地		
	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 6.5m市道		交通 施設	港北駅 西方4.4km		法令 規制	2 中専 (60, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測	中規模一般住宅を主体とする概ね熟成した住宅地域である。特段の変動要因はなく、当面は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 0.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			89,100 円/㎡								
	収益還元法		収益価格			14,600 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、港区を中心とし隣接区を含むおおなみ線沿線の住宅地域である。主な需要者は、当該圏域の居住者であり、圏域外からの転入は少ない。当該地域は、最寄駅への接近性がやや劣るも街区が概ね整然とした地域で一定の需要が認められ、地価は安定的に推移している。市場の中心となる価格帯は、土地は標準的な画地規模で1,500万円前後、新築戸建住宅は3,000万円前後である。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は、一般住宅のほかにも共同住宅等も見られるが、税金対策等を目的とした土地の有効活用として行われるものが多く賃貸市場は未成熟で収益性を反映して価格形成されるに至っておらず収益価格は低位に求められた。比準価格は同一需給圏内の代替可能な住宅地の取引事例から求めたもので取引の実態を反映し実証的である。よって本件では、比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、さらに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 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋港-2		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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 +5.5 環境 +33.5 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 134,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [109.0]	100 [138.0]	[100.0] 100	89,100							
(9) 指定 基準地 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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対象基 準地の 前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 89,100 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因]	景気は緩やかに回復しているが、物価高による消費者マインドの冷え込みや米国の関税措置の影響など先行きには不透明感が漂う。								
	-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]	概ね熟成した既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %						[個別的 要因]	個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
港(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社玄同鑑定事務所
港(県)-3	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓一
鑑定評価額	10,200,000 円		1㎡当たりの価格	122,000 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	98,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月16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		名古屋市港区川間町 1 丁目 1 6 8 番				地積 (㎡)	84 ()	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		
	1:1.5	住宅 L S 3		小規模一般住宅が立 ち並び既成住宅地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	港北 700m		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m					標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12 m、規模 100 ㎡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 m市道	交通 施設	港北駅 東方700m		法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測		比較的交通利便性が高い住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 122,000 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、主として港区及び中川区を中心とする住宅地域と判定した。需要者の中心は港区とその隣接区の居住者であるが、周辺市町からの転入者も想定される。駅徒歩圏内などの利便性が優れた住宅地は底堅い需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地で 1, 0 0 0 ～ 1, 5 0 0 万円程度、新築の戸建物件で 2, 5 0 0 万円 ～ 3, 5 0 0 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域においては居住の快適性、利便性等を重視する自己利用目的の取引が中心であり、取引の際は周辺取引価格水準（市場性）が指標になる。また、対象標準地は面積が小さく収益採算性に見合う賃貸住宅を想定することが困難であるため、収益還元法は適用を断念した。以上から、本件では市場性を反映した精度が高く客観性を有する比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋港-2		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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 -2.0 交通 +4.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 134,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [109.0]	100 [100.9]	[100.0] 100	122,000					
(9) 指 定 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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 121,000 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/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 物価上昇に伴う消費者マインドの下振れ、金融市場の変動等に留意を要するが、住宅需要は安定的であり、価格は総じて 上昇基調にある。 [地 域 要 因] 既存の住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動 は見受けられない。 [個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本プロバティマネジメント株式会社
港(県)-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 服部 寿治
鑑定評価額	32,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	55,100 円/m ²	

