

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
中村(県)5-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介

鑑定評価額	176,000,000,000 円	1㎡当たりの価格	19,200,000 円/㎡
-------	-------------------	----------	----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 11,440,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	名古屋市中村区名駅3丁目2701番外「名駅三丁目28番12号」			②地積 (㎡)	9,154 ()	⑨法令上の規制等	商業 (80, 1300) 防火					
	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, 1300) 防火 (その他) 都市再生特別地区 (100, 1400)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 70 m、北 60 m			②標準的使用	高層店舗兼事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口約 60 m、奥行約 50 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	名古屋駅前ロータリーに面し、視認性は良好である。	街路	66.8m 県道	交通施設	地下鉄名古屋駅近接	法令規制	商業 都市再生特別地区 (100, 1400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	大型ビルの集積度の高まりにより今後も高度商業地域として発展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	四方路 形状		+15.0 -3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,300,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	17,800,000 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	同一需給圏は名駅、栄地区を中心とする名古屋中心部の高度商業地域である。需要者は国内外の大手企業、機関投資家、投資法人等である。名駅地区のオフィス空室率は緩やかな改善傾向にあり、賃料も概ね横ばいで推移している。コロナによる規制解除により人流は回復し、ホテルの稼働率や飲食店の売上も回復基調にある。名駅中心部で目立った取引はみられないが、投資需要は底堅い。取引総額は、規模、用途等によってバラツキがあり、一定の傾向は見出せない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格として客観性は高いが、各事例から求められた価格にバラツキがみられた。収益価格は需要者である投資家等が投資判断を行う上で重視する価格である。やや低位に把握されたが、当地域は収益不動産の取引が多く、収益価格の相対的信頼性は高い。需要者の属性及び行動原理を勘案の上、本件では比準価格と収益価格を相互に関連付け、近隣の地価動向及び代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 規 格 公 示 価 格 として	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +15.6	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 名古屋中村5-1	公示価格 11,700,000 円/㎡	[100.9] / 100	100 [115.6]	100 [59.6]	[111.6] / 100	19,100,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 -2.0	画地 -24.0	行政 -20.0	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	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(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		③ 価格変動要因の	[一般的] 物価上昇、海外市場及び金融市場の変動等による景気下振れリスクはあるが、市内一等地の不動産投資市場は底堅い動きとなっている。									
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 18,800,000 円/㎡			[地 域] 駅前の一等地であり希少性は高い。賃貸市場は緩やかではあるが回復基調にあり、投資市場は引き続き底堅い動きとなっている。									
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		[個 別 的] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号 公示価格 円/㎡		②変動率 年間 +2.1 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
中村(県)5-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 小上 慎介
鑑定評価額	179,000,000 円	1㎡当たりの価格	475,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	370,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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	名古屋市中村区亀島2丁目2909番				②地積 (㎡)	377	⑨法令上の規制等	商業 (80, 400) 防火	
	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	亀島600m	(その他) 駐車場整備地区 (100, 400)		
(2) 近隣地域	①範囲	東25m、西60m、南70m、北30m		②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約25m、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	32.7m市道	交通施設	亀島駅南西方600m	法令規制	商業 (100, 400) 防火	
