

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鎌塚不動産鑑定事務所
東(県)-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鎌塚 敦司
鑑定評価額	22,300,000 円		1㎡当たりの価格	302,000 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]	215,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 4月 13日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市中区出来町3丁目1201番2 「出来町3-12-21」			②地積 (㎡)	74 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防		
	1:2	住宅 W2	一般住宅を中心に共 同住宅も見られる住 宅地域	南6m市道	水道、 ガス、 下水	大曽根 680m		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 20 m、南 20 m、北 15 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 12 m、規模			100 ㎡程度、形状		長方形		
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北 6m市道	交通 施設	大曽根駅 南方680m	法令 規制	1 住居 (60, 200) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測	中小規模の戸建住宅が建ち並び既成住宅地域である。容積率が200%で3階建の住宅敷地に適することから、今後は土地の細分化が進むものと予測する。								
(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			302,000 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	同一需給圏は東区、千種区を中心とした名古屋市中東部の住宅地域である。需要者は名古屋市内及び周辺市町に居住する、所得がやや高い一次取得者及び二次取得者が中心である。最寄駅から徒歩圏内に位置し、利便性が良く、住環境も優るため、宅地需要は強く、地価は緩やかな上昇が続いている。需要の中心は、土地のみで2000万～3000万円前後、建築費の高騰を背景に新築の建売はあまり見られなくなった。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	画地規模が小さく間口も狭いため共同住宅の想定は困難であることから、収益価格は試算しない。周辺の環境や通勤利便性を重視して価格形成される住宅地域であり、自用の住宅地としての取引が中心である。昨年と比較した市場動向を勘案し、比準価格をもって妥当と判断し、近隣の標準地との検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋東-12	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 +2.0
	公示価格 300,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [99.0]	100 [110.1]	[109.0] 100	301,000		交通 0.0		交通 -1.0
(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 +9.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	画地 -1.0		行政 0.0		行政 0.0
(10) 対象 基準 地 の 前 年 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 295,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		建築費の高騰を受けて建売が見られなくなり更地や中古住宅の取引が多くなっている。今後の動向が注視されている。			
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]		容積率200%の住宅地域は土地を分割して、3階建の住宅用地として分譲される取引が増えている。			
	②変動率 年間 +2.4 % 半年間 %				[個別的 要 因]		個別的要因の変動は特にない。			

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(県)-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 大竹 大輔
鑑定評価額	28,400,000 円	1㎡当たりの価格	247,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	180,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市東区大幸2丁目935番「大幸2-9-39」	②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 160)
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 小規模一般住宅の中にアパート等が見られる既成住宅地域	⑥接面道路の状況 南4m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水
(2)近隣地域	①範囲 東 120 m、西 50 m、南 80 m、北 20 m	②標準的使用 戸建住宅地	③標準的画地の形状等 間口 約 8 m、奥行 約 15 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形	④地域的特性 特記事項 特にない	⑤地域要因の将来予測 小規模一般住宅を中心とする既成住宅地域として概ね熟成しており、特段の大きな変動要因もなく、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	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 247,000 円/㎡ 収益還元法 収益価格 53,900 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡				
(6)市場の特性	同一需給圏は、東区を中心に、周辺区内に存する住宅地域である。需要者は、市内勤務の一次取得者が中心である。近隣地域及びその周辺は、一級河川に近接した旧来からの既成住宅地域であるが、鉄道については複数路線の利用が可能であるほか、大型商業施設への接近性がある等、利便性の高い地域であり、相応の需要は認められる。中心となる価格帯は土地120㎡程度で2,500～3,000万円前後、新築戸建住宅で5,500万円前後である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例から試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は対象不動産に最有効使用の賃貸物件を想定して求めた価格であるが、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に求められたものである。また、当該地域は収益性よりも居住の快適性が重視される地域であることから、比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、さらに標準地からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。				
(8)公示標準価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋東-11 公示価格 274,000 円/㎡	②時点修正 [101.0] 100	③標準化補正 100 [107.9]	④地域要因の比較 100 [113.3]	⑤個別的要因の比較 [109.0] 100
(9)指定からの検討	①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	②時点修正 [] 100	③標準化補正 100 []	④地域要因の比較 100 []	⑤個別的要因の比較 [] 100
(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 237,000 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 海外情勢、社会経済情勢等の不安要素はあるが、不動産の立地、用途、収益物件の可否等の個性に応じて、取引市場には強弱が見られる。 [地域要因] 当該地域は、旧来からの既成住宅地域であるものの、利便性の高い住宅地域で、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。		
	②変動率 年間 +4.2 % 半年間 %				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社鈴木
東(県)-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鈴木 智行
