

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社鈴河
中(県)-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鈴木 智行
鑑定評価額	1,320,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,750,000 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]	1,330,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 4月 10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				倍率種別	

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 名古屋市中区錦1丁目324番1 「錦一丁目3番28号」				②地積 (㎡)		756 ()	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, 700) 防火		
	1:1.5	共同住宅 RC14	中高層の店舗、事務所ビルの中に高層マンション等が混在する地域	南15m市道、西側道	水道、ガス、下水	丸の内 350m		(その他) 地区計画等 (100, 616)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 15 m、西 15 m、南 20 m、北 20 m		②標準的使用		高層共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模		750 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m市道	交通施設	丸の内駅 西方350m		法令規制 商業 地区計画等 (100, 616) 防火	
	⑤地域要因の将来予測	都心部に立地する幹線道路背後の地域である。比較的規模が大きい画地については、マンション建築が活発に行われており、当分の間はこの傾向が続くと予測する。								
(3)	最有効使用の判定				高層共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因		角地 +6.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		1,840,000 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		1,700,000 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は名古屋市中区及びその周辺区の都心部の地下鉄駅徒歩圏内の地域である。周辺は商業地域であるが、近年マンション開発が進んでいる。需要者の中心は、大手、中堅のマンション業者のほか、ファンド等の投資家、大企業である。都心部のマンションの販売は好調を維持しており、都心型のマンション適地は需要がある。需要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	比準価格はマンション適地と考えられる事例も採用し、市場の実態を反映した実証的な価格である。開発法による価格は、投資採算性の観点から主たる需要者であるマンションデベロッパーの視点でアプローチした価格である。本件においては、投資採算性を反映した開発法による価格と比準価格を関連づけ、さらに代表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 標準地番号 名古屋中-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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -1.0 環境 -8.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 1,510,000 円/㎡		[103.7] 100	100 [106.0]	100 [90.2]	[106.0] 100	1,740,000			
(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標準価格等から	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,630,000 円/㎡			③ 価格変動要因の	[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。					
	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] 地域要因に特段の変動はないが、マンション適地の需要は強い。					
	②変動率 年間 +7.4 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。					

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所在地及び地番並びに 「住居表示」等 名古屋市中区丸の内1丁目735番 「丸の内1丁目7番39号」					②地積 (㎡)	398 ()	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			
	不整形 1:5	共同住宅 RC10	高層共同住宅を中心 に、一般住宅、事務 所等も見られる地域	西8m市道	水道、 ガス、 下水	丸の内 270m		(その他) (100, 480)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 50 m、南 75 m、北 25 m			②標準的使用 高層共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 40.0 m、規模			398 ㎡程度、形状 不整形					
	④地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	8 m市道	交通 施設	丸の内駅 西方270m	法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 480) 防火	
	⑤地域要因の 将来予測	最寄駅や商店街から近く利便性の高い都心部の住宅地域である。地域要因に特段の変化はなく、当面は現状を維持しつつ推移していくものと予測される。									
(3)	最有効使用の判定					高層共同住宅地		④対象基準地の 個別的要因		形状 間口・奥行の関係	-2.0 -3.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		871,000 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	同一需給圏は中区及びその周辺区に位置する最寄駅徒歩圏内の利便性の高い地域であり、需要者の中心は不動産業者や投資家のほか、マンション建設を目的としたデベロッパー等が想定される。建築費上昇等の懸念はあるが交通利便性に優れる都心におけるマンションの素地需要は強く、地価は堅調に推移している。また、取引水準は規模等の画地条件や事業者により異なる為、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	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり、本件では多くの規範性の高い取引事例から比準しており説得力は高い。また、近隣地域は賃貸用マンションが多く見受けられ、収益性を反映した収益価格も一定の説得力を有するが、建築費の高騰や賃料の粘着性により低めに求められた。従って本評価では比準価格を中心に収益価格を関連づけ、更に標準地を規準とした価格との均衡にも留意の上、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 標準地番号 名古屋中-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 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +55.0 行政 +11.0 その他 0.0
	公示価格 1,510,000 円/㎡		[106.3] 100	100 [106.0]	100 [172.0]	[95.1] 100	837,000				
(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	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 800,000 円/㎡			③ 価格 変動 状況 要因の	[一般的] 中区の人口は増加傾向にてマンション素地の需要は強く、不動産市況は好調である。						
	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] 地下鉄「丸の内」駅徒歩圏の幹線道路背後に位置し、特段の変動要因は認められないが、立地条件の良い地域にて需要は強い。						
	②変動率 年間 +5.0 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。						

