

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6日提出

港(県)-1 宅地-1

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	16,500,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 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 倍率種別	73,000 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 名古屋市港区宝神5丁目2403番					②地積 (㎡)		165 ()		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、倉庫、駐車場等が混在する住宅地域	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	①範囲 東 60 m、西 120 m、南 150 m、北 100 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	特にない		街路	基準方位 北 6.5m市道	交通施設	稲永駅 西方1.5km		法令規制	1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は一般住宅のほか、倉庫等も混在する住宅地域であり、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 100,000 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	同一需給圏はお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) 公示標準価格とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 名古屋港-2		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 -2.0
	公示価格 135,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{109.0}$	$\frac{100}{135.0}$	$\frac{109.0}{100}$	100,000		交通 0.0		交通 +4.0
(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 +32.5
							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
							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 前年標準価格 99,500 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 港区の人口は微減しており、取引件数はやや減少している。取引価格は横ばい～微増程度で推移している。						
	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] 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。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合鑑定調査
港(県)-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 茂
鑑定評価額	18,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	89,100 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]	71,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 4月 14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所在地番並びに 「住居表示」等		名古屋市港区秋葉1丁目130番107				②地積 (㎡)	205 ()	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				
	1:1.5	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	①範囲		東 130 m、西 60 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 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 6.5m市道	交通 施設	港北駅 西方4.4km		法令 規制	2 中専 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測		中規模一般住宅を主体とする最寄駅徒歩圏外の熟成した既成住宅地域である。特段の変動要因は認められないことから、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		15,100 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、港区を中心に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、当該圏内の居住者で、圏域外からの転入者は少ない。当地域は最寄駅徒歩圏外ながらも区画整然とした居住環境良好な住宅地域であり、一定の需要が認められる。地価は横ばい傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地150㎡程度で、1300～1400万円程度、新築戸建住宅で3000～3500万円程度と把握される。									
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		地域は、自用目的の取引が中心であるため、多数の取引事例を収集のうえ試算された比準価格の相対的規範性は高い。一方、地域周辺には賃貸住宅もみられるが、土地価格に見合う賃料水準には至っていないため、収益価格は低位に試算された。以上より、本件においては、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、さらに代表標準地との検討を踏まえ、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 名古屋港-2	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 135,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{109.0}$	$\frac{100}{138.5}$	$\frac{100.0}{100}$	89,400		交通 0.0		交通 +5.5		
(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 +34.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			画地 +9.0		行政 0.0		
(10) 対象 基準 地 の前 年の 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 89,100 円/㎡		③ 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、物価上昇や金融資本市場の変動リスクに注意が必要である。港区の地価は上昇幅の鈍化傾向にある。						
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域 要因]		最寄駅徒歩圏外の既成住宅地域である。地域要因に特段の変動はみられない。						
	②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。						

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)-3	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 堀田 直紀
鑑定評価額	10,300,000 円		1㎡当たりの価格	123,000 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]	98,000 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 名古屋市港区川間町1丁目168番					②地積 (㎡)	84 ()	③法令上の規制等			
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 L S3	⑤周辺の土地の利用の状況 小規模一般住宅が立ち並ぶ既成住宅地域	⑥接面道路の状況 北6m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 港北700m		1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 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 港北駅 東方700m	法令規制 1 住居 (60, 200) 準防				
	⑤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、特に変動要因は認められないことから、当面は現状維持で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 123,000 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、港区及び隣接区において、あおなみ線等を利用圏域とする住宅地域である。需要者は、港区及びその周辺地域に地縁を有する一次取得者が主であり、地縁の選好性が認められる。駅徒歩圏等の利便性が優れた住宅地は底堅い需要が認められる。しかし、建築費の高騰等から先行きはやや不透明である。市場での中心価格帯は、土地は標準的規模で1, 500万円程度、新築戸建物件は3, 500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では自用目的の取引が中心となっている。適用した取引事例比較法は周辺類似地域を中心に信頼できる多数の取引事例を得ることができた。一方、対象規準地は画地規模等による制約があり、有効な収益物件の想定には合理性を欠くため、収益還元法の適用は断念した。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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋港-2		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 135,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [109.0]	100 [101.0]	[100.0] 100	123,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 +1.0 環境 +2.0 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	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標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 122,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築費の高騰等により、利便性の高い地域を除き住宅需要に陰りが見られる。地価は概ね横ばいであるが、先行きはやや不透明である。						
	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] 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認められない。						
	②変動率 年間 +0.8 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動は認められない。						

