

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
西(県)-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 小川 友秀
鑑定評価額	27,400,000 円		1㎡当たりの価格	119,000 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	95,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市西区上橋町153番				②地積 (㎡)	230 ()	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	
	1:2.5	住宅 W2		一般住宅のほか共同 住宅が見られる住宅 地域	北8.1m市道	水道、 ガス、 下水	上小田井 1.4km		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 70 m、西 90 m、南 25 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 23 m、規模 230 ㎡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 8. 1 m市道	交通 施設	上小田井駅 西方1.4km	法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の 将来予測	区画整然とした既成住宅地域である。特段の変動要因は見られず、当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定					低層住宅地		(4)対象基準地 の個別的要 因		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			119,000 円/㎡			規模 方位	
	収益還元法		収益価格			52,300 円/㎡			-1.0 0.0	
	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	同一需給圏は庄内川以北を中心とする西区及び隣接する市区町内の住宅地域である。需要者の中心は地縁を有する圏内在住の一次取得者層である。最寄り駅からやや距離のある住宅地域であるが、街区も整然としており、相対的な値頃感から、住宅需要は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は土地で2200万円～2500万円程度、新築戸建物件で3500万円～4500万円程度である。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は信頼性の高い事例を採用し求められたものである。一方、共同住宅等の収益物件も見られるが、住宅取得目的での取引が中心であり、不動産の収益性よりも快適性が指向される点を勘案し、収益還元法は非適用とした。したがって、比準価格を採用し、かつ単価と総額との関連、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 標準 価格 とし た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋西-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 の標準価格 (円/㎡)	⑦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 -1.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 146,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [109.0]	100 [112.7]	[99.0] 100	119,000				
(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	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 ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 117,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要因] 西区の人口は微増傾向にある。建築資材、労務費等の高騰、金利上昇の市況への影響懸念から、需要サイドは慎重になっている。					
	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] 特段の地域要因の変動はないが、相対的な値頃感から住宅地としての需要は安定的に推移している。					
					[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +1.7 %	半年間 %							

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
西(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 可児 良樹
鑑定評価額	17,100,000 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	97,000 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		名古屋市西区比良3丁目450番			②地積 (㎡)	145 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200) 準防	
	1:3	住宅 W2		中小規模一般住宅やアパートのほか、作業所等が混在する住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	庄内緑地公園 2.6km		(その他) 高度最高20m (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 40 m、南 70 m、北 100 m			②標準の使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	庄内緑地公園駅 北東方2.6km	法令規制	2 中専 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		中小規模の一般住宅を中心にアパート、作業所等が混在する住宅地域であり、地域要因に影響を与える特段の変動要因は見られず、当面は現状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	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	奥行長大方位		-2.0 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、名古屋市西区のうち庄内川以北の地下鉄鶴舞線、名鉄犬山線沿線の住宅地域が主な圏域である。主な需要者は地縁者を中心とする当該圏域の居住者であるが、圏域外からの転入も認められる。最寄駅への接近性はやや劣るものの、相対的な割安感から需給は概ね安定しており、地価は横ばいで推移している。市場で中心となる価格帯は、土地が1500万円～2000万円程度、新築戸建分譲が3500万円～4000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅のほかにはアパート等も見られるが、画地規模等の観点から賃貸用建物を想定することが現実的ではないことから収益還元法は非適用とした。取引は自己使用目的が中心であり価格形成にあたっては取引価格の水準が重視される。したがって、市場の実態を反映し実証的な比準価格を採用し、標準地との均衡、単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋西-3		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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +2.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 130,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [98.0]	100 [110.2]	[98.0] 100	118,000			
(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 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 118,000 円/㎡			③価格変動要因の 形成要因の	[一般的要因] 雇用・所得環境の改善を背景に景気は緩やかに回復するも住宅投資は弱含み。物価や建築費の高騰、金利動向にも留意を要する。					
