

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
昭和(県)-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介
鑑定評価額	235,000,000 円		1㎡当たりの価格	407,000 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	320,000 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		名古屋市昭和区南山町2 3 番 1 2 外				②地積 (㎡) (578)		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (30, 100)	
	1:1.5	住宅 W2		大規模な住宅が多い高台の住宅地域		東6.3m市道	水道、ガス、下水	いりなか 480m		(その他) 高度最高10m (風致地区)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 90 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 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	名古屋市内屈指の優良住宅地域。		街路	6. 3 m市道		交通施設	いりなか駅 南西方480m	法令規制 1 低専 高度最高10m (風致地区) (30, 100)	
	⑤地域要因の将来予測		品等が高い邸宅が建ち並ぶ居住環境の極めて良好な住宅地域である。従来から名声の高い地域で格別の変動要因はなく、今後も現況のままの住環境を維持するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 407,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 104,000 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は昭和区、瑞穂区の丘陵地に広がる高級住宅地域である。需要者は企業経営者や医師等の富裕層である。需要者は、居住の快適性、利便性のほか地域の名声も重視して行動するものと考えられる。市内屈指の高級住宅地域のため供給は限定的であるが需要は底堅く、地価も若干の上昇傾向にある。建築費の高騰は続いているが周辺では高値の事例も散見される。取引の中心価格帯は、規模や取引当事者の属性等による差異が大きく、一定の傾向は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。取引事例も対象不動産と類似した事例を採用し規範性は高い。一方収益価格は、賃料の上昇は若干みられるが、建築費の高騰が続いているため低位に把握された。取引に当たって収益性が重視される場面は少なく、市場性、居住の快適性が重視されるため、市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考程度に留め、近隣の地価動向及び代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋昭和-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 地域要因 街路 0.0		
	公示価格 404,000 円/㎡		$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	407,000		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	街路 0.0 地域要因 街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通 0.0 交通 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 399,000 円/㎡				③ 価格変動状況	[一般的要因] 中東情勢の影響や金融市場の変動による景気動向に留意する必要があるが、昭和区内の住宅の取得需要は安定している。					
	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 名古屋昭和-3 公示価格 404,000 円/㎡					[地域要因] 丘陵地に存する住環境が良好な住宅地域。市内でも屈指の高級住宅地域であり、需要は底堅い。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +2.0 % 半年間 +0.7 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ヒロ不動産鑑定企画
昭和(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 竹本 弘司
鑑定評価額	56,400,000 円		1㎡当たりの価格	315,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	250,000 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		名古屋市昭和区小坂町3丁目14番1				②地積 (㎡)	179 ()	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				
	1:3	住宅 W2		一般住宅が多く、ア パートや併用住宅等 もみられる住宅地域		北7.2m市道	水道、 ガス、 下水	吹上 450m	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) 高度最高31m (70, 200)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 20 m、南 20 m、北 30 m				②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 7. 2 m市道	交通 施設	吹上駅 南東方450m	法令 規制	1 住居 高度最高31m (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測	都心に近い住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測する。										
(3)	最有効使用の判定						戸建住宅地		(4)対象基準地の 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				315,000 円/㎡		方位 0.0			
	収益還元法		収益価格				／ 円/㎡					
	原価法		積算価格				／ 円/㎡					
	開発法		開発法による価格				／ 円/㎡					
(6)市場の特性		同一需給圏は、昭和区の中央部及び隣接する千種区西南部の住宅地域一円であり、需要者の中心は、昭和区のほか周辺区に居住する個人（一次取得者層）である。近隣地域は、地下鉄駅に近く生活利便性に優れた住宅地域として成熟しており、需要は底堅く地価は上昇基調にある。取引の中心となる価格帯は土地のみで5000万円～6000万円程度、新築戸建住宅で7500万円～8500万円程度である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は対象基準地と同じ最寄駅の4件の取引事例から比較検討して求めた価格で、取引市場の実態を反映している。収益価格は経済合理性に合う賃貸用建物の想定が困難なため適用しなかった。何故なら対象基準地は規模約180㎡の戸建住宅地であり、主たる需要者である個人は、類似地域の地価相場や取引価格に着目して取引することが一般的だからである。よって本件では比準価格を採用し、代表標準地との価格均衡に留意して鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 規 準 と し た 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +9.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 -2.0 +7.0 0.0 0.0
	標準地番号 名古屋昭和-9 公示価格 350,000 円/㎡	$\frac{101.4}{100}$	$\frac{100}{109.0}$	$\frac{100}{103.8}$	$\frac{100.0}{100}$	314,000						
(9) 指定 から の 検 討 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	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 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 303,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的] 物価上昇、金融市場の変動等による景気下振れリスクはあるが、昭和区の不動産市況は堅調で、地価は総じて上昇基調にある。							