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)-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㎡当たりの価格	55,100 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)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月5日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市港区六軒家1204番外				②地積 (㎡)		598 ()		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		「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	①範囲		東 130 m、西 100 m、南 20 m、北 70 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 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	基準方位 北 6m市道		交通施設	港北駅 西方6.3km		法令規制	「調区」 (60, 200)
	⑤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。需要者の中心は、地縁の選考性を有する一次取得層等で圏外からの転入は少ない。当該地域は、郊外部の農家集落地域で、生活利便性が劣り、取引も少ない。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、市場の価格帯は一様ではない。											
(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	① ☐ 代表標準地 ☒ 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	公示価格	飛島-1	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{68.6}$	$\frac{105.0}{100}$	55,100		交通 0.0	交通 0.0		
		36,000 円/㎡						環境 0.0	環境 -34.0			
								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		
	円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$		環境	環境			
			100			100		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価格変動要因の	[一般的要因] 国内の景気は、賃上げや株高など、企業収益は底堅いが、中東情勢、個人消費の伸び悩み等があり、全般的には弱含みである。						
	☒ 継続 ☐ 新規					[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。						
	前年標準価格 55,100 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 0.0 % 半年間 %											

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		19,400,000 円		1㎡当たりの価格	135,000 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 倍率種別	99,000 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		名古屋市港区土古町4丁目68番4				②地積 (㎡)	144 ()	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)	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 40 m、北 50 m			②標準的使用		戸建住宅地			
近 隣 地 域	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 5. 5m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
	⑤地域要因の 将来予測		一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、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 			

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	93,200 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1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	71,000 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 名古屋市港区龍宮町1番37				②地積 (㎡) (118)		⑨法令上の規制等		
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅 S2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅のほか空 地等も見られる住宅 地域	⑥接面道路の状況 南西4m市道	⑦供給 処理施 設状況 水道、 ガス、 下水	⑧主要な交通施設との 接近の状況 築地口 1.5km	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 160)		
(2) 近隣 地域	①範囲 東 30 m、西 45 m、南 50 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 10 m、奥行 約 12 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		街 路	基準方位北 4m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
⑤地域要因の 将来予測		建設費や金利は高止まりしており、さらに上昇する余地があること、また、市場優位性が高い地域ではないことから、現状維持、あるいは地価の下押し圧力が大きくなっ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 +5.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 93,200 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接した既存住宅地域である。需要者の中心は勤務地への通勤利便性を重視し、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。河川や港湾に近く、水害リスクが意識されやすいことから、市場競争力が強い地域とは言えないが、地価水準の割安感と市内の堅調な住宅地需要を反映し、地価動向は大きな変動なく推移している。土地は1,000万円前後、新築の戸建物件は3,000万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		画地の規模や地域の特性から、収益還元法の適用が馴染まないため、取引事例比較法を採用して試算した。自用の建物を中心とする住宅地域において、土地の価格は近隣地域やこれと相関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。比準価格は市場の実勢や取引当事者の属性を反映した実証的な結果で信頼できる価格と言えることから、合理的に求められた当該試算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) 公示標準価格を とした	① 代表標準地 標準地番号 名古屋港-2	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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧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 135,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{109.0}$	$\frac{100}{139.1}$	$\frac{105.0}{100}$	93,500			
(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	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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(10) 対年標準価格等 の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 93,000 円/㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 地価水準は安定的であるが、市場競争力が弱い地域では、住宅取得コストの増加により、下落リスクの高まりが懸念される。				
	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] 地価水準や市場の需給動向に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。				
②変動率		年間 +0.2 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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	15,000,000 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1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12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		名古屋市区須成町3丁目25番2				②地積 (㎡) (126)		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		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	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 100 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 13 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、5.5m市道		交通施設	東海通駅西方1.3km		法令規制	準工 (70, 200) 準防					
	⑤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である。中東情勢緊迫の長期化による景況悪化懸念、金利および建築費の上昇等を受けて、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ものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 119,000 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130㎡で、土地のみの場合1400～1700万円程度、新築戸建住宅は2800～3500万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1.3km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) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	古	名古屋港-2	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	119,000	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格	135,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [109.0]	100 [104.5]	[100.0] 100	119,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +9.0	行政 0.0	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	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			

