

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	
太白(県)-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	近藤 裕二
鑑定評価額	23,300,000 円		1㎡当たりの価格		164,000 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		名古屋市太白区大根町40番7外				②地積 (㎡)	142 ()	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	
	1:3.5	住宅 W2		一般住宅、アパート 等が混在する住宅地 域	南西6m市道	水道、 ガス、 下水	原 2km		(その他) 高度最高15m (60, 150)	
(2)	①範囲		東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用		低層住宅地		
(2) 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 6m市道	交通 施設	原駅 南西方2km	法令 規制	1 中専 高度最高15m (60, 150) 準防
	⑤地域要因の 将来予測	一般住宅の他にアパート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		低層住宅地				(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		164,000 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太白区及び周辺区に存する住宅地域である。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劣るが、住環境は概ね良好であり名古屋市外からの転入も見込める地域であり、需要は底堅い。規模にばらつきが見られるため、取引の中心となる価格帯は見出しづらいが、土地総額で2000～3000万円程度である。									
(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、地価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 規 格 準 則 価 格 と した 価 格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋太白-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 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 +5.0 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 208,000 円/㎡	$\frac{101.4}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{136.8}$	$\frac{106.0}{100}$	163,000				
(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 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 162,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[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。					
	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] 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 +1.2 % 半年間 %				[個 別 的] 個別的要因の変動は特にない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛鳥不動産鑑定事務所
天白(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小林 純
鑑定評価額	61,500,000 円		1㎡当たりの価格	197,000 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		名古屋市天白区野並4丁目138番				②地積 (㎡)		312 ()		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	住宅W2		中規模一般住宅の中にアパート等が見られる高台の住宅地域		南東8m市道	水道、ガス、下水	野並570m		(その他) 高度最高20m (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 70 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 11 m、奥行 約 20 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 8m市道	交通施設	野並駅 北東方570m		法令規制	2中専 (70, 200) 準防 高度最高20m			
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特別な変動は認められず、当面は概ね現状を維持していくものと予測する。地価はしばらくは堅調に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 +7.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				197,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格				90,100 円/㎡							
	原価法		積算価格				／ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格				／ 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、名古屋市天白区内の概ね地下鉄鶴舞線及び桜通線沿線の住宅地を中心に形成されている。需要者は、市内の居住者を中心に、周辺市町からの転入者も想定される。近隣地域は、最寄駅から徒歩圏かつ生活利便性が良好な住宅地域であり、一般的要因のもと需要は堅調に推移している。市場の価格中心帯は、対象基準地の規模で6000万円台前半程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅用地における収益価格は、敷地規模の制約等により効率的な賃貸経営の実現が困難なことから、一般的に比準価格と比べ相対的に低位に求められる傾向にある。対象不動産の存する地域は、自用目的の取引が主体で、居住環境の快適性が重視される住宅地域であることから、比準価格を標準に、収益価格を参考にとどめ、一般的要因の影響及び代												
(8) 公示価格	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋天白-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	0.0
	公示価格 208,000 円/㎡		$\frac{101.4}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{115.2}$	$\frac{107.0}{100}$	196,000			交通	0.0		交通	-4.0
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				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 188,000 円/㎡				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 個人消費が持ち直し、自動車関連を中心に生産活動も緩やかに回復しつつあるなか、天白区の不動産市場は総じて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] 最寄駅から徒歩圏かつ生活利便性が良好な住宅地域であり、一般的要因のもと需要は堅調に推移している。								
	②変動率 年間 +4.8 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイセット不動産株式会社	
天白(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	石井 識章
鑑定評価額		41,800,000 円		1㎡当たりの価格	211,000 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]	165,000 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		名古屋市天白区原5丁目1004番				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		1低専 (50, 150)		