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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 価格形成要因の変動状況	[一般的 要 因]	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。
	■ 継続 □ 新規						
	前年標準価格						

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(県)5-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 小森 洋志
鑑定評価額	3,720,000,000 円	1㎡当たりの価格	8,580,000 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	6,780,000 円/m ²
(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	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				名古屋市中区錦3丁目2412番 「錦三丁目24番20号」				②地積 (㎡)		433 ()		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, 1300) 防火													
	1:1.5		店舗 S3		中高層の百貨店、店 舗兼事務所ビル等が 建ち並ぶ都心の商業 地域		南40m県道		水道、 ガス、 下水		栄 110m				(その他) 地区計画等 (100, 1000)													
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 40 m、南 0 m、北 40 m						②標準の使用		中高層店舗兼事務所地																	
	③標準的画地の形状等				間口 約 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		名古屋市を代表する栄の中 心的繁華街である。		街路 40m県道		交通 施設		栄駅 南西方110m		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		百貨店や有名ブランド店が建ち並ぶ高度商業地域である。近隣では大型複合商業施設が開業し、再開発等の計画も複数あり更なる発展が期待される。																										
(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		9,030,000 円/㎡		(4) 対象基準地の 個別的要因		ない																		
		収益還元法		収益価格		8,450,000 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		同一需給圏は中区及び中村区の高度・準高度商業地域で、需要者の中心は、大手企業及び地元有力企業、収益物件の保有を目的とした投資家等である。栄地区でも対象基準地を含む「広小路通」や「大津通」沿いは各種ブランド店舗等が建ち並ぶエリアで再開発計画も進行中であり、土地需要は底堅く地価は安定的に推移している。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		比準価格は中区及び中村区の高度・準高度商業地域に存する事例から試算されており、市場の実態を反映した実証的な価格といえ説得力を有する。一方、収益価格は投資家等が着目する価格であり、特に高度商業地域等においては投資判断を行う上で重要となる価格である。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 とした 公示価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋中5-17				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 +20.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		0.0 +4.0 +11.0 0.0 0.0	
	公示価格 11,700,000 円/㎡				[101.3] 100		100 [120.0]		100 [115.4]		[100.0] 100		8,560,000		標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +20.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		0.0 +4.0 +11.0 0.0 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				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		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 の前 年の 標準 価格 等か の 検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 8,400,000 円/㎡						③ 価格 変動 状況 要因 の		[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。																			
	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] 飲食店舗等の客足も戻り、収益性は回復傾向にあることから 地価は緩やかな上昇傾向で推移。																			
	②変動率 年間 +2.1 % 半年間 %								[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。																			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社名 古屋支社
中(県)5-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 善彦
鑑定評価額	278,000,000 円		1㎡当たりの価格	518,000 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]	400,000 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		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				名古屋市中区千代田1丁目16番1 「千代田1丁目16番22号」				②地積 (㎡)		537 ()		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, 500) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100, 500)		
	台形 1:1.2		事務所兼共同住宅 SRC10		中低層事務所、中高層マンション等が混在する商業地域		南9m市道		水道、ガス、下水		地下鉄鶴舞 400m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 40 m、南 80 m、北 40 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 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 9 m市道		交通施設		地下鉄鶴舞駅 北方400m		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		幹線道路背後のマンション等の住宅需要が底堅い地域であり、特段大きな変動要因はなく、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		529,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格		504,000 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	同一需給圏は中区の幹線道路背後に位置する商業地域である。需要者の中心は、中小企業、個人事業主、投資家等が挙げられるが、中規模以上の画地はマンション用地としての需要が見込まれ、住宅地及び商業地の需要が混在している。商業集積度は低いものの都心部に近接し利便性が良好であるため、需要は底堅く地価は安定的に推移している。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	比準価格は中区内の商業地の事例を中心に採用し試算したもので市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は投資家等が着目する価格であり、特に商業地域においては投資判断を行う上で重要となる価格である。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、収益価格を関連付け、更に代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。														
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中5-15			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 485,000 円/㎡			[104.1] 100	100 [101.0]	100 [96.8]	[100.0] 100	516,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 +1.0		交通 +4.0 環境 -6.0 行政 -1.0 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	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 495,000 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] 交通の利便性から賃貸マンションに対する投資需要が認められ、地価は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 +4.6 % 半年間 %														

