

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)5-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 浅田 勝利

鑑定評価額	200,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	530,000 円/m ²
-------	---------------	-------------------------	--------------------------

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]	400,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 17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 ()	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		商業 (80, 400) 防火
	1:2	空地	営業所、マンション、 自動車関連店舗等 が混在する路線商業 地域	西32.7m市道	水道、 ガス、 下水	亀島 600m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 400)

近隣地域	①範囲	東 25 m、西 60 m、南 70 m、北 30 m				②標準の使用	中高層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 25 m、規模 300 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	32.7 m市道		交通施設	亀島駅 南西方600m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに営業所、マンション、低層店舗等が見られる地域であるが、周辺ではマンション開発が相次いでおり、徐々にマンション化が進むと予測する。									

(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 550,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 473,000 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の中部及び東部、中区の西部、西区の南部といった名駅外縁部の商業地域である。需要者はマンション開発業者や地元有力企業、法人投資家が中心となる。対象地は幹線道路沿いにあり店舗需要を有するが、現在はマンション需要が中心である。亀島地区はマンション供給が差き、やや過剰感が出始めているが、依然として素地需要は堅調で高値傾向が続く。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。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説得力を有する。検討の結果、比準価格をやや重視、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とおり決定した。

(8) 公示価格を とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 名古屋中村5-13	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -38.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 304,000 円/㎡	[105.3] 100	100 [101.0]	100 [60.1]	[100.0] 100	527,000				
(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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 475,000 円/m ² ①-2 基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表基準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ² ②変動率 年間 +11.6 % 半年間 %	③ 価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 建築費の高騰や金利上昇懸念など、地価の下落圧力が高まっているが、投資需要は堅調で取引価格は高値圏を維持している。 [地域要因] 名古屋駅への接近性により、賃貸・分譲共にマンション需要が旺盛な地域である。 [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	410,000,000 円		1㎡当たりの価格		750,000 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	570,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月17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	
	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) 駐車場整備地区 (100, 492)		
	1:2	事務所 S8F1B		中高層の事務所ビルやマンションと低層店舗等が立地する商業地域		西50m県道	水道、ガス、下水	大須観音 700m				
(2)	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			
(近隣地域)	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		交通 大須観音駅 西方700m	
							施設		法令 商業 駐車場整備地区 (100, 500) 防火		規制	
	⑤地域要因の将来予測				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。							
(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		780,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		642,000 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に優れ、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需要も高い。名駅外縁部の立地としては割安感もあり、地価は上昇基調にある。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、比準価格をやや重視、収益価格を関連付け、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	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/㎡)	
	標準地番号 名古屋中村5-5										⑦内訳	
	公示価格 680,000 円/㎡		[106.0] / 100		100 [100.0]		100 [95.4]		[99.0] / 100		748,000	
											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	
(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/㎡)	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100		100 []		100 []		[] / 100		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	
(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				③ 変動状況 要因の		[一般的要因] 建築費の高騰や金利上昇懸念など、地価の下落圧力が高まっているが、投資需要は堅調で取引価格は高値圏を維持している。 [地域要因] 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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	前年標準価格 670,000 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 +11.9 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミソノサービス株式会社
中村(県)5-4	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 加藤 雅也
鑑定評価額	8,730,000,000 円		1㎡当たりの価格	7,250,000 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]	5,090,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6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所在地番並びに 「住居表示」等					名古屋市中村区椿町109番1外 「椿町1番16号」					②地積 (㎡)		1,204 ()		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			商業 (80, 1000) 防火										
	台形 1.2:1		事務所 SRC11F1B		中高層の事務所、店舗 が建ち並ぶ名古屋 駅西口の駅前商業地 域		東28m市道、 南側道		水道、 ガス、 下水		地下鉄名古屋 250m			(その他) 地区計画 (100, 800)										
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 60 m、南 170 m、北 170 m					②標準の使用 高層店舗兼事務所地																
	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		名古屋駅西口至近の駅前高 度商業地域である。		街 路		28m市道		交通 施設		地下鉄名古屋駅 北西方250m		法令 規制		商業 地区計画等 (100, 800) 防火							
⑤地域要因の 将来予測		名古屋駅西口に近接する駅前高度商業地域であり、旺盛な投資需要に支えられ、地価は底堅く推移していくものと予測 される。																						
(3)	最有効使用の判定					高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地 の個別的要 因		角地 間口大		+10.0 +3.0									
(5) 鑑定評価の手法 の適用			取引事例比較法		比準価格		7,680,000 円/㎡																	
			収益還元法		収益価格		6,190,000 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	同一需給圏は名古屋都心部における、高度・準高度商業地域一円である。需要者の中心は、機関投資家や大企業のほか、 地元の資本力を有する法人企業等である。直近においては、賃貸市場はやや停滞しているが、金融緩和の継続等を背景に、 投資法人等による旺盛な投資需要のもと、地価は底堅く推移している。取引総額については、規模・用途等物件の 個別性に依りて相違があり、一定の傾向は見出し難い。																							
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は、現実の市場性を反映した実証的價格で、採用事例は対象地と価格牽連性を有する名駅地区の高度商業地域 に存し適格性を有している。一方、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 性を反映した價格であるが、想定要素を保守的に捉えているため、やや低位に求められた。以上より、実証的である比 準価格を標準に収益価格を関連付け、地価公示標準地価格との均衡にも留意し、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 標準地番号 名古屋中村5-11		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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +7.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		-5.0 +7.0 +15.0 -11.0 0.0	
	公示価格 6,850,000 円/㎡		[103.5] 100		100 [107.0]		100 [104.0]		[113.3] 100		7,220,000													
(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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +7.0 0.0 0.0		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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 7,040,000 円/㎡					③ 価格 変動 要因 の 状況		[一般的] 低金利を背景に不動産市場は堅調に推移しているが、今後においては、世界情勢や物価動向が注視される。																
	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] 名駅エリアの再開発によるエリア的な発展も相まって、安定的に推移している。																
	②変動率 年間 +3.0 % 半年間 %							[個別的] 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
中村(県)5-5 宅地-1

