

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	
中村(県)5-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 松原 孝文	
鑑定評価額	180,000,000,000 円		1㎡当たりの価格	19,700,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月]	11,760,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市千代田区名駅3丁目2701番外「名駅3-28-12」				地積(㎡)	9,154	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80, 1300) 防火				
	不整形1.5:1	事務所、店舗兼駐車場等 S R C 33F4B	高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並び駅前の高度商業地域	南西66.8m県道、四方路	水道、ガス、下水	地下鉄名古屋近接	(その他) 都市再生特別地区(地区計画等)(100, 1400)				
(2)近隣地域	範囲	東50m、西70m、南70m、北60m 標準的使用 高層店舗兼事務所地				標準的画地の形状等	間口約60m、奥行約50m、規模3,000㎡程度、形状長方形				
	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(地区計画等)(100, 1400) 防火		
	地域要因の将来予測	リニア中央新幹線の開通予定が2035年以降と大幅にずれこむ見込みであるが、名鉄名古屋駅の再開発計画など、大型ビルの集積度は今後も高まる予定で、将来的にも高度商業地域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	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	20,700,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	17,600,000 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、栄地区を中心とする名古屋中心部の高度商業地域。需要者は国内外の大手企業、大手不動産会社、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低下しており、賃料も徐々に改善傾向で推移している。コロナ禍が収束したことに伴い人流が回復し、ホテル・飲食店も回復基調にある。周辺では目立った取引は少なく、建築費高騰がブレーキになっている。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。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やや低位な試算結果になったが、当該地域は収益不動産の取引が多く、収益価格の重要性は高い。主要な需要者の属性等から、本件では比準価格と収益価格を相応に考慮の上、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -24.0 行政 -20.0 その他 0.0
	公示価格	12,100,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [115.6]	100 [59.6]	[111.6] 100	19,800,000				
(9)指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]					
(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[要因]	[要因]	[要因]	[要因]	[要因]	[要因]	[要因]
	前年標準価格	19,600,000 円/㎡									
	-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/㎡								
変動率	年間	+0.5 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社クオリティアプレイザル	
中村(県)5-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	三宅 真吾
鑑定評価額	211,000,000 円		1㎡当たりの価格		560,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	440,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7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	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				地積 (㎡)	377 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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)							
(2) 近隣地域	範囲	東25m、西60m、南70m、北30m 標準的使用 中高層店舗兼共同住宅地												
	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												
	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 駐車場整備地区 (100, 400) 防火						
	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進んでおり、徐々にマンション化が進むと予測する。												
(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			580,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格			494,000 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を中心とした中村区の幹線・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、個人事業主やマンション業者等である。マンション等の開発素地の取得需要が強く、都心回帰の流れからも、土地の需要は安定的である。ただし、建築費の高騰や金利上昇に伴う土地価格への影響が懸念される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は中村区内の幹線道路沿い及び準幹線道路沿いの事例を中心に採用し求めたもので、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、収益価格も説得力を有するものであるが、昨今の建築費高騰について、予測の不確実性が認められる。以上より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、鑑定評価額を上記の通りと決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	名古屋中村5-13	[103.6] 100	100 [101.0]	100 [61.1]	[100.0] 100	556,000		環境	0.0	交通	-3.0	環境	-37.0
	公示価格	331,000 円/㎡						画地	+1.0	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	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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			環境		交通		環境		
	円/㎡							画地		行政		行政		
								その他		その他		その他		
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因] 建築費高騰、トランプ関税、金利上昇等、景気変動の不安材料が多い。一部の地域では住宅市場において停滞感が出ている。									
	継続	新規	前年標準価格		530,000 円/㎡	[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見込める地域である。								
	-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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	代表標準地	標準地	標準地番号											
			公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	+5.7 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所東海支社	
中村(県)5-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	東谷 和輝
鑑定評価額	437,000,000 円		1㎡当たりの価格		800,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	620,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月9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	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3-3-44」			地積 (㎡)	546 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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)					
(2)近隣地域	範囲	東30m、西20m、南140m、北60m 標準的使用 中高層事務所付共同住宅地											
	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											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	50m県道	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				
	地域要因の将来予測	都心外縁部の商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状を維持すると予測する。											
(3)最有効使用の判定	高層事務所付共同住宅地					(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			850,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格			644,000 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、名古屋市中村区及び隣接する中区の商業地域一円であり、主たる需要者は、中堅ないし大手不動産業者や不動産ファンド等である。近隣地域は、大須観音駅のほか名古屋駅や伏見駅から比較的近く、交通利便性や生活利便性に優れる。容積率も高いことから、建築費が高騰するなかでも店舗付の賃貸マンション用地として強い需要が見込める。取引の中心となる価格帯は、地域や地積等による差異が大きいため一定の傾向を見いだすことができない。												
(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、同一需給圏内の商業地の取引事例に基づき求めた。収益価格は、店舗付の賃貸住宅の開発・運用を想定して求めた。対象基準地は都心外縁部の商業地であり、主たる需要者は類似不動産の取引事例と実際の投資計画の双方に基づき意思決定するが、収益価格における建物想定や収支計画は一つのプランにすぎず、採用した資料の信頼性が相対的に劣る。したがって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を決定した。												
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0
	標準地番号	名古屋中村5-5	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [95.4]	[99.0] 100	796,000		交通	0.0		交通	+8.0
(9)指定基準地	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-8.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0		行政	0.0
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	750,000 円/㎡	価格変動要因の	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
	-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/㎡								
	一般的要因 金利上昇や物価高等の懸念はあるが、投資不動産の売買市場や賃貸市場は堅調である。建築費高騰や人手不足が開発計画に影響している。												
	地域要因 都心外縁部の商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。都心に近く賃貸マンション用地として一定の需要がある。												
	個別的要因 個別的要因に特段の変動はない。												

