

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鎌塚不動産鑑定事務所
東(県)-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鎌塚 敦司
鑑定評価額	21,200,000 円	1㎡当たりの価格	286,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6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6年4月10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				名古屋市中区出来町3丁目1201番2 「出来町三丁目12番21号」		②地積 (㎡)	74 ()	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	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6m市道	水道、 ガス、 下水	大曽根 680m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 20 m、南 20 m、北 15 m			②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路 基準方位北 6 m市道	交通 施設	大曽根駅 南方680m		法令 規制 1 住居 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測		中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ既存住宅地域である。容積率が200%で3階建の住宅敷地に適することから、今後は土地の細分化が進むものと予測する。							
(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 +9.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 286,000 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	同一需給圏は東区、千種区を中心とした名古屋市中東部の住宅地域である。需要者は名古屋市及び周辺市町に居住する、所得がやや高い一次取得者及び二次取得者が中心である。最寄駅から徒歩圏内に位置し、利便性が良く、住環境も優るため、宅地需要は強い。需要の中心は、土地のみで2000万～3000万円前後、新築の戸建は3500万～4500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模が小さく間口も狭いため共同住宅の想定は困難であることから、収益価格は試算しない。周辺の環境や通勤利便性を重視して価格形成される住宅地域であり、自用の住宅地としての取引が中心である。昨年と比較した市場動向を勘案し、比準価格をもって妥当と判断し、代表標準地との検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格 標準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋千種-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内訳 標準化 補正	街路 0.0	地域 0.0
	公示価格 244,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.6]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	284,000		交通 0.0	交通 -9.0
								環境 0.0	環境 +5.0	
								画地 0.0	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 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	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通	交通
								環境	環境	
								画地	行政	
								行政	その他	
								その他		
(10) 対象年の標準価格等の前 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 277,000 円/㎡			③ 価格変動要因の 形成要因	[一般的] 建築費の高騰と住宅ローン金利の上昇懸念から注文住宅、建売住宅とも売れ行きが落ち込みつつある。今後の動向が注視されている。					
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域] 容積率200%の住宅地域は土地を分割して、3階建の住宅用地として分譲される取引が増えている。					
					[個別的] 個別的要因の変動は特にない。					
	②変動率	年間 +3.2 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価
東(県)-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 大竹 大輔
鑑定評価額	26,000,000 円		1㎡当たりの価格	226,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	160,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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		名古屋市区大幸2丁目935番「大幸二丁目9番39号」				②地積 (㎡)	115 ()	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, 160)			
	1:2	住宅 W2	小規模一般住宅の中にアパート等が見られる既成住宅地域	南4m市道	水道、ガス、下水	矢田 150m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 50 m、南 80 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 8 m、奥行 約 15 m、規模			120 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	矢田駅 東方150m	法令規制	1 住居 (70, 160) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	小規模一般住宅を中心とする既成住宅地域として概ね熟成しており、特段の大きな変動要因もなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+9.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 226,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 95,200 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、東区を中心に、周辺区内に存する住宅地域である。需要者は、市内勤務の一次取得者が中心である。近隣地域及びその周辺は、一級河川に近接した旧来からの既成住宅地域であるが、鉄道については複数路線の利用が可能であるほか、大型商業施設への接近性がある等、利便性の高い地域であり、相応の需要は認められる。中心となる価格帯は土地120㎡程度で2,500万円前後、新築戸建住宅で5,000万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い事例から試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は対象不動産に最有効使用の賃貸物件を想定して求めた価格であるが、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に求められたものである。また、当該地域は収益性よりも居住の快適性が重視される地域であることから、比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、さらに標準地からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした価格	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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 名古屋東-11							交通 0.0	交通 +1.0	
	公示価格 258,000 円/㎡	[102.4] 100	100 [107.9]	100 [118.5]	[109.0] 100	225,000	環境 0.0	環境 +15.0		