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)5-5	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 善彦
鑑定評価額	338,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,100,000 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	810,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年 6月 16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		名古屋市中村区則武1丁目907番「則武一丁目9番15号」			②地積(㎡)	307 ()		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)		
	1:2.5	事務所 S5	事務所を中心に店舗や共同住宅も混在する商業地域		北15m市道、背面道	水道、ガス、下水	地下鉄名古屋550m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 20 m、南 30 m、北 45 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 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 15 m市道	交通施設	地下鉄名古屋駅北西方550m		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	事務所ビルを中心に店舗や共同住宅等も混在する商業地域であり、繁華性が劣るため賃貸需要は強くはないが、名駅へのアクセスが良好なため、マンションを中心とした開発用地等としての需要は強い。									
(3) 最も有効使用の判定	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		1,160,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		1,030,000 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	同一需給圏は名駅周辺の幹線及び準幹線道路沿い、並びにその背後の商業地域であり、需要者は自己使用または賃貸目的の不動産業者や開発事業者等である。名駅西口周辺部に位置し、繁華性が劣るため、店舗兼事務所の賃貸需要は強くないが、名駅へのアクセスが良好なため、マンションを中心とした開発用地等としての需要は強い。取引総額は規模、用途によってバラ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	比準価格は市場において成約した取引事例に基づく価格であり、収益価格は店舗兼事務所を想定した投資採算性に基づく価格である。市場での需要者は自用目的の事業法人等が多いが、主たる市場参加者が取引に関して意思決定を行う際には、市場性に加え収益性を考慮する。よって、本件では市場実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連付け、単価と総額との関連、地価公示標準地を標準とした価格との検討をも踏まえて、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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因 0.0	街路 0.0	
	標準地番号 名古屋中村5-24							交通 0.0	交通 -6.0	交通 -6.0	
	公示価格 731,000 円/㎡	[102.4] 100	100 [103.0]	100 [68.9]	[103.0] 100	1,090,000	環境 0.0	環境 -22.0	環境 -22.0		
							画地 +3.0	行政 -6.0	行政 -6.0		
							行政 0.0	その他 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	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	交通	
							環境	環境	環境		
							画地	行政	行政		
							行政	その他	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 990,000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 都心部を中心に地価は堅調であるが、国際情勢や世界的なインフレーションの進行、金融資本市場の変動が不動産市場に与える影響が注視される。						
	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] 名駅西口周辺部に位置し、マンションを中心とした開発用地としての需要が強いため、地価は上昇傾向を継続している。						
	②変動率 年間 +11.1 % 半年間 %				[個別的] 個別的な要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
中村（県）5-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社クオリティアプレイザル
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	112,000,000 円	1㎡当たりの価格	302,000 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	240,000 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		名古屋市中村区鳥居通2丁目14番外			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				
	1:2	店舗 S1		低層店舗、中高層の共同住宅が見られる商業地域		北西24.5m市道	水道、ガス、下水	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		交通施設	本陣駅 南西方180m	法令規制	近商 (90, 300) 準防
	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				305,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法		収益価格				285,000 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。全般的には住宅需要は堅調に推移しているものの、昨今の建築費高騰（特に労務費）により、投資を控える動きも出始めている。												
(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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号 名古屋中村5-13									交通	0.0		交通	-8.0
	公示価格		[105.3] 100		100 [101.0]	100 [105.3]	[100.0] 100	301,000		環境	0.0		環境	+10.0
	304,000 円/㎡									画地	+1.0		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		[] 100		100 []	100 []	[] 100			交通			交通	
	円/㎡									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				③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] コロナ禍が一段落したものの、ウクライナ情勢や金利動向、建築費高騰について、注視が必要である。 [地域要因] 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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	■ 継続 ☐ 新規													
	前年標準価格 284,000 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	+6.3 %	半年間	%								