(3) 最有効使用の判定	高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	500,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	収益還元法	収益価格	413,000 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駅以西の幹線及び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、個人事業主のほか、賃貸マンション等の開発を目的とする不動産会社等である。当地域は名駅地区の外縁部に位置するため事務所や店舗の取得需要は強くはないが、賃貸マンションを中心とした収益物件の取得需要や開発素地の取得需要は底堅く、周辺ではマンションが増加傾向にある。取引総額は、規模、用途等によってバラツキがあり、一定の傾向は見出せない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。採用した事例も名古屋駅以西の商業地域に存する事例であり客観性は高い。収益価格は、店舗や住宅の賃貸市場に大きな変化はなくやや低位に把握されたが、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。需要者の属性及び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、収益価格も関連付け、近隣の地価動向及び代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 -37.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋中村5-13	[101.4] 100	100 [101.0]	100 [60.0]	[100.0] 100	475,000	標準化補正			
(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 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	[]	標準化補正			
(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 445,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因]	物価上昇、海外市場及び金融市場の変動等による景気下振れリスクはあるが、都心外縁部の不動産市況は安定している。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因]	名駅地区外縁部の幹線道路沿いの商業地域。都心部へのアクセスが良好なことから、近年はマンションが増加傾向にある。					
② 変動率		年間 +6.7 %	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	株式会社三交不動産鑑定所
中村(県)5-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 浅田 勝利
鑑定評価額	366,000,000 円		1㎡当たりの価格	670,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) [令和5年1月] 路線価又は倍率	500,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	名古屋市中村区名駅南3丁目308番2 「名駅南三丁目3番44号」			②地積 (㎡)	546	⑨法令上の規制等	商業 (80, 500) 防火	
	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	大須観音 700m	(その他) 駐車場整備地区 (100, 492)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 130 m、北 70 m			②標準的使用	中高層事務所兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 30 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路 50 m 県道	
	④地域的要因の将来予測	幹線道路沿いに自社ビルや賃貸マンション、低層店舗等が混在する地域であるが、徐々にマンション化が進むと予測する。			交通施設	大須観音駅 西方700m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 500) 防火	
(3) 最有効使用の判定	高層事務所兼共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	容積率	-1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	710,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	605,000 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	同一需給圏は中村区及び中区の普通商業地域である。需要者はマンション開発業者や地元有力企業、法人投資家を中心となる。名駅南地区は名古屋駅への接近性が評価されており、従来からの店舗・事務所需要に加え、賃貸マンションへの投資需要が旺盛なほか、近年では分譲マンション開発が相次いでいる。名駅外縁部の立地としては割安感もあり、地価は上昇を続けている。中心価格帯は規模や用途等による差異が大きく、一定の傾向を見出せない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は名駅外縁部の商業地事例から試算しており、市場の実勢を反映する。収益価格は事務所兼共同住宅の賃貸を想定した、投資家の着目する価格である。収益価格は想定要素が多く不安定な面があるものの、投資需要が高い当地域では説得力を有する。検討の結果、比準価格を重視、収益価格を比較考量し、近傍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) 公示価格とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	名古屋中村5-5 公示価格 610,000 円/㎡	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [95.4]	[99.0] 100	665,000	標準化補正	街路 -4.0 交通 +8.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	[]	標準化補正	街路 交通 環境 行政 その他
(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 595,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的] ウクライナ侵攻や急速な円安により物価高が続いたが、低金利環境や投資マネーの流入により、不動産投資市場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] 名古屋駅及び名駅ビジネスエリアへの接近性により、賃貸・分譲共にマンション需要が旺盛である。					
	②変動率 年間 +12.6 % 半年間 %			[個別的] 個別的的要因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 中村(県)5-4, 愛知県, 愛知第1, and ミノノサービス株式会社.

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別, (9)値.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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, (2)範囲, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 7 columns: (8)公示価格とした, (9)指定基準地からの検討, (10)前年標準価格等の検討.

Table with 7 columns: (8)公示価格とした, (9)指定基準地からの検討, (10)前年標準価格等の検討.