							画地 +7.9	行政 +1.0		
							行政 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0			
(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	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 215,000 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 海外情勢、社会経済情勢等の不安要素はあるが、不動産の立地、用途、収益物件の可否等の個性に応じて、取引市場には強弱が見られる。					
	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 円/㎡				[地域要因] 当該地域は、旧来からの既成住宅地域であるものの、利便性の高い住宅地域で、地域要因に特段の変動要因は認められない。					
	公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +5.1 %	半年間 %							

1 基本的事項

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		名古屋市中東区植木町3丁目4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	2住居 (60, 200) 準防						
	1.2:1	空地	住宅、社宅、事務所等が混在する既成住宅地域	南8m市道	水道、ガス、下水	高岳 800m	(その他) (70, 200)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 80 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	都心に近い高級住宅地域である。	街路	基準方位北、8 m 市道	交通施設	高岳駅 北方800m	法令規制	2住居 (60, 200) 準防				
	⑤地域要因の将来予測		高級住宅地域として既に熟成しており、現状のまま推移するものと予測される。										
(3) 最も有効使用の判定	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			664,000 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内の白壁等に代表される高級な住宅地域である。需要者の中心は個人の高所得者層や法人等である。当地域は、旧来からの高級住宅地域で需要は強く、供給は限定的で売り手は強気姿勢を保っている。需要の中心となる価格帯は、白壁、植木町、主税町周辺の高級住宅地については規模によって、大きなばらつきがあり、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	近隣地域は、住宅、社宅、事務所等が混在する既成住宅地域であるが、事業収支の観点から、面積が小さく、経済合理的に経営が可能となる賃貸住宅が建てられないため、収益価格は試算しない。また当該住宅地においては収益性よりも快適性、利便性が重視されると考えられる。以上、検討の結果、需要者の投資行動の適合性の観点より、比準価格をもって、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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	公示価格	[103.8]	100	100	[109.0]	664,000		標準化補正	交通	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	行政	+9.0	行政	0.0	その他	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]			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 価格形成要因の		[一般的] 緩和的な金融環境の継続等を背景に、不動産投資需要は底堅く推移しているが、建築費高騰や世界情勢に加え、金利の動向に注意が必要。 [地域] 名古屋市内における人気のある住宅地域は需要が強く、地価は上昇している。 [個別的] 個別的要因に変動はない。							
	■ 継続 □ 新規												
	前年標準価格 632,000 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 名古屋東-1												
	公示価格 640,000 円/㎡												
	②変動率	年間 +5.1 %	半年間 +3.8 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鎌塚不動産鑑定事務所
東(県)5-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鎌塚 敦司
鑑定評価額	521,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,250,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	990,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4月10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		名古屋市中区葵1丁目1609番外「葵一丁目16番30号」				②地積(㎡)	417	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, 600) 防火		
	1:1.2	店舗兼共同住宅 R C14	中高層の店舗兼共同住宅、事務所が多い商業地域		南37m市道	水道、ガス、下水	新栄町100m		(その他) 駐車場整備地区(100, 600)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 60 m、北 30 m				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 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	3 7 m市道	交通施設	新栄町駅 北東方100m		法令規制 商業 駐車場整備地区 (100, 600) 防火		
	⑤地域要因の将来予測		中高層の店舗兼共同住宅が多い幹線道路沿いの商業地域である。古くからの事務所ビルも見られるが、規模の大きい土地を中心に店舗兼共同住宅が緩やかに増加してゆくものと予測する。								
(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 1, 330, 000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 1, 160, 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	同一需給圏は東区を中心に名古屋市内の容積率の高い準高度ないし高度商業地域である。需要者は主として J-R E I T、私募リート等の機関投資家や全国的に事業を展開する不動産会社を中心となるが、地場の不動産会社や企業も見られる。新栄駅から徒歩圏で容積率も 6 0 0 % であるため、需要は安定しているが賃貸マンション用地としては割高感があるため、価格の上昇は緩やかである。取引の中心は規模によって異なる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格に比較して収益価格が低位に求められたが概ね均衡が得られた。自用の店舗や事業所用地を取得する取引も見られるが、容積率が 6 0 0 % で駅から近いいため収益目的での取引も多く見られる。市場性を反映した比準価格は精度が高いが、収益価格も説得力を有する。以上により、比準価格を標準に収益価格も参考にし、昨年から市場動向も勘案し、上記の通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 名古屋東5-6		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 0.0	街路 0.0
	公示価格 1, 240, 000 円/㎡		[100.8] / 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] / 100	1, 250, 000		交通 0.0	環境 0.0	交通 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 0.0	地域 0.0	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0