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	18,400,000,000 円		1㎡当たりの価格	12,100,000 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] 8,300,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月16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		
	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		
	台形 1:1.2	店舗兼事務所 SRC17F2B	高層の事務所ビルが多い駅前の中心的商業地域		北43m県道、三方路	水道、ガス、下水	地下鉄名古屋 80m		(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	桜通沿いに高層事務所が建ち並ぶ名古屋駅前の高度商業地域である。		街路 43m県道	交通施設	地下鉄名古屋駅 東方80m		法令規制	商業地区計画等 (100, 1000) 防火	
	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、今後も駅前の中心の高度商業地として発展的に推移すると予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	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		12,400,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		11,300,000 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、投資用不動産に対する取得意欲は旺盛である。賃貸市場ではオフィス空室率の上昇が懸念されているが、名駅地区の相対的地位は高く、市場での投資需要は安定的に推移している。取引総額は画地規模やテナント業種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	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 0.0	地域要因 0.0	
	名古屋中村5-1						交通 0.0		交通 0.0		
	公示価格		[100.8]	100	100	[115.6]	12,100,000	環境 0.0	環境 0.0		
	12,000,000 円/㎡		100	[115.6]	[/]	100		画地 +15.6	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 0.0	
	前年指定基準地の価格						交通 0.0		交通 0.0		
	円/㎡		[]	100	100	[]		環境 0.0	環境 0.0		
			100	[]	[]	100		画地 行政	行政 行政		
								その他	その他		
(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			③ 変動状況	一般的要因 都心部を中心に地価は堅調であるが、国際情勢や世界的なインフレの進行、金融資本市場の変動が不動産市場に与える影響が注視される。						
	■ 継続 □ 新規				地域要因 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。						
	前年標準価格 11,800,000 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 名古屋中村5-1										
	公示価格 12,000,000 円/㎡										
	②変動率 年間 +2.5 % 半年間 +0.8 %										