	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] 都心に近い住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。生活利便性に優れた住宅地域として底堅い需要が見込める。							
					[個 別 的] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +4.0 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社
昭和(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 近藤 裕二
鑑定評価額	60,300,000 円	1㎡当たりの価格	297,000 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]	235,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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	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 名古屋市昭和区元宮町6丁目34番1					②地積 (㎡)		203 ()		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		2中専 (60, 200) 準防				
	1:2.5	住宅 L S3		一般住宅のほか共同 住宅等もみられる住宅 地域	北6.3m市道	水道、 ガス、 下水	川名 1km		(その他) 高度最高20m (70, 200)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 60 m、西 110 m、南 50 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 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		基準方位 北 6.3m市道	交通 川名駅 北方1km	法令 規制		2中専 高度最高20m (70, 200) 準防				
	⑤地域要因の 将来予測	一般住宅の他に共同住宅等が見受けられる住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状維持で推移するものと予測する。											
(3)	①最も有効使用の判定					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		297,000 円/㎡						
			収益還元法		収益価格		123,000 円/㎡						
			原価法		積算価格		／ 円/㎡						
			開発法		開発法による価格		／ 円/㎡						
(6)市場の特性		同一需給圏は名古屋市昭和区、千種区、瑞穂区等に存する居住環境が比較的良好な住宅地域である。主な需要者は、戸建住宅建築を目的とする一次及び二次取得者並びに戸建分譲業者である。地下鉄駅への接近性はやや劣るが、名古屋市外からの転入も見込める地域であり、土地価格の上昇が続いている。取引の中心となる価格帯は、供給が少なく規模もばらつきが見られるため見出しづらいが、土地総額で4500～6000万円程度である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は同一需給圏内の取引事例を収集して求めたもので、市場性を反映した価格である。収益価格は対象地に最も有効使用の賃貸物件を想定した賃貸収益から求めたものであるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。本件は収益性より居住の快適性を重視する住宅地であり自用の取引が中心である。したがって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に公示価格との検討を踏まえ上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋昭和-9		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 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +9.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +4.0 +6.0 0.0 0.0
	公示価格 350,000 円/㎡		[101.4] 100	100 [109.0]	100 [110.2]	[100.0] 100	295,000						
(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 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 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 286,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変動 状況	[一般的 要因] 景気は一部で足踏みがみられるものの、緩やかな回復基調にあり、不動産市場も都市部を中心に堅調な動きが続いている。								
	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] 区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。								
	②変動率 年間 +3.8 % 半年間 %				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ヒロ不動産鑑定企画
昭和(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 竹本 弘司
鑑定評価額	107,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	292,000 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 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	230,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市昭和区高峯町1 3 3 番 1 7					②地積 (㎡) ()		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		1 低専 (30, 100)		
	1.2:1	住宅 L S2F1B		中規模以上の住宅が 建ち並ぶ閑静な住宅 地域	西6.5m市道	水道、 ガス、 下水	八事日赤 780m		(その他) 高度最高10m (風致地区)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 60 m、南 60 m、北 70 m					②標準的使用 戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等			間口 約 20 m、奥行 約 18 m、規模			360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項	丘陵地に形成された閑静な住宅地域		街路	基準方位北 6.5m市道	交通施設	八事日赤駅 北東方780m	法令規制 1 低専 高度・風致地区 (30, 100)		
	⑤地域要因の将来予測		上質な戸建住宅が建ち並ぶ住環境の良好な住宅地域として既に熟成しており、特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定 戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		292,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		102,000 円/㎡						
	原価法		積算価格		／ 円/㎡						
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は名古屋市昭和区の東部と瑞穂区の東部に位置する居住環境が良好な住宅地域である。主な需要者は、戸建住宅建築を目的とする個人や高所得者向けに土地を販売する不動産業者である。品等が高く居住環境が良好なことから高所得者層を中心に根強い宅地需要がある。取引の中心となる価格帯は、供給が少なく規模もばらつきが見られるため見出しづらいが、土地のみで1億円程度と思路する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の4件の取引事例から求めており市場実態を反映している。収益価格は対象基準地に最有効使用の賃貸物件を想定した家賃収益から求めているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。本件は収益性より居住の快適性を重視する住宅地であり自用目的の取引が中心である。従って、現実の市場動向を反映した比準価格を相当とし、収益価格は参考に留め、更に代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋昭和-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	⑧地 域要 因	街路 -1.0