鑑定評価額	162,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	715,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 5日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	510,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 4月 12日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					名古屋市東区榑木町3丁目4番		②地積 (㎡)	226 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			2 住居 (60, 200) 準防		
	1.2:1	空地		住宅、社宅、事務所 等が混在する既成住 宅地域		南8m市道	水道、 ガス、 下水	高岳 800m			(その他) (70, 200)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 80 m、北 50 m					②標準的使用 低層住宅地					
	③標準的画地の形状等			間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	都心に近い高級住宅地域で ある。		街 路	基準方位北、8 m 市道	交通 施設	高岳駅 北方800m		法令 規制	2 住居 (60, 200) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測		高級住宅地域として既に熟成しており、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			715,000 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白壁等に代表される高級な住宅地域である。需要者の中心は個人の高所得者層や法人等である。当地域は、旧来からの高級住宅地域で需要は強く、供給は限定的で売り手は強気姿勢を保っている。需要の中心となる価格帯は、白壁、榑木町、主税町周辺の高級住宅地については規模によって、大きなばらつきがあり、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	近隣地域は、住宅、社宅、事務所等が混在する既成住宅地域であるが、事業収支の観点から、敷地規模等により経済合理的に経営が可能となる賃貸住宅の想定が難しいため、収益価格は試算しない。また当該住宅地においては収益性よりも快適性、利便性が重視され则认为られる。以上、検討の結果、需要者の投資行動の適合性の観点より、比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公 示 価 格 と し た	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋東-1		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 0.0	街路 0.0		
	公示価格 700,000 円/㎡		[102.1] 100	100 [109.0]	100 [/]	[109.0] 100	715,000		交通 0.0	交通 0.0	交通 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	環境 0.0	環境 0.0	環境 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +9.0	行政 0.0	行政 0.0		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 標 準 価 格 等 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 677,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] インフレが進み、建築費高騰や金利の上昇、さらに世界情勢 にも注意が必要である。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋東-1 公示価格 700,000 円/㎡				[地域 要因] 株高を背景とした富裕層の需要が見られ、名古屋市内におけ る人気のある住宅地域の地価は上昇している。								
	②変動率 年間 +5.6 % 半年間 +2.1 %				[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	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
東(県)5-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 小椋 真一郎
鑑定評価額	546,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,310,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1,030,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市中区葵1丁目1609番外「葵1-16-30」				②地積 (㎡)		417 ()	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		商業 (80, 600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100, 600)	
	1:1.2	店舗兼共同住宅 R C14	中高層の店舗兼共同住宅、事務所が多い商業地域	南37m市道	水道、ガス、下水	新栄町 100m			
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 30 m、南 60 m、北 30 m				②標準的使用		中高層店舗兼共同住宅地		
	③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			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	37m市道	交通施設	新栄町駅 北東方100m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 600) 防火
	⑤地域要因の将来予測		中高層の店舗兼共同住宅が多い幹線道路沿いの商業地域である。古くからの事務所ビルも残る中、良好な都心接近性、交通利便性を背景に店舗兼共同住宅が漸増していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	高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		1,430,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		974,000 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		同一需給圏は東区を中心に名古屋市内の容積率の高い準高度ないし高度商業地域である。需要者は主としてJ－R E I T、私募リート等の機関投資家や全国的に事業を展開する不動産会社を中心となるが、地元不動産会社や企業も範疇に含まれるものと思料される。新栄町駅から徒歩圏かつ容積率600％であるため、多様な需要の競合が想定され、地価は上昇傾向にある。市場における中心価格帯は規模や用途によって異なり、一定の価格水準は把握しがたい。							
(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所在する事例から試算しており、市場の実態を反映した客観的な価格である。収益価格は、都心接近性、交通利便性が良好なエリアにあるものの、建築費の高止まりを賃料に転嫁できていないということもあり、投資採算性の悪化から低位に求められた。以上より、本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格も参考にし、昨今の市場動向をも勘案し、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公示標準価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋東5-6	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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 1,290,000 円/㎡	$\frac{101.6}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100.0}{100}$	1,310,000			
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{100}$				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,270,000 円/㎡			③価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 建築費の高止まり、金利の先高観、物価高等、先行き不透明な経済情勢下、不動産投資市場への影響が懸念される。				