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 2日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(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 倍率種別	1.1 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		名古屋市港区六軒家1 2 0 4 番外				地積 (㎡)	598 ()	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			「調区」 (60, 200)					
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅等が多く、 一般住宅や田もある 住宅地域	南6m市道	水道、 下水	港北 6.3km			(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 130 m、西 100 m、南 20 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模		600 ㎡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 m市道	交通 施設	港北駅 西方6.3km		法令 規制	「調区」 (60, 200)				
	地域要因の 将来予測		市街化調整区域内の農家集落地域であり、地域要因に変化はなく今後も現状のまま推移するものと予測する。地価水準は、概ね横ばい傾向になるものと予測する。											
(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 +5.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			55,100 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、港区及び周辺市区町村の市街化調整区域内の農家集落地域である。需要者は地縁の選考性を有する一次取得層を中心とし、圏外からの転入は少ない。当該地域は、郊外部の旧来住宅が多く、生活利便性が劣り、取引も少ない。当該地域周辺では土地区画整理事業により住宅は徐々に増えつつあるが、当該地域は変化が乏しい。農家集落地域では個別事情が強い傾向にあり、規模等の条件も多様で、市場の価格帯は様ではない。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地周辺の地域特性が類似する市街化調整区域内の取引事例を収集、選択の上、試算された比準価格は、説得力の高い価格である。一方、当該地域においては土地価格に見合った賃料水準には至っておらず、行政的条件等からも賃貸経営は非現実的なため、収益価格は試算しなかった。従って、比準価格を採用し、周辺標準地との比較検討、単価と総額との関連、市場の需給動向等を総合的に勘案して、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 標準地番号 飛鳥-1		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+4.0 0.0 -34.0 0.0 0.0
	公示価格 36,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{68.6}$	$\frac{105.0}{100}$	55,100		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指定 基準 地 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 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 55,100 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因] 令和6年の港区の取引件数は、例年並みであり、本年も同様の傾向で推移している。港区の地価の上昇幅は、やや縮小傾向にある。								
	-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 要 因] 農家集落地域であり、変化は乏しく、地域要因に特段の変動はない。								
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。								

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 7日提出
港(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	北村不動産鑑定事務所	
港(県)-5	愛知県	愛知第 2	氏名	不動産鑑定士	北村 日出雄
鑑定評価額		19,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	134,000 円/m ²

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]	98,000 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
					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		名古屋市港区土古町 4 丁目 6 8 番 4				地積 (㎡)	144 ()	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				
	1:2	住宅 W2		一般住宅等が建ち並 ぶ区画整然とした住 宅地域		南5.5m市道	水道、 ガス、 下水	港北 700m		(その他) (70, 200)				
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 40 m、北 50 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 15 m、規模					150 ㎡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 5.5 m市道	交通 施設	港北駅 南西方700m		法令 規制	1 住居 (その他) (70, 200) 準防			
	地域要因の 将来予測	一般住宅等が建ち並び住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められないことから、当面は現状のまま推移するものと予測される。												
(3)	最有効使用の判定						戸建住宅地		(4)対象基準地 の個別的要 因	方位			+9.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				134,000 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、あおなみ線、地下鉄名港線沿線を中心とする港区及びその周辺の住宅地域である。需要者の中心は、港区や中川区内の居住者が中心である。当該地域は最寄駅から徒歩圏内で利便性は比較的良好であることから、需要は底堅く、地価はやや上昇傾向で推移している。市場で中心となる価格帯は、土地は2,000万円前後、新築戸建住宅は3,500万円前後である。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は自用取引が中心であるため、同一需給圏内の多数の取引事例から求められた比準価格の規範性は高い。一方、賃貸市場が未成熟で収益性を反映して価格形成されるまでには至っていないことから、収益還元法は適用しなかった。よって、本件では比準価格を採用し、さらに周辺の標準地等とのバランスにも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 公 示 価 格 を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋港-2		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 134,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [109.0]	100 [/]	[109.0] 100	134,000							
(9) 指 定 基 準 地 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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 133,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調にあったが、物価高、関税問題など先行きはやや不透明感がある。								
