

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
名東(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段緒方総合鑑定名古屋支社
名東(県)-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 大内 伸恭
鑑定評価額	57,100,000 円	1㎡当たりの価格	328,000 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)路線価又は倍率	[令和8年1月] 路線価又は倍率	240,000 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		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				名古屋市長名東区照が丘116番1			②地積 (㎡) (174)		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 中専 (50, 150) 準防			
	1:2	住宅 W2		中規模住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域	南西6.5m市道	水道、ガス、下水	藤が丘 560m		(その他) (60, 150)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 70 m、南 70 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	藤が丘駅 南東方560m	法令規制	1 中専 (60, 150) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		駅徒歩圏の戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域であり、住宅地として熟成している。藤が丘駅周辺は名東区内でも特に人気が高く、供給が少ないため、価格は高水準で推移すると予測する。									
(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 328,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 130,000 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長東部、地下鉄東山線沿線の駅徒歩圏に位置する住宅地域である。需要者の中心は区内又は隣接市区を中心とする高所得者層である。藤が丘駅周辺エリアの住宅地は、高い利便性と良好な住環境から、区内でも特に人気が高く、高価格での取引が継続している。中心価格帯は、規模によってばらつきがあるが、土地は50000～60000万円程度、新築戸建住宅で70000～80000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は一般住宅を中心とする住宅地域に所在し、主たる需要者は自用目的での取引を中心としている。周辺には賃貸物件も散見されるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されているとはいえず、収益価格は低位に求められた。鑑定評価額の決定に当たっては、市場の特性を反映し実証的な価格である比準価格を重視し、説得力がやや劣る収益価格は参考にとどめ、代表標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示標準価格を	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	地域要因	街路	0.0
	公示価格							交通	0.0		交通	-4.0
	名古屋市長東-19							環境	0.0		環境	-12.0
	278,000 円/㎡							画地	+9.0		行政	-2.0
								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							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 価格変動要因	一般的要因 名東区の人口はやや減少傾向にある。地価は概ね堅調だが、物価・建築費の高騰や金利上昇等の市場への影響が懸念される。							
	■ 継続 □ 新規				地域要因 駅から駅徒歩圏に位置し、利便性及び居住環境が良好で人気の高いエリアである。地域要因に特段の変動はない。							
	前年標準価格 314,000 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	+4.5 %	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
名東(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白羽根不動産鑑定所
名東(県)-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 牧野 敦
鑑定評価額	32,100,000 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3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 名古屋市長東区猪子石原3丁目703番				②地積 (㎡)		210 ()	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		
	1:1.2	住宅W2		中規模一般住宅を中心に共同住宅等が見られる住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	一社3.4km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m				②標準的使用 戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等 間口 約 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、6m市道		交通施設	一社駅 北方3.4km	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域であり、今後とも現状の住環境のまま推移するものと予測される。不動産市場は二極化傾向にあり、北部住宅地域の需要は弱含み始めている。地価は緩やかな上昇傾向と予測する。								
(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 0.0				
(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		同一需給圏は名東区北部の住宅地域である。需要者の中心はサラリーマン等を中心とする一次取得者である。最寄り駅徒歩圏内の選好性の高い地域については、需要は堅調で地価は上昇を強めているが頭打ち感が始めている。一方で徒歩圏外の北部住宅地域の需給動向は均衡していて、地価は概ね安定して推移している。土地は総額で3,000万円程度、新築戸建住宅は4,000～4,500万円程度が需要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		対象基準地は自用目的での取引を主とする住宅地域に存する。画地条件及び賃貸市場の成熟の程度を勘案すると、投資採算性に見合う適正賃料の収受が困難な地域のため収益価格は試算しない。鑑定評価額の決定に当たっては、快適性を重視する住宅地域であることから取引市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋名東-23		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 146,000 円/㎡		$\frac{100.7}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{96.0}$	$\frac{100.0}{100}$	153,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 +1.0 環境 -5.0 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 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 152,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 名東区の人口は減少傾向。国内景気は緩やかに回復しているが、物価上昇による個人消費の減速や金利・国際情勢の変化に注視が必要。 [地域要因] 地域要因に特段の変化は見られない。周辺地域での取引市場の需給動向は概ね安定しつつある。 [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 +0.7 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定中部支社	