	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 名古屋東5-6 公示価格 1,290,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変化はないが、駅から徒歩圏内で容積率が高い商業地の需要は依然として底堅い。				
	②変動率 年間 +3.1 % 半年間 +1.6 %				[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。				

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6日提出
東(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鎌塚不動産鑑定事務所
東(県)5-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鎌塚 敦司
鑑定評価額	487,000,000 円	1㎡当たりの価格	851,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	660,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月13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		名古屋市中区泉2丁目2110番外「泉2-21-25」				②地積 (㎡)	572 ()	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		商業 (80, 500) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100, 500)	
	1:1	事務所兼店舗 S R C 8 F 1 B	中高層の店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域		西50m国道	水道、ガス、下水	高岳 170m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 80 m、南 40 m、北 30 m				②標準的使用		中高層店舗、事務所、共同住宅地	
	③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					
	④地域的特性	特記事項	西側に名古屋高速の高架道路が存する。		街路 5 0 m国道	交通施設		高岳駅 北方170m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 500) 防火
	⑤地域要因の将来予測		低層店舗やガソリンスタンドも見られるが、規模の大きい土地を中心に店舗兼事務所ビルが緩やかに増加してゆくものと予測する。							
(3)	最有効使用の判定		高層店舗兼事務所地				(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		899,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		817,000 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東部の幹線街路沿いの商業地域。需要者は主として地場の業績好調な法人の他に全国的に事業を展開する不動産業者も見られる。高岳駅から近く単身者向けの賃貸需要が強い地域であるが、好調なオフィスマーケットを背景に事務所ビルへの投資案件が増えつつある。名古屋市中心部に近い商業地への投資意欲は依然として強い。取引の中心は規模によって異なる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格に比較して収益価格が低位に求められたが、概ね均衡が得られた。自用の店舗や事務所用地を取得する取引も見られるが、駅に近く容積率も500%であるため収益目的での取引も多く見られる。以上により、市場性を反映した比準価格を標準に収益価格も参考にし、代表標準地との比較も参考にして上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋東5-6		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 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 0.0 交通 -2.0 環境 +53.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 1,290,000 円/㎡		[101.6] 100	100 [100.0]	100 [154.4]	[100.0] 100	849,000			
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 820,000 円/㎡			③価格変動要因の 価格形成要因の	[一般的要因] 名古屋市中心部の事務所ビルの空室率は低下しており、賃料も緩やかな上昇に転じており、オフィスマーケットは好調である。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 周辺の地域要因に特段の変化はないが、駅から徒歩圏内で容積率が高い商業地の需要は依然として底堅い。					
	②変動率 年間 +3.8 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社鈴木
東(県)5-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鈴木 智行
鑑定評価額	182,000,000 円		1㎡当たりの価格	659,000 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 5日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	520,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 4月 12日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					名古屋市中区代官町1719番「代官町17-28」		②地積	276	③法令上の規制等													
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80, 500) 防火												
	台形 1:1		店舗兼事務所 RC4		中高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅、駐車場等が混在する商業地域		西50m国道		水道、ガス、下水	高岳 600m	(その他) 駐車場整備地区 (100, 500)												
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 80 m、南 60 m、北 80 m					②標準的使用		中高層店舗事務所兼共同住宅地													
	③標準的画地の形状等			間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模			450 m ² 程度、形状 長方形																
	④地域的特性		特記事項		特になし		街路		50m国道		交通施設	高岳駅 北東方600m	法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 500) 防火									
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いに中高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅、駐車場等が混在する商業地域であり、特段大きな変動要因もなく、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							高層店舗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			700,000 円/m ²															
			収益還元法		収益価格			426,000 円/m ²															
			原価法		積算価格			／ 円/m ²															
			開発法		開発法による価格			／ 円/m ²															
(6)	市場の特性		同一需給圏は名古屋市中区及びその周辺区の幹線、準幹線通り沿いの商業地域である。需要者の中心は地元企業、個人事業主、マンション事業者のほか、投資家等である。金利の上昇や建築費高騰の懸念はあるが、不動産需要は底堅く推移した。また売り手も強気姿勢を保っており、売り急ぎの傾向は見られない。需要の中心となる価格帯は、規模によって、大きなばらつきがあり、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		当該地域においては、収益不動産の売買はあるものの、建築費の高騰に伴って、収益価格は低位に試算された。一方で、比準価格は、東区の幹線、準幹線道路沿いの事例を採用しており、実証的で説得力がある。以上、需要者の投資行動の適合性の観点より、市場性を反映した比準価格を重視するも、収益価格も比較考量し、代表標準地との検討も踏まえ、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/m ²)		⑦内訳	標準化補正		街路		0.0		街路		0.0	