	公示価格 404,000 円/㎡		$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[140.7]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	292,000		交通 0.0		交通 +3.0
(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	⑧地 域要 因	環境 +38.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			画地 0.0		行政 0.0
(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 288,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 物価上昇、金融市場の変動等による景気下振れリスクはあるが、昭和区の不動産市況は堅調で、地価は総じて上昇基調にある。						
	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] 敷地が広く、かつ高品等の建物が多い閑静な住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +1.4 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
昭和(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介
鑑定評価額	93,400,000 円		1㎡当たりの価格	346,000 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]	275,000 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
(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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市昭和区滝川町8 3 番					②地積 (㎡) ()		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	2 中専 (60, 200) 準防		
	1:1.2	住宅 R C 3		中規模一般住宅と中高層共同住宅が混在する住宅地域	北西10.9m市道	水道、ガス、下水	いりなか 230m	(その他) 高度最高20m 文教地区 (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 70 m、南 20 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 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 基準方位北 1 0 . 9 m市道	交通施設	いりなか駅 東方230m	法令規制	2 中専 高度最高20m 文教地区 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		最寄駅から徒歩圏内の閑静な住宅地域で格別の変動要因はなく、今後も現況のままの住環境を維持するものと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	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 346,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 178,000 円/㎡								
	原価法	積算価格 ／ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 ／ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は昭和区東部の住宅地域である。需要者は昭和区及び周辺に居住する一次取得者層が中心であるが外部からの転入者も多い。最寄駅から徒歩圏内の住環境が良好な地域であり需要は堅調であるが、建築費、造成費の高騰もあり地価上昇の程度は緩やかになっている。近年は家族構成等の変化により画地規模が小さくなる傾向にある。取引の中心価格帯は、土地のみで5 0 0 0 万円～6 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で6 5 0 0 万円～8 0 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	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。取引事例も対象不動産と類似した事例を採用し規範性は高い。一方収益価格は、賃料の上昇は若干みられるが、建築費の高騰が続いているため低位に把握された。取引に当たって収益性が重視される場面は少なく、市場性、居住の快適性が重視されるため、市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考程度に留め、近隣の地価動向及び代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋昭和-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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 -4.0 環境 +26.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	公示価格 404,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [117.4]	[100.0] 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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 中東情勢の影響や金融市場の変動による景気動向に留意する必要があるが、昭和区内の住宅の取得需要は安定している。					
	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] 最寄駅から徒歩圏内の閑静な住宅地域。居住環境が良好であることから、住宅地の需要は堅調に推移している。					
	②変動率 年間 +1.8 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社	
昭和(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	近藤 裕二
鑑定評価額	47,600,000 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	255,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月13日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市昭和区川名本町2丁目52番			②地積 (㎡)	134 ()	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	
	1:3	住宅 R C 3		中小規模住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	南6.3m市道	水道、ガス、下水	御器所 500m	(その他) 高度最高31m (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 90 m、南 30 m、北 60 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 6.5 m、奥行 約 20 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.3m市道	交通施設	御器所駅 東方500m	法令規制	1 住居 高度最高31m (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅の他に共同住宅等が見受けられる住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、当面は現状維持で推移するものと予測する。							
(3)	最有効使用の判定					戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	
(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/㎡		方位		+9.0
	収益還元法		収益価格		／ 円/㎡				
	原価法		積算価格		／ 円/㎡				