	-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 名古屋港-2 公示価格 134,000 円/㎡					[地域要因] 既成の住宅地域で、地域要因に特段の変動要因は認められない。								
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 0.0 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社名邦テクノ
港(県)-6	愛知県	愛知第 2	氏名	不動産鑑定士 大橋 克也
鑑定評価額		11,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	93,000 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 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	71,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25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		名古屋市港区龍宮町 1 番 3 7				地積 (㎡)	118 ()	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			
	1:1.2	住宅 S2		一般住宅のほかに空 地等も見られる住宅 地域		南西4m市道	水道、 ガス、 下水	築地口 1.5km		(その他) (70, 160)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 45 m、南 50 m、北 15 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 12 m、規模		120 ㎡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 4 m市道	交通 施設	築地口駅 南東方1.5km		法令 規制	1 住居 (70, 160) 準防		
	地域要因の 将来予測		地域要因に目立った変動は見られないが、金利の上昇や建築資材の高騰、一次取得者における実質賃金の減少等、住宅市場を取り巻く経済環境は不確実性が増しており、先行きが見通せない状況にある。										
(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				+5.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格					93,000 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港に近い既成の住宅地域である。主な需要者の属性は勤務地への通勤利便性を重視する、あるいは近隣地域や周辺地域に地縁を有する一次取得者である。周囲には工場が多く、河川に挟まれた水害が意識されるエリアで、市場競争力を有する地域ではないものの、地価の相対的な割安感から住宅地の需要は底堅い。土地は 1 , 0 0 0 万円前後、新築の戸建物件は 3 , 0 0 0 万円前後が取引の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益還元法の前提となる共同住宅の想定が困難な画地条件のため、取引事例比較法のみを適用して試算した。自己利用の建物が建ち並ぶ住宅地域において、土地の価格は近隣地域や代替、競争等の関係にある類似地域での取引価格と相互に関連して形成される。比準価格は実際の取引事例を基礎とし、市場参加者の属性やその行動を反映した実証的な結果であることから当該価格を妥当と判断し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格 標準とした 価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋港-2		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +2.0 交通 +1.5 環境 +33.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格 134,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [109.0]	100 [139.1]	[105.0] 100	92,800						
(9) 指定 からの 検討 標準地	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	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 92,500 円/㎡				価格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般 的要 因]	建築費や金利上昇によるコスト増大から、住宅市場では規模の縮小や設備性能を落とすなど、総額を抑制する対策が目立つ傾向にある。						
	-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 要 因]	既成の住宅地域であり、市場の需給や地価動向に直接的な影響を及ぼす地域要因の変動は特段見られない。						
						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
港(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 三輪不動産研究所
港(県)-7	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 三輪 勝年
鑑定評価額	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 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 倍率種別	94,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月17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	所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市港区須成町 3 丁目 2 5 番 2				地積 (㎡)	126 ()	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		準工 (60, 200) 準防				
	1:2	住宅兼事務所 W2		一般住宅を中心に、共同住宅等が見られる住宅地域		北5.5m市道	水道、ガス、下水	東海通 1.3km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 100 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 10 m、奥行 約 13 m、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、5.5 m市道	交通施設	東海通駅 西方1.3km		法令 準工 (70, 200) 準防 規制				
	地域要因の将来予測		一般住宅を主に共同住宅等も見られる住宅地域。物価上昇等により住宅取得意欲に陰りが見られるが、当面は現状の住環境を維持すると予測する。トランプ関税による製造業悪化が住宅市場へ影響することが懸念される。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		118,000 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		同一需給圏は地下鉄名港線、あおなみ線沿線等の駅勢圏を中心とした港区及び中川区の住宅地域である。需要者の中心は港区及び隣接市区町の居住者で名古屋市南部及び港湾部の工場、事業所等の従業者等が多い。当該地域では、比較的低価格の取引も散見されるが、需給は比較的安定している。標準的画地は約 1 3 0 ㎡で、土地のみの場合 1 4 0 0 ～ 1 7 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2 7 0 0 ～ 3 4 0 0 万円程度が取引の中心価格帯である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		地下鉄「東海通」駅から約 1.3 kmの住宅地域に存する。比準価格は同一需給圏内の類似地域等から多数の取引事例を収集選択して試算しており説得力は高い。対象基準地は規模が小さく事業収支の観点から賃貸共同住宅の想定は現実的ではないと判断し収益還元法の適用を見送った。利便性や居住快適性を重視する住宅地域で、自用目的売買の取引価格が市場価格を決定するため比準価格を採用し、公示地との価格均衡を検討し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	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	対象基準地の標準価格 (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 名古屋港-2							交通 0.0	交通 -0.5				