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
中村(県)5-9 宅地-1

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)5-9	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 善彦
鑑定評価額	3,930,000,000 円		1㎡当たりの価格	7,100,000 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	5,490,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月16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		名古屋市中村区名駅3丁目2605番 「名駅三丁目26番6号」			②地積 (㎡)		553	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, 700) 防火 (その他) 地区計画等 (100, 636)	
	1:1	店舗 SRC8F1B		中高層の店舗兼事務所のほか低層店舗等が混在する商業地域		東15.4m市道	水道、ガス、下水	地下鉄名古屋 180m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 25 m、南 0 m、北 30 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 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	南側隣地が公開空地を有することもあるが、校通からの視認性は良好である。		街路	15.4m市道	交通施設	地下鉄名古屋駅 東方180m		法令規制 商業地区計画等 (100, 600) 防火	
	⑤地域要因の将来予測	校通に近い商業地域に位置し、周辺では大型オフィスビルの建築も進んでいる。リニア建築工事の影響で短期間の足踏み状態は続くものの、名駅前のポテンシャルは依然高く、当該地区の発展期待は高い。									
(3) 最も有効使用の判定	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					7,260,000 円/㎡			
	収益還元法		収益価格					6,390,000 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、中村区及び中区中心部の高度・準高度商業地域の圏域。需要者の中心は、投資法人、大手不動産業者、地元優良企業等である。賃貸市場では賃料の下落や空室率の上昇等が懸念されるが、名駅地区の相対的地位は高く、市場での投資需要は安定的に推移しており、地価は緩やかな上昇傾向にある。取引総額は規模、購入目的等によってばらつきがあり、中心となる価格帯は把握しにくい状態にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、当該需要者は主に投資物件としての利用を目的とする取引が多い。このため需要者は主に不動産の収益性に着目して価格を決定するが、当該地区においては代替・競争関係にある不動産の取引価格にも着目して意思決定される。以上の検討を踏まえ、比準価格と収益価格を関連付け、単価と総額との関連、代表標準地との均衡にも留意のうえ、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 名古屋中村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 +4.0
	公示価格 12,000,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [115.6]	100 [150.7]	[102.0] 100	7,080,000		交通 0.0		交通 +2.0
								環境 0.0	環境 +34.0		
								画地 +15.6	行政 +6.0		
								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 []	[] 100			交通		交通
								環境	環境		
								画地	行政		
								行政	その他		
								その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 6,850,000 円/㎡			③価格変動要因の 形成要因	[一般的] 都心部を中心に地価は堅調であるが、国際情勢や世界的なインフレの進行、金融資本市場の変動が不動産市場に与える影響が注視される。						
	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] 飲食店舗やホテルが多いエリアにあるが、旅行者も戻り、客足は回復しており、店舗収益も回復傾向にある。地価も底堅く推移している。						
					[個別的] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	+3.6 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三交不動産鑑定所
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	134,000,000 円	1㎡当たりの価格	320,000 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 240,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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)					
	1:2	事務所兼共同住宅 S R C 10	中高層共同住宅、店舗、営業所等が多い商業地域	西32.7m市道、背面道	水道、ガス、下水	太閤通 640m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 60 m、南 70 m、北 20 m		②標準的使用		中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 3 2 . 7 m市道	交通施設	太閤通駅 南方640m	法令規制	商業 (100 , 400) 防火				
	⑤地域要因の将来予測	都心に近接する利便性により、徐々にマンション化が進むと予測する。										
(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	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			335,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			283,000 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を中心とする。地域に動きはないものの、名古屋駅への接近性からマンション需要は根強い。また周囲の幹線道路沿いに高値取引が見られ始め、当地域に割安感が出てきた。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	比準価格は中村区内の類似性の高い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・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、比準価格をやや重視、収益価格を関連付け、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 名古屋中村5-13		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 +1.0 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 304,000 円/㎡		[105.3] 100	100 [101.0]	100 [/]	[101.0] 100	320,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 288,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	建築費の高騰や金利上昇懸念など、地価の下落圧力が高まっているが、投資需要は堅調で取引価格は高値圏を維持している。						
	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 名古屋中村5-13 公示価格 304,000 円/㎡					[地域要因]	地域に特段の変動はないが、地価はマンション需要に牽引され上昇傾向にある。					
							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
②変動率 年間 +11.1 % 半年間 +5.3 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミソノサービス株式会社
中村(県)5-11	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 加藤 雅也