	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] 中小規模の一般住宅、作業所等が混在する住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社佐藤不動産鑑定事務所
西(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐藤 和徳
鑑定評価額	51,100,000 円	1㎡当たりの価格	345,000 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	250,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月16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		名古屋市区城西3丁目1005番 「城西3-10-5」			②地積 (㎡)		148	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 S3		一般住宅を中心に共 同住宅等も見られる 住宅地域		南6m市道	水道、 ガス、 下水	浄心 600m		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 40 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 10 m、奥行 約 15 m、規模			150 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 6m市道	交通 施設	浄心駅 南方600m	法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測	既成の居住環境良好な住宅地域であるが、近年では画地の細分化が進行している。その他価格形成に影響を与える地域の変動要因は特になく、今後暫く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 +9.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		345,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		160,000 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、主として地下鉄鶴舞線沿線で且つ庄内川以南に存する西区を中心に広がる住宅地域と判定。需要者の中心は、市内居住者のみならず周辺市町からの転入者も想定される。名古屋城周辺に位置し、区内でも人気の優良住宅地域であり、地価は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で4,000～6,000万円程度、新築戸建住宅で6,000～8,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	アパート等の収益物件も見られるが、主として自用の戸建住宅を中心とした住宅地域である。従って、物件の収益性よりも利便性及び快適性を重視した取引が主である。以上より、実際の取引市場を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、この半年間の変動要因にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示標準 価格とし た	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋西-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 の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳 標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0
	公示価格 343,000 円/㎡		$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{109.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{109.0}{100}$	345,000		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 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$			画地 +9.0		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 円/㎡			③ 価格 形成要 因の 変動状 況	[一般的 要因] 庄内川以南を中心に旧来からの熟成した住宅地が多く見られ、地価は総じて安定的に推移しているが、消費意欲には慎重姿勢が見られる。						
	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 名古屋西-7 公示価格 343,000 円/㎡				[地 域 要因] 西区における優良住宅エリアであり、特に価格形成に影響を与える変動要因はない。						
					[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。						
	② 変動率 年間 % 半年間 +0.6 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アメジスト
西(県)-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 笠野 寿治
鑑定評価額	36,100,000 円		1㎡当たりの価格	168,000 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	125,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月6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		名古屋市区枇杷島5丁目1024番「枇杷島5-10-29」			②地積 (㎡)	215 ()	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	
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南東7.2m市道	水道、ガス、下水	東枇杷島 1.1km	(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 110 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 12 m、奥行 約 18 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 7.2m市道	交通施設	東枇杷島駅 北東方1.1km	法令規制 1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅等が混在する地域の状況に特段の変動要因はなく、当面現状の土地利用状況で推移するものと予測する。二極化がより顕著になるなか地価は当該地域に見合う水準に近づきつつあるものとみられる。							
(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 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			168,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格			80,000 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区内の庄内川以南の住宅地域である。需要者の中心は当該圏域にて戸建住宅の取得を目的とする個人である。金利の上昇等を背景に、需要者の資金調達能力の差異等を要因として利便性、住環境、画地条件等の相違による取引価格の二極化がより顕著になっている。圏域における土地のみの総額でみた需要の中心価格帯は3000万円前後であるが、これを超える高価格帯もこれに次いで相当数ある一方、庄内川寄り等低価格帯のエリアもある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域には共同住宅も存在し当該稼働中の共同住宅への投資目的の需要はあるものの、更地からの取得は非現実的であるため収益価格は低位に試算された。近隣地域内の不動産に対する典型的な需要者は戸建住宅の取得を目的とする個人であり、同じ枇杷島を含む比較的近いエリアにある複数の実際の取引価格を価格判定の根拠とした比準価格は、当該市場参加者の価値判断に立脚し説得力を有するのでこれを採用し、公示価格との検討も踏まえ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	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	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 -1.0 交通 +8.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋西-2 公示価格 164,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [103.0]	100 [100.5]	[105.0] 100	167,000			