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

(2) ①範囲	東 80 m、西 100 m、南 50 m、北 90 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 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	20m国道		交通施設	新栄町駅 南東方420m		法令規制	近商 (90、400) 準防
⑤地域要因の将来予測	準幹線道路沿いの店舗、事務所併用共同住宅等が建ち並ぶ地域で、当面は現状維持で推移するものと予測される。										

(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね中区の都心背後に展開する新栄を中心とする圏域であり、用途面では事務所や賃貸マンション・駐車場等が混在している。近年では都心接近性が良好であることから、賃貸マンション等の開発会社や個人投資家などの需要が旺盛である。その一方で中小法人等の事務所利用も見られる。多数のマンションが新規供給された事及び建築費の高騰により土地需要に停滞感がある。
-----------	--

(8) 規 準 として 公 示 価 格 を	☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 名古屋中5-14	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別の 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	-6.0 +3.0 +6.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 467,000 円/㎡	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.6]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	456,000						

(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 454,000 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[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。
	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] 都心への接近性が良好で分譲、賃貸マンション用地としての需要は安定していたが、金利動向や建築費高騰により変化が見られる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+0.2 %	半年間	%	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社
中(県)5-4	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 松原 孝文

鑑定評価額	83,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	814,000 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 8日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	630,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14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所在及び地番並びに「住居表示」等				名古屋市中区大須3丁目1707番「大須3丁目17番12号」				②地積 (㎡)		103 ()		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, 600) 防火		
	1:3.5	店舗 S2		中低層の店舗、事務所、住宅が建ち並ぶ商業地域		東6m市道		水道、ガス、下水	上前津 350m			(その他) 駐車場整備地区 (100, 360)		
(2) 近隣地域	①範囲				東 15 m、西 15 m、南 60 m、北 30 m				②標準的使用 中低層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等				間口 約 10 m、奥行 約 25 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項		繁華性の高い商店街の背後に位置する地域である。		街路	6 m市道		交通施設	上前津駅 北方350m		法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 360) 防火
	⑤地域要因の将来予測		大須商店街背後の商業地であるため、商店街との比較では顧客の通行量は少ないものの、飲食店・物販店の出店需要は見込める地域である。そのため、今後も店舗を中心とした商業地域として推移すると予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		間口狭小		-3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用			取引事例比較法		比準価格		874,000 円/㎡							
			収益還元法		収益価格		697,000 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、大須商店街を中心とする大須エリアの商業地域。需要者は飲食、物販店を営む個人事業主、地元中小企業のほか、収益物件を取得することを目的とする投資家等である。大須商店街ではコロナ禍が収束し客足が戻ってきたことから、飲食・物販店では回復基調にある。一方でマンション用地需要も旺盛であり、まとまった土地にはそれらの需要がある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、大須エリアの事例を採用して試算した、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格も一定の規範性は認められるが、現下の建築費高騰の影響を受け、やや低位な試算結果となった。そのため、本件では実証的な比準価格を中心として、収益性を反映した収益価格も考慮の上、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 標準地番号 名古屋中5-15		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 +1.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -2.0 -43.0 +5.0 0.0
	公示価格 485,000 円/㎡		[104.1] 100	100 [101.0]	100 [59.8]	[97.0] 100	811,000							
(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 742,000 円/㎡				③ 価格変動状況要因の [一般的要因] 建築費高騰、金融市場の変動等により、需要者は慎重な動きが強まりつつあり、今後は不動産市場が減速する可能性が出てきた。 [地域要因] 大須商店街背後に位置する商業地。店舗需要は回復傾向にあり、店舗等の商業不動産投資等も回復傾向で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	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	+9.7 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社クオリティアブレイザル
中(県)5-5	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 三宅 真吾
鑑定評価額	103,000,000 円		1㎡当たりの価格	505,000 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	380,000 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		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		名古屋市中区千代田3丁目1502番 「千代田3丁目15番8号」			②地積 (㎡)	203 ()		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				
	1:3	事務所 R C 4	中層事務所ビル、マ ンションが混在する 商業地域	北8m市道	水道、 ガス、 下水	地下鉄鶴舞 250m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 480)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 40 m、北 30 m			②標準的使用		中層事務所兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 25 m、規模		250 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域特性	特記 事項	特にない。	街 路	8m市道	交通 施設	地下鉄鶴舞駅 南西方250m		法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 480) 防火		