(9) 指定からの検討	標準価格	公示価格	[100.0]	100	100	[100.0]	118,000	標準化補正	環境 0.0	環境 +5.0				
		134,000 円/㎡	100	[109.0]	[104.5]	100			画地 +9.0	行政 0.0				
									行政 0.0	行政 0.0				
									その他 0.0	その他 0.0				
(10) 対象標準価格等からの検討	価格	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	対象基準地の標準価格 (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	[]	100		交通 0.0	交通 0.0				
(10) 対象標準価格等からの検討	価格	-1 対象基準地の検討		価格変動要因	一般的要因	建売分譲が低迷するなか土地売買を中心に堅調を維持しているが、実質賃金の伸び悩み、金利・物価上昇を背景に需要が停滞しつつある。								
		■ 継続 □ 新規				地域要因	既成住宅地域であり、地域要因に大きな変化は見られない。住宅需要は堅調であり地価は強含みである。							
		前年標準価格 117,000 円/㎡					個別的要因	個別的要因に変動はない。						
		-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												
(10) 対象標準価格等からの検討	価格	□ 代表標準地 □ 標準地		価格変動要因	一般的要因									
		標準地番号												
		公示価格 円/㎡												
(10) 対象標準価格等からの検討	価格	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
港(県)5-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 徹
鑑定評価額	41,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	158,000 円/m ²	

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]	115,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市港区港栄2丁目5 0 7 番 「港栄2 - 5 - 2 4」				地積 (㎡)	264 ()	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 , 200) 準防				
	1:1.2	事務所 R C 3		店舗、事務所、一般 住宅等が混在する商業 地域		北14.5m市道、 西側道	水道、 ガス、 下水	港区役所 270m		(その他) (100 , 200)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 15 m、西 90 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用		中低層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模		270 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 4 . 5 m市道	交通 施設	港区役所駅 南東方270m		法令 規制	近商 (90 , 200) 準防			
	地域要因の 将来予測		当該地域は店舗等のほか、一般住宅等が混在する商業地域として熟成しており、当面は現状を維持すると思料する。地価は近時の需給動向に鑑み、横ばい～微増程度で推移していくものと予測する。											
(3)	最有効使用の判定		中低層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因		角地 +7.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		158,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		71,800 円/㎡									
	原価法		積算価格		/ 円/㎡									
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、名古屋市西部及びその周辺における近隣商業地域の範囲と判定される。需要者は、店舗等の経営を行う地元の個人事業者や一般企業等が中心と想定される。最寄駅から徒歩圏内にあって、多様な用途を前提とした一定の潜在需要が認められるが、周辺商業地の取引は様でなく、需要の中心となる価格帯は見出し難い状況にある。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地の存する近隣地域は店舗等のほか一般住宅等が混在する商業地域であり、商業集積度や繁華性の程度は市場において中低位と認められ、かかる商的効用の程度を反映して収益価格は低位に求められた。本件では、市場での取引実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考として、代表標準地との均衡性の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示 価格 とし た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋港5-5		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+4.0 0.0 +9.0 +11.0 0.0
	公示価格 184,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [125.8]	100	157,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0				
(9) 指定 基準 地 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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対象 基準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 152,000 円/㎡			価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		港区の人口は微減傾向にあるが、取引件数は例年並みとなっている。利便性の高い地域を中心に不動産市況は安定的に推移している。							
	-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 要 因]		地域要因について特段の変動は認められない。店舗等の中に住宅も見られる商業地域であり、地価は微増程度で推移している。							
	変動率 年間 +3.9 % 半年間 %				[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。							

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日提出
港(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所	
港(県)5-2	愛知県	愛知第 2	氏名	不動産鑑定士	秋田 文江
鑑定評価額		20,500,000 円		1 m ² 当たりの価格	201,000 円/m ²

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]	155,000 円/m ²
(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
					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		名古屋市港区港栄 4 丁目 1 0 5 番 「港栄 4 - 1 - 2」				地積 (㎡)	102 ()	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, 500) 防火		