名東(県)-3	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	小川 雄彦
鑑定評価額	42,400,000 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3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	125,000 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		名古屋市長久区山の手1丁目322番			②地積 (㎡)	242 ()	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 中専 (60, 150) 準防			
	1:2	住宅 W2	中小規模の一般住宅 のほかにマンション も見られる住宅地域	南6m市道	水道、 ガス、 下水	一社 2.3km	(その他) (70, 150)			
(2)	①範囲		東 60 m、西 120 m、南 70 m、北 70 m		②標準的使用	低層住宅地				
近 隣 地 域	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 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、 6m市道	交通 施設	一社駅 北西方2.3km	法令 規制	1 中専 (70, 150) 準防
	⑤地域要因の 将来予測	最寄り地下鉄駅徒歩圏外の既成住宅地域である。徒歩圏内の住宅地供給不足により、徒歩圏外へ需要は波及しているが、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	方位 <		

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
名東(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段緒方総合鑑定名古屋支社
名東(県)-4	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 大内 伸恭
鑑定評価額	68,500,000 円	1㎡当たりの価格	282,000 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 倍率種別	205,000 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 名古屋市長東区藤森2丁目68番外				②地積 (㎡)		243 ()	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 (40, 80)		
	1:2.5	住宅W2	中規模住宅の中に寮等も見られる住宅地域	南6.5m市道	水道、ガス、下水	本郷850m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 90 m、西 50 m、南 80 m、北 60 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、6.5m市道	交通施設	本郷駅 北西方850m	法令規制	1 低専 (40, 80)	
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は低層一般住宅を中心とする地域であり、住宅地として熟成しており、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		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		282,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		48,700 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	同一需給圏は名古屋市長東部の地下鉄東山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は資金力のある一次取得者又は二次取得者である。当該地域は名東区内で人気が高い住宅地域であり、駅から徒歩圏内に位置し、利便性及居住環境に優れていることから需要が高く、地価は堅調に推移している。土地は規模によるが総額で5500万円～6500万円程度、新築戸建住宅は7000万円～8000万円程度が需要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	対象基準地は一般住宅を中心とする住宅地域に所在し、主たる需要者は自用目的での取引を中心としている。公法上の規制等を勘案しメゾネット式の賃貸住宅を想定したが、周辺地域では土地価格に見合った賃料水準が形成されているとはいえず、収益価格は低位に求められた。鑑定評価額の決定に当たっては、市場の特性を反映し実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示標準価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋名東-19		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	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 278,000 円/㎡		$\frac{101.4}{100}$	$\frac{100}{109.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{109.0}{100}$	282,000			
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$				
(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 275,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 名東区の人口はやや減少傾向にある。地価は概ね堅調だが、物価・建築費の高騰や金利上昇等の市場への影響が懸念される。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋名東-19 公示価格 278,000 円/㎡				[地域要因] 駅から徒歩圏内に位置し、利便性及び居住環境は良好であり、地価は上昇傾向で推移している。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +2.5 %	半年間 +1.4 %							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
名東(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松岡不動産鑑定士事務所
名東(県)-5	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 松岡 徹郎
鑑定評価額	49,700,000 円	1㎡当たりの価格	223,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月5日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	175,000 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 名古屋市長区貴船2丁目1202番	②地積(㎡)	223	⑨法令上の規制等	1低専(40,80) (その他)
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅LS2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅を中心に共同住宅も見られる閑静な住宅地域	⑥接面道路の状況 北6.5m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水