	⑤地域要因の 将来予測		都心部へのアクセスの良好さからマンションの新規供給が進んだため過剰供給となり、新規投資が抑えられている。そのため、地価は緩やかに推移していくものと予測される。									
(3)	最有効使用の判定					中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（特定道路近接）			+1.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			520,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格			445,000 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	同一需給圏は中区の幹線道路背後に位置する商業地域である。需要者の中心は、マンション開発を行う不動産会社を中心に、自己利用目的の法人需要等が挙げられる。商業集積度はやや低いものの都心部に近接し、利便性は良好である。都心部へのアクセスが良好な地域に関して賃貸マンションの供給が進んだ。マンション供給過多と建築費の高騰により土地需要に一服感がある。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は現実の取引市場において成立した事例に基づき試算した実証的な価格である。一方、収益価格は、対象不動産の典型的な需要者が重視する収益性を反映した価格である。以上より、両試算価格はどちらも規範性が認められるが収益価格は一定の想定事項を含むことから実証的な比準価格を中心に収益価格を関連付けて、標準地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 標準と した 価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中5-15		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 485,000 円/㎡		$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	505,000		交通 0.0		交通 0.0	
(9) 指定 からの 標準地 検討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的要 因の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化補 正	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			環境 0.0		環境 0.0	
(10) 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 476,000 円/㎡			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。							
	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5-15 公示価格 485,000 円/㎡				[地 域 要因] 交通の利便性から賃貸マンションに対する不動産開発会社等 の投資需要が強いものの、供給多寡によりやや弱みである。							
	②変動率 年間 +6.1 % 半年間 +4.1 %				[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
中（県）5-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社鈴木
中（県）5-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鈴木 智行
鑑定評価額	879,000,000 円		1㎡当たりの価格	2,980,000 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	2,160,000 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			
(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		名古屋市中区栄5丁目1611番 「栄五丁目16番14号」			②地積 (㎡)	295 ()	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, 1000) 防火	
	1:1.5	店舗兼事務所 S R C 9F1B		中高層の店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	西112m市道、南側道	水道、ガス、下水	矢場町近接		(その他) 地区計画等 (100, 800)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 0 m、南 50 m、北 60 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 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	112m市道	交通施設	矢場町駅近接		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	久屋大通公園沿いの商業地域であり、周辺では多くの再開発が予定されており、今後の発展が期待される。								
(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	角地 +7.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 3,180,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 2,750,000 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、名古屋都心部の商業地域である。需要者の中心は、機関投資家や大企業、地元の資本力を有する企業のほか、マンション業者等である。金利上昇や建築費高騰はあるものの、依然として緩和的な金融環境が継続している状況にあること、また人流の回復も見られるなど、需要は底堅い。なお、栄周辺の開発動向は今後も期待される。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、中高層の店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、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。比準価格は都心部の取引事例を採用して求められており、規範性が高い。以上、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付け、代表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 標準地番号 名古屋中5-4		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 -1.0 行政 -3.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +6.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 3,150,000 円/㎡		[103.8] 100	100 [96.0]	100 [121.9]	[107.0] 100	2,990,000			
(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 2,800,000 円/㎡			③価格変動要因の 形成要因	[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。					
	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] 栄中心部の再開発が進んでおり、今後の発展に期待がかかる。					
	②変動率 年間 +6.4 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。					

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 50 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 20 m、奥行 約 40 m、規模		800 ㎡程度、形状		長方形	
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 3 m県道	交通施設	丸の内駅 西方320m	法令 地区計画等 (100, 800) 防火
	⑤地域要因の将来予測	都心部に近接する桜通沿いの商業地である。オフィスと都心型マンションの需要が期待できる地域であり、今後の発展が期待される。						