	1:2.5	住宅W2		一般住宅及び共同住宅が建ち並ぶ住宅地域		北8m市道	水道、ガス、下水	原1.1km	(その他) 高度最高10m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 60 m、南 50 m、北 20 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 21 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	原駅南方1.1km	法令規制	1低専 高度最高10m (50, 150)		
	⑤地域要因の将来予測		小規模一般住宅等が建ち並ぶ成熟した住宅地域である。地域内に格別の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予想する。									
(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 211,000 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	同一需給圏は天白区等を中心とする既成の住宅地域である。主たる需要者は同一需給圏を含む名古屋市内及びその近郊に居住する30代から40代を中心とする一次取得者と考えられる。鉄道駅への接近性はやや劣るものの、区画整理済みの住宅地であり、品等は比較的高く、堅調な需要が見込めるエリアである。土地価格は4,000万円程度、戸建住宅は6,000万円程度が中心価格帯と見られる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似する自用目的での取引から求めたもので、取引市場の実勢を反映した実証的な価格である。収益価格は基準地の画地条件等の制約から賃貸用建物を想定することが現実的ではないため求められなかった。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、上記のとおり鑑定評価額を決定した。尚、当該価格は単価と総額の関連の適否についての検討結果からも妥当なものと判断した。											
(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	地域要因	街路 0.0
	公示価格 208,000 円/㎡		[101.5 / 100]	[100 / 100.0]	[100 / 100.0]	[100.0 / 100]	211,000		交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 0.0
(9) 指定基準地	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	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0
	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	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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、海外情勢は減速気味でや金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。						
	■ 継続 □ 新規					[地域要因] 当該地域の地域要因は安定的であり、特段の変動要因は認められない。						
	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 名古屋天白-2											
	公示価格 208,000 円/㎡											
	②変動率		年間 +2.9 %	半年間 +1.4 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットブレイン
天白(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山岡 通長
鑑定評価額	36,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	188,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	135,000 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 名古屋市天白区池場4丁目1108番					②地積 (㎡)	195 ()	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, 150) 準防			
	1:3	住宅 RC2	一般住宅のほか共同住宅、生産緑地等も見られる住宅地域	南10m市道	水道、ガス、下水	原1.3km			(その他) 高度最高20m (70, 150)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 120 m、南 30 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。	基準方位 北 10m市道	交通 原駅南方1.3km	法令 規制		2中専 高度最高20m (70, 150) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域内外で見られる生産緑地が継続される傾向にあり、当面は緑の多い環境良好な住宅地域として、現状どおりの状況が続くものと予測される。										
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +9.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 188,000 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、天白区中央部周辺を中心として近隣地域と類似の住宅地域が存する圏域である。需要者の中心は名古屋市及びその周辺圏域に居住または通勤する一次取得者層である。近隣地域は、地下鉄原駅から概ね徒歩圏内にあり、緑の多い居住環境良好な住宅地域であるため、底堅い需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地が3000万円程度、新築の戸建住宅は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	近隣地域は自用目的の取引が中心であり、同一需給圏内における類似地域の多数の取引事例から試算された比準価格は市場性を反映しており規範性は高いといえる。一方、当地域においては地価に即応する賃料水準の確保が困難であり、専ら収益獲得を目的とした共同住宅建設の想定は現実的でないため、収益価格は試算しなかった。以上より、比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意し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 名古屋天白-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	0.0 +3.0 +19.0 0.0 0.0
	公示価格 208,000 円/㎡	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [122.6]	[109.0] 100	188,000						
(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 185,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、建築費高騰や金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。							
	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] 当該地域の地域要因は安定的であり、特段の変動要因は認められない。							
	②変動率 年間 +1.6 % 半年間 %				[個別的] 個別的な要因に変動はない。							

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
天白(県)-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	38,100,000 円		1㎡当たりの価格	178,000 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]	130,000 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
					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				名古屋市天白区荒池2丁目3206番				②地積 (㎡)		214 ()		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 (40, 80)											
	1:1.5		住宅W2		戸建住宅、アパート等が混在する区画整理済の住宅地域		南西6m市道		水道、ガス、下水		平針1.2km		(その他) 高度最高10m											