(2)近隣地域	①範囲 東100m、西20m、南20m、北30m	②標準の使用 戸建住宅地	③標準的画地の形状等 間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形	④地域的特性 特記事項 特にない	⑤地域要因の将来予測 成熟した住宅地域であり特段の変動要因はなく、今後も現状を維持するものと予測する。地下鉄駅から若干距離はあるが住環境がよく、地価水準は安定的に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	0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 223,000 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	同一需給圏は概ね名東区内の住宅地域であり、特に東山通南側の地域との牽連性が強い。需要者の中心は名古屋市内及びその周辺市町に居住し、自己の居住に供する目的で取得する個人が想定される。駅から若干距離はあるが住環境がよく、小中学校からも近く従来根強い土地需要が認められる。市場の中心価格帯は土地は200㎡程度で4300万円～4900万円程度、新築戸建住宅は4800万円～5400万円程度であるが画地規模は小さくなる傾向がある。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の住宅地としての取引が主で、同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、基準地は収益性よりも快適性及び利便性を重視して価格形成がなされる住宅地であり、容積率が低く経済合理性に見合った共同住宅の想定は困難と判断し収益価格は試算しなかった。従って、戸建住宅地を最有効使用とする市場の特性に最も適合した比準価格を採用し、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)公示価格	①代表標準地 標準地番号 名古屋名東-16	②時点修正 [101.0] 100	③標準化補正 100 [103.9]	④地域要因の比較 100 [91.0]	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100
	公示価格 207,000 円/㎡				⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) 221,000
(9)指定からの検討	①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	②時点修正 [] 100	③標準化補正 100 []	④地域要因の比較 100 []	⑤個別的要因の比較 [] 100
(10)対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 218,000 円/㎡	③価格変動要因の	一般的要因 []	土地価格、建築費の上昇により戸建住宅の総額が上昇している。金利の上昇もあり区内の不動産を購入できる層も限られてきた感がある。	⑦内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.9 行政 0.0 その他 0.0
	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 []	閑静な住宅街であり住環境がよく、子育て環境を重視する世帯の実需層を中心に根強い土地需要が続いている。	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	②変動率 年間 +2.3 % 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	株式会社九段緒方総合鑑定名古屋支社
名東(県)-6	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 大内 伸恭
鑑定評価額	60,100,000 円	1㎡当たりの価格	266,000 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 倍率種別	210,000 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 名古屋市長東区平和が丘4丁目9番					②地積 (㎡)		226 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40, 80)	
	1:1.5	住宅W2		中規模住宅を中心に共同住宅も見られる閑静な住宅地域	北西8m市道	水道、ガス、下水	一社900m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 90 m、南 70 m、北 60 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		街路 基準方位北、8m市道	交通施設 一社駅 北西方900m	法令規制	1 低専 (40, 80)		
	⑤地域要因の将来予測 戸建住宅が建ち並び成熟した住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持すると予測する。人気の高いエリアであり、地価は上昇傾向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		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 266,000 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東山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は住宅取得を目的とするサラリーマン等を中心とする一次取得者である。当該地域は一社駅から徒歩圏内に位置し、利便性及び居住環境が良好であり、需要は高く、地価は堅調に推移している。土地は規模によるが、総額で5500万円～6500万円程度、新築戸建住宅は7000万円～8000万円程度が需要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		対象基準地は一般住宅を中心とする住宅地域に所在し、主たる需要者は自用目的での取引を中心としている。投資目的の取引は少なく、画地条件及び行政的条件から、経済合理性を有する収益物件を想定することは現実的ではないことから、収益還元法の適用は断念した。鑑定評価額の決定に当たっては、市場の特性を反映し実証的な価格である比準価格を妥当と判断して採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号 名古屋名東-19 公示価格 278,000 円/㎡	② 時点修正 [101.4] 100	③ 標準化補正 100 [109.0]	④ 地域要因の比較 100 [98.0]	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 264,000	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 -1.0	
									交通 +2.0	
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	② 時点修正 [] 100	③ 標準化補正 100 []	④ 地域要因の比較 100 []	⑤ 個別的要因の比較 [] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路	
									交通	
(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 258,000 円/㎡			③ 価格変動要因	一般的要因 名東区の人口はやや減少傾向にある。地価は概ね堅調だが、物価・建築費の高騰や金利上昇等の市場への影響が懸念される。					
	① -2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因 一社駅から徒歩圏内に位置し、利便性及び居住環境は良好である。地域要因に特段の変動はない。					
	② 変動率 年間 +3.1 % 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	株式会社大島不動産鑑定中部支社	
名東(県)-7	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士	小川 雄彦
鑑定評価額		42,500,000 円		1㎡当たりの価格	181,000 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]	145,000 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		名古屋市名東区猪子石3丁目610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	1 低専 (40, 80) (その他)					
	1:2.5	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	上社 1.6km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 70 m、南 100 m、北 40 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 22 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 6m市道	交通施設	上社駅 北方1.6km	法令規制 1 低専 (40, 80)				
	⑤地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域であり、特段の地域変動要因はなく、当面現状を維持しつつ推移するものと推測される。											