(6) 市場の特性	同一需給圏は中区及び中村区の高度・準高度商業地域で、需要者の中心は、大手企業及び地元有力企業、収益物件の保有を目的とした投資家等である。コロナ禍が一段落し、店舗需要は大きく回復したが、事務所の需要は回復したもののやや弱含みな面がある。
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は中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、更に代標標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。

(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 地価 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 2,500,000 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[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。
	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]	駅至近の商業地でオフィスビル、マンション等の需要も認められる地域で、地価は堅調に推移。建築費の動向には留意が必要である。
						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+10.0 %	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
中(県)5-8 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(県)5-8	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 善彦
鑑定評価額	234,000,000 円		1㎡当たりの価格	570,000 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] 470,000 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	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		名古屋市中区橘1丁目1639番2外「橘一丁目16番40号」				②地積(㎡)	410	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)準防			
	不整形1:3	店舗兼住宅RC5	旧来からの店舗兼事務所のほか共同住宅も多く見られる商業地域	北西16.3m市道	水道、ガス、下水	上前津600m		(その他) 駐車場整備地区(90, 500)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 40 m、南 100 m、北 100 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 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	共同住宅の新築が多く見られる。	街路	16.3m市道	交通施設	上前津駅南西方600m	法令規制	商業駐車場整備地区(90, 500)準防		
	⑤地域要因の将来予測	古くからの店舗や事務所が多い地域であったが、大須商店街に近く都心へのアクセスも良好なため、中高層共同住宅への建て替えが緩やかに進むものと予測する									
(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	形状	-5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		600,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		478,000 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	同一需給圏は中区の中心部に近い幹線道路背後の商業地域である。需要者は地場の業績好調な法人の他に全国的に事業を展開する企業や個人投資家も見られる。最寄駅から徒歩圏内で大須商店街に近く、共同住宅の賃貸需要も強い地域であるため近年共同住宅の新築が多く見られ、地価は上昇傾向にある。取引の中心は規模等によって異なるが、総額2～3億円程度であれば地場不動産業者や個人投資家等も参入可能である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格に比較して収益価格がやや低位に求められたが概ね均衡が得られた。自用の店舗や事業用地を取得する取引も見られるが、容積率が500%で中区中心部への利便性が良好なため収益目的での取引も見られる。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。以上より、比準価格を標準に収益価格も参考とし、代表標準地との検討も踏まえて、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	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 -5.0
	標準地番号 名古屋中5-15							交通 0.0	交通 +6.0		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格	[104.1] 100	100 [101.0]	100 [83.7]	[95.0] 100	567,000	標準化補正	環境 0.0	環境 -16.0		
	485,000 円/㎡							画地 0.0	行政 -1.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 +1.0			
(10) 対象基準地の検討	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/㎡)	標準化補正	街路	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		
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討	③価格変動要因の形成要因の		[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。 [地域] 都心への利便性が良好な割に地価に割安感がある地域のため、賃貸マンション用地としての取引需要が旺盛で、地価は上昇傾向にある。 [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 547,000 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										
(10) 対象基準地の検討	□ 代表標準地 □ 標準地	③価格変動要因の形成要因の		[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。 [地域] 都心への利便性が良好な割に地価に割安感がある地域のため、賃貸マンション用地としての取引需要が旺盛で、地価は上昇傾向にある。 [個別的] 個別的要因の変動は特にない。							
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率 年間 +4.2 % 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
中(県)5-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東洋不動産鑑定コンサルタント
中(県)5-9	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 内田 克也
鑑定評価額	1,370,000,000 円		1㎡当たりの価格	3,270,000 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 2,630,000 円/㎡ 倍率種別 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		名古屋市中区金山4丁目615番 「金山四丁目6番27号」			②地積 (㎡)	420 ()	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, 800) 防火	
	1:2.5	店舗兼事務所 S8F1B	高層の店舗ビル等が 建ち並ぶ金山駅前の 商業地域	西31.8m市道	水道、 ガス、 下水	地下鉄金山 70m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 773)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 0 m、南 50 m、北 15 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 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	31.8m市道	交通 施設	地下鉄金山駅 北東方70m	法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 800) 防火