Table with 3 columns: (10)前年標準価格等の検討, (3)価格変動要因, (4)地域要因, (5)個別的要因.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
中村(県)5-5 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 中村(県)5-5, 愛知県, 愛知第1, 大和不動産鑑定株式会社名古屋支社, 齋藤 善彦.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別, (9)750,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 名古屋市中村区則武1丁目907番. (2) 範囲: 東100m, 西20m, 南30m, 北45m. (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: 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 1,080,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は名駅周辺の幹線及び準幹線道路沿い. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は市場において成約した取引事例に基づく価格. (8) 公示価格: 689,000 円/㎡. (9) 指定基準地の検計: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検計: 前年標準価格 916,000 円/㎡.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社クオリティアブレイザル	
中村(県)5-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	三宅 真吾
鑑定評価額	105,000,000 円		1㎡当たりの価格	284,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6) 路線価	[令和 5年 1月]	225,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5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所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市中村区鳥居通2丁目14番外				②地積 (㎡)	370	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防				
	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	本陣 180m	(その他) 高度最高45m (90,300)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 70 m、北 70 m				②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地						
	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 24.5m市道				
	⑤地域要因の将来予測	地下鉄最寄駅に近接する、準幹線道路沿いの店舗、店舗併用共同住宅等が連たんする地域である。今後徐々に高層の共同住宅が増えつつ推移するものと予測する。											
(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	285,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	279,000 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、中村区を中心とする幹線道路及び準幹線道路沿いの普通商業地域である。需要者は、ロードサイド店舗の運営者や賃貸及び分譲の共同住宅等の建築を目的とする地元企業及び不動産開発会社業者等である。コロナ禍での行動制限がなくなった中、飲食需要を中心に回復傾向にある。また、都心の一部ではややかげりが見えてきたものの、全般的には住宅需要は堅調に推移している。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。ただし、収益価格は一定の想定事項を織り込むことから、やや不確実性が残る。したがって、市場参加者の観点から、市場の実態を反映した比準価格を標準として、収益価格を関連付け、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	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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 名古屋中村5-13	[101.4] 100	100 [101.0]	100 [100.5]	[100.0] 100	284,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	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] ウクライナ情勢や金利動向、建築資材の価格動向について、注視が必要である。今後は不動産マーケットの転換期を迎える可能性がある。									
	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] 一般的要因を背景に、店舗系用途の需要は回復基調にある。									
②変動率 年間 +3.3 % 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	大和不動産鑑定株式会社名古屋支社
中村(県)5-7	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 善彦
鑑定評価額	18,000,000,000 円		1㎡当たりの価格	11,800,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 8,100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月2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	名古屋市中村区名駅4丁目601番1外 「名駅四丁目6番23号」			②地積 (㎡)	1,522 ()	⑨法令上の規制等	商業 (80, 1300) 防火	
	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, 1300) 防火 (その他) 地区計画等 (100, 1000)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 20 m、南 40 m、北 0 m			②標準的使用	高層店舗兼事務所地			
	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	街路	交通施設	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	周辺では大型オフィスビルの建築が進んでおり、今後も駅前の中心的高度商業地として発展的に推移すると予測する。							
(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	三方路 間口大 規模	+10.0 +3.0 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,200,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	11,200,000 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	同一需給圏は名駅、栄地区を中心とする名古屋中心部の高度商業地域である。需要者は国内外の大手企業、機関投資家、不動産ファンド等である。市内一等地においては取引件数が少ないが、不動産ファンド等の投資用不動産に対する取得意欲は旺盛である。一方賃貸市場は在宅勤務の浸透によりオフィス空室率が上昇傾向にあり、飲食店舗も生活様式の変化により苦戦が続いている。取引総額は、規模、用途等によってバラツキがあり、一定の傾向は見出せない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格として客観性は高いが、高度商業地の取引は件数が少なく、各事例から求められた価格にバラツキが見られた。収益価格は需要者である投資家等が投資判断を行う上で重視する価格であり、対象地域も収益不動産の取引が中心のエリアのため相対的信頼性は高い。以上より本件では、比準価格と収益価格を相互に関連付け、近隣の地価動向、単価と総額の関連性にも留意して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	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +15.6 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 名古屋中村5-1 公示価格 11,700,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [115.6]	100 [/]	[115.6] 100	11,800,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +15.6 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
(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 11,500,000 円/㎡		③ 価格形成要因	[一般的要因]	[地域要因]	[個別的要因]			
	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 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中村5-1 公示価格 11,700,000 円/㎡								
②変動率		年間 +2.6 %	半年間 +0.9 %	名古屋市内中心部の地価は上昇傾向にあるが、国際情勢や原材料価格の上昇、金融市場の動向が不動産市場に与える影響が注視される。 駅前一等地に存する高度商業地域である。賃貸市場はやや弱含みの状況にあるが、投資市場は活発であり、発展的に推移すると予測する。 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 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, 氏名, 不動産鑑定士 長谷川 明子, 鑑定評価額, 460,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,100,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 1,630,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした, (9) 指定からの検地, (10) 対象基準地の検計, ③価格形成要因の

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
中村(県)5-9 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 中村(県)5-9, 愛知県, 愛知第1, 大和不動産鑑定株式会社名古屋支社.