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 165,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的 要因] 建築費上昇、金利高等から総じて住宅需要は鈍化傾向にあるなか、資金調達能力等を要因とした地域的な偏向性がより顕著になっている。				
	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] 地域の現状に特段の変動要因はないが、地価は立地にみあう水準に近づきつつあるものとみられ上昇は鈍化している。				
					[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。				
	②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	産経鑑定センター
西(県)-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃
鑑定評価額	31,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	161,000 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]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 18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	①所在地及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市西区大野木1丁目124番			②地積 (㎡)	194 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防		
	1:2	住宅 W2	中小規模の一般住宅 を中心に、共同住宅 等も見られる住宅地 域	南東6m市道	水道、 ガス、 下水	庄内緑地公園 600m		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 70 m、南 70 m、北 100 m		②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模		180 ㎡程度、形状		長方形			
	④地域的特性	特記 事項	特にない	基準方位 北6m 街 路 市道	交通 施設	庄内緑地公園駅 東方600m	法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測		最寄駅より徒歩圏内にある等利便性に恵まれた住宅地域ではあるが、冠水被害の懸念をも内包する地域であるため当面は現状維持傾向で推移するものと予測する。地価は概ね横ばい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		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		同一需給圏は地下鉄鶴舞線沿線を中心とする西区内庄内川以北の住宅地域一円。需要者の中心は市内在住者や周辺市への通勤者であり、圏外からの転入者は比較的少ない。冠水の危険性もある地域ではあるが、最寄駅より徒歩圏内の地域であるため、利便性を背景として需給の程度は概ね普通程度である。土地は180㎡程度であれば2800～2900万円前後、新築戸建住宅は4800万円程度が需要の中心となっている。							
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		最寄駅に近く賃貸物件需要も認められるが、投資目的での土地取引は希薄である。当近隣地域においては自己使用目的の取引が中心であり、収益獲得を目的とした土地取得は一般的ではない。しかも賃貸物件用地としては十分な地積を有しておらず、採算性を充足する賃貸物件の想定が困難であるため収益価格は試算しなかった。よって、類似の事例より求めた実証的な比準価格を採用し、類似する他の標準地との価格検討を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 を規 準と した	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準 地の規準 価格 (円/㎡)	⑦内 訳 補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋西-11 公示価格 169,000 円/㎡	$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{99.0}$	$\frac{100}{112.0}$	$\frac{105.0}{100}$	161,000				
(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 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 160,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	一般的 要 因	住宅地需要は概ね安定しているものの、従来からの金利上昇や建築費高騰懸念等が継続しており、購買力低下傾向に影響を及ぼしている。				
	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	概ね熟成した住宅地域であるため変化に乏しい。一般住宅と共同住宅が見られる住宅地域としての位置づけに変わりはない。				
	②変動率 年間 +0.6 % 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
西(県)-6	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 可児 良樹
鑑定評価額	37,400,000 円	1㎡当たりの価格	194,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	150,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市西区大金町2丁目20番1				②地積 (㎡)	193 ()	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					
	1:2.5	住宅 L S2	一般住宅のほかに、共同住宅、作業所も見られる住宅地域	北7.3m市道	水道、ガス、下水	庄内通 400m	(その他) 高度最高31m (70, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 20 m、北 80 m		②標準の使用		低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 7.3m市道	交通施設	庄内通駅 西方400m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心に共同住宅が見られるほか、作業所等が混在する住宅地域である。当面は混在状態を維持しつつ住宅系用途への純化や画地の細分化などが緩やかに進んで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			194,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格			82,100 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、名古屋市西区のうち庄内川以南の地下鉄鶴舞線沿線の住宅地域が主な圏域である。主な需要者は当該圏域の居住者であるが、圏域外からの転入も見られる。本地域は、地下鉄駅から徒歩圏内に存し住環境は比較的良好であることから、需給は安定的に推移し、地価は上昇傾向で推移している。市場での需要の中心となる価格帯は、土地が3000万円～4500万円、新築戸建住宅が4500万円～6000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅のほかに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、標準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +63.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋西-7											
