

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
南(県)-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	33,100,000 円	1㎡当たりの価格	157,000 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]	115,000 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	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			名古屋南区西又兵衛町2丁目92番外			②地積 (㎡) (211)		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	住宅 W2		一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域		南5.5m市道	水道、ガス、下水	大江 400m		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲			東 80 m、西 150 m、南 50 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 12 m、奥行 約 15 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 5.5m市道	交通施設	大江駅 北東方400m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		当地域は、一般住宅を中心とする交通利便性に恵まれた既成の住宅地域であり、大きな地域変動要因はなく、地価は安定的に推移するものと推測される。									
(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		157,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		50,500 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、名鉄常滑線、ＪＲ東海道本線等の沿線で、南区をはじめとして、隣接する熱田区、港区等の住宅地域。需要者の中心は、南区に地縁や血縁者がある、サラリーマン層を主体とする一次取得者である。鉄道が２路線利用可能であり、また、商業施設や小学校にも近い利便性により、需要は堅調である。市場の中心価格帯は、土地は１８０㎡程度で２，８００万円程度、新築の戸建物件は４，５００万円前後が取引の中心。										
(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地域は、戸建住宅を建設する目的での取引が大半である。低層の共同住宅等も見受けられるが、多くは節税目的等のために共同住宅等を建設するケースであって、土地取得費の回収を必要としない賃料設定のため、収益価格は低位に試算された。よって、市場参加者の属性を踏まえ、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、さらに周辺の公示価格等との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示標準価格を	① 代表標準地 標準地番号	古屋南-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	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 +2.0 交通 -3.5 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	173,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [98.0]	100 [124.0]	[109.0] 100	157,000	標準化補正			
(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 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 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準化補正					
(10) 対年標準価格等	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因	④一般的要因						
	■ 継続 □ 新規					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。						
	前年標準価格 154,000 円/㎡					④地域要因						
	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					既成の住宅地域であり、価格形成に影響を与える地域要因の変動は認められないが、住宅需要は堅調であり地価は上昇している。						
(10) 対年標準価格等	□ 代表標準地 □ 標準地				③価格変動要因	④個別的要因						
	標準地番号					個別的要因に変動はない。						
	公示価格											
(10) 対年標準価格等		②変動率	年間	+1.9 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
南(県)-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 寺本 啓二
鑑定評価額	23,600,000 円	1㎡当たりの価格	153,000 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	115,000 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 名古屋市南区砂口町148番					②地積 (㎡)		154 ()		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) (70, 200)				
	1:2.5	住宅W2		一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	本星崎850m						
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 80 m、南 100 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 8 m、奥行 約 20 m、規模 160 ㎡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	本星崎駅 北東方850m		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、天白川右岸に展開する一般住宅を中心に共同住宅・駐車場等が混在する地域であり、当面は現状にて推移すると予測される。										
(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 +5.0					
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		153,000 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		対象不動産の同一需給圏は、名鉄名古屋本線沿線を中心とする住宅地域が主な圏域である。需要者の中心は、主に南区及び隣接市区の勤労者が主体である。当該地域は、一般住宅の他共同住宅等が見られる既成の住宅地域であるが、地価は実需を中心に堅調に推移する。市場性は普通程度である。需要の中心となる価格帯は、土地は2,400万円前後、新築の戸建物件は4,000～4,500万円である。											
(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「本星崎駅」を最寄りとする住宅地域から規範性の高い取引事例を採用して試算することができた。一方、対象基準地は画地規模が小さいため、賃貸経営を想定する経済合理性に乏しく、収益還元法は適用しなかった。従って、住環境等を重視する住宅地の特性を考慮して、実証的且つ説得性を有する比準価格を採用しつつ、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 名古屋南-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 173,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [98.0]	100 [122.8]	[105.0] 100	153,000		交通	0.0		交通	-1.0
									環境	0.0		環境	+24.0
									画地	-2.0		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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 150,000 円/㎡				③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 既成の住宅地域であり、価格形成に影響を与える地域要因の変動は認められないが、住宅需要は堅調であり地価は上昇している。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	② 変動率		年間	+2.0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社玄同鑑定事務所