	標準地番号		[101.1]		100		100		[100.0]		660,000			街路		0.0		交通		+2.0			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		[100]		[107.0]		[67.3]		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		環境		0.0		環境		-34.0	
	前年指定基準地の価格		100		100		100		100		660,000			標準化補正		画地		+7.0		行政		0.0	
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	■ 継続 □ 新規		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(11) 年標準価格等	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		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	□ 代表標準地 □ 標準地		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(12) 年標準価格等	①-3 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(13) 年標準価格等	①-4 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(14) 年標準価格等	①-5 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(15) 年標準価格等	①-6 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(16) 年標準価格等	①-7 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(17) 年標準価格等	①-8 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(18) 年標準価格等	①-9 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(19) 年標準価格等	①-10 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(20) 年標準価格等	①-11 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(21) 年標準価格等	①-12 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(22) 年標準価格等	①-13 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(23) 年標準価格等	①-14 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(24) 年標準価格等	①-15 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(25) 年標準価格等	①-16 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(26) 年標準価格等	①-17 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(27) 年標準価格等	①-18 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(28) 年標準価格等	①-19 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(29) 年標準価格等	①-20 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(30) 年標準価格等	①-21 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(31) 年標準価格等	①-22 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(32) 年標準価格等	①-23 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(33) 年標準価格等	①-24 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(34) 年標準価格等	①-25 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(35) 年標準価格等	①-26 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(36) 年標準価格等	①-27 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(37) 年標準価格等	①-28 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(38) 年標準価格等	①-29 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(39) 年標準価格等	①-30 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(40) 年標準価格等	①-31 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(41) 年標準価格等	①-32 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(42) 年標準価格等	①-33 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(43) 年標準価格等	①-34 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(44) 年標準価格等	①-35 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(45) 年標準価格等	①-36 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳	標準化補正		行政		0.0		その他		0.0	
	標準地番号		100		100		100		100		660,000			標準化補正		その他		0.0		その他		0.0	
(46) 年標準価格等	①-37 代表標準地		[100]		100		100		100		660,000		⑦内訳										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所東海支社
東(県)5-4	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 東谷 和輝
鑑定評価額	383,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	780,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8 年 1月]	610,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 9日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市中東区1丁目403番外「泉1-4-5」			②地積 (㎡)		491 ()		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		商業 (80, 500) 防火						
	1:2	店舗、事務所兼共同住宅 SRC11F1B		高層共同住宅、中低層の事務所、店舗等が混在する商業地域		北30m市道		水道、ガス、下水		高岳 670m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 500)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 40 m、南 30 m、北 70 m				②標準的使用		高層店舗付共同住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない。		街路 30m市道		交通施設 高岳駅 北西方670m		法令規制 商業 駐車場整備地区 (100, 500) 防火							
	⑤地域要因の将来予測		都心外縁部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く、当面は現状を維持すると予測する。															
(3) 最も有効使用の判定	高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 820,000 円/㎡															