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は名古屋市昭和区、千種区、瑞穂区等に存する居住環境が比較的良好な住宅地域である。主な需要者は、戸建住宅建築を目的とする一次及び二次取得者並びに戸建分譲業者である。地下鉄駅への接近性など利便性に優れており、名古屋市外からの転入も見込める地域であり、土地価格の上昇が続いている。取引の中心となる価格帯は見出しづらいが、土地総額で4000～6000万円程度、新築の建物付で6500～8500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は自用目的での取引を中心に信頼性の高い事例より求めた結果であり、市場動向を反映している。収益価格は標準地の画地条件等の制約から経済合理性を有する共同住宅の想定は不合理であることから求められなかった。したがって、現実の市場動向を反映した比準価格を採用し、更に単価と総額との関連に留意し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格	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	地域要因 街路 0.0
	標準地番号 名古屋昭和-9							交通 0.0	交通 0.0
	公示価格 350,000 円/㎡	[101.4 / 100]	100 [109.0]	100 [/]	[109.0 / 100]	355,000	環境 0.0	環境 0.0	
							画地 +9.0	行政 0.0	
							行政 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0		
(9) 指定基準地の検討	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 0.0	地域要因 街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	交通 0.0
							環境 0.0	環境 0.0	
							画地 0.0	行政 0.0	
							行政 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0		
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的] 景気は一部で足踏みがみられるものの、緩やかな回復基調にあり、不動産市場も都市部を中心に堅調な動きが続いている。				
	前年標準価格 344,000 円/㎡				[地域] 区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。				
	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				[個別的] 個別的要因に変動はない。				
	■ 代表標準地 □ 標準地								
	標準地番号 名古屋昭和-9								
	公示価格 350,000 円/㎡								
	②変動率	年間 +3.2 %	半年間 +1.4 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
昭和(県)5-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介
鑑定評価額	47,600,000 円		1㎡当たりの価格	595,000 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	470,000 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		名古屋市昭和区桜山町5丁目9番5				②地積 (㎡)		80 ()	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)		
	1:3	店舗兼共同住宅 S4		中低層の店舗ビル等を中心とする商業地域		東33m市道	水道、ガス、下水	桜山近接				
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 15 m、南 100 m、北 50 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 6 m、奥行 約 15 m、規模 90 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	3 3 m市道		交通施設	桜山駅近接		法令規制 商業 (100, 400) 防火	
	⑤地域要因の将来予測		店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並び成熟した桜山駅至近の商業地域。特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。									
(3)	最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 617,000 円/㎡					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
			収益還元法	収益価格 397,000 円/㎡								
			原価法	積算価格 / 円/㎡								
			開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性			同一需給圏は昭和区及び周辺区の幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は地元企業、収益用不動産の運営を目的とする投資家のほか、規模の大きな土地についてはマンションデベロッパーも考えられる。駅至近の商業地域で希少性もあることから土地の取得需要はマンションデベロッパーを中心に旺盛である。投資市場も金融市場の動向は懸念材料ではあるが大きな変化はなく安定している。取引総額は規模・用途等によって幅があり一定の傾向は見出せない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。採用した事例も昭和区、瑞穂区内の商業地に存する事例であり客観性は高い。収益価格は賃料の上昇はみられるものの、建築費の高騰は続いており低位に把握された。但し、収益物件の取引もみられる地域のため規範性は認められる。需要者の属性や行動原理を勘案の上、本件では比準価格を標準とし、収益価格も比較考量の上、近隣の地価動向及び代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	名古屋昭和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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -5.0 環境 -27.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	公示価格 397,000 円/㎡		$\frac{101.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{67.3}$	$\frac{100.0}{100}$	599,000					
(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/㎡			$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$					
(10) 対象基準地の検討	① -1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 550,000 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的要因] 中東情勢の影響や金融市場の変動による景気動向に留意する必要があるが、駅前商業地の不動産市場は安定している。						
	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] 桜山駅至近の商業地域。近年はマンションが増加傾向にある。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	② 変動率 年間 +8.2 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社	
昭和(県)5-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	近藤 裕二
鑑定評価額		59,200,000 円		1㎡当たりの価格	299,000 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	235,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月13日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市昭和区安田通5丁目4番2				②地積 (㎡)	198	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 (その他) 絶対高 4.5 m 高度 (90, 300)		