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月14日提出
港(県)5-1 宅地-1

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 寺本 啓二
鑑定評価額	42,800,000 円	1㎡当たりの価格	162,000 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)路線価又は倍率	[令和8年1月] 120,000 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		名古屋市港区港桑2丁目507番「港桑2-5-24」			②地積 (㎡) ()		264		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		
	1:1.2	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		
(2) ①範囲 東 15 m、西 90 m、南 20 m、北 30 m ②標準的使用 中低層店舗兼共同住宅地												
(2) 近隣地域	③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								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	14.5m市道	交通施設	港区役所駅 南東方270m		法令規制	近商 (80, 200) 準防		
	⑤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) 最も有効使用の判定		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 162,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 81,200 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、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	① 代表標準地 標準地番号 名古屋港5-5		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 +4.0
	公示価格 186,000 円/㎡		[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [123.5]	[107.0] / 100	162,000		交通 0.0	交通 0.0		環境 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	画地 0.0	画地 0.0	地域要因	行政 +11.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			行政 0.0	行政 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 前年標準価格 158,000 円/㎡			③価格変動要因	金利上昇、円安、インフレ懸念等により経済動向の先行きは見通しづらいが、都市部を中心に地価の上昇傾向は続いている。							
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域] 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。							
	②変動率 年間 +2.5 % 半年間 %				[個別的] 個別的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	20,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	203,000 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]	155,000 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 名古屋港区港栄4丁目105番 「港栄4-1-2」				②地積 (㎡)	102 ()	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		
	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	①範囲 東 70 m、西 20 m、南 70 m、北 30 m				②標準的使用	中層店舗兼事務所地				
	③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							
	④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 50m市道	交通 施設	築地口駅 西方近接	法令 規制	商業 (80, 500) 防火		
	⑤地域要因の 将来予測				地下鉄駅至近の商業地域である。特段の変動要因は認められないことから、当面は現状を維持するものと思われる。					
(3) 最も有効使用の判定	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 203,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 73,300 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の路線商業地域及び近隣商業地域である。主な需要者は、事業所、飲食店等の法人、個人事業者等であるが、地下鉄駅至近の交通利便性に富む立地のため、画地規模が纏まればマンション事業者等も想定される。立地に優る商業地であることから、需要は概ね安定的しており、地価は上昇傾向にある。画地規模や用途等により取引価格には幅があり、需要の中心価格帯を把握することは困難である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は自用目的での取引が中心であり、市場の実態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。一方、収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、想定要素が多いことは否めない。また、賃貸市場が未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格が相当低位に試算された。よって、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋港5-5	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 186,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	[103.0] 100	203,000		交通 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	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 +1.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 -4.0	
(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 201,000 円/㎡			③ 価格形成 要因の 変動状況	[一般的] 景気は緩やかに回復しているが、中東情勢による建築資材の不足や、金利上昇、物価高等の懸念から、先行きは不透明である。					
	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] 地下鉄駅至近の商業地域である。交通利便性の高さから、需要は概ね安定している。地域要因について特段の変動は見受けられない。					
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %				[個別的] 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	74,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	187,000 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]	150,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 5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		名古屋市区港区港菜3丁目1317番外 「港菜3-13-21」			②地積 (㎡)		396 ()		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	事務所 RC2		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	①範囲		東 20 m、西 0 m、南 60 m、北 40 m			②標準的使用		中層店舗及び事務所兼共同住宅地				
	③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				
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	50m市道	交通 施設	築地口駅 北方200m		法令 規制	商業 (90 , 400) 準防	
	⑤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			187,000 円/㎡					
			収益還元法	収益価格			105,000 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、大規模画地はマンション事業者等も含まれる。当該地域は、地下鉄最寄駅に至近で、周辺には大規模商業施設も充実しており、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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋港5-5		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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 186,000 円/㎡		$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	187,000					
(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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$						
(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 185,000 円/㎡			③価格形成 要因の 変動状況	[一般的 要因] 国内の景気は、賃上げや株高など、企業収益は底堅いが、中東情勢、個人消費の伸び悩み等があり、全般的には弱含みである。							
	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 名古屋港5-5 公示価格 186,000 円/㎡				[地域 要因] 新規の開発等はなく、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 +1.1 % 半年間 +0.5 %											