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 181,000 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、名東区及び隣接する千種区の地下鉄東山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は名古屋市内に居住する一次取得者層、分譲等目的の不動産開発業者である。住宅地として人気の高い地下鉄東山線駅の徒歩利用可能圏内にあり、居住環境も良好な住宅地域であることから需給動向、価格ともに堅調に推移している。土地価格は3,800～4,800万円程度、新築戸建住宅は5,800～6,800万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	当該地域は快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的の取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的であり比準価格を採用した。比準価格の査定では、対象基準地と類似の取引事例を収集・選択しており信頼性は高く説得力がある。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、指定基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。なお、本評価においては収益想定に合理性が認められないため、収益還元法は適用しなかった。												
(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) 指定基準地の検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -3.0 -13.0 0.0 0.0
	名東(県)-2												
	前年指定基準地の価格 152,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [84.4]	[100.0] 100	181,000						
(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	[一般的要因] 住宅地価は上昇が続くが上昇幅の縮小傾向が一部に見られる。建築費、物価や金利の上昇などの影響による市況の先行きが懸念される。							
	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] 居住環境の安定性が認められる既成の住宅地域であり、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 +2.8 % 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
名東(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松岡不動産鑑定士事務所
名東(県)-8	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 松岡 徹郎
鑑定評価額	29,600,000 円	1㎡当たりの価格	156,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月5日	(6)路線価	[令和8年1月] 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 名古屋市内名東区大針3丁目241番外					②地積 (㎡)	190 ()	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 (40, 80)		
	1:3	住宅 L S2	中規模一般住宅のほか共同住宅も見られる区画整理後の閑静な住宅地域	北8m市道	水道、ガス、下水	本郷3.4km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 90 m、西 60 m、南 90 m、北 40 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 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 8m市道	交通施設	本郷駅 南方3.4km		法令 規制	1 低専 (40, 80)	
	⑤地域要因の将来予測		郊外に位置する熟成した住宅地域であり特段の変動要因はなく、今後も現状を維持するものと予測する。区中心部から距離はあるが住環境はよく、地価水準は安定的に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 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 156,000 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	同一需給圏は概ね名東区内の住宅地域であり、特に東山通南側の地域との牽連性が強い。需要者の中心は名古屋市内及びその周辺市町に居住し、自己の居住に供する目的で取得する個人が想定される。区中心部から距離があり最寄り駅までバス便になるデメリットはあるが住環境はよく、従来根強い需要が認められる。市場の中心価格帯は土地は200㎡程度で3100万円～3500万円程度、新築戸建住宅は4500万円～5000万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の住宅地としての取引が主で、同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、基準地は収益性よりも快適性及び利便性を重視して価格形成がなされる住宅地であり、容積率が低く経済合理性に見合った共同住宅の想定が困難と判断し収益価格は試算しなかった。従って、戸建住宅地を最有効使用とする市場の特性に最も適合した比準価格を採用し、指定基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	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 -1.0 交通 +3.0 環境 -5.0 行政 +2.0 その他 0.0
	名東(県)-2									
	前年指定基準地の価格 152,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [98.8]	[100.0] 100	155,000			
(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 価格変動要因の 形成要因	[一般的要因] 土地価格、建築費の上昇により戸建住宅の総額が上昇している。金利の上昇もあり区内の不動産を購入できる層も限られてきた感がある。 [地域要因] 名東区郊外の駅徒歩圏外エリアに位置するが住環境がよく、価格の値ごろ感から従来安定した戸建住宅の需要が認められる。 [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	松岡不動産鑑定士事務所
名東(県)-9	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 松岡 徹郎
鑑定評価額	71,400,000 円	1㎡当たりの価格	280,000 円/㎡	

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市内名東区本郷3丁目29番1外				②地積 (㎡)	255 ()	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	一般住宅、中低層共同住宅等が混在する住宅地域	北6.5m市道	水道、ガス、下水	本郷 400m	(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 70 m、南 20 m、北 30 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 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 6.5m市道	交通施設	本郷駅 北東方400m	法令規制	2中専 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		熟成した住宅地域であり特段の変動要因はないが、将来の動向としては分割可能な土地は分譲され、規模の小さな住宅が増える予想する。駅徒歩圏の住宅地域であり、地価水準は安定的に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 規模		0.0 -2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 280,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 117,000 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	同一需給圏は概ね名東区内、地下鉄東山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は名古屋市内及びその周辺市町に居住し、自己の居住に供する目的で取得する個人が想定される。本郷駅徒歩圏の2中専エリアに位置し、子育て世帯や分譲目的の不動産業者による旺盛な土地需要が認められる。市場の中心価格帯は土地は240㎡程度で6600万円～7200万円程度、新築戸建住宅は狭小戸建てで3700万円程度のものを把握した。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の住宅地としての取引が主で、同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、基準地は快適性及び利便性を重視して価格形成がなされる住宅地域に存し、十分な投資採算性の確保が難しく、想定要素も多いため収益価格の規範性は劣ると判断される。従って、市場の特性に最も適合した比準価格を重視して採用し、収益価格を参考に留め、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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格							交通 0.0		交通 -3.0
