

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社リアルアシスト
中(県)5-11	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 荻亀 邦恭
鑑定評価額	928,000,000 円		1㎡当たりの価格	3,200,000 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4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	2,450,000 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				名古屋市中区栄3丁目9 1 7 番				②地積 (㎡)		290 ()		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) 駐車場整備地区 (100, 600)			
(2) 近隣地域	1:2		空地		中高層の事務所ビル、 飲食店ビルが建ち 並ぶ商業地域		東20m市道		水道、 ガス、 下水		栄 470m					
	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 70 m、北 30 m				②標準的使用		中高層店舗地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形													
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性		特記 事項		特にない		街 路 2 0 m市道		交通 施設		栄駅 南西方470m		法令 規制			
	⑤地域要因の 将来予測		幹線道路背後の飲食店等が建ち並ぶ繁華性の高い商業地域である。新型コロナウイルスによる影響が落ち着き、顧客流動性に回復傾向が見られ、今後も店舗を中心とした地域として推移するものと予測される。													
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		3, 300, 000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格		2, 790, 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		同一需給圏は中区を中心とする名古屋市都心部における高度・準高度商業地域である。主たる需要者は国内外の機関投資家、事業法人、個人投資家等である。栄エリアは商業繁華性が高く、店舗の出店需要が見込める。近隣地域は、飲食店を中心とする繁華街であり、新型コロナウイルスによる影響も脱して、賑わいを取り戻している。中心となる価格帯は、規模等によりばらつきがあり、一定の傾向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。本件においては、精度の高い取引事例の収集が可能であったため、比準価格の説得力は高いものと思料する。一方、収益価格も、対象不動産の典型的需要者の重視する収益性を反映した試算価格として説得力は高い。以上より、両試算価格に高い説得力が認められることから、両試算価格を関連付けて、標準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示 標準 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋中5-5		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 +9.1 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 3, 790, 000 円/㎡		[103.0] 100		100 [109.1]		100 [111.5]		[100.0] 100		3, 210, 000				地域要因	
(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		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						地域要因	
(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 3, 020, 000 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況		[一般的要因] 好調な地域経済を背景に都心部周辺エリアの不動産市場は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇等今後の動向には注意を要する。									
	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] 飲食店、ホテル等の集積度が高いエリアであり、当面は店舗中心のエリアとして推移するものと予測される。									
	②変動率 年間 +6.0 % 半年間 %						[個別的要因] 建物が解体され、現在、時間貸し駐車場になっている。暫定的な利用であり、将来的にどのような利用になるかは不明である。									

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)5-12	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 松原 孝文

鑑定評価額	5,600,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,850,000 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]	3,420,000 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所在地及び番並びに「住居表示」等			名古屋市中区錦2丁目1901番「錦2丁目19番1号」			②地積 (㎡)		1,154 ()		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	事務所 SRC14F1B		高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地域		北37m市道、西側道		水道、ガス、下水	伏見 280m			(その他) 地区計画等 (100, 800)			
(2) 近隣地域	①範囲			東 70 m、西 20 m、南 35 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 30 m、奥行 約 40 m、規模			1,200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	37m市道		交通施設	伏見駅 東方280m		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	名駅から伏見、栄に通じる幹線道路沿いの地域は、将来的にも発展的に推移していくと予測する。													
(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		角地 間口大		+10.0 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		5,110,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格		3,660,000 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、中村区の都心部の高度、準高度商業地域。需要者の中心は、J－R－E－I－Tをはじめとする不動産ファンドや大手企業、大手不動産会社の他、地元有力企業等である。オフィス市況も緩やかながら改善傾向にあり、売買市場においては優良不動産に対する需要は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、画地規模、取得者の購入目的等によって差異があり、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、対象標準地と同一路線沿いを中心に、幹線道路沿いの高度・準高度商業地域の取引事例を採用して試算しており、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性を反映した試算価格であるが、建築費高騰の影響を受け、低位な結果となった。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) 公示価格とした理由	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 +12.2 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 4,800,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [112.2]	100 [100.0]	[112.2] 100	4,850,000								
(9) 指定からの基準地の検討	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	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 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 4,450,000 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、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 名古屋中5-21 公示価格 4,800,000 円/㎡					[地域要因] オフィス市況も徐々に改善傾向にあり、売買市場においては優良不動産への需要は依然として強い。									
	②変動率 年間 +9.0 % 半年間 +1.0 %					[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)5-13 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)5-13	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 松原 孝文