南(県)-3	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓一
鑑定評価額	48,000,000 円	1㎡当たりの価格	175,000 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	140,000 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 名古屋市南区北内町2丁目12番					②地積 (㎡)	274 ()	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等も見られる住宅地域	北6.3m市道	水道、ガス、下水	桜 1km			(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 170 m、南 100 m、北 50 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 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 6.3m市道	交通施設	桜駅 西方1km		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等も見られる住宅地域であり、特段の地域的変動は見当たらず、当面は現状のまま推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	規模方位 -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 175,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 53,600 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、地下鉄桜通線・名鉄名古屋本線沿線の南区北内町北部あるいは東部の住宅地域と判定した。需要者は名古屋市内に勤務する圏内の居住者が中心である。既存の住宅地域として成熟しており、最寄駅から徒歩圏に位置するため、住宅需要は概ね安定的である。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な画地で3,000万円前後、新築の戸建物件は4,500～5,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては居住の快適性、利便性を重視する自用目的の取引が中心であり、取引の際は周辺取引価格水準（市場性）が指標になる。一方、近隣地域における賃貸経営においては、投下資本に対する収益性は低く、収益価格は低位に求められた。本件では、市場性を反映した精度が高く客観性を有する比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋南-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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 173,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [98.0]	100 [/]	[98.0] 100	175,000					
(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 -2.0 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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 171,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	物価上昇に伴う消費者マインドの下振れ、中東情勢による不透明感がみられるが、住宅需要は安定的で、価格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 名古屋南-3 公示価格 173,000 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。					
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +2.3 % 半年間 +1.2 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 中部第一鑑定所
南(県)-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 晃
鑑定評価額	28,600,000 円		1㎡当たりの価格	179,000 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4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月9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		名古屋市区南豊1丁目4121番「豊1-41-16」			②地積(㎡)	160()		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) (70, 200)			
	1:1.5	住宅W2		中小規模一般住宅を中心とする住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	豊田本町200m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 30 m、南 30 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 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	豊田本町駅 南方200m	法令規制	1 住居(70, 200)準防		
	⑤地域要因の将来予測	国道1号以西の住宅地域である。鉄道駅に近接する利便性の高い地域特性を反映し、少子高齢化の進行や持家志向の変化等に応じた小規模住宅、アパート等が増加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		179,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		50,700 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、隣接する瑞穂区も含めた地下鉄名城線・名鉄各線沿線の住宅地域を中心に形成されている。需要者の中心は、市区内の一次取得者や不動産業者等である。当該地域は、区西部にあって地域の選好性はそれ程高くはなかったが、小規模画地では単価面での高値取引も見られる地域である。総額は、区内住宅需要の中心となる100㎡前後の土地で、土地価額(更地)で1700万円前後、新築戸建住宅で3800万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅利用の取引が中心で居住環境が重視され、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向が強いため、比準価格の規範性が高い。また、比準価格は複数の取引事例を採用し査定価格間の調整を経て決定されている。一方、収益価格は、高騰した建築費等を運営収入に十分に転嫁できない賃貸市場の特性から、比準価格との乖離が拡大する傾向にある。本件では、代表標準地との検討を踏まえ、市場の特性を適切に反映した比準価格を採用して、上記の通り決定した。											
(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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号	名古屋南-3							環境 0.0	交通 -3.0		
	公示価格	173,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [98.0]	100 [108.6]	[109.0] 100	179,000		画地 -2.0	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	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			環境	交通	環境	行政
(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 176,000 円/㎡			③価格変動要因	[一般的] 区内人口は、微減傾向、世帯数は増加傾向が続いている。土地取引件数は堅調であるが、住宅投資は資材高等により昨年に比べ弱含み。							
	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] 土地区画整理にて街区形成された既成住宅地域である。鉄道駅の徒歩圏に位置する。昨年からの地域要因に大きな変動は見られない。							
	②変動率 年間 +1.7 % 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	鍋田不動産鑑定事務所
南(県)-5	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 鍋田 悌