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)5-4	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 善彦	
鑑定評価額	8,750,000,000 円		1㎡当たりの価格	7,270,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月]	5,120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月13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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市東区椿町109番1外「椿町1-16」				地積(㎡)	1,204	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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 S R C 11F1B	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	範囲	東 60 m、西 60 m、南 170 m、北 170 m				標準的使用	高層店舗兼事務所地					
	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										
	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	2.8 m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				
	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	+10.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,520,000 円/㎡				間口大	+3.0				
	収益還元法	収益価格	6,580,000 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、地元の本拠力を有する法人企業等である。賃貸市場では空室率が低下傾向にあり、オフィス市況も改善傾向にある。リニア建築工事の影響は続くものの、名駅地区の潜在的な需要は強く、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価格で、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中心で、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ており、収益性を反映した価格であるが、運営経費増加等による影響もあり、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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-5.0
	公示価格	[100.1]	100	100	[113.3]	7,270,000		標準化補正	交通		0.0	交通
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	環境	0.0	地域要因	環境	-5.0
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			画地	+7.0		行政	0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討											
	継続 新規											
	前年標準価格	7,250,000 円/㎡										
対年の検討	-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/㎡											
変動率	年間	+0.3 %	半年間	%								
対年の検討	[要因]	一般的 都心部を中心に地価は上昇基調が続いているが、国際情勢や世界的なインフレの進行、建築費高騰、金融資本市場の変動が注視される。										
	[要因]	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。										
	[要因]	個別的 個別的的要因に変動はない。										

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所東海支社. Includes 中村(県)5-6, 愛知県, 愛知第1, 氏名, 不動産鑑定士 東谷 和輝. Also includes 鑑定評価額 118,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 320,000 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7年1月] 路線価又は倍率, 250,000 円/㎡, 倍率種別.

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: 名古屋市中村区鳥居通2丁目14番外. (2) 範囲: 東30m, 西90m, 南60m, 北70m. (3) 最有効使用の判定: 高層店舗付共同住宅地. (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 340,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、名古屋市中村区及び隣接する中川区・西区の幹線道路・準幹線道路沿いの商業地域一円であり、主たる需要者は、地元不動産業者や不動産ファンド等である。 (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、同一需給圏内の商業地の取引事例に基づき求めた。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 名古屋中村5-13, 公示価格 331,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 302,000 円/㎡, 変動率 年間 +6.0 %.