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率. Includes dates like 令和5年7月1日 and values like 5,330,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 名古屋市中村区名駅3丁目2605番. (2) 範囲: 東60m, 西25m, 南0m, 北30m. (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: 容積率 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 7,000,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、中村区及び中区中心部の高度・準高度商業地域の圏域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 主たる需要者は、投資法人、大手不動産業者、地元優良企業等が中心であり. (8) 公示価格とした: 11,700,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: 継続 前年標準価格 6,520,000 円/㎡.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三交不動産鑑定所	
中村(県)5-10	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	浅田 勝利
鑑定評価額	121,000,000 円		1㎡当たりの価格	288,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	225,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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		名古屋市中村区黄金通3丁目14番1外				②地積 (㎡)	419	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)					
(2) 近隣地域	①範囲		東30m、西60m、南70m、北20m		②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口約15m、奥行約30m、規模		450㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	32.7m市道	交通施設	大閘通駅南方640m	法令規制	商業 (100,400) 防火			
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 セットバック		+2.0 -1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	302,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	262,000 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	同一需給圏は中村区西部の幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は地元企業や個人事業者、マンション開発業者が中心となる。当地域は名古屋環状線沿いにあるが店舗集積は低く、自社ビルや賃貸マンションが多い。周辺地域に動きはないものの、名古屋駅への接近性に優れるためマンション需要は根強い。中心価格帯は規模や用途等による差異が大きく、一定の傾向を見出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は名駅西側の商業地事例から試算しており、市場の実勢を反映する。収益価格は店舗兼共同住宅の賃貸を想定した、投資家の着目する価格である。自用と投資需要が混在する当市場では両価格とも説得力を有するが、収益価格には想定要素が多く不安定な面がある。よって、比準価格を重視、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	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	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 名古屋中村5-13	[101.4] 100	100 [101.0]	100 [/]	[101.0] 100	288,000	標準化補正	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	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	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路	交通	環境	行政	その他
(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		③ 価格変動要因		[一般的] ウクライナ侵攻や急速な円安により物価高が続いたが、低金利環境や投資マネーの流入により、不動産投資市場は堅調に推移している。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 272,000 円/㎡				[地域] 投資需要は高くないものの、地価はマンション需要に牽引されている。							
	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				[個別的] 個別的要因に特段の変動はない。							
■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中村5-13 公示価格 284,000 円/㎡				② 変動率		年間 +5.9% 半年間 +1.4%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社パスコ 中部事業部	
中村(県)5-11	愛知県	愛知第 1	氏名	不動産鑑定士	小倉 偉
鑑定評価額	376,000,000 円		1㎡当たりの価格	2,280,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1,850,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 5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 中村区 椿町 1 3 1 4 番 「椿町 1 3 番 1 6 号」			②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	商業 (80, 1000) 防火
	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	(その他) 駐車場整備地区 (100, 800)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用	高層店舗事務所併用地		
	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 20m市道 交通施設 地下鉄名古屋駅 南西方320m 法令規制 商業 (100, 800) 防火 駐車場整備地区
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	名駅西口エリア内の商業地域である。当エリア内北方ではリニア新幹線名古屋駅西工区工事が進行中である。開業時期は2027年から延期された。概ね高度利用されており、当面は現状にて推移するものと推測される。						