鑑定評価額	1,040,000,000 円		1㎡当たりの価格	2,650,000 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]	1,920,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6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 名古屋市中村区椿町1308番地 「椿町13番7号」					②地積 (㎡)	394 ()		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		商業 (80, 1000) 防火			
	1:1	事務所 S9		中高層の事務所のほかにホテル、専門学校も見られる商業地域	南15m市道、東側道	水道、ガス、下水	地下鉄名古屋 340m		(その他) 地区計画 (100, 800)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 60 m、南 60 m、北 30 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 1 5 m市道	交通 施設	地下鉄名古屋駅 南西方340m		法令 規制	商業 地区計画等 (100, 800) 防火		
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。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。										
(3) 最有効使用の判定		高層店舗事務所併用地					(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		2,790,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		2,250,000 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都心部における、高度・準高度商業地域一円である。需要者の中心は、機関投資家や大企業のほか、地元の資本力を有する法人企業等である。直近においては、低金利政策の継続を背景に、投資法人等による旺盛な投資需要のもと、地価は底堅く推移している。取引総額については、規模・用途等物件の個別性に依りて相違があり、一定の傾向は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、現実の市場性を反映した実証的價格で、採用事例は対象地と価格牽連性を有する高度商業地域に存し適格性を有している。一方、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が、想定要素を保守的に捉えているため、やや低位に求められた。以上より、実証的である比準価格を標準に収益価格を関連付け、地価公示標準地価格との均衡にも留意し、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 名古屋中村5-33	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.6 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -3.0 +45.0 0.0 0.0
	公示価格 3,700,000 円/㎡	[103.6] 100	100 [105.6]	100 [143.5]	[105.0] 100	2,660,000		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 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的 要因] 低金利を背景に不動産市場は堅調に推移しているが、今後においては、世界情勢や物価動向が注視される。							
	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] 名駅エリアの再開発によるエリア的な発展も相まって、安定的に推移している。							
	②変動率 年間 % 半年間 %				[個別的 要 因] 特にない							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総合鑑定調査	
中村(県)5-12	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	小森 洋志
鑑定評価額	657,000,000 円		1㎡当たりの価格		1,900,000 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8日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	1,390,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4月5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)	
	不整形 1:1.2	事務所兼住宅 RC7		中高層事務所ビル、店舗兼共同住宅が建ち並ぶ幹線背後の商業地域		西10.9m市道	水道、ガス、下水	地下鉄名古屋 220m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 30 m、南 90 m、北 45 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 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	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
	⑤地域要因の将来予測		名駅再開発エリア背後の商業地域であり、繁華性はやや劣るが、利便性の良好さから店舗兼共同住宅等が増え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	形状 -2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		2,040,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		1,730,000 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の商業地域で、需要者の中心は地元企業のほか不動産会社、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、名古屋駅への交通利便性に優れるため、店舗、事務所、マンション等様々な用途が考えられ、投資需要は堅調に推移している。取引の中心価格帯は、規模、用途、形状等によって格差があり、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	比準価格は中村区の商業地の事例を中心に採用したもので市場性を反映した実証的な価格である。当該地域では、収益物件への投資家等の取引も見られ、収益性を前提に取引される投資家等の需要は高く、収益価格も説得力を有するものである。よって本件では市場の実態を反映した比準価格を標準とし、投資採算性に着目した収益価格を関連付け、更に公示価格等を規準とした価格との均衡も勘案の上、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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内訳標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	標準地番号 名古屋中村5-28							交通 0.0		交通 -8.0	
	公示価格 2,100,000 円/㎡	[105.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [114.1]	[98.0] / 100	1,900,000	環境 0.0	環境 +18.0	画地 0.0	行政 +3.0	
							行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳標準化補正	街路	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通		交通	
		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		環境	環境			
							画地	画地			
							行政	行政			
							その他	その他	その他	その他	
(10) 対象年間の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格変動要因	[一般的要因] 建築費高騰等の懸念材料もあるが、雇用、所得環境が改善する下で、景気は緩やかな回復傾向にあり、不動産投資市場は堅調に推移。						
	前年標準価格 1,650,000 円/㎡				[地域要因] 名駅背後のやや繁華性の劣る地域であるが、投資需要は依然として強く、割安感も手伝って価格は強含みで推移。						
	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				[個別的要因] 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 +15.2 %	半年間 %								