	公示価格 343,000 円/㎡		$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{109.0}$	$\frac{100}{163.0}$	$\frac{100.0}{100}$	194,000					
(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 +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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 雇用・所得環境の改善を背景に景気は緩やかに回復するも住宅投資は弱含み。物価や建築費の高騰、金利動向にも留意を要する。							
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 住宅系の用途のほか、作業所等も混在する地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。							
	前年標準価格 188,000 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 +3.2 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	産経鑑定センター
西(県)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃
鑑定評価額	168,000,000 円	1㎡当たりの価格	640,000 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	500,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月18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		名古屋市区那古野2丁目711番1外「那古野2-7-17」			②地積 (㎡)		263 ()		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		
	1:1.5	店舗、倉庫兼住宅 RC5		中高層の店舗事務所ビルに低層の店舗兼住宅等が混在する商業地域	北30m県道	水道、ガス、下水	国際センター 700m		(その他) (100, 500)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 90 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用		中高層店舗兼事務所地			
	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 30m県道	交通施設	国際センター駅 北西方700m		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		店舗・事務所を始め、規模が許せばマンション等の利用が見込まれる地域である。最寄駅や都心に近い利便性を反映して地価は上昇基調で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中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 640,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 322,000 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	同一需給圏は区内及び隣接区の商業地域。大手・地元企業等が必要者の中心であり、圏外からの転入者も想定される。県道沿線に位置するほか、名古屋駅へも比較的至便な地域であるため店舗・事務所を始め、マンション用地等の需要が見込まれる。建築費高騰等の懸念事項があるものの、区内においては比較的商業集積・繁華性に恵まれた環境下にあることから需給の程度は概ね堅調である。規模・業態により取引価格は大きく相違するため中心価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当近隣地域は実需に基づく取引が一般的な地域ではあるが、名駅地区に比較的近く、賃貸物件需要も認められる地域である。但し、対象基準地は敷地規模がやや小さく、投資物件としての性格が若干稀薄であるため採算性に着目した収益価格は相対的信頼性に劣る。よって、類似の商業地事例より求めた実証的・客観的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に類似する他の標準地との価格検討を踏まえて上記のとお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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号 名古屋西5-1							交通 0.0		交通 +5.0	
	公示価格 512,000 円/㎡	$\frac{101.6}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{79.8}$	$\frac{100.0}{100}$	639,000	環境 0.0	環境 -24.0			
							画地 +2.0	行政 0.0			
							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	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/㎡							交通		交通	
							環境	環境			
							画地	行政			
							行政	行政			
							その他	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			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金利上昇に伴う企業の資金調達コスト上昇や建築費高騰等の要因が今後の潜在的な需要減退の懸念事項として挙げられる。						
	前年標準価格 620,000 円/㎡				[地域要因] 業務系用途と住居系用途が混在する現況にある。近年ではマンション立地がやや増加傾向にある。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +3.2 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
西(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社佐藤不動産鑑定事務所
西(県)5-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐藤 和徳
鑑定評価額	81,200,000 円		1㎡当たりの価格	213,000 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	160,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月16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		名古屋市西区香呑町 4 丁目 4 3 番外			②地積 (㎡)		381 ()		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		
	1.2:1	店舗兼共同住宅 R C 3		低層店舗のほか、店舗付マンションも多く見られる商業地域		東8m市道、南側道		水道、ガス、下水		庄内通 650m		
										(80, 300) 準防		