	1:2	店舗兼事務所 S3		中低層の事務所ビル、 小売店舗等が建ち 並ぶ商業地域		東50m市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	築地口近接		(その他) (100, 500)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 20 m、南 70 m、北 30 m					標準的使用	中層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 15 m、規模					105 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 事項	地下鉄駅出入口に近接した 幹線街路沿いの商業地域		街 路	5 0 m市道	交通 施設	築地口駅 西方近接		法令 規制	商業 (100, 500) 防火	
	地域要因の 将来予測	地下鉄駅至近の商業地域である。高い利便性から需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	二方路 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 201,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 76,000 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	同一需給圏は港区及び隣接区内における商業地域である。需要者の中心は、事業所、飲食店等の法人、個人事業者等であるが、画地規模が纏まればマンション事業者等も想定される。地下鉄駅至近で交通利便性が高く、幹線道路沿いの商業地であることから、需要は底堅く地価は安定的に推移している。画地規模や用途等により取引価格の幅が広く、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	中低層の店舗事務所等の賃貸物件も見受けられるが、収益目的の投資市場が形成されるに至っておらず、賃貸市場が未成熟なため、収益価格は低位に求められた、当該地域では、市場での取引価格が価格形成の指標となっていると考えられることから、市場の実勢を反映した実証的な価格である比準価格の規範性は高い。よって、比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、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 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋港5-5		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 -2.0 環境 +1.0 行政 -4.0 その他 0.0
	公示価格 184,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	[103.0] 100	200,000					
(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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 198,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要因] 建築資材を含む物価高騰を背景に、地価上昇は緩やかになりつつある。金利やトランプ関税の影響等、先行き不透明な状況である。							
	-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] 地下鉄駅至近の利便性の高い商業地域である。地域要因に特段の変動要因は認められない。							
					[個 別 的] 個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	+1.5 %		半年間	%						

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 3日提出
港(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本プロパティマネジメント株式会社	
港(県)5-3	愛知県	愛知第 2	氏名	不動産鑑定士	服部 寿治
鑑定評価額		73,300,000 円	1 m ² 当たりの価格		185,000 円/m ²

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 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	145,000 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
					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		名古屋市区港楽3丁目1317番外「港楽3-13-21」				地積 (㎡)	396 ()	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) 準防		
	1:1	事務所 R C 2		店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域		西50m市道	水道、ガス、下水	築地口 200m		(その他) (90, 400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 60 m、北 40 m				標準的使用	中層店舗及び事務所兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 正方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	5 0 m市道	交通施設	築地口駅 北方200m		法令規制	商業 (90, 400) 準防	
	地域要因の将来予測		店舗、事務所等の建ち並ぶ商業地域で、新規出店等もなく、当面は現状を維持するものと予測する。需要は底堅く、地価水準は、やや上昇傾向になるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗及び事務所兼共同住宅地						(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		185,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
	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、港区及び隣接市区町の路線商業地域及び近隣商業地域である。需要者の中心は、生活物販、飲食、サービス店舗や事務所等の用に供する法人、個人事業者等であり、面大地等は、マンション事業者等も含まれる。当該地域は、地下鉄駅至近で大規模商業施設も近く利便性が高いため、需要は堅調である。商業地の取引は少なく、また、画地規模、用途等によって取引価格は一様ではなく、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、地域特性が類似する多数の取引事例をやや広域的に検証し、試算した。一方、収益価格は、収益性及び投資採算性を反映した理論的な価格であるが、試算過程において、多数の想定要素が介在し、自用目的の取引が中心で賃貸市場が未成熟な当該地域においては、やや信頼性が劣る面がある。従って、市場の実勢を反映し、相対的に信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、単価と総額との関連等を総合的に勘案し、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 標準地番号 名古屋港5-5		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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 184,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	185,000					
(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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 182,000 円/㎡			価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 令和6年の港区の取引件数は、例年並みであり、本年も同様の傾向で推移している。港区の地価の上昇幅は、やや縮小傾向にある。							
	-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 名古屋港5-5 公示価格 184,000 円/㎡				[地域要因] 幹線道路沿いの商業地域で、地域要因に特段の変動要因は認められない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +1.6 % 半年間 +0.5 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