(2) 近隣地域	①範囲				東 30 m、西 60 m、南 70 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 6m市道		交通施設		平針駅 南東方1.2km		法令規制		1 低専 高度最高10m (40, 80)							
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅の他にアパート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				低層住宅地				(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		178,000 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天白区及び周辺区並びに日進市西部に存する住宅地域である。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、共同住宅も見受けられる地域である。規模にはばらつきが見られるため、取引の中心となる価格帯は見出しづらいが、土地総額で3000～4000万円程度である。																						
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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、地価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	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋天白-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 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		+1.0 +4.0 +15.0 +5.0 0.0	
	公示価格 208,000 円/㎡		[101.4] 100		100 [100.0]		100 [125.7]		[106.0] 100		178,000													
(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 173,000 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。																	
							[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。																	
②変動率				年間		+2.9 %		半年間																

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6日提出
天白(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
天白(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 瀬瀬 正剛
鑑定評価額	45,200,000 円		1㎡当たりの価格	212,000 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	165,000 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		名古屋市天白区八幡山406番2			②地積 (㎡) ()		213		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)						
	1:2	住宅 W2		中小規模の一般住宅を中心に共同住宅も見られる高台の住宅地域		北4.5m市道		水道、ガス、下水		塩釜口 620m		(その他) 高度最高10m (風致地区)						
(2)	①範囲		東 90 m、西 50 m、南 30 m、北 30 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 10.0 m、奥行 約 21 m、規模 210 ㎡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、4.5m市道		交通施設		塩釜口駅 南西方620m		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		特別の変動要因は見られず、ここ当分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		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 212,000 円/㎡					(4)対象基準地の個別的要因		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		同一需給圏は名古屋市内及びその周辺市町に居住し、自用の戸建住宅の取得を目的とする個人である。圏内では画地の細分化が進んでおり、規模が比較的小さく総額での値頃感のある物件を中心に不動産需要が高い。市場においては更地は200㎡前後で5000万円程度まで、建売分譲住宅は6000万円台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		鑑定評価方式を適用した結果、比準価格のみの試算価格となった。当該基準地は間口が狭く、画地規模も小さいため共同住宅の想定が困難であり、その結果、収益還元法が適用できなかった。求められた比準価格は市場性を反映した実証的価格である。採用事例の信頼性は高く、また比準の精度も高い。従って本件では比準価格を採用し、他の公示価格との均衡を考慮し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 標準地番号 名古屋天白-20		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因 街路 +3.0 交通 -1.0 環境 +9.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	公示価格 236,000 円/㎡		[101.7] 100		100 [100.0]		100 [113.4]		[100.0] 100		212,000							
(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 +3.0 交通 -1.0 環境 +9.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 208,000 円/㎡					③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 原油高の影響が減衰し所得から支出への前向きな循環メカニズムが徐々に強まり、成長率が緩やかに高まってくると予測される。										
	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] 特記すべき地域要因の変動はない。										
	②変動率 年間 +1.9 % 半年間 %							[個別的要因] 特記すべき個別的要因の変動はない。										

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6日提出
天白(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コウケツ総合事務所
天白(県)-7	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 瀬瀬 正剛
鑑定評価額	73,200,000 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	185,000 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		名古屋市長白区表山2丁目1007番			②地積 (㎡)	273 ()	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, 100)	
	1:1.2	住宅 S2	中規模住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	八事 800m		(その他) 高度最高10m	
(2)	①範囲 東 100 m、西 60 m、南 30 m、北 20 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 13 m、奥行 約 20 m、規模 260 ㎡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 m市道	交通施設	八事駅 南方800m	法令 規制	1低専 高度最高10m (40, 100)