	278,000 円/㎡	101.4 / 100	100 / 109.0	100 / 91.3	98.0 / 100	278,000	環境 0.0	環境 -4.0		
							画地 +9.0	行政 -2.0		
							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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格							交通 0.0		交通 -3.0
	円/㎡	100	100	100	100		環境 0.0	環境 -4.0		
							画地 +9.0	行政 -2.0		
							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			③価格変動要因	[一般的要因]	土地価格、建築費の上昇により戸建住宅の総額が上昇している。金利の上昇もあり区内の不動産を購入できる層も限られてきた感がある。				
	■ 継続 □ 新規									
	前年標準価格 270,000 円/㎡									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討									
	□ 代表標準地 □ 標準地									
	標準地番号									
	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 +3.7 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
名東(県)-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大島不動産鑑定中部支社
名東(県)-10	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 小川 雄彦
鑑定評価額	46,400,000 円		1㎡当たりの価格	209,000 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	155,000 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		名古屋市長東区高針3丁目309番			②地積 (㎡)		222 ()	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 (50, 150)		
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅、マンション等が見られる住宅地域		南東6.5m市道		水道、ガス、下水	上社 2km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 100 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 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	上社駅南方2km	法令規制	1 低専 (50, 150)		
	⑤地域要因の将来予測		最寄り地下鉄駅徒歩圏外の既成住宅地域である。徒歩圏内の住宅地供給不足により、徒歩圏外へ需要は波及しているが、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	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +6.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 209,000 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東山線沿線で名東区、千種区内の住宅地域。需要者の中心は住宅取得を目的とする個人で、市内に居住する30～40代の一次取得者層が中心であるが、市外からの転入も見られる。最寄り地下鉄駅から徒歩圏外にあるものの居住環境が良好な住宅地域であり、底堅い需要があることから、地価は依然上昇している。需要の中心となる価格帯は土地で3,500万円～4,000万円程度、新築戸建住宅で5,500万円～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		当該地域は快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的の取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的であり比準価格を採用した。比準価格の査定では、対象基準地と類似の取引事例を収集・選択しており信頼性は高く説得力がある。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、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。なお、本評価においては収益想定に合理性が認められないため、収益還元法は適用しなかった。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	名古屋市長東-16		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	207,000 円/㎡		$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{107.1}$	$\frac{106.0}{100}$	209,000		交通 0.0		交通 +1.0
									環境 0.0	環境 +6.0		
									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 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			交通 0.0		交通 +1.0	
									環境 0.0	環境 +6.0		
									画地 0.0	行政 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				③価格変動状況	[一般的要因] 住宅地価は上昇が続くが上昇幅の縮小傾向が一部に見られる。建築費、物価や金利の上昇などの影響による市況の先行きが懸念される。						
	■ 継続 □ 新規					[地域要因] 特段の地域要因の変動はないが、最寄り駅徒歩圏外へ需要は波及しており、地価は上昇している。						
	前年標準価格 205,000 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 +2.0 %	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
名東(県)-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白羽根不動産鑑定所
名東(県)-11	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 牧野 敦
鑑定評価額	53,100,000 円		1㎡当たりの価格	209,000 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	160,000 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				名古屋市名東区勢子坊3丁目212番			②地積 (㎡)		254 ()	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 (40, 80)					
	1:2		住宅 W2		中規模一般住宅に共 同住宅が混在する住 宅地域		南東6.5m市道		水道、 ガス、 下水		本郷 1.9km		(その他)					
(2) 近隣 地域	①範囲				東 90 m、西 30 m、南 50 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 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 6.5m市道		交通 本郷駅 南方1.9km		法令 1 低専 (40, 80)					