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月13日提出
港(県)5-4 宅地-1

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㎡当たりの価格	110,000 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 倍率種別	85,000 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		名古屋市港区稲永5丁目804番			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			
	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	①範囲		東 60 m、西 30 m、南 100 m、北 60 m		②標準的使用		低層店舗兼住宅地				
	③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						
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	30m市道	交通 施設	稲永駅 南西方1km	法令 規制	近商 (90, 300) 準防		
	⑤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、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、かかる商効用の程度を反映して収益価格は低位に求められた。よって本件では、市場での取引実 態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考に、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 標準 価格 とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 名古屋港5-5 公示価格 186,000 円/㎡	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 +3.0 環境 +60.0 行政 +7.0 その他 0.0
		$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{176.3}$	$\frac{104.0}{100}$	110,000					
(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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$					
(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 110,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的 要 因] 港区の人口は微減しており、取引件数はやや減少している。 取引価格は横ばい～微増程度で推移している。					
		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] 地域要因について特段の変動は認められない。低層店舗等が 建ち並ぶ近隣商業地域であり、地価は微増程度で推移してい る。					
						[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。					
		② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月13日提出
港(県)5-5 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)5-5	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 服部 寿治
鑑定評価額	28,400,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 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)路線価又は倍率	[令和8年1月]	96,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月5日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①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			②地積 (㎡)		235 ()		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		
	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	①範囲		東 180 m、西 130 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用		低層店舗兼住宅地				
	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 2.5m県道	交通施設	港北駅西方3.3km		法令規制	近商 (90, 300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		南陽地区の路線商業地域で、特段の変動はなく、当面は現状を維持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 121,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
	収益還元法		収益価格 43,700 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、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、個人事業者等である。県道港中川線は、交通量の多い幹線道路であるが、取引は少なく、背後地の住宅需要も停滞気味で、当該地域の需給関係はやや低調である。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) 公示標準価格とした	① 代表標準地 標準地番号	名古屋港5-5		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 -1.0
	公示価格	186,000 円/㎡		$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[154.4]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	121,000		交通 0.0		交通 +3.0
(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 +47.0
	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 +3.0
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因の	[一般的要因] 国内の景気は、賃上げや株高など、企業収益は底堅いが、中東情勢、個人消費の伸び悩み等があり、全般的には弱含みである。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 120,000 円/㎡					[地域要因] 新規の開発等はなく、地域要因に特段の変動要因は認められない。						
	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/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②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	株式会社 三輪不動産研究所
港(県)5-6	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 三輪 勝年
鑑定評価額	18,500,000 円		1㎡当たりの価格	117,000 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 1日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	94,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 12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所在地番並びに「住居表示」等		名古屋市港区甚兵衛通2丁目4番2外				②地積 (㎡)	158 ()	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	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	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 100 m、北 50 m				②標準的使用		低層店舗地				
	③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							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	30m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			
	⑤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。当面は現状のまま推移すると予測する。中東情勢緊迫の長期化による景況悪化懸念、建築費高騰により新規不動産事業の採算確保は困難で、地価は堅調ながら先行きは不透明である。									
(3) 最も有効使用の判定	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			117,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格			42,400 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する中川区、隣接市町等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中小企業、個人事業主等であり、店舗出店は事業用定期借地を活用することが多い。背後の住宅市場の影響を受け、地価はほぼ安定している。取引価格は画地条件、建物用途、テナント業種等によって多様で需要の中心価格帯は見出せない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層店舗兼住宅を中心とする準幹線道路沿いの商業地域に存する。比準価格は同一需給圏内の類似地域にて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。収益価格は標準的な建物プランを前提に事業収支及び利回りを検討して査定したが想定要素は否めない。おもな需要者は土地取引において市場の実勢価格を重視する傾向があるため比準価格を採用し収益価格を参考に留め、代表標準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) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋港5-5	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 186,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [160.2]	[100.0] 100	117,000		交通 0.0		交通 +10.0		
(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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通		交通		
								環境		環境		
								画地		行政		
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 116,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 消費市場の回復を背景として、好立地の店舗用地に対する需要は比較的堅調であるが、建築費高騰が建物投資への制約となっている。							
	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] 庄内川以東の幹線道路沿いの商業地域。小画地や住宅併用目的の需要は安定しているが、建築費高騰による市場減退が懸念される。							
	②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。							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6日提出
港(県)9-1 宅地-1