	⑤地域要因の 将来予測	幹線沿いに店舗ビル等が建ち並ぶ金山駅至近の繁華性の高い商業地域であり、当面は現状を維持しつつ推移していくものと予測される。地価水準の動向は周辺の取引動向等から上昇傾向で推移すると思料される。							
(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	間口狭小 容積率	-1.0	-3.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	3,600,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	2,770,000 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、名古屋市内の駅周辺又は幹線道路沿い等の繁華性の高い商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に事業拠点を有する地元の大手法人、投資家のほか、全国規模で展開する法人も想定される。当地域は金山駅至近の高層店舗ビルが建ち並ぶ繁華性の高い地域にて、立地条件や稀少性に優れることから需要は強含みで推移している。また、取引面積や総額は業種や事業規模によって異なるため、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	市場の実態を反映した比準価格及び不動産の収益性に着目した収益価格が得られた。比準価格は多数の類似した事例による実証的な価格にてその説得力は高い。収益価格は需要者の特性を反映したものであるが、建築費の高騰や賃料の粘性により稍低めに求められ、変動率等の想定要因の多さからも信頼性は相対的に稍劣る。従って本評価では比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、代表標準地との均衡に留意の上、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 標準地番号 名古屋中5-4	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	街路 0.0
	公示価格 3,150,000 円/㎡	[103.8] 100	100 [96.0]	100 [/]	[96.0] 100	3,270,000		交通 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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化補 正	環境 0.0	環境 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 -1.0	行政 0.0
(10) 対象 標準 地の 前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 2,900,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の	[一般的] 商業地の繁華性は良好であり、先行きは不透明な情勢のなか投資需要は強く不動産市況は堅調である。				
	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 名古屋中5-4 公示価格 3,150,000 円/㎡				[地域] 地下鉄「金山」駅至近に位置する幹線道路沿いの商業地域である。周辺ではビルの建替工事が複数みられ、周辺環境の向上が期待される。				
	②変動率 年間 +12.8 % 半年間 +3.8 %				[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(県)5-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社
中(県)5-10	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 松原 孝文
鑑定評価額		2,350,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,000,000 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 倍率種別	3,110,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月14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				名古屋市中区錦3丁目527番外「錦3丁目5番30号」				②地積 (㎡)		588 ()		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, 1000) 防火		
	1:2	店舗兼事務所 S R C 9F1B		中高層の銀行、店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ都心の商業地域		西40m市道		水道、ガス、下水	久屋大通近接			(その他) 地区計画等 (100, 800)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 80 m、南 50 m、北 20 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 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	主要幹線道路である大津通沿いの商業地域であり、地下鉄駅にも近い。		街路	4 0 m市道		交通施設	久屋大通駅南方近接		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		栄周辺では多くの再開発が進行中であり、今後も発展的に推移していくと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地								(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		4, 140, 000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		2, 840, 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、名古屋都心部の商業地域。需要者の中心は、機関投資家や大企業のほか、資本力を有する地元企業等である。空室率は高止まりしつつも緩やかに回復傾向にあり、一部店舗の賃貸需要も回復傾向である。コロナ禍が収束し、テレワークも縮小傾向にあるため、オフィス需要が回復しつつあり、売買市場における国内外の投資家等の需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、規模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く、地域格差も比較的小さい事例を採用し試算している。収益価格は需要者である投資家等が投資判断を行なう上で重視する価格である。建築費が高騰する中で低位な試算結果になった。そのため、実証的な比準価格を中心に、収益性を反映した収益価格も考慮の上、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 標準地番号 名古屋中5-21		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	街路	0.0	
	公示価格 4, 800, 000 円/㎡		$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[112.2]}$	$\frac{100}{[107.7]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	4, 010, 000	交通		0.0	交通	-3.0		
										環境	0.0	環境	+11.0	
										画地	+12.2	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$		交通			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 3, 800, 000 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 建築費高騰、金融市場の変動等により、不動産投資市場では需要者は慎重な動きになってきているが、優良不動産への投資意欲は底堅い。									
	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/㎡				[地域要因] 空室率は高止まりから緩やかな改善途上にあるが、売買市場においては依然として優良不動産への需要は底堅い。									
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率	年間	+5.3 %	半年間	%									