										(その他) (90, 300)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 0 m、南 100 m、北 30 m				②標準的使用		中層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 18 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項		市道稲生平六線は都市計画道路で拡幅予定であるが、事業化は未定である。		街路		8 m市道		交通施設	
											庄内通駅 南東方650m	
										法令規制		
										(90, 300) 準防		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	産経鑑定センター
西(県)5-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃
鑑定評価額	138,000,000 円		1㎡当たりの価格	225,000 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]	170,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 18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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市区西五丁目3706番外「児玉3-37-22」			②地積 (㎡)		613 ()		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		近商 (80, 400) 防火			
	1:1.2	事務所 RC7		中高層の事務所、低 層店舗、マンション 等が混在する路線商 業地域	南東32.7m国道、 背面道	水道、 ガス、 下水	浄心 1.2km		(その他) (100, 400)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 60 m、西 30 m、南 160 m、北 50 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 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	32.7m国道	交通 施設	浄心駅 北西方1.2km		法令 規制	近商 (100, 400) 防火	
	⑤地域要因の 将来予測		市内外縁部の幹線街路沿線に位置するため、交通量を始め繁華性・商業集積に恵まれた特性を有している。国内外における経済情勢の不透明感を反映して、今後の地価は不安定基調で推移するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定					中高層店舗兼共同住宅地		(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		225,000 円/㎡					
			収益還元法		収益価格		55,700 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		同一需給圏は西区や隣接区等の路線商業地域等。需要者の中心は大手・地元企業等であり、圏外からの転入者も想定される。車両交通量は申し分なく、沿道型店舗やカーディーラー等が目立つほか、事務所ビル等も混在する現況にある。建築費高騰等の懸念事項があるものの、比較的纏った規模を有する画地が多いため、用途の多様性の面からも需要は概ね堅調である。市場で需要の中心となる価格帯については規模・用途等によって異なり、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		現況では賃貸マンション等の収益物件も認められるが、投資目的での土地取引は希薄であると推察する。自己使用目的での取引が中心の路線商業地域であるため、収益獲得を目的とした土地取得は一般的ではない。よって、採算性に着目した収益価格は相対的に信頼性に劣る。本件では類似の取引事例より求めた実証的な比準価格を重視し、収益価格は参酌するにとどめ、更に類似する他の標準地との価格検討を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 名古屋西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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +7.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 236,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [98.0]	100 [111.3]	[103.0] 100	227,000						
(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 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 218,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変動 状況	一般的 要 因] 金利上昇に伴う企業の資金調達コスト上昇や建築費高騰等の要因が今後の潜在的な需要減退の懸念事項として挙げられる。							
	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] ロードサイド型店舗やカーディーラー等が混在する路線商業地域であり、特段の環境変化は認められない。							
					個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +3.2 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットアプレイザル名古屋
西(県)5-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 可児 良樹
鑑定評価額	181,000,000 円	1㎡当たりの価格	355,000 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	270,000 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		名古屋市西区則武新町4丁目303番外「則武新町4-3-17」			②地積 (㎡)	509 ()	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) 準防
	1:1	店舗兼事務所 R C 6		中層事務所や高層共同住宅等のほか一般住宅も見られる商業地域	南西24.5m市道、背面道	水道、ガス、下水	栄生 140m		(その他) (90, 400)
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 45 m、南 60 m、北 40 m			②標準の使用		中層事務所地	
	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	24.5m市道	交通施設	栄生駅 東方140m	法令規制	商業 (90, 400) 準防
	⑤地域要因の将来予測		栄生駅に近い商業地域で、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状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	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 355,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 209,000 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、名古屋市西区を中心に隣接区を含む幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、事業用、収益用不動産の取得を目的とする法人のほか、マンションデベロッパー等である。栄生駅から近く、名駅地区への接近性にも優れることから希少性が高く、多様な用途の需要が見られることから地価は上昇傾向にある。市場で中心となる価格帯は、取引事例が少なく、規模や業種により差異があることから、一定の幅が認められる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、事務所、店舗、共同住宅等が見られる栄生駅に近い商業地域であり、賃貸需要は一定程度認められるも、賃料水準等の観点から収益性は必ずしも高くはなく、建築費高騰もあり収益価格は低位に求められた。一方、比準価格は、同一需給圏内の代替性を有する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。したがって相対的規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、標準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋西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 地域要因 0.0