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 藤井 徹
鑑定評価額	74,400,000 円	1㎡当たりの価格	108,000 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 倍率種別	86,000 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 名古屋市港区木場町3番				②地積 (㎡) (689)		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		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	①範囲 東 40 m、西 0 m、南 10 m、北 70 m				②標準的使用 工場地			
	③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							
	④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 工業 (70, 200) 準防 規制
	⑤地域要因の将来予測 当該地域は中小工場等のほか店舗も見られる工業地域であり、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 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		108,000 円/㎡		
			収益還元法	収益価格		59,300 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、港区及びその周辺における工業地域一円と判定した。主たる需要者は、中小規模の製造業・流通関連の事業者等が想定される。当該地域は、都心部へのアクセスに優れる立地条件等を有していることから、工業用途だけでなく多様な用途を前提とした一定の潜在需要が認められる。市場の中心価格帯は、取引件数が相対的に乏しく把握は難しいが、坪当たり35万円前後と認められる。							
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 中小規模の工場・倉庫用地の地価は収益性を最も重視する投資用物流施設用地と異なり、収益性もある程度考慮されるものの、自社利用としての価値にウェイトを置いて価格形成がなされているのが現状である。よって本件では、比準価格を標準とし、収益価格を参考に、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)	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋港9-1		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 +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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 114,000 円/㎡		$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100.0}{100}$	108,000	
(9)	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) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 106,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 港区の人口は微減しており、取引件数はやや減少している。取引価格は横ばい～微増程度で推移している。			
	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] 地域要因について特段の変動は認められない。中小工場等のほか店舗も見られる工業地域であり、地価は微増程度で推移している。			
	②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8年地価調査）

令和8年7月13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	54,300,000 円		1㎡当たりの価格		69,000 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	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月5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		名古屋市港区藤前1丁目731番外				②地積 (㎡) (787)		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		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	①範囲		東 190 m、西 140 m、南 110 m、北 70 m				②標準的使用		工場兼倉庫地		
	③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								
	④地域的特性	特記事項	西部流通業務地区		街路 11.5m市道	交通施設	稲永駅 西方3.5km		法令規制	準工 (70, 200) 準防	
	⑤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		69,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		
			収益還元法		収益価格		36,000 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。しかし、流通施設用地の需要は依然高く、流通業務地区である当該地域への需要は高い。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	① ☐ 代表標準地 ☐ 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	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]		標準化補正			
(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	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路交通環境行政その他 +2.0
	港(県)9-1									0.0	交通 0.0
	前年指定基準地の価格 106,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [100.0]	100 [153.4]	[98.0] 100	69,000			0.0	環境 +55.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因の	[一般的要因] 国内の景気は、賃上げや株高など、企業収益は底堅いが、中東情勢、個人消費の伸び悩み等があり、全般的には弱含みである。					
	■ 継続 ☐ 新規					[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。					
	前年標準価格 66,500 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 +3.8 %	半年間 %							