鑑定評価額	31,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	214,000 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]	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 名古屋市南区呼続1丁目1409番 「呼続1-14-17」				②地積 (㎡)		148 ()		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 住居 (60, 200) 準防				
	1:3.5	住宅 W2		中小規模の一般住宅 を中心とする住宅地 域	南7.3m市道	水道、 ガス、 下水	呼続 420m		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 40 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、 7.3m市道	交通 施設	呼続駅 南西方420m	法令 規制	1 住居 (60, 200) 準防			
	⑤地域要因の 将来予測		呼続駅徒歩圏内の既成住宅地域である。平坦地に展開するやや古い街区であるが、利便性が高いことから小規模住宅の増加等の要因を取り込み、低層住宅地として高い利用度を維持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		214,000 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南部の地下鉄桜通線、名鉄名古屋本線を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は名古屋市南部の居住者が大半を占めるが、一部に周辺市区からの転入も見られる。国道1号線以東で南区北東部の住宅地は需要が底堅く、当該地域においても周辺に中小工場等が見られるものの、需給は安定しており、地価は強含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で2,000万円程度、新築戸建物件は4,500万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		基準地は画地の状況並びに事業収支の観点から賃貸共同住宅等の想定は非現実的であり、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は多数の規範性を有する事例を中心に試算されており信頼性の高い価格となっている。基準地は快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的で取引がなされ、取引価格の水準を指標に価格が決定されるのが一般的である。したがって、比準価格を採用し、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 価格 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋南-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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 -4.0 -4.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 173,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [98.0]	100 [91.2]	[109.0] 100	214,000						
(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 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 209,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 所得の伸び悩み、物価上昇が続く中、緩やかな景気の回復基調は続いており、当区北東部の環境良好な住宅地は強含みで推移している。								
	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] 当該地域の地域要因は安定的で、特段の変動要因は認められない。								
	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。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社玄同鑑定事務所
南(県)-6	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓一
鑑定評価額	67,600,000 円	1 m ² あたりの価格	256,000 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]	190,000 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				名古屋市内南区外山2丁目1019番「外山2-10-23」				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			2中専 (60, 200) 準防					
	1:1.5	住宅W2		中小規模住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域		南7.2m市道		水道、ガス、下水		桜本町500m			(その他) (70, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 20 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 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		区内では比較的優良な住宅地である。		街路基準方位 北7.2m市道		交通施設		桜本町駅北東方500m		法令 2中専 (60, 200) 準防 規制					
	⑤地域要因の将来予測		住環境が良好な既存の住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移していくものと予測される。															
(3)	最有効使用の判定				低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因		規模方位		-2.0 +9.0					
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 256,000 円/㎡													
			収益還元法		収益価格 80,100 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、地下鉄桜通線沿線を中心とする南区北部の住宅地域であるが、隣接する瑞穂区南部の住宅地域も含まれる。需要者は、南区及び隣接市区の居住者が中心だが、画地規模が大きく、地価も区内では相対的に高い水準にあるため、比較的高い層が中心となる。良好な住環境を背景に安定した需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な画地で4,500万円程度、新築の戸建物件で5,500～6,000万円程度である。																
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域においては居住の快適性、利便性を重視する自用目的の取引が中心であり、取引の際は周辺取引価格水準(市場性)が指標になる。一方、近隣地域における賃貸経営においては、投下資本に対する収益性は低く、収益価格は低位に求められた。本件では、市場性を反映した精度が高く客観性を有する比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋南-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		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 -1.0 交通 -4.5 環境 -21.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 173,000 円/㎡		[101.2] 100		100 [98.0]		100 [74.7]		[106.8] 100		255,000							
(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		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 249,000 円/㎡				③価格形成要因の		[一般的要因] 物価上昇に伴う消費者マインドの下振れ、中東情勢による不透明感がみられるが、住宅需要は安定的で、価格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] 南区北部の住環境が良好な丘陵地の住宅地であり、地域要因に特段の変動は見受けられない。											
	②変動率 年間 +2.8 % 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	株式会社 中部第一鑑定所
南(県)5-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 晃