	収益還元法		収益価格 592,000 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、名古屋市中東区及び隣接する中区の商業地域一円であり、主たる需要者は、中堅ないし大手不動産業者や不動産ファンド等である。近隣地域は、高岳駅のほか久屋大通駅や東大手駅から比較的近く、交通利便性や生活利便性に優れるとともに、容積率も高いことから建築費が高騰するなかでも店舗付の賃貸マンション用地として強い需要が見込める。取引の中心となる価格帯は、地域や地積等による差異が大きいため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、同一需給圏内の商業地の取引事例に基づき求めた。収益価格は、店舗付の賃貸住宅の開発・運用を想定して求めた。対象基準地は都心外縁部の商業地であり、主たる需要者は類似不動産の取引事例と実際の投資計画の双方に基づき意思決定するが、収益価格における建物想定や収支計画は一つのプランにすぎず、採用した資料の信頼性が相対的に劣る。したがって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋東5-6		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因	街路 +1.0 交通 +8.0 環境 +50.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	公示価格 1,290,000 円/㎡		[101.6] 100		[100] [100.0]		[100] [168.5]		[100.0] 100		778,000							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		[100] []		[100] []		[] 100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 750,000 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	一般的要因 金利上昇や物価高等はあるが、投資不動産の売買市場や賃貸市場は堅調である。建築費高騰や人手不足等が開発や取引に影響している。												
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因 都心外縁部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。容積率も高く、賃貸マンション用地として強い必要がある。												
	②変動率 年間 +4.0 % 半年間 %					個別的要因 個別的要因に特段の変動はない。												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所東海支社
東(県)5-5	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 東谷 和輝
鑑定評価額	123,000,000 円	1㎡当たりの価格	475,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	350,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月9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		名古屋市中区徳川2丁目601番「徳川2-6-2」			②地積 (㎡)		258 ()	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							
	1:1.5	店舗、事務所兼共同住宅RC7		高層共同住宅、低層の店舗等が混在する商業地域		北西50m国道、三方路		水道、ガス、下水	森下440m	商業 (80, 500) 防火 (その他) (100, 500)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 40 m、南 80 m、北 60 m			②標準的使用		高層店舗付共同住宅地								
	③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							
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	50m国道		交通施設	森下駅 南西方440m	法令規制 商業 (100, 500) 防火						
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿い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く、当面は現状を維持すると予測する。													
(3) 最有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		三方路 +7.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		505,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格		410,000 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、名古屋市中区及び隣接する北区・中区の幹線道路・準幹線道路沿い及びその背の商業地域一円であり、主たる需要者は、地元不動産業者や不動産ファンド等である。近隣地域は、幹線道路沿いの商業地域であるが、名鉄瀬戸線森下駅から近く容積率も高いことから、店舗付の賃貸マンションの開発・運用を目的とする一定の需要が見込める。取引の中心となる価格帯は、地域や地積等による差異が大きいため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、同一需給圏内の商業地の取引事例に基づき求めた。収益価格は、店舗付の賃貸住宅の開発・運用を想定して求めた。対象基準地は幹線道路沿いの商業地であり、主たる需要者は類似不動産の取引事例と実際の投資計画の双方に基づき意思決定するが、収益価格における建物想定や収支計画は一つのプランにすぎず、採用した資料の信頼性が相対的に劣る。したがって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示標準価格とした	① 代表標準地 標準地番号	名古屋東5-7	② 時点修正	[101.1] / 100	③ 標準化補正	100 [107.0]	④ 地域要因の比較	100 [/]	⑤ 個別的要因の比較	[107.0] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	475,000	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧ 地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 470,000 円/㎡															
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 []	④ 地域要因の比較	100 []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	⑧ 地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡															
(10) 対年標準価格等の前	① -1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 447,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金利上昇や物価高等はあるが、投資不動産の売買市場や賃貸市場は堅調である。建築費高騰や人手不足等が開発や取引に影響している。										
	① -2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋東5-7 公示価格 470,000 円/㎡					[地域要因] 幹線道路沿い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。店舗付の賃貸マンション用地等として一定の需要がある。										
	② 変動率 年間 +6.3 % 半年間 +1.1 %					[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。										

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
東(県)5-6 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(県)5-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 大竹 大輔
鑑定評価額	119,000,000 円	1㎡当たりの価格	304,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	225,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市中区矢田2丁目803番外「矢田2-8-13」				②地積 (㎡)		392	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防 (その他) 3 1m高度地区 (80, 200)