	公示価格 425,000 円/㎡		[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [125.1]	[103.0] / 100	354,000		街路 0.0 交通 -3.0 環境 +29.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 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	街路 0.0 地域要因 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路 0.0 交通 -3.0 環境 +29.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 345,000 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 個人消費は持ち直しの動きがみられ、商業地の地価は底堅く推移しているが、物価上昇や金利動向、消費者マインドに留意を要する。				
	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] 栄生駅に近い名駅通沿いの商業地域であるが、地域要因に特段の変動は見られない。				
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +2.9 % 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットアプレイザル名古屋
西(県)5-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 可児 良樹
鑑定評価額	77,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	430,000 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]	340,000 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所在及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市西区城西1丁目501番2外 「城西1-5-3」				②地積 (㎡)		181 ()	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					
	1.2:1	事務所兼共同住宅 R C 7	店舗、事務所、マン ション等が混在する 商業地域	南50m国道	水道、 ガス、 下水	浅間町 220m		(その他) (100, 400)					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 120 m、西 100 m、南 80 m、北 30 m		②標準的使用 高層事務所兼共同住宅地								
	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	5 0 m国道	交通 施設	浅間町駅 東方220m		法令 規制	商業 (80, 400) 防火			
	⑤地域要因の 将来予測	幹線道路沿いに商業系利用とマンション利用が混在する地域である。将来動向としては賃貸・分譲マンションを中心とした住宅系利用が緩やかに増加する方向で推移するものと予測される。											
(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		ない						
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		430,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		318,000 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、名古屋市西区を中心に隣接区を含む幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、事業用、収益用不動産の取得を目的とする法人のほか、マンションデベロッパー等である。繁華性の優る路線沿いに位置し、都心部への接近性にも優れることから希少性が高く、多様な用途の需要が見られることから地価は上昇傾向にある。市場で中心となる価格帯は、取引事例が少なく、規模や業種により差異があることから、一定の幅が認められる。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は、店舗や事務所、マンション等が混在する商業地域であり、賃貸需要は一定程度認められるも、賃料水準等の観点から収益性は必ずしも高くはなく、建築費の高騰もあり収益価格は低位に求められた。一方、比準価格は、同一需給圏内の代替性を有する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。したがって、相対的に規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、代表標準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公 示 規 準 価 格 と し た	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋西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	街路	0.0	地域	街路	0.0
	公示価格 425,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	430,000		標準化 補正	交通	0.0	要因	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	環境	0.0	地域 要因	環境	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0		行政	0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 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 415,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 個人消費は持ち直しの動きがみられ、商業地の地価は底堅く推移しているが、物価上昇や金利動向、消費者マインドに留意を要する。								
	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 名古屋西5-6 公示価格 425,000 円/㎡				[地 域 要 因] 地域内に存していたファストフード店兼水泳場が高層の賃貸共同住宅と低層の単独店舗に建替えられ令和7年11月末に再オープンした。								
	②変動率 年間 +3.6 % 半年間 +1.2 %				[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	下村不動産鑑定事務所
西(県)5-6	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 下村 茂樹
鑑定評価額	78,400,000 円	1㎡当たりの価格	216,000 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	165,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月22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 名古屋市区南川町46番1外					②地積 (㎡)		363 ()		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		近商 (80, 300) 準防				
	1:2	店舗兼共同住宅 R C 4		店舗、営業所、マンション等の混在する商業地域	南西25m県道	水道、ガス、下水	庄内緑地公園 550m		(その他) (90, 300)				