鑑定評価額	51,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	179,000 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 4日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	140,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 4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 名古屋市中南区前浜通6丁目4番91					②地積 (㎡)		287 ()		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			近商 (80, 300) 準防					
	1:2.5	事務所 RC3		店舗、事務所のほかに一般住宅等も介在する路線商業地域	西32.7m市道	水道、ガス、下水	本笠寺 260m			(その他) (90, 300)					
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 60 m、南 70 m、北 20 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 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	道路勾配のある幹線道路沿いに展開する商業地域		街路	32.7m市道		交通施設	本笠寺駅 南東方260m		法令規制	近商 (80, 300) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	本笠寺駅徒歩圏内の近隣商業地域である。本笠寺駅周辺は、かつて南区を代表する商業地の一つであったが、地下鉄沿線に比べ競争力が低下しており、住宅用途の利用が緩やかに増加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		ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格		179,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格		87,300 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、南区及びその周辺区の近隣商業地域である。需要者の中心は、地元の個人及び中小事業法人等である。鉄道駅の徒歩圏でかつ区の中心街路の一つである名古屋環状線沿いにあって利便性が認められるが、対象地域の街路は勾配があり曲線になっているため、高台や平坦地の沿線商業地に比べると、視認性等が劣り、対象不動産の競争力はやや低いと思料される。価格帯は、画地規模や取引目的等によりまちまちで、一定の傾向は把握し難い。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は、駅徒歩圏の商業地を含む複数の取引事例から調整を経て決定されており、基準地の価格水準を示すものとして説得力が高い。収益価格は、期待される収益性を代替し価格判断における検証手段であるが、対象近隣の土地の需給動向や商業環境等を考慮すると、価格判断において重視される程度が低い。代表標準地との検討及び最近の市場動向も踏まえ、各手法の適合性及相対的信頼性の観点から基準価格を採用して、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 名古屋南5-4			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 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 +4.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -3.0 +5.0 0.0 0.0
	公示価格 191,000 円/㎡			[101.0] 100	100 [104.0]	100 [103.9]	[100.0] 100	179,000							
(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 基準価格 (円/㎡)	⑦内 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 176,000 円/㎡				③ 価格 変動 要因 の 状況		[一般的] 当区の商業地は、近隣商業地域を中心に展開する。地域経済は、緩やかに回復傾向であるものの、建築費高騰等の影響下にある。								
	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] 本笠寺駅徒歩圏の幹線道路沿いに展開する地域である。令和7年4月に南西方の同一路線沿いにスーパーマーケットが進出した。								
	②変動率 年間 +1.7 % 半年間 %						[個別的] 個別的な要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6日提出
南(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社名邦テクノ
南(県)5-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 大橋 克也
鑑定評価額		31,300,000 円	1㎡当たりの価格	155,000 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 倍率種別	120,000 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		名古屋市南区加福本通2丁目21番			②地積 (㎡)		202 ()		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	店舗兼住宅 S3		中低層の小売店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域		東40m国道		水道、ガス、下水		大江 140m												
										(その他) (90, 300)												
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 20 m、南 70 m、北 100 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 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	4 0 m国道		交通施設	大江駅 南東方140m		法令規制											
	⑤地域要因の将来予測		商業地を取り巻く経済環境は不透明な状況が続くものの、需要は堅調であり、供給は限定的であることから、地価水準は当面現状を維持、あるいは緩やかな上昇が続くものと予測する。																			
(3)	最も有効使用の判定		低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない												
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		155,000 円/㎡															
			収益還元法		収益価格		78,200 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		同一需給圏は南区内の幹線道路沿いに、小型店舗や事業所等が建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心は飲食や小売、サービス業等を展開する中小企業、あるいは区内又は周辺地域に拠点を置く個人事業者である。長引くインフレ圧力・物価高騰、及び不安定な中東情勢の影響から、景気の先行きに不透明感が増しており、地価上昇の勢いは減退傾向にある。商業地で取引される土地の価格帯は個性が強いため、そ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		取引事例比較法と収益還元法を適用して試算した。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。一方、収益価格は地域の特性や建築コストの上昇、長らく物価高の影響から、土地の経済価値に見合った純収益が得られないため、低位に試算された。したがって、合理的に求められた比準価格を妥当と判断し、信頼性に劣る収益価格は参考程度にとどめ、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	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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 0.0 交通 -4.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0	
	191,000 円/㎡		[101.0] 100		100 [104.0]		100 [120.0]		[100.0] 100		155,000											
(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/㎡		[] 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 151,000 円/㎡				③価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		区内の宅地需要は堅調で、条件の良い商業地は取引される物件が少ないことから、地価は上昇基調での推移が続いている。													