	⑤地域要因の将来予測	特別の変動要因はなく、ここ当分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	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 268,000 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	同一需給圏は地下鉄鶴舞線沿線の八事駅、塩釜口駅等の最寄駅歩圏内の住宅地域がその範囲にあたる。需要者の中心は名古屋市内及びその周辺市町に居住し、戸建住宅の取得を目的とする個人である。居住環境が良好であることから天白区の中でも特に人気が高いエリアであり、需要は高く地価は継続的に上昇している。需要者は資金的余裕がある層が中心のため、市場では260㎡程度の更地を6000万円台前半で取得して注文住宅を建築するケースが多い。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鑑定評価方式を適用した結果、比準価格と収益価格の2試算価格を得た。比準価格は市場性を反映した実証的価格である。また事例の信頼性、比準の精度は高い。一方収益価格は不動産の収益性に着目して求めた理論的数値であるが、当該地域は収益性よりもむしろ快適性を重視する地域であるため、低めに試算された。以上を総合的に勘案して比準価格を採用し、収益価格は参考程度とし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 標準地番号 名古屋天白-20	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 +1.0 交通 -1.0 環境 -4.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格 236,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	[109.0] 100	267,000			
(9) 指定からの検討 指定基準地	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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 260,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 原油高の影響が減衰し所得から支出への前向きな循環メカニズムが徐々に強まり、成長率が緩やかに高まってくると予測される。				
	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] 特記すべき地域要因の変動はない。				
	②変動率 年間 +3.1 % 半年間 %				[個別的要因] 特記すべき個別的要因の変動はない。				

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月3日提出
天白(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	いはら不動産鑑定士事務所
天白(県)-8	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 出原 満
鑑定評価額	45,400,000 円	1㎡当たりの価格	240,000 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	190,000 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			
(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 名古屋市天白区元植田3丁目1802番		②地積 (㎡)		189 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 住宅W3	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	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	⑧主要な交通施設との接近の状況 植田700m	1 低専 (50, 150) (その他) 高度最高10m	
(2) 近隣地域	①範囲 東 70 m、西 40 m、南 30 m、北 50 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 9 m、奥行 約 21 m、規模 190 ㎡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 植田駅 北西方700m	法令規制 1 低専 高度最高10m (50, 150)				
	⑤地域要因の将来予測 居住の快適性及び生活利便性に優れ住宅地として人気の地域であるため、需要は堅調であり地価は上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 240,000 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、天白区内における地下鉄鶴舞線沿線の住宅地域と判断した。需要者の中心は、自己の居住を目的とする個人（一次取得者）である。建築費高騰や金利上昇の影響により土地を細分化して総額を抑えた取引となるケースが増えている。居住環境及び生活利便性に優れるため需要は堅調に推移している。敷地規模にばらつきが見られるため、取引の中心となる価格帯は見出しづらいが、土地のみで3000万円から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	比準価格は、実際に成約した事例をもとに試算した実証的な価格である。一方、収益価格は、賃貸住宅の建築を前提とする対象地の取引を経済合理的に想定できないため試算しなかった。対象地周辺は、自己居住用の戸建住宅を取得する目的の取引が中心の地域であるため、その市場実態を反映した比準価格を採用し、対象基準地の公示価格との検討を踏まえ、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 名古屋天白-20		②時点修正 [101.7] 100	③標準化補正 100 [100.0]	④地域要因の比較 100 [/]	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡) 240,000	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 236,000 円/㎡							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
(9) 指定基準地からの検討	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 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 232,000 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おり不動産市場も底堅く推移しているが、海外情勢、物価高及び金利上昇等の影響に注意する必要がある。			
	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 名古屋天白-20 公示価格 236,000 円/㎡				[地域要因] 居住環境が良好なため天白区内で人気の住宅地域であり、需要は堅調に推移している。			
					[個別的要因] 特記すべき個別的要因の変動はない。			
	②変動率	年間 +3.4 %	半年間 +1.7 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットブレイン
天白(県)-9	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山岡 通長
鑑定評価額	33,200,000 円		1㎡当たりの価格	167,000 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	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		名古屋市天白区西入町1 2 1 番 1				②地積 (㎡)	199 ()	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) 高度最高10m 1 . 0 m外壁後退				
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅のほかに空地も見られる区画整然とした住宅地域		南6.5m市道	水道、ガス、下水	相生山 1.4km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 50 m、北 90 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 11 m、奥行 約 19 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 . 5 m市道	交通施設	相生山駅 北方1.4km	法令規制	1 低専 高度10m 1 . 0 m壁面後退 (40 , 80)				
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ住環境の良好な住宅地域である。将来の動向としては格別の価格変動要因はなく、当分の間現状を維持するものと予測する。												