(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 1, 220, 000 円/㎡			③ 価格形成要因の	一般的要因 建築費の高騰に加えて17年ぶりに貸出金利も上昇しているが、名古屋の不動産への投資意欲は依然として強く、取引は活発である。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋東5-6 公示価格 1, 240, 000 円/㎡				地域要因 周辺の地域要因に特段の変化はないが、駅から徒歩圏内で容積率が高い商業地の需要は依然として強い。						
	②変動率 年間 +2.5 % 半年間 +0.8 %				個別的要因 個別的要因の変動は特にない。						

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出
東(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鎌塚不動産鑑定事務所
東(県)5-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鎌塚 敦司
鑑定評価額		459,000,000 円	1㎡当たりの価格	803,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 630,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4月10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		名古屋市中区泉2丁目2110番外「泉2丁目21番25号」			②地積(㎡)		572	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, 500) 防火		
	1:1	事務所兼店舗 S R C 8 F 1 B		中高層の店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域		西50m国道	水道、ガス、下水	高岳 170m	(その他) (100, 500)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 80 m、南 40 m、北 30 m			②標準的使用		中高層店舗、事務所、共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模			600 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	西側に名古屋高速の高架道路が存する。		街路 50 m 国道	交通施設	高岳駅 北方170m		法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 500) 防火		
	⑤地域要因の将来予測		低層店舗やガソリンスタンドも見られるが、規模の大きい土地を中心に店舗兼共同住宅が緩やかに増加してゆくものと予測する。									
(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		837,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		775,000 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中東部の幹線街路沿いの商業地域。需要者は主として地場の業績好調な法人の他に全国的に事業を展開する不動産業者も見られる。超金融緩和と政策金利の上昇局面に転換しつつあるが、名古屋の賃貸マンション用地に対する投資意欲は依然として底堅い。高岳駅から近く単身者向けの賃貸需要が強い地域であるため地価は上昇を続けている。取引の中心は規模によって異なる。									
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格に比較して収益価格が低位に求められた。自用の店舗や事務所用地を取得する取引も見られるが、容積率が500%で駅から徒歩圏内であるため収益目的での取引も多く見られる。市場性を反映した比準価格は精度が高いが、収益価格も一定の説得力を有する。以上により、比準価格を標準に収益価格も参考にし、代表標準地との比較も参考に上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋東5-6	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
								交通	0.0		交通	-2.0
	公示価格 1,240,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [156.5]	[100.0] 100	799,000	標準化補正	環境	0.0	行政	環境	+55.0
画地								0.0	行政		+3.0	
行政								0.0	その他		0.0	
その他								0.0				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡								[] 100		100 []	100 []
									環境		環境	
									画地		行政	
									行政		その他	
(10) 対象年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因	[一般的] 建築費の高騰に加えて17年ぶりに貸出金利も上昇しているが、名古屋の不動産への投資意欲は依然として強く、取引は活発である。 [地域] 周辺の地域要因に特段の変化はないが、駅から徒歩圏内で容積率が高い商業地の需要は依然として強い。 [個別的] 個別的要因の変動は特にない。							
	■ 継続 □ 新規											
	前年標準価格 750,000 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	+7.1 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価
東(県)5-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 大竹 大輔
鑑定評価額	163,000,000 円	1㎡当たりの価格	590,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	460,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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		名古屋市区代官町1719番「代官町17番28号」			②地積 (㎡)	276 ()	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, 500) 防火 (その他) 特定用途誘導地区 特定用途誘導地区 (100, 500)		
	台形 1:1	店舗兼事務所 RC4	中高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅、駐車場等が混在する商業地域	西50m国道	水道、ガス、下水	高岳600m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 80 m、南 60 m、北 80 m			②標準的使用		中高層店舗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 m ² 程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	50m国道	交通施設	高岳駅 北東方600m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 500) 防火	
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いに中高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅、駐車場等が混在する商業地域であり、特段の大きな変動要因もなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。							
(3)	最有効使用の判定		高層店舗事務所兼共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因		ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		621,000 円/m ²					
	収益還元法		収益価格		542,000 円/m ²					
	原価法		積算価格		／ 円/m ²					