	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]		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 +2.6 % 半年間 %																					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
南(県)J5-3	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 寺本 啓二
鑑定評価額	33,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	152,000 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]	120,000 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					

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		名古屋市内南区三条1丁目4 1 5 番 「三条1－4－1 5」			②地積 (㎡)		218 ()		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	店舗兼住宅 S3	中低層の店舗、事務所 の外、共同住宅等 も見られる路線商業 地域	東24.5m県道	水道、 ガス、 下水	道徳 1.1km		(その他) (90, 300)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 0 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用		店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 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	2 4 . 5 m県道	交通 施設	道徳駅 北西方1.1km	法令 規制	近商 (90, 300)		
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は、低層店舗、事務所等を中心に中層マンション等も見られる県道沿線の商業地域であり、当面は現状にて推移すると予測される。								
(3) 最も有効使用の判定	店舗住宅併用地					(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			152,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格			112,000 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	対象不動産の同一需給圏は、南区及び隣接区の路線商業地域が圏域であり、主な需要者はディーラー・ガソリンスタンド・物販・飲食等全国展開する事業者若しくは地場の中小事業者である。自動車交通量は多いが、核となる商業施設はない。また、当該路線は、車線が多く且つ自動車通行速度が相対的に速いため、当該地域は通過区間となる傾向が認められ、繁華性の面でやや劣る。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象不動産は、南区西部を縦断する幹線道路沿線に位置し、投資等を目的とする貸店舗等の収益物件は限定的に認められるが、投資目的とする賃貸市場の成熟度は低く、自用目的の事業用地等としての売買が中心である。従って、比準価格を採用しつつ、収益価格を参酌の上、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 名古屋南5-4		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 の規準価格 (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 191,000 円/㎡		$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{121.2}$	$\frac{100.0}{100}$	152,000		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 +20.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100		画地 +4.0		行政 0.0
(10) 対象 基準地 の前	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 150,000 円/㎡			③ 変動 状況 要因の	[一般的 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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要因] 区西部の幹線道路沿線の商業地域であり、地域要因に大きな変化はないが、一般的要因を反映して地価は実需を中心に堅調に推移する。						
	②変動率				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。						
	年間 +1.3 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社玄同鑑定事務所
南(県)5-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓一
鑑定評価額	191,000,000 円		1㎡当たりの価格	268,000 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	210,000 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		名古屋市南区寺崎町1 3 0 6 番外「寺崎町1 3－8」			②地積 (㎡)	712 ()	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		
	1.2:1	銀行 W2		中低層の店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	東32.7m市道	水道、ガス、下水	桜本町近接	(その他) (90, 300)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 30 m、南 200 m、北 30 m			②標準の使用		中低層店舗兼事務所地		
	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	3 2 . 7 m市道	交通施設	桜本町駅西方近接	法令規制	近商 (90, 300) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	利便性の高い商業地域として熟成しており、今後とも現在の商業性を維持するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地					(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		268,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		154,000 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、南区をはじめとして、名古屋市南部、南東部の幹線・準幹線道路沿いの商業地域と判定した。需要者の中心は、店舗や事務用地の取得を目的とする中小法人や個人事業主等である。地下鉄桜本町駅至近に位置し、利便性も良好であるため、住居系・事業系等複数の用途の需要が推測される。商業地における地価水準は、画地規模、画地条件、取引目的等によって一様でない。									
(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己利用目的の取引が中心であり、取引の際は周辺取引価格水準（市場性）が指標になる。比準価格は、南区内の路線商業地の事例等から求められており、市場の実勢を反映した実証的な価格であると言える。一方、近隣地域における賃貸経営においては、投下資本に対する収益性は低く、収益価格は低位に求められた。本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋南5-4		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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 -5.0 環境 -28.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 191,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [104.0]	100 [69.8]	[100.0] 100	266,000			