鑑定評価額	137,000,000 円		1㎡当たりの価格	483,000 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 380,000 円/㎡ 倍率種別 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		名古屋市中区新栄1丁目3503番3「新栄一丁目35番5号」				②地積 (㎡) 284 ()		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, 500)	
	台形 1:2	店舗、事務所兼共同住宅 SRC10	幹線道路沿いに高層共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域		東50m市道、背面道		水道、ガス、下水	新栄町 780m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 30 m、南 150 m、北 200 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 12 m、奥行 約 25 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	市道葵町線沿いの商業地であり、賃貸マンションが増加している。		街路 50m市道	交通施設		新栄町駅 南方780m		法令 商業 駐車場整備地区 (100, 500) 防火	
	⑤地域要因の将来予測		店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域である。都心部に近いため賃貸、分譲ともにマンション用地としての需要は強く、将来的にはマンション画像化していくと予測する。								
(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 二方路	-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		490,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		317,000 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東区内の幹線、準幹線道路沿いの商業地域。需要者は地元中小企業、賃貸マンション等の運営を目的とする不動産業者のほか、規模の大きな土地についてはマンション開発業者も考えられる。最寄駅からやや距離のある幹線道路沿いの商業地域のため賃貸マンションの稼働率は優劣が生じているものの、投資需要は底堅く、取引利回りも安定的に推移している。取引総額は画地規模・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。採用した事例も対象基準地周辺の商業地の事例を採用して試算しており、客観性は高い。収益価格は、建築費高騰の影響を受け、やや低位な試算結果となったが、収益目的の取引も見られる地域のため一定の信頼性がある。そのため、本件では比準価格を中心に、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	地域要因 街路 0.0 交通 +3.0 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 414,000 円/㎡		[102.4] 100	100 [107.0]	100 [83.4]	[102.0] 100	485,000				
(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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 479,000 円/㎡				③ 価格変動要因	[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。					
	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] 新栄町駅からやや距離のある幹線道路沿いの商業地域である。賃貸マンションの稼働率に優劣が生じているが、投資需要は堅調である。					
	②変動率 年間 +0.8 % 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
中(県)5-14 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(県)5-14	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 三宅 真吾
鑑定評価額	153,000,000 円	1㎡当たりの価格	591,000 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 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		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	名古屋市中区富士見町512番「富士見町5番24号」				②地積 (㎡)	259 ()	⑨法令上の規制等	商業 (80, 500) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100, 480)
	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			
	1:3	共同住宅 SRC10	中高層マンション、店舗、駐車場等が混在する幹線道路背後の商業地域	南8m市道	水道、ガス、下水	上前津 530m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 80 m				②標準の使用	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 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 特でない	街路 8m市道	交通 上前津駅 南東方530m	施設		法令 商業 駐車場整備地区 (100, 480)	規制	
	⑤地域要因の将来予測	特段の変動要因は見受けられず、当面は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	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	598,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	559,000 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心部に位置する幹線道路背後を中心に、幹線道路沿線も含めて事務所・共同住宅等が混在する商業地域である。需要者は賃貸マンション開発を行う不動産会社や自己利用の法人需要等が想定される。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。その結果、建築費の高騰も重なり、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ためより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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 +1.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +5.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 485,000 円/㎡	[104.1] 100	100 [101.0]	100 [84.8]	[101.0] 100	595,000			
(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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 579,000 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。				
	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。				

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)5-15 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
中(県)5-15	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鎌塚 敦司
鑑定評価額	134,000,000 円	1㎡当たりの価格	468,000 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	370,000 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		名古屋市中区新栄1丁目1323番「新栄一丁目13番30号」				②地積(㎡)		287	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)	
	1:1.5	店舗、事務所兼共同住宅RC6		中高層マンションと雑居ビルが混在する商業地域		西8m市道	水道、ガス、下水	新栄町750m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 90 m、北 40 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 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	周辺にはソーシャルビルも見られ住環境は劣るが、都心に近く利便性は優る。		街路	8 m市道	交通施設	新栄町駅南西方750m		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		都心に近く賃貸需要は強い地域であるため、古くからの店舗や事務所が賃貸マンションへと転換してゆくものと予測する。								