	1:1	店舗兼共同住宅 R C 4		中高層店舗兼共同住宅、一般住宅、駐車場等が混在する商業地域	西16m市道、北側道	水道、ガス、下水	大曽根 400m		
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 40 m、南 50 m、北 80 m				②標準的使用 中層店舗兼共同住宅地				
	③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								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 1 6m市道	交通施設 大曽根駅 北東方400m	法令規制	準工 特別工業地区 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		中高層店舗兼共同住宅、一般住宅、駐車場等が混在する商業地域で、特段の大きな変動要因もなく、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		角地 +5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			320,000 円/㎡			
	収益還元法		収益価格			239,000 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及びその周辺区に存する商業地域である。需要者の中心は、自用目的の地元企業等のほか、投資目的で賃貸マンションを開発する不動産業者等である。近隣地域及びその周辺は、最寄り駅から徒歩圏内にあり、住宅等の混在もみられる商業地域で、中規模以上の画地は賃貸マンション素地としての需要が見込まれる。市場の中心となる価格帯は、立地条件、規模等に応じて多様で、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	比準価格は類似性の高い事例から試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、本件の主たる需要者は投資家等であるため、収益性を基礎とした理論的な価格である収益価格も一定の説得力を有する。従って、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連付け、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) 公示標準価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋東5-7 公示価格 470,000 円/㎡		② 時点修正 [101.1] 100	③ 標準化補正 100 [107.0]	④ 地域要因の比較 100 [153.9]	⑤ 個別的要因の比較 [105.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 303,000	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 交通 -3.0 環境 +40.0 行政 +10.0 その他 0.0
	(9) 指定からの検討 ① 指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡		② 時点修正 [] 100	③ 標準化補正 100 []	④ 地域要因の比較 100 []	⑤ 個別的要因の比較 [] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対年標準価格等の前	① -1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 291,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 海外情勢、社会経済情勢等の不安要素はあるが、不動産の立地、用途、収益物件の可否等の個性に応じて、取引市場には強弱が見られる。				
	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] 当該地域は、最寄り駅への接近性に優れた住宅等も混在する商業地域であり、地域要因に特段の変動要因は認められない。				
	② 変動率 年間 +4.5 % 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	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
東(県)5-7	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 小椋 真一郎
鑑定評価額	155,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	560,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	420,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市中東区白壁2丁目409番 「白壁2-4-30」			②地積 (㎡)		277 ()		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		商業 (80, 400) 防火				
	1:3	事務所 SRC9	中高層の事務所ビル 、事務所兼居宅、駐 車場等が混在する商 業地域	南30m県道、 東側道	水道、 ガス、 下水	東大手 430m		(その他) (100, 400)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 60 m、西 70 m、南 60 m、北 30 m			②標準的使用		中高層事務所地				
	③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				
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	30m県道	交通 施設	東大手駅 東方430m		法令 規制	商業 (100, 400) 防火		
	⑤地域要因の 将来予測		繁華性が高い商業地域ではないものの、良好な都心接近性を背景に、マンション需要が認められる地域であることから、漸次マンション建設が進んでいくものと予測される。									
(3)	最有効使用の判定		高層事務所兼共同住宅地			(4)対象基準地 の個別的要 因		角地 +5.0				
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		588,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		498,000 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東区及びその周辺区に存する商業地域である。典型的な需要者は自己利用目的の法人等のほか、賃貸マンションやオフィス開発を手掛ける不動産業者等である。また、良好な都心接近性を有することから分譲マンションを手掛けるマンションデベロッパーもその範疇に含まれるものと思料される。市場における取引の中心価格帯は、規模や利用目的によってばらつきがあるため、一定の水準は把握し難い。									
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は東区内の幹線又は準幹線道路沿いに所在する商業地の取引事例を採用して求めており、市場の実態を反映した客観的かつ実証的な価格である。収益価格は最有効使用の建物を建築、賃貸することを想定して求めた理論的な価格であるものの、一部想定要素が介在することは否めない。したがって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討をも踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示 価格 とし た	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 名古屋東5-7	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +7.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他 0.0 0.0 -19.0 +3.0 0.0	
	公示価格 470,000 円/㎡	$\frac{101.1}{100}$	$\frac{100}{107.0}$	$\frac{100}{83.4}$	$\frac{105.0}{100}$	559,000						
(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 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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 530,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 建築費の高止まり、金利の先高観、物価高等、先行き不透明な経済情勢下、不動産投資市場への影響が懸念される。							
	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] 地域要因に特段の影響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。							
	②変動率 年間 +5.7 % 半年間 %											