	開発法		開発法による価格		／ 円/m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、東区及び周辺区内の幹線、準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、中小企業、個人事業主、投資家、マンションデベロッパー等である。幹線道路に沿接する近隣地域及びその周辺は、マンション用地としての需要も見込まれる地域であることから、需要は底堅い。市場の中心となる価格帯は、立地条件、規模等に応じて多様で、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	比準価格は類似性の高い事例から試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、本件の主たる需要者は投資家等であるため、収益性を基礎とした理論的な価格である収益価格も一定の説得力を有する。従って、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連付け、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 標準地番号 名古屋東5-7		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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +2.0 環境 -34.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 414,000 円/m ²		[102.4] 100	100 [107.0]	100 [67.3]	[100.0] 100	589,000			
(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/m ²)	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/m ²		[] 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 551,000 円/m ²			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 海外情勢、社会経済情勢等の不安要素はあるが、不動産の立地、用途、収益物件の可否等の個性に応じて、取引市場には強弱が見られる。					
	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/m ²				[地域要因] 当該地域は、幹線道路沿いに中高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅等が見られる商業地域で、地域要因に特段の変動要因は認められない。					
	②変動率 年間 +7.1 % 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6年地価調査）

令和6年7月8日提出
東(県)5-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価
東(県)5-4	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 大竹 大輔
鑑定評価額	355,000,000 円	1㎡当たりの価格	723,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	560,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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		名古屋市中区泉1丁目403番外「泉一丁目4番5号」			②地積(㎡)	491 ()		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, 500) 防火 (その他) (100, 500)		
	1:2	店舗、事務所兼共同住宅 S R C 11F1B	高層共同住宅、中低層の事務所、店舗等が混在する商業地域		北30m市道	水道、ガス、下水	高岳700m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 30 m、北 60 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 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 30m市道	交通施設	高岳駅 北西方700m		法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 500) 防火	
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いに高層共同住宅、中低層の事務所、店舗等が混在する商業地域であり、特段の大きな変動要因もなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。								
(3) 最も有効使用の判定	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		761,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		634,000 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、東区を中心に、周辺区内に存する幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、地元企業、不動産業者、個人投資家等である。近隣地域及びその周辺は、都心への接近性、都心近接の利便性等から、収益物件としての需要が認められる等、取引需要は底堅い。市場の中心となる価格帯は、立地条件、規模等に応じて多様で、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	比準価格は類似性の高い事例から試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、本件の主たる需要者は投資家等であるため、収益性を基礎とした理論的な価格である収益価格も一定の説得力を有する。従って、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格をも関連付け、さらに標準地からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋東5-6		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 1,240,000 円/㎡		$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[173.5]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	720,000		交通 0.0		交通 +9.0
								環境 0.0		環境 +53.0	
								画地 0.0		行政 +3.0	
								行政 0.0		その他 0.0	
								その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			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 670,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 海外情勢、社会経済情勢等の不安要素はあるが、不動産の立地、用途、収益物件の可否等の個性に応じて、取引市場には強弱が見られる。						
	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] 当該地域は、高層共同住宅、中低層の事務所、店舗等が混在する商業地域で、地域要因に特段の変動要因は認められない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +7.9 % 半年間 %										

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出
東(県)5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価
東(県)5-5	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 大竹 大輔
鑑定評価額	109,000,000 円	1㎡当たりの価格	424,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	310,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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		名古屋市中区徳川2丁目601番「徳川二丁目6番2号」			②地積(㎡)	258	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, 500) 防火	
	1:1.5	店舗、事務所兼共同住宅 RC7	高層共同住宅、低層の店舗等が混在する商業地域	北西50m国道、三方路	水道、ガス、下水	森下 440m		(その他) (100, 500)	