(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 167,000 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、天白区南東部及び緑区北部に位置する地下鉄桜通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のエンドユーザーが想定される。最寄駅からは徒歩圏外であるものの、相対的な割安感から一定の需要が認められる。取引の中心となる価格帯は、土地のみで3 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で6 0 0 0 万円程度の水準である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用目的の取引が中心であり、同一需給圏内における類似地域の多数の取引事例から試算された比準価格は市場性を反映しており規範性は高いといえる。一方、当地域においては地価に即応する賃料水準の確保が困難であり、専ら収益獲得を目的とした共同住宅建設の想定は現実的でないため、収益価格は試算しなかった。以上より、比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意し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 名古屋天白-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	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 208,000 円/㎡		$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[137.4]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	167,000		街路 交通 環境 画地 行政 其他					
(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 其他					
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			街路 交通 環境 行政 其他					
(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 163,000 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的要因] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、建築費高騰や金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。								
	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] 当該地域の地域要因は安定的であり、特段の変動要因は認められない。								
	②変動率 年間 +2.5 % 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	飛鳥不動産鑑定事務所
太白(県)5-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小林 純
鑑定評価額	74,100,000 円		1㎡当たりの価格	259,000 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	205,000 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		名古屋市天白区植田南3丁目102番				②地積 (㎡)	286 ()	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	店舗兼住宅 S2		店舗のほかにマンシ ョンも見られる路線 商業地域	北25m県道	水道、 ガス、 下水	植田 310m			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 150 m、西 80 m、南 40 m、北 30 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 11 m、奥行 約 26 m、規模 290 ㎡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	植田駅 南西方310m	法令 規制	近商 (90, 300) 準防 絶対高4.5m高度
	⑤地域要因の 将来予測	地域要因に特別な変動は認められず、当面は概ね現状を維持していくものと予測する。地価はしばらくは堅調に推移するものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定					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		259,000 円/㎡				
			収益還元法	収益価格		186,000 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、名古屋市天白区の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域を中心に形成されている。需要者としては、沿道型サービス店舗を展開する企業、地元の中小法人、個人事業者等が想定される。近隣地域周辺は、店舗のほかにマンションも見られる路線商業地域であり、一般的要因のもと需要は堅調に推移している。価格水準は対象基準地の規模で7000万円台前半程度である。								
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		賃貸物件も見られるが新規投資目的はあまり見られず、賃料の設定が投下償却資産の回収を重視して決定されていること等により、元本と果実の相関関係がやや弱く、収益価格はやや低位に求められた。よって、本件では市場の実態を踏まえ、比準価格を標準に収益価格を参考とし、一般的要因の影響及び代表標準地との検討をも踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 名古屋天白5-1		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	⑧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 254,000 円/㎡		$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	259,000			
(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	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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	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 変 動 状 況 形成 要 因	一般的 要 因 個人消費が持ち直し、自動車関連を中心に生産活動も緩やかに回復しつつあるなか、天白区の不動産市場は総じて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 名古屋天白5-1 公示価格 254,000 円/㎡					地 域 要 因 店舗のほかにマンションも見られる路線商業地域であり、一般的要因のもと需要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 +4.0 % 半年間 +2.0 %									

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	アイセット不動産株式会社
天白(県)5-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 石井 識章
鑑定評価額	42,300,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[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			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 名古屋市中区原5丁目1308番					②地積 (㎡)		219 ()		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, 200) 準防			
	1:4	店舗兼住宅 S2		店舗付マンション、店舗併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域	東16m市道	水道、ガス、下水	原 1.2km		(その他) 絶対高31m高度 (90, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 100 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 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 1.6m市道		交通施設 原駅南方1.2km		法令規制 近商絶対高31m高度(90, 200)準防	