									施設		規制							
	⑤地域要因の 将来予測		地域要因に特段の変化はなく、今後とも現状の住環境のまま推移するものと予測される。不動産市場は全般的に堅調な動きをしていて、地価動向は上昇傾向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		方位 規模 +6.0 -2.0							
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格				209,000 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東山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は区内在住のサラリーマン等を中心とする一次取得者層である。最寄り駅徒歩圏内の地域に需要が集中し地価は上昇が続いているが、選好性が高い地域については徒歩圏外の地域であっても地価は上昇傾向で推移している。土地は総額で4000万円程度、新築戸建住宅は5500万円～6000万円程度が需要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		対象標準地は自用目的での取引を主とする住宅地域に存する。第一種低層住居専用地域に指定されていて公法上の規制等から専用住宅の利用が一般的であり、アパート等の収益物件を想定することは現実的ではなく収益価格は試算しない。鑑定評価額の決定に当たっては、快適性を重視する住宅地域であることから取引市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を採用して鑑定評価額を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 名古屋名東-16		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 +3.9 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 207,000 円/㎡		[101.0] 100		100 [103.9]		100 [/]		[103.9] 100		209,000							
(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 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 205,000 円/㎡				③ 価格形成要因 の変動状況		[一般的 要因]		名東区の人口は減少傾向。国内景気は緩やかに回復しているが、物価上昇による個人消費の減速や金利・国際情勢の変化に注視が必要。									
	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 名古屋名東-16 公示価格 207,000 円/㎡						[地 域 要 因]		地域要因に特段の変化は見られない。周辺地域での取引市場の需給動向は概ね安定しつつある。									
							[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	+1.0 %												

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
名東(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松岡不動産鑑定士事務所
名東(県)5-1	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 松岡 徹郎
鑑定評価額	153,000,000 円		1㎡当たりの価格	585,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月5日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	450,000 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		名古屋市名東区一社1丁目86番				②地積 (㎡)	262 ()	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						
	1:2.5	店舗兼事務所 R C 7	中高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北40m県道	水道、ガス、下水	一社 50m	(その他) (90, 300)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 100 m、南 40 m、北 90 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 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 4 0 m県道	交通施設	一社駅 西方50m	法令規制	近商 (90, 300) 準防					
	⑤地域要因の将来予測		路線沿いの既成商業地域であり特段の変動要因はなく、当分の間現状を維持するものと予測する。繁華性を有する駅至近に位置し地価水準は安定的に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			597,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格			420,000 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		同一需給圏は概ね名東区内の幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は主に自ら店舗又は事務所ビルとしての使用を目的とする法人事業者が想定される。交通量の多い路線沿いに位置する商業地域であり、地下鉄東山線一社駅至近の利便性のよさから多様な用途を前提とした需要が認められる。商業地の取引は個別性が強く、地積規模や業種によって価格帯が異なるため把握は困難であるが、㎡当たり60万円弱～70万円程度が取引の中心と把握した。										
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		同一需給圏内の類似地域等において信頼性のある取引事例を収集しえた。一方、基準地は駅至近の路線商業地域に存し、8階建の店舗兼事務所にて賃貸想定を行ったが、収益価格は試算過程において想定要素も多く、投資リスク等を反映し試算値も低位に求められる傾向がある。従って、市場の特性に最も適合した比準価格を重視して採用し、収益価格を関連づけ、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	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	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							
(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			③価格変動要因	[一般的要因] 名東区は従来、商業需要が強く中でも地下鉄一社駅、藤が丘駅周辺、東山通り沿いは飲食・小売店舗等が集積し土地需要は堅調である。							
		■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 553,000 円/㎡				[地域要因] 東山通沿いの一社駅至近の商業地域で、交通量も多く周辺には優良な住宅背後地を有し土地需要は旺盛である。							
		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				[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	+5.8 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
名東(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段緒方総合鑑定名古屋支社
名東(県)5-2	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 大内 伸恭
鑑定評価額	86,400,000 円		1㎡当たりの価格	183,000 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)路線価又は倍率	[令和8年1月]	145,000 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	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		名古屋市長久保八丁目222番外			②地積 (㎡) ()		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, 200) 準防				