	1:1.5	店舗、事務所兼共同住宅 R C 5		中低層の店舗併用共同住宅等が多い国道沿いの既成商業地域		南西24.5m国道	水道、ガス、下水	川名 720m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 20 m、南 40 m、北 20 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 11 m、奥行 約 18 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	24.5 m 国道		交通施設	川名駅 北西方 720m	法令規制	近商 絶対高 4.5 m 高度 (90, 300) 準防
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いに中層の店舗兼共同住宅の他、沿道型の低層店舗等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に大きな変動はなく、当面は現状維持で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 299,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 163,000 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は名古屋市昭和区及び周辺区の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、地元企業及びデベロッパーのほか、収益の獲得を目的とする投資家等である。地下鉄駅からはやや離れており繁華性の程度は高くはないが、店舗用地のほか、マンション用地の需要も見受けられ、土地価格の上昇が続いている。取引の中心価格帯は、画地規模、取得者の利用用途等によってばらつきがあり一定の傾向は見られない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する現実の取引事例を基礎とした実証的な価格である。収益価格は店舗兼共同住宅ビルを想定して求めたもので、賃貸経営の投資採算性を示しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。したがって、試算価格の説得力の観点から比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に公示価格との検討結果を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋昭和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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 397,000 円/㎡		$\frac{101.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{135.2}$	$\frac{100.0}{100}$	298,000		交通 0.0		交通 +9.0
(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 +24.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			画地 0.0		行政 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 289,000 円/㎡				③価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 景気は一部で足踏みがみられるものの、緩やかな回復基調にあり、不動産市場も都市部を中心に堅調な動きが続いている。					
	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] 幹線道路沿いの繁華性の程度は高くはない商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。					
	②変動率 年間 +3.5 % 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	有限会社ヒロ不動産鑑定企画
昭和(県)5-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 竹本 弘司
鑑定評価額	135,000,000 円		1㎡当たりの価格	403,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	320,000 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		名古屋市昭和区檀溪通1丁目20番外				②地積 (㎡)	334 ()	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 (その他) (90, 300)
	1:2.5	事務所 SRC6		店舗、事務所ビルが建ち並ぶ幹線沿いの商業地域		南東24.5m県道	水道、ガス、下水	川名 50m		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 80 m				②標準的使用		中層店舗付共同住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 30 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県道	交通施設	川名駅 南方50m	法令規制	近商 絶対高4.5m高度 (90, 300) 準防
	⑤地域要因の将来予測		駅に近接する商業地域として成熟しており特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 415,000 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、昭和区及び隣接する瑞穂区、千種区内の幹線道路沿いの商業地域一円であり、主たる需要者は、地元中小企業の経営者、不動産業者や個人投資家等である。当該近隣地域は、川名駅近接の幹線道路沿いにつき店舗集積度は高く、今後も飲食店舗の出店需要や収益物件の取得需要が見込まれる。なお、取引の中心となる価格帯は、取得希望者の利用目的、画地規模によってバラツキがあるので、一定の傾向を見い出すことができない。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は幹線又は準幹線沿いの5件の取引事例から比準して求めた価格で、取引市場の実態を反映している。収益価格は賃貸用の店舗兼共同住宅ビルを想定して求めたものであるが、土地価格に見合う家賃水準が形成されていないため、低位に試算された。よって、試算価格の調整に当たっては、豊富な事例に基づく実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、更に近隣の地価動向にも留意のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格							交通 0.0		交通 0.0
	名古屋昭和5-3							環境 0.0		環境 0.0
	397,000 円/㎡	[101.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [/]	[100.0] / 100	403,000		画地 0.0		行政 0.0
								行政 0.0		その他 0.0
								その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格							交通		交通
								環境		環境
								画地		行政
								行政		その他
								その他		
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動状況	一般的要因 物価上昇、金融市場の変動等による景気下振れリスクはあるが、昭和区商業地の不動産市況は堅調で、地価は総じて上昇基調にある。					
	■ 継続 □ 新規				地域要因 駅近接の商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。店舗集積も多く利便性に優れるため引き続き堅調な需要が見込める。					
	前年標準価格 390,000 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 名古屋昭和5-3									
	公示価格 397,000 円/㎡									
	②変動率	年間 +3.3 %	半年間 +1.5 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ヒロ不動産鑑定企画
昭和(県)5-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 竹本 弘司
鑑定評価額	91,500,000 円		1㎡当たりの価格	279,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	215,000 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		名古屋市昭和区白金2丁目506番「白金2-5-10」			②地積 (㎡) (328)		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	