(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		471,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		431,000 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心部から東部にかけての幹線道路背後の商業地域。需要者は主として業績好調な企業や不動産会社、個人投資家等である。新栄町駅から徒歩圏内で單身者向けの賃貸需要が強い地域に位置する。利便性が良い割には地価に割安感があるため投資意欲は依然として底堅く、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が、総額が2億円以下であれば個人投資家の参入も見られる。										
(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。自用の店舗や事業所用地を取得する取引も見られるが、容積率が400%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、昨年と比較した売買市場、賃貸市場の動向も勘案して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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 467,000 円/㎡		$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	468,000		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	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
(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 446,000 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 名古屋中5-14 公示価格 467,000 円/㎡				[地域要因] 駅に近く、利便性が優る賃貸マンション用地の需要は依然として底堅く、東京資本や大阪資本の参入も活発である。						
	②変動率 年間 +4.9 % 半年間 +0.2 %				[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	株式会社寿資産評価
中(県)5-16	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 大竹 大輔
鑑定評価額	390,000,000 円		1㎡当たりの価格	842,000 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]	600,000 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所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市中区金山1丁目201番1外 「金山一丁目2番2号」				②地積 (㎡)	463 ()		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				
	台形 1.5:1	店舗兼事務所 S9		中高層の事務所ビル、 共同住宅等がみら れる商業地域		北15m市道、 西側道	水道、 ガス、 下水	金山 370m			(その他) 特定用途誘導地区 特定用途誘導地区 (100, 500)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 75 m、西 65 m、南 40 m、北 40 m				②標準的使用 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 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	15m市道	交通 施設	金山駅 北西方370m		法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 500) 準防				
	⑤地域要因の 将来予測		市民会館移転等を行う駅周辺の再開発が公表されている。中高層の事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、建替え等により長期的には高度利用が進んで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		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		886,000 円/㎡								
			収益還元法		収益価格		761,000 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、中区及び周辺区内に存する商業地域である。需要者の中心は、地元企業、個人投資家、マンションデベロッパー等である。近隣地域及びその周辺は、金山駅の徒歩圏に位置するなど利便性が高く、事務所用地のほか、賃貸、分譲マンション用地の需要が見込まれる地域であり、取引市場は堅調で、地価も底堅いと思料される。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 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 +1.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-4.0 -4.0 -31.0 0.0 0.0
	公示価格 485,000 円/㎡		[104.1] 100	100 [101.0]	100 [63.6]	[107.0] 100	841,000								
(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 787,000 円/㎡				③ 価格 変動 要因 の 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、中高層の事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特段の変動要因は認められない。									
	②変動率 年間 +7.0 % 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	株式会社寿資産評価
中(県)5-17	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 大竹 大輔
鑑定評価額	196,000,000 円	1㎡当たりの価格	826,000 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	640,000 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		名古屋市中区伊勢山2丁目509番「伊勢山二丁目5番10号」			②地積(㎡)	237 ()		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 (その他) 駐車場整備地区(100, 600)		
	1:1.5	事務所、住宅兼店舗 R C 8	中高層の店舗、事務所、共同住宅のほか、低層店舗も存する商業地域		東30m市道	水道、ガス、下水	東別院 170m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 15 m、南 60 m、北 60 m			②標準的使用		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 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 30m市道	交通施設	東別院駅 南西方170m		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		最寄駅への接近性が認められるなど利便性が良いこと、また、その容積率から高層建築に適するため店舗兼共同住宅への建て替えが緩やかに進むものと予測される。								
(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		869,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		739,000 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、中区及び周辺区内に存する商業地域である。需要者の中心は、地元企業、個人投資家、マンションデベロッパー等である。東別院駅の徒歩圏に位置する近隣地域及びその周辺では、賃貸マンションや投資用マンションの新築が相次いでおり、供給過剰気味等の懸念はあるものの、投資意欲は強く、地価は上昇傾向にある。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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 +1.0 その他 0.0	地域要因 街路 -8.0 交通 -3.0 環境 -32.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 485,000 円/㎡		$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[60.7]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	824,000				
(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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
(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 781,000 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。 [地域要因] 当該地域は、中高層の店舗、事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特段の変動要因は認められない。 [個別的要因] 個別的な要因に変動はない。						
	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 +5.8 % 半年間 %										