⑤地域要因の将来予測		店舗付マンション、店舗併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、今後とも低層利用地の高度利用化が進むものと予測される。										
(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		間口・奥行の関係		-1.0	
(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		150,000 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、中白区内を中心として近隣商業地域や準幹線道路沿いの路線商業地域が存する圏域である。需要者の中心は、個人や地場企業などの物販、飲食店等の事業者である。近隣地域には地域の中核となるような施設や集客力のある大規模店舗等がなく、共同住宅併用の店舗等が比較的多く見受けられる。このため商業地域としての競争力はやや弱いと判断される。地域の画地規模にはバラツキがあり、中心価格帯として把握される総額水準は特にない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は店舗兼共同住宅の賃貸を想定した理論的な価格であるが、低位に求められた。これは近隣地域が商業地域ではあるが、賃貸市場が成熟しておらず土地価格に見合う賃料水準が未形成であることに起因している。従って、収益価格の規範性は比準価格より低いと判断される。以上から代表標準地を規準とした価格との均衡を踏まえ、比準価格を重視し収益価格を比較考量し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 名古屋天白5-1		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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	公示価格 254,000 円/㎡		[102.0] 100		100 [100.0]	100 [133.5]	[99.0] 100	192,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 +5.0 環境 +21.0 行政 +3.0 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 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 環境 画地 行政 その他		交通 環境 行政 その他
(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 187,000 円/㎡				③価格形成要因の変動状況	[一般的] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、海外情勢は減速気味でや金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。						
	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] 地域要因に大きな変動はないが、共同住宅併用の店舗等が中心の商業地域であり、地価押上げの一般的要因の影響を受けている。						
	②変動率 年間 +3.2 % 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	株式会社アセットブレイン
太白(県)5-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 山岡 通長
鑑定評価額	43,600,000 円		1㎡当たりの価格	188,000 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	150,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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		名古屋市太白区境根町9 2番				②地積 (㎡) (232)		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 (その他) 絶対高3 1 m高度 (90, 200)		
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 R C3		小売店舗、一般住宅等が混在するバス通り沿いの商業地域		東16m市道	水道、ガス、下水	相生山 520m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 150 m、北 200 m				②標準的使用		低層店舗付住宅地			
	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	1 6 m市道		交通施設	相生山駅 北西方520m		法令規制	近商 高度最高31m (90, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		準幹線道路沿いの低層店舗、一般住宅等が混在する地域であり、将来的には徐々に住宅地としての利用が強まっていくものと予測される。									
(3)	最有効使用の判定		低層店舗付住宅地					(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		188,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		106,000 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	同一需給圏は太白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。店舗、共同住宅等が見られる地域であり、需要者の中心は、地元企業や個人事業者及びデベロッパー等である。地下鉄駅の徒歩圏内にあり、店舗用地のほか、マンション用地の需要も見受けられる。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、更に地価公示価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号 名古屋太白5-1		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 254,000 円/㎡		$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{137.9}$	$\frac{100.0}{100}$	188,000		交通 0.0		交通 +1.0	
(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 +30.0	
	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 +3.0	
(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 183,000 円/㎡				③価格変動要因	[一般的要因] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、建築費高騰や金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。						
	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あり、特段の変動要因は認められない。						
	②変動率 年間 +2.7 % 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	アイセット不動産株式会社	
天白(県)5-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	石井 識章
鑑定評価額		109,000,000 円		1㎡当たりの価格	295,000 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	230,000 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		名古屋市天白区植田3丁目711番				②地積 (㎡)		370 ()	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		
	1:1.5	診療所兼住宅 R C3		地下鉄駅周辺の中低層の店舗兼住宅が見られる商業地域		南16m市道	水道、ガス、下水	植田 240m		(その他) 高度最高45m (90, 300)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 90 m、南 50 m、北 30 m				②標準的使用		中低層店舗兼住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 25 m、規模 370 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記 特にない。			