(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/㎡		[] 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 261,000 円/㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 物価上昇に伴う消費者マインドの下振れ、中東情勢による不透明感がみられるが、底堅い実需に支えられ、価格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] 利便性の高い商業地域であり、多用途の需要が推測されるが、地域要因に特段の変動は見受けられない。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +2.7 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合鑑定調査
南(県)5-5	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 茂
鑑定評価額	203,000,000 円	1㎡当たりの価格	193,000 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	145,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月14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		名古屋市南区千竈通4丁目4番1外			②地積 (㎡)	1,052 ()	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
	1:1.2	店舗 S1		店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域		南西40m国道、背面道	水道、ガス、下水	笠寺 1km		(その他) (100, 300)
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 0 m、南 100 m、北 40 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 40 m、奥行 約 25 m、規模			1,000 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	40m国道	交通施設	笠寺駅 北方1km	法令規制	近商 (90, 300) 準防
	⑤地域要因の将来予測		ロードサイド型の店舗が集積する国道沿いの熟成した路線商業地域である。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予測する。							
(3)	最有効使用の判定		店舗兼共同住宅併用地				(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		193,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		111,000 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、南区及び周辺区の幹線道路及び準幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の中心は、店舗や事務所等を必要とする事業者等である。当地域は車両交通量が多い国道沿いの路線商業地域であり、需要は堅調である。地価は実需を中心とした需要により上昇している。需要の中心となる価格帯は、規模により多少のばらつきはあるものの、単価は概ね17～21万円/㎡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、地域は賃貸市場の成熟度がやや低く、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、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 名古屋南5-4							交通 0.0		交通 0.0
	公示価格 191,000 円/㎡	[101.0] / 100	100 [104.0]	100 [/]	[104.0] / 100	193,000	環境 0.0	環境 0.0		
							画地 +4.0	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/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通		交通
							環境	環境		
							画地	行政		
							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	[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。南区の地価は上昇幅の鈍化傾向にある。					
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] ロードサイド型の店舗が集積する国道沿いの熟成した路線商業地域である。地域要因に特段の変動はみられない。					
	前年標準価格 189,000 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 名古屋南5-4									
	公示価格 191,000 円/㎡									
	②変動率 年間 +2.1 % 半年間 +1.0 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社玄同鑑定事務所
南(県)9-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓一
鑑定評価額	104,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	113,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	89,000 円/m ² 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		名古屋市南区南野3丁目129番1外				②地積 (㎡)	917 ()	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		
	1.5:1	工場 S3	中小工場、事業所が混在する工業地域		北西6.5m市道	水道、ガス、下水	本星崎 1km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 200 m、南 200 m、北 50 m				②標準的使用		工場地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 24 m、規模 720 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 6.5m市道	交通施設	本星崎駅 南西方1km		法令規制 工業 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		中小工場、事業所が混在する工業地域であり、当面は現状を維持しつつ推移していくものと予測される。								
(3) 最も有効使用の判定	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 113,000 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、南区及び隣接区の中小工場地域と判定した。需要者の中心は、製造業等を中心とする地元事業者である。国道・高速道路等の主要幹線道路へのアクセスが良好であることから工業地としての需要は安定的である。また、周辺には一般住宅・共同住宅等の住居系用途も見られることから、住宅地域の価格水準の影響を受けることが特性として挙げられる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては自己利用目的の取引が中心であり、取引の際は周辺取引価格水準（市場性）が指標になる。比準価格は南区内の工業地の事例から求められており、市場の実勢を反映した実証的な価格である。収益価格は賃貸経営を目的とする需要者は想定し難く、収益面で妥当性を検証する意義は乏しいため、収益還元法は適用しなかった。本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	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 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定からの検討基準地	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 0.0	地域要因	街路 +6.0
	港(県)9-1								交通 0.0		交通 -10.0
	前年指定基準地の価格 106,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [100.0]	100 [95.4]	[100.0] 100	113,000		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) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因	[一般的要因] 中東情勢による不透明感がみられるが、企業の設備投資は持ち直し傾向が続いており、需要は概ね安定的で、価格は上昇基調にある。						
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 110,000 円/㎡				[地域要因] 既成の中小工場地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +2.7 %	半年間 %								