港(県)5-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 徹
鑑定評価額	36,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	110,000 円/m ²	

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]	85,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等					名古屋市港区稲永5丁目804番					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			
	1:2		空地		幹線道路沿いに低層 店舗等が建ち並ぶ近 隣商業地域		南東30m市道、 背面道		水道、 ガス、 下水	稲永 1km			(その他) (100, 300)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 60 m、西 30 m、南 100 m、北 60 m					標準的使用		低層店舗兼住宅地						
	標準的画地の形状等			間口 約 12 m、奥行 約 25 m、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	3 0 m市道		交通 施設	稲永駅 南西方1km			法令 規制	近商 (90, 300) 準防	
	地域要因の 将来予測		当該地域は幹線道路沿いに低層店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域として熟成しており、当面は現状を維持すると思料する。 。地価は近時の需給動向に鑑み、横ばい～微増程度で推移していくものと予測する。													
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗兼住宅地							(4)対象基準地 の個別的要 因		二方路 +4.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 110,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格 45,600 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西部及び隣接市町等における近隣商業地域と判定される。需要者は地元の個人事業主や事業法人 等が中心と想定される。当該地域は、準幹線道路沿いにあるものの繁華性の低い近隣商業地域であり、地価は横ばい圏 内で推移していると認められる。また、周辺商業地の取引は一樣でなく、需要の中心となる価格帯は見出し難い状況に 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		対象基準地の存する近隣地域は低層店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、商業集積度や繁華性の程度は市場において 中低位と認められ、かかる商的効用の程度を反映して収益価格は低位に求められた。本件では、市場での取引実態を反 映した比準価格を標準とし、収益価格を参考として、代表標準地との均衡性の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のと おり決定した。														
(8) 公示 価格 とし た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋港5-5		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +3.0 +58.0 +7.0 0.0	
	公示価格 184,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [174.1]	[104.0] 100	110,000			標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +3.0 +58.0 +7.0 0.0	
(9) 指定 基準 地 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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 109,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 港区の人口は微減傾向にあるが、取引件数は例年並みとなっ ている。利便性の高い地域を中心に不動産市況は安定的に推 移している。										
	-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 要 因] 地域要因について特段の変動は認められない。店舗等の中に 住宅も見られる路線商業地域であり、地価は微増程度で推移 している。										
	変動率 年間 +0.9 % 半年間 %					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士藤林賢児事務所
港(県)5-5	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤林 賢児
鑑定評価額	28,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	120,000 円/m ²	

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 5日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	96,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市港区小賀須3丁目1621番				地積 (㎡)	235 ()	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					
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 S3	幹線道路沿いに店舗、 店舗併用住宅、一 般住宅等が建ち並ぶ 商業地域	北25m県道	水道、 ガス、 下水	港北 3.3km		(その他) (90, 300)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 180 m、西 130 m、南 20 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	2 5 m県道	交通 施設	港北駅 西方3.3km		法令 規制	近商 (90, 300) 準防			
	地域要因の 将来予測		南陽地区の路線商業地域である。特段の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定		低層店舗兼住宅地				(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				120,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格				42,100 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、名古屋市港区等の幹線道路沿いの路線商業地域である。県道港中川線は、東西に横断する交通量の多い幹線道路である。需要者の中心はドラッグストア、飲食店舗等ロードサイド店舗を営む個人自営業者や法人が主である。港区南陽地区内の路線商業地の取引は少なく、高い取引価格は認められない。規模は大きめの画地が選好される傾向にある。需要の中心となる価格帯は規模や業種によって千差万別であり把握は困難である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	小売店舗や飲食店舗など賃貸物件ビルも見られるが、自用物件も多い。収益価格は本来の収益性より、資産性重視の価格形成がなされ、土地価格に見合った賃料を収受できないことから比準価格に比べ低位である。比準価格は、現実における市場の信頼性の高い資料によった結果で、取引価格を反映し実証的である。よって比準価格を中心とし、収益価格を関連付け、代表標準地との比較検討をふまえ単価と総額との関連等も検討して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 標準地番号 名古屋港5-5		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +3.0 +41.0 +7.0 0.0