	1:4	事務所、倉庫兼住宅RC5		中低層の店舗併用住宅、事務所ビル等が多い商業地域		東50m市道、背面道	水道、ガス、下水	鶴舞 1.2km (その他) (100, 400)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 35 m、南 130 m、北 60 m			②標準的使用		中層事務所兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.5 m、奥行 約 36.5 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	50m市道二方路	交通施設	鶴舞駅南方1.2km	法令規制 商業 (100, 400) 防火
	⑤地域要因の将来予測		中低層の事業所ビルを中心に店舗併用住宅等が混在する熟成した商業地域で、特段の変動要因はなく、今後も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	中層事務所兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 奥行通減 +4.0 -2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		285,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格		103,000 円/㎡					
	原価法	積算価格		／ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格		／ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、昭和区及び隣接する瑞穂区の路線商業地域一円であり、主たる需要者は、地元中小企業の経営者、大手法人、不動産業者等である。近隣地域の現状は事業所が中心の業態であるが、幅員50mという良好な道路事情を有することから、今後は店舗の新規出店や収益物件の取得需要が見込まれる。なお、取引の中心となる価格帯は、取得希望者の利用目的、画地規模によってバラツキがあるので、一定の傾向を見いだすことができない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては自用目的の取引が中心であることに加え、対象基準地の地形から収益性の高い建物の建築想定が困難であることが影響して、収益価格自体は低位に試算された。一方、比準価格は近隣地域周辺の4件の取引事例から基準して求められたもので、現実の市場に立脚し説得力を有する。よって試算価格の調整に当たっては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、更に代表標準地との価格均衡をも踏まえ、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 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 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 +11.0 環境 +37.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格 397,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [147.5]	[101.9] 100	278,000			
(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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 270,000 円/㎡			③ 価格変動状況	[一般的要因] 物価上昇、金融市場の変動等による景気下振れリスクはあるが、昭和区商業地の不動産市況は堅調で、地価は総じて上昇基調にある。 [地域要因] 事業所と店舗兼住宅が混在する熟成した商業地域で、地域要因に特段の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	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 +3.3 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社	
昭和(県)5-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	近藤 裕二
鑑定評価額	68,200,000 円		1㎡当たりの価格		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	245,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月13日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市昭和区藤成通6丁目8番2				②地積 (㎡) (220)		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 (その他) 絶対高4.5m高度 (90, 300)				
	1:2.5	事務所兼共同住宅 R C5		低層の店舗を中心に中層の店舗兼共同住宅等が混在する商業地域		南24.5m県道	水道、ガス、下水	桜山 920m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 100 m、南 50 m、北 30 m				②標準的使用		中層店舗付共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 25 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	24.5m県道		交通施設	桜山駅 東方920m		法令規制	近商 絶対高4.5m高度 (90, 300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いに低層の店舗や中層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に大きな変動はなく、当面は現状維持で推移すると予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地						(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 310,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 173,000 円/㎡											
	原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は名古屋市昭和区及び周辺区の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、地元企業及びデベロッパーのほか、収益の獲得を目的とする投資家等である。地下鉄駅からはやや離れており繁華性の程度は高くはないが、店舗用地のほか、マンション用地の需要も見受けられ、土地価格の上昇が続いている。取引の中心価格帯は、画地規模、取得者の利用用途等によってばらつきがあり一定の傾向は見られない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する現実の取引事例を基礎とした実証的な価格である。収益価格は店舗兼共同住宅ビルを想定して求めたもので、賃貸経営の投資採算性を示しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。したがって、試算価格の説得力の観点から比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に公示価格との検討結果を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 名古屋昭和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
	公示価格 397,000 円/㎡		[101.5 / 100]	100 [100.0]	100 [129.8]	[100.0 / 100]	310,000		街路 0.0	交通 +10.0	環境 +18.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路	交通	環境	行政	その他	
(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 300,000 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 景気は一部で足踏みがみられるものの、緩やかな回復基調にあり、不動産市場も都市部を中心に堅調な動きが続いている。								
	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] 幹線道路沿いの繁華性の程度は高くはない商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。								
	②変動率 年間 +3.3 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								