	1:1.2	店舗 R C 2	低層店舗の中に中層事務所、店舗兼共同住宅等も見られる商業地域	北西16m市道	水道、ガス、下水	一社 2.1km		(その他) (90, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲			東 0 m、西 0 m、南 50 m、北 100 m		②標準的使用		中低層店舗地				
	③標準的画地の形状等			間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模		400 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 6 m市道	交通施設	一社駅 北西方2.1km	法令規制	近商 (90, 200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測		準幹線道路沿いに店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に特段の変動はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は背後住宅地の価格上昇から、やや上昇傾向にて推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗地					(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			185,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			92,100 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	同一需給圏は名東区を中心とする準幹線道路沿いを中心とする商業地域である。需要者の中心は、郊外型店舗の敷地を取得する個人又は法人である。当該地域は、交通量が比較的多い準幹線道路沿いに、店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。集客力のある店舗は特段見られず、中心地域と比較すると繁華性はやや低く、需要は限定的である。取引総額は画地規模や建物用途等によってバラつきがあり、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、準幹線道路沿いに店舗・共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。周辺には賃貸物件も見られるが、賃貸市場の成熟の程度は低く、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は相対的に低位に試算された。一方、比準価格は、類似の取引事例に基づいて算定した価格であり、実証的かつ客観的で信頼性が高い。よって、本件では市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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	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	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路 -1.0
	名東(県)5-3									0.0	交通 +3.0	
	前年指定基準地の価格		[103.2] 100	100 [100.0]	100 [122.1]	[100.0] 100	183,000			0.0	環境 +21.0	
(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	一般的要因 名東区の人口はやや減少傾向にある。地価は概ね堅調だが、物価・建築費の高騰や金利上昇等の市場への影響が懸念される。							
	■ 継続 ☐ 新規				地域要因 交通量の多い準幹線道路沿いの商業地域である。地域要因に特段の変動はない。							
	前年標準価格 179,000 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 +2.2 % 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
名東(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白羽根不動産鑑定所
名東(県)5-3	愛知県	愛知第4	氏名	不動産鑑定士 牧野 敦
鑑定評価額	101,000,000 円	1㎡当たりの価格	224,000 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	175,000 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 名古屋市長東区西山本通2丁目12番					②地積 (㎡)		451 ()	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, 200) 準防		
	1:2	診療所兼共同住宅 R C 4		低層の小売店舗のほか中層の店舗兼共同住宅等が見られる近隣商業地域	北東15m市道	水道、ガス、下水	星ヶ丘 1.1km		(その他) (79, 186)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 0 m、西 30 m、南 40 m、北 140 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 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	一部が第1種低層住居専用地域(50・150)に指定	街路	15m市道	交通施設	星ヶ丘駅 南東方1.1km		法令規制	近商 (79, 186) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		準幹線道路沿いに中低層の店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域であり、今後とも現状の繁華性を維持し推移するものと予測される。多用途建物の立地が可能で、地価は上昇基調で推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	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		224,000 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	同一需給圏は主に名東区内の商業地域である。需要者の中心は地縁性を有する地元の個人又は法人事業者のほかマンション開発業者である。西山本通沿いの交通量の比較的多い準幹線道路沿いに、低層店舗のほか中層の共同住宅等が多く立地している。マンション需要が根強い名東区から、マンション適地に対する土地需要は底堅く地価上昇の要因となっている。取引総額はばらつきが大きく中心となる価格帯は見いだせない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する賃貸市場は概ね成熟している。収益価格は建物の想定事項の如何でその精度が左右されるという側面があるほか、近年の建築費の高騰、適正賃料の収受が困難なことから収益価格は低位な価格となった。収益性が重視される商業地域内に存するものの、比準価格を重視するのが不動産市場の実態を適切に反映していると判断されることから、比準価格を重視し収益価格は参考とし、更に標準地との均衡に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示標準価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋名東5-2	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 +5.0 +12.0 +5.0 0.0
	公示価格 280,000 円/㎡	$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{127.2}$	$\frac{100.0}{100}$	225,000					
(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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 217,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気が緩やかに回復するなか、利便性に優る商業地についてはマンション需要とも競合して、需要は堅調に推移している。						
	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] 地域要因に特段の変化は見られない。地価上昇が続く背後住宅地と同様に需給動向は堅調に推移している。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +3.2 %	半年間 %								