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 30 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 14 m、奥行 約 26 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 2 5 m県道	交通施設	庄内緑地公園駅 北西方550m		法令規制	近商 (90, 300) 準防			
	⑤地域要因の将来予測		既成の商業地域であり、現状維持と予測する。										
(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		220,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		167,000 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		同一需給圏は概ね西区内の路線業地域の圏域。需要者は地元で地縁関係のある法人、不動産業者が中心である。当該地域は上小田井駅にも比較的近く利便性は良好であり、マンション需要等が旺盛で地価は強含み。市場で需要の中心となる価格帯は、規模、形状等により個性が強く多様性がある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を収集できた。これに対して、収益価格は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。当該地域は収益性を重視する商業地域であるが、市場では個別性を勘案して取引される傾向にある。したがって、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋西5-3		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格 205,000 円/㎡		$\frac{105.4}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100.0}{100}$	216,000		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	地域要因	環境	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{100}$			画地	0.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の検討	① -1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 200,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	④ 一般的要因 人口は最近5年間で微増傾向にあり、名鉄犬山線及び地下鉄鶴舞線の相互乗り入れ等都心への新しい玄関口として発展している。	⑤ 地域要因 特別な変動要因はない。	⑥ 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 名古屋西5-3 公示価格 205,000 円/㎡												
	② 変動率 年間 +8.0 % 半年間 +5.4 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	下村不動産鑑定事務所
西(県)5-7	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 下村 茂樹
鑑定評価額	53,000,000 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	240,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月22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		名古屋市西区花の木3丁目1711番 「花の木3-17-15」			②地積 (㎡)	175 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80, 400) 防火 (その他) (100, 400)	
	1:2	事務所 S R C5		中高層のビルやマンションと低層店舗兼住宅等が立地する商業地域	北30m市道	水道、 ガス、 下水	浄心 170m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 80 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用		中層店舗事務所地		
	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	3 0 m市道	交通 施設	浄心駅 西方170m	法令 規制	商業 (100, 400) 防火
	⑤地域要因の 将来予測		既成の商業地域であり、現状維持と予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地					(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			306,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格			202,000 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	同一需給圏は概ね西区内の商業地域である。需要者の中心は地元に地縁関係のある法人、不動産業者等である。建築費の高騰はあるものの、最寄駅に近く需要に対し供給は少ない。市場で需要の中心となる価格帯は規模、形状等により個性が強く多様性がある。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を収集できた。これに対して、収益価格は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。当該地域は収益性を重視する商業地域であるが、市場では個性性を勘案して取引される傾向にある。したがって、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ上記のとおり決定した。									
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋西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 0.0 交通 -3.0 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 425,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [142.6]	[100.0] 100	302,000			
(9) 指定 から の 検 討 基 準 地	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準 地の比 準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 296,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 人口は最近5年間で微増傾向にあり、名鉄犬山線及び地下鉄鶴舞線の相互乗り入れ等都心への新しい玄関口として発展している。					
	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] 特別な変動要因はない。					
	②変動率 年間 +2.4 % 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8年地価調査）

令和8年7月6日提出
西(県)5-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	産経鑑定センター
西(県)5-8	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃
鑑定評価額	109,000,000 円	1㎡当たりの価格	261,000 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	195,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月18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 名古屋市西区秩父通2丁目84番外				②地積 (㎡)		419 ()	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	