	公示価格 184,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [153.8]	100	120,000		その他	0.0		その他	0.0
(9) 指定 基準 地 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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			その他			その他	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 119,000 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 形 成	[一般的 要 因] 円安の影響下、建築費高騰、物価が急激に上昇している。低金利環境にあり現在のところは土地需要は安定的に推移している。							
	-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 要 因] 南陽地区幹線道路沿い路線商業地域で、大きな変動要因なく推移している。							
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 %					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 7日提出
港(県)5-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミッドポイント不動産鑑定株式会社
港(県)5-6	愛知県	愛知第 2	氏名	不動産鑑定士 堀田 直紀
鑑定評価額	18,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	116,000 円/m ²

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 6日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	92,000 円/m ² 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			
(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		名古屋市区甚兵衛通 2 丁目 4 番 2 外				地積 (㎡)	158 ()	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		準住居 (60 , 300) 準防						
	2:1	店舗兼住宅 W2		幹線道路沿いに低層店舗等が見られる近隣商業地域		東30m市道	水道、ガス、下水	荒子川公園 1.6km		(その他) (70 , 300)						
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 100 m、北 50 m					標準的使用	低層店舗地								
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 10 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3 0 m市道	交通施設	荒子川公園駅 西方1.6km		法令規制	準住居 (その他) (70 , 300) 準防						
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの近隣商業地域である。特段の変動要因もないことから、当面は現状のまま推移するものと予測される。														
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(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 116,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格 49,100 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	同一需給圏は港区及び隣接市区町に位置する幹線道路沿いの近隣商業地域である。主たる需要者は、地元の個人及び中小事業者である。路線商業地であるものの、小規模店舗が多く、駐車スペースは限られている。反面、両側の歩道幅員がそれぞれ約 8 m確保されており、自転車や徒歩でのアクセスは良好といえる。背後の住宅地も視野に入れて価格水準が決まってくる。取引規模、取引目的により価格水準には開差があり、需要の中心となる価格帯は見い出せない。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、低層店舗兼住宅を中心とする商業地であり、一定の賃貸市場が存在する。しかし、その熟成度は高くなく、自用の店舗等が多いため、収益資料の収集には限界がある。収益価格は収益物件の検証手段としては有効であるが、想定条件も一定ありその実証性には限界が認められる。従って、市場動向を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格	■ 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 名古屋港5-5									交通	0.0	交通	+10.0			
(9) 指定からの検討	公示価格		[100.5]	100	100	[100.0]	116,000	内訳	標準化補正	環境	0.0	環境	+38.0			
	184,000 円/㎡		100	[100.0]	[160.1]	100				画地	0.0	行政	+5.5			
										行政	0.0	その他	0.0			
										その他	0.0					
(10) 対象基準地の検討	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		[]	100	100	[]				交通		交通				
(10) 対象基準地の検討	円/㎡		[]	[]	[]	[]				環境		環境				
			100	[]	[]	100				画地		行政				
										行政		その他				
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格形成要因の	[一般的要因]	景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策による不透明感がみられる。商業地域の地価は上昇幅は縮小しているものの堅調である。										
	■ 継続 □ 新規					[地域要因]	地域要因に特段の変動は認められないものの、市場は安定しており、地価は上昇基調にある。									
	前年標準価格 114,000 円/㎡						[個別的要因]	個別的要因に特段の変動は認められない。								
	-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															
(10) 対象基準地の検討	□ 代表標準地 □ 標準地															
	標準地番号															
	公示価格 円/㎡															
(10) 対象基準地の検討	変動率	年間	+1.8 %	半年間	%											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
港(県)9-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 寺本 啓二
鑑定評価額	73,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	106,000 円/m ²

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]	85,000 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		名古屋市港区木場町 3 番				地積 (㎡)	689 ()	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		工業 (60 , 200) 準防				
	1:2.5	工場	中小工場や倉庫のほかに店舗も見られる堀川沿いの工業地域	北西14.6m市道	水道、ガス、下水	道徳 1.2km		(その他) (70 , 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 10 m、北 70 m			標準的使用	工場地						
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 40 m、規模		800 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	14.6m市道	交通施設	道徳駅 西方1.2km		法令規制	工業 (70 , 200) 準防		