	④地域的要因の将来予測		特記事項		街路 16m市道		交通施設 植田駅 東方240m		法令規制		近商 絶対高45m高度 (90, 300) 準防	
⑤地域要因の将来予測 中低層の店舗併用住宅を中心に高層共同住宅も増えつつある駅近くの商業地域である。地下鉄駅に近いことから、投資物件に対する需要が堅調であり、地価水準は上昇傾向で推移すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地						(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 296,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 189,000 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		同一需給圏は天白区の幹線道路又は準幹線道路沿いの商業地域がその範囲にあたる。主な需要者は地元の中堅企業や個人事業者であるが、規模によっては全国で店舗展開する企業や、マンション開発業者等の参入も考えられる。近隣地域は地下鉄植田駅周辺に位置しており、利便性が高く特に後者のマンション需要が底堅い。需要の中心となる価格帯について、商業地の取引は個性性が強く、規模等によって価格帯が異なるため把握は困難である。										
(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、実際の取引事例を採用した実証的な価格であり、精度の高い価格が得られた。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。自用目的の取引が中心であるものの、一部に収益目的で不動産を取得する需要も認められる。従って、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、前年価格等からの価格変動にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示標準価格とした	① 代表標準地 標準地番号 名古屋天白5-1		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	地域要因	街路 +2.0	
	公示価格 254,000 円/㎡		[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [88.0]	[100.0] / 100	294,000		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	地域要因	環境 -12.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			画地 0.0		行政 0.0	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討		③価格変動要因	[一般的要因] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、海外情勢は減速気味でや金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。								
	■ 継続 □ 新規											
	前年標準価格 283,000 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											
対象基準地の前年標準価格等	□ 代表標準地 □ 標準地		③価格変動要因	[地域要因] 当該地域の地域要因は安定的であり、特段の変動要因は認められない。								
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 +4.2 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月3日提出
天白(県)5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	いはら不動産鑑定士事務所
天白(県)5-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 出原 満
鑑定評価額	49,200,000 円	1㎡当たりの価格	298,000 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)路線価又は倍率	[令和8年1月]	235,000 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		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		名古屋市天白区八幡山1 3 3 5 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		近商 (80, 300) 準防
	1.5:1	店舗、事務所兼共同住宅等 R C 6		中低層の店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅至近の商業地域		北東26.1m国道	水道、ガス、下水	塩釜口近接		(その他) 絶対高 4 5 m高度 (90, 300)
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 60 m、南 20 m、北 60 m				②標準の使用		中層店舗付共同住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 10.2 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	2 6 . 1 m国道	交通施設	塩釜口駅近接		法令規制 近商 絶対高 4 5 m高度 (90, 300)
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いに店舗兼共同住宅が多く見受けられる駅前商業地域であり、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		中層店舗事務所付共同住宅地					(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 301,000 円/㎡					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
	収益還元法		収益価格 240,000 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、天白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、地元中小企業や不動産業者のほか、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。接面道路は交通量が多く、最寄駅からの距離も近いため多様な用途の需要が想定される。取得の目的、取得者の属性、事業内容等によって取引に係る画地規模や取引総額が異なるため、需要の中心となる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	比準価格は、実際に成約した事例をもとに試算した実証的な価格である。採用した事例は幹線道路沿いの商業地に存する事例であり規範性が認められる。一方、収益価格は、収益物件の取引もみられる地域のため一定の規範性は認められるが、試算の過程において多くの想定要素を含んでいる。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つつも、収益価格も比較考量の上、代表標準地の規準価格との均衡にも留意して、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 名古屋天白5-1		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	⑧地域要因 街路 0.0 交通 -12.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 254,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [87.1]	[100.0] 100	297,000			
(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	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/㎡		[] 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 287,000 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おり不動産市場も底堅く推移しているが、海外情勢、物価高及び金利上昇等の影響に注意する必要がある。				
	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] 地域要因に目立った変動はなく、塩釜口駅前の商業地域として店舗の出店需要は底堅い。				
						[個別的要因] 特記すべき個別的要因の変動はない。				
	②変動率 年間 +3.8 % 半年間 %									