(2) 近隣地域	①範囲			東 20 m、西 40 m、南 80 m、北 60 m			②標準的使用		中高層店舗、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 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	50m国道	交通施設	森下駅 南西方440m	法令規制	商業 (100, 500) 防火
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いに低層店舗、共同住宅等が見られる商業地域であり、特段の大きな変動要因もなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。						
(3) 最も有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		三方路 +7.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		446,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		388,000 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、東区及び周辺区内の幹線、準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、地元企業、個人事業主、投資家、マンションデベロッパー等である。幹線道路に沿接する近隣地域及びその周辺は、マンション用地としての需要も見込まれる地域であることから、需要は底堅い。市場の中心となる価格帯は、立地条件、規模等に応じて多様で、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	比準価格は類似性の高い事例から試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、本件の主たる需要者は投資家等であるため、収益性を基礎とした理論的な価格である収益価格も一定の説得力を有する。従って、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連付け、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 標準地番号 名古屋東5-7		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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 414,000 円/㎡		[102.4] / 100	100 / [107.0]	100 / [/]	[107.0] / 100	424,000		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		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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[/] / 100	100 / [/]	100 / [/]	[/] / 100			街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象年間の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 394,000 円/㎡			③ 価格変動状況 価格形成要因の	[一般的] 海外情勢、社会経済情勢等の不安要素はあるが、不動産の立地、用途、収益物件の可否等の個性に応じて、取引市場には強弱が見られる。				
	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 東5-7 公示価格 414,000 円/㎡				[地域] 当該地域は、幹線道路沿いに低層店舗、共同住宅等が見られる商業地域であり、地域要因に特段の変動要因は認められない。				
					[個別的] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +7.6 % 半年間 +2.4 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社鈴河
東(県)5-7	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鈴木 智行
鑑定評価額	139,000,000 円	1㎡当たりの価格	500,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) [令和6年1月] 路線価又は倍率	370,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4月12日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市中区東区白壁2丁目409番 「白壁二丁目4番30号」				②地積 (㎡)	277 ()	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		
	1:3	事務所 SRC9	中高層の事務所ビル、事務所兼居宅、駐車場等が混在する商業地域	南30m県道、東側道	水道、ガス、下水	東大手 430m		(その他) (100, 400)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 70 m、南 60 m、北 30 m				②標準的使用 中高層事務所地					
	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	3 0 m県道	交通 施設	東大手駅 東方430m	法令 規制	商業 (100, 400) 防火	
	⑤地域要因の将来予測	少しずつマンション化が進んでいくものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	高層事務所兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5. 0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			530, 000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格			469, 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中区東区及びその周辺区に存する商業地域である。需要者は自用目的の地元企業等のほか、賃貸マンションやオフィスを開発する不動産業者や投資家等である。最寄駅や官公庁から徒歩圏内に位置しており、賃貸需要も期待できることから、地価は上昇している。取引の中心となる価格帯は、規模によって、大きなばらつきがあり、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	近隣地域は、中高層の事務所ビル、事務所兼居宅、駐車場等が混在する商業地域であって、需要者の中には収益物件の保有を目的とした投資家が考えられるため、収益価格に一定の説得力が認められる。比準価格は、規範性の認められる事例から求められており、説得力が高い。以上より、需要者の投資行動の適合性の観点より、市場性を反映した比準価格と収益価格を関連づけ、代表標準地との検討を踏まえ、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 標準地番号 名古屋東5-7		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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧地域要 因 街路 0.0 交通 0.0 環境 -19.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 414, 000 円/㎡		[102. 4] 100	100 [107. 0]	100 [83. 4]	[105. 0] 100	499, 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 470, 000 円/㎡			③ 価格変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 緩和的な金融環境の継続等を背景に、不動産投資需要は底堅く推移しているが、建築費高騰や世界情勢に加え、金利の動向に注意が必要。					
	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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 都心に近い利便性の良い地域は堅調に推移している。					
	②変動率 年間 +6. 4 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					