	(4) 対象基準地の個別的要因	間口狭小 -5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,300,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	2,190,000 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	名駅西口エリア内幹線道路背後の中高層のオフィスビル、飲食店舗ビル、ビジネスホテルが建ち並ぶ商業地域内の商業地である。新型コロナウイルス感染症は5月に2類相当から5類相当へ引き下げられ、経済活動は活気つつある。急激な物価上昇もあるが、低金利政策の継続を背景とした不動産投資は堅調である。当エリアは名古屋中心圏では副次的に選好され価格は強含みである。取引価格は規模、建物用途等によって多様であるため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	比準価格は実際に成約した取引に基づく市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は新規に最有効使用の建物建築・賃貸事業を想定した不動産収益性を反映した価格である。ただし収益価格は十分に想定要素が介在している。需要者は代替不動産との価格比較等を行い、取得後の収益性の検討も行って意思決定を行う傾向がある。よって、規範性の高い比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、公示地価格との均衡も踏まえ、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	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.6 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋中村5-33 公示価格 3,450,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [105.6]	100 [138.9]	[95.0] 100	2,270,000	街路 0.0 交通 +6.0 環境 +31.0 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 2,120,000 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況 [一般的要因] 株価はバブル後最高値を更新し、金融緩和と政策継続により不動産需要は堅調だが、急激な物価上昇により先行き不透明感 は払拭されない。 [地域要因] 近隣でリニア新幹線名古屋駅の工事が行われているが、2027年開業予定からの延期により、その価格影響はまだ顕著ではない。 [個別的要因] 特にない						
	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 +7.5 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 中部第一鑑定所	
中村(県)5-12	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	長谷川 明子
鑑定評価額	571,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,650,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	1,300,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年4月12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		名古屋市中村区名駅2丁目4010番「名駅二丁目40番16号」			②地積 (㎡)	346	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	(その他) 駐車場整備地区 (90,400)	
(2) 近隣地域	①範囲		東25m、西30m、南90m、北45m		②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口約15m、奥行約20m、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	10.9m市道	交通施設	地下鉄名古屋駅 北方220m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (90,400) 準防	
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	1,830,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	形状				
	収益還元法	収益価格	1,450,000 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	同一需給圏は名駅地区の幹線道路背後を中心とする商業地域。需要者の中心は一般法人のほか不動産会社、不動産ファンド等である。建築費の高騰による不動産価格への影響等不確定要素はあるものの投資需要は堅調に推移しており、選好性の強い名駅地区にあって住居系用途での利用が可能な当該地域の需要は強含みで推移している。取引総額は規模や取引目的等によってばらつきがあり一定の傾向は見出せない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場動向を反映し実証的な価格であるが査定価格間の開差が大きい。収益価格は想定建物から得られる純収益と還元利回りから求めたものであり、収益性を反映した価格である。賃貸市場は回復基調にあるものの、想定要素が介在するほか建築費の高騰もあり不安定である。以上から比準価格をやや重視しつつ収益価格を関連付け、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	① □ 代表標準地 ■ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 名古屋中村5-28	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [117.0]	[98.0] 100	1,640,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +21.0	行政 +3.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正	交通 0.0	環境 +21.0	行政 +3.0
(10) 対象基準地価格の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 不動産市場への資金流入は継続している状況にあって投資需要は堅調で、都心及び周辺での取得意欲は強い。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,510,000 円/㎡			[地域] 投資需要は依然旺盛な状況で、名駅地区内の稀少性と住居系用途での利用も可能な立地性から需要は引き続き強い状況にある。						
	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			[個別的] 個別的な要因に変動はない。						
	□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡						
	②変動率	年間 +9.3 %	半年間 %							