	地域要因の将来予測		堀川沿いの中小工場を中心とする工業地域であるが、周辺には店舗、マンション等も見受けられ、工場用途以外の需要も発現しており、今後とも地価は安定的に推移するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定		工場地			(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			106,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			69,700 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、名古屋市南部の工業地域である。需要者の中心は、中小製造業者等であるが、不動産開発業者等の需要も散見される。周辺においては、店舗やマンション等も見られ、土地利用の多様化が進展しており、相応の需要が認められ、地価は安定的に推移している。規模や用途、街路条件等により、取引価格にも幅が見られ、需要の主な価格帯の把握は困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、港区及び南区で取引された工業地の取引事例から試算したものであり、市場実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、対象基準地に最有効使用の建物を想定して試算したものであるが、賃貸市場の成熟度が低くやや低位に求められた。鑑定評価額の決定に際しては、市場での取引価格が価格形成の指標となっていると判断の上、比準価格を重視することとし、収益価格も参酌の上、周辺公的価格との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公示価格	規格価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 名古屋港9-1	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
		公示価格 110,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [103.0]	100 [101.0]	[100.0] 100	106,000					
(9)指定基準地からの検討	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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]						
(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 104,000 円/㎡			変動状況 価格形成要因の	一般的要因	米国の通商政策やインフレ基調等により経済の下振れ懸念は認められるものの、都市部を中心に地価の上昇傾向は続いている。						
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因	周辺には店舗や共同住宅等工場以外の立地が増え、用途が多様化しつつある。						
	変動率 年間 +1.9 % 半年間 %				個別的要因	個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月3日提出
港(県)9-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本プロパティマネジメント株式会社	
港(県)9-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士	服部 寿治
鑑定評価額		52,300,000 円	1㎡当たりの価格		66,500 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 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	53,000 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
					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		名古屋市港区藤前1丁目731番外				地積 (㎡)	787 ()	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		準工 (60, 200) 準防	
	1:4	倉庫兼事務所 S2		中規模の倉庫、作業所等が建ち並ぶ臨海部の工業地域		南11.5m市道	水道、下水	稲永 3.5km		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 190 m、西 140 m、南 110 m、北 70 m				標準的使用	工場兼倉庫地				
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模		1,000 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	西部流通業務地区		街路 11.5 m市道	交通施設	稲永駅 西方3.5km		法令規制	準工 (70, 200) 準防	
	地域要因の将来予測		当該地域は、西部流通業務地区に指定されており、流通施設用地の需要は高く、名古屋市西部の流通拠点として、益々成熟していくものと予測する。地価水準は、上昇傾向になるものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	工場兼倉庫地						(4) 対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係 -2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 66,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 37,600 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、港区を中心に周辺市区町村の工業地域である。需要者の中心は、流通施設用地を需要する物流事業者や住宅用途への転換利用の建売事業者等で、従来からの中小工場を経営する地元法人、個人事業主等の需要は少なくなっている。流通施設用地の需要は全国的に高く、流通業務地区である当該地域への需要も高いが、供給が少ない状況である。画地規模、用途等によって取引価格は一様ではなく、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、多数の取引事例を広域的及び時系列的に検証し、市場の実勢を反映した説得力のある価格として試算された。一方、当該地域では、貸倉庫等の収益物件が散見されものの、取引の中心は自用目的であり、土地価格に見合った賃料が形成されておらず、収益価格は低く試算された。従って、相対的に信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、指定基準地との比較検討、単価と総額との関連等を総合的に勘案して、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (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
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定からの基準地検討	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 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 +2.0 交通 -2.0 環境 +61.0 行政 -3.0 その他 0.0
	港(県)9-1 前年指定基準地の価格 104,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [100.0]	100 [156.1]	[98.0] 100	66,500				
(10) 対象基準地の前年の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 63,500 円/㎡			価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 物流施設用地の需要は旺盛である。また、住工混在地域の中小工業地は、住宅用途転換の需要が多い。						
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 流通業務地区であり、物流施設用地の需要は依然高いものの、供給が少ない。目立った開発等はなく、地域要因に特段の変動はない。						
	変動率 年間 +4.7 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						