	台形 1:1.5	店舗 S2	中層ビル、高層マンション、低層店舗等が見られる商業地域	南32.7m市道、西側道	水道、ガス、下水	浄心 600m		(その他) (100, 400)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 180 m、西 30 m、南 60 m、北 20 m				②標準的使用 低中層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等 間口 約 18.0 m、奥行 約 25.0 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 32.7m市道	交通施設	浄心駅 北方600m	法令規制	商業 (100, 400) 防火	
	⑤地域要因の将来予測		主要地方道名古屋環状線沿線に位置するものの、幹線街路沿線に相応する繁华性・商業集積がやや劣る現況にある。国内外における経済情勢の不透明感を反映して、今後の地価は不安定基調で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低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 261,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 64,200 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	同一需給圏は西区や北区内の商業地域。需要者の中心は大手・地元企業や不動産会社であり、圏外からの転入者も想定される。低層金融機関や中層事務所ビル等が見られる程度で高度利用は然程認められない。また、商業集積はやや未熟な現況にある。建築費高騰等の懸念事項があるものの、潜在的には沿道型店舗やマンション用地需要も期待できることから需要は概ね堅調である。需要される規模・業態により取引価格は大きく相違するため中心価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等の収益物件は少なく、投資目的での土地取引は希薄であると推察する。金融機関や診療所等、自己使用目的での利用が中心の路線商業地域であるため、収益獲得を目的とした土地取得は一般的ではない。よって、採算性に着目した収益価格は相対的に信頼性に劣る。本件では類似の取引事例より求めた実証的な比準価格を重視し、収益価格は参酌するにとどめ、更に代表標準地との価格検討を踏まえて上記のとおり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 名古屋西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 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 425,000 円/㎡	$\frac{101.2}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{172.2}$	$\frac{105.0}{100}$	262,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +5.0 +64.0 0.0 0.0 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(10) 対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 253,000 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 金利上昇に伴う企業の資金調達コスト上昇や建築費高騰等の要因が今後の潜在的な需要減退の懸念事項として挙げられる。				
	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] 幹線街路沿線に位置するもののやや繁华性に乏しい商業地域である。特段の環境変化は認められず、商業集積の向上には時間を要する。				
	② 変動率 年間 +3.2 % 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8年地価調査）

令和8年7月6日提出
西(県)5-9 宅地-1

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
西(県)5-9	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 小川 友秀
鑑定評価額	56,000,000 円		1㎡当たりの価格	348,000 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	290,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市区新道1丁目1109番2 「新道1-11-9」			②地積 (㎡)	161 ()	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		近商 (80, 400) 準防 (その他) (90, 400)	
	1:3.5	店舗兼住宅 S3		中低層の店舗事務所 ビルのほか、一般住 宅等も見られる商業 地域	南15m市道	水道、 ガス、 下水	浅間町 500m			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 40 m、西 70 m、南 0 m、北 30 m			②標準的使用		中低層店舗兼共同住宅地		
	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	1 5 m市道	交通 施設	浅間町駅 南西方500m	法令 規制	近商 (90, 400) 準防
	⑤地域要因の 将来予測	住居系用途が多く見られる商業集積度及び繁華性の低い近隣商業地域で、特段の変動要因は見られず、当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	間口・奥行の関係 間口狭小			-3.0 -2.0
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 350,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 212,000 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	同一需給圏は西区及び隣接区内の近隣商業地域及び路線商業地域。需要者の中心は賃貸経営を目的として取得する法人、個人投資家、店舗を運営する法人、個人事業主等である。西区内の近隣商業地域は駅周辺を除いて、繁華性が低い地域が多く、新規出店の動きは少ないが、住居系用途の需要は依然強い。需要の中心価格帯は画地規模・用途によりバラつきがあるため、一定の傾向は見い出せない状況である。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は西区内の商業地域に存する事例から試算されており、市場の実態を反映した実証的な価格といえ説得力を有する。需要者の中には収益性を重視する法人、個人も想定されるが、需要者が期待する利回り、賃料及び空室率等については適正な水準を見出しにくい状況にある。従って、現在の市場動向を考慮し、実証的な比準価格を重視しつつ、収益価格を比較考量のうえ、かつ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 価 格 と した 価 格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 名古屋西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 +3.0 交通 +3.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 425,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [117.8]	[95.1] 100	347,000				
(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 340,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的要因] 不動産投資市場において選別、二極化が続いており、投資マインドは金利の上昇予測等の市況への影響懸念から、慎重になっている。					
	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] 住居系用途が多く見られる商業集積度及び繁華性の低い近隣商業地域で、特段の地域要因の変動は認められない。					
					[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +2.4 %	半年間 %							