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	18,600,000,000 円		1㎡当たりの価格	12,200,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月]	8,370,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月13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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市千代田区名駅4丁目601番1外「名駅4-6-23」				地積(㎡)	1,522	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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	範囲	東60m、西20m、南40m、北0m 標準的使用 高層店舗兼事務所地				標準的画地の形状等 間口約25m、奥行約40m、規模1,000㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	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	4.3m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	
	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な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	12,400,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	11,100,000 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。需要者は国内外の大手企業、機関投資家、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、空室率が低下傾向にあり、オフィス市況も改善傾向にある。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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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	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	[100.8] 100	100 [115.6]	100 [/]	[115.6] 100	12,200,000				
(9)指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[要因]	都心部を中心に地価は上昇基調が続いているが、国際情勢や世界的なインフレの進行、建築費高騰、金融資本市場の変動が注視される。				
	-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 12,100,000 円/㎡	駅前一等地に存する高度商業地域である。投資用不動産の売買市場は堅調を維持している。地域としては発展的に推移すると予測する。			
	変動率	年間 +0.8 %	半年間 +0.8 %		[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	株式会社鎌塚不動産鑑定事務所	
中村(県)5-8	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	鎌塚 敦司
鑑定評価額	526,000,000 円		1㎡当たりの価格		2,390,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価 倍率種別	[令和7年1月] 路線価又は倍率	1,850,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市中村区椿町1904番「椿町19-7」			地積(㎡)	220	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業(80, 1000) 防火 (その他) 地区計画等(100, 800)						
	1:1.5	店舗事務所兼共同住宅SRC11	中高層の店舗兼事務所ビルを中心にホテルも見られる商業地域	南30m県道	水道、ガス、下水	地下鉄名古屋420m								
(2)近隣地域	範囲	東20m、西20m、南30m、北30m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地								
	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			地域的特性	特記事項	特にない	街路	30m県道	交通施設	地下鉄名古屋駅南方420m	法令規制	商業地区計画等(100, 800) 防火	
	地域要因の将来予測	リニア中央新幹線名古屋駅の建設地に近い椿町地区の幹線道路沿いの商業地であり、都市計画道路椿町線の開通もあってささしま地区とのアクセスも向上し、今後も発展的に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	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,410,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	2,340,000 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周辺の幹線道路及び準幹線道路沿いの容積率の高い準高度または高度商業地域である。需要者は主としてJ-REIT、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。名駅新幹線口から徒歩圏内で容積率も高いため、高層の店舗兼事務所ビル用地に適する。名駅地区の事務所賃料は上昇基調にあるため投資意欲は依然として強い。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用地を取得する取引も見られるが、容積率が80%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、収益価格も説得力を有する。以上により、比準価格を重視し、収益価格も参考にし、近隣の公示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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格	名古屋中村5-25	[106.0] 100	100 [101.9]	100 [103.0]	[100.0] 100	2,370,000		環境	0.0	交通	0.0	行政	+4.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		環境	+1.9	交通	0.0	行政	-1.0	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[要 因]	[地 域 要 因]	[個 別 的 要 因]	[内 訳]	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0					
	前年標準価格	2,260,000 円/㎡							街路 0.0 交通 +4.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0					
	-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/㎡					
変動率	年間	+5.8%	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)5-9	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	7,110,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月]	5,570,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月13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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市東区名駅3丁目2605番「名駅3-26-6」				地積(㎡)	553	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,700) 防火							
	1:1	店舗SR C8F1B	中高層の店舗兼事務所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	(その他) 地区計画等(100,636)							
(2)近隣地域	範囲	東60m、西25m、南0m、北30m 標準的使用 中高層店舗兼事務所地												
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	街路	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							
	地域要因の将来予測	桜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	7,370,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	6,370,000 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。飲食店やビジネスホテルの多いエリアで客足は回復しており、オフィス賃貸市場でも空室率等が改善傾向にある。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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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	[100.8]	100	100	[102.0]	7,110,000	標準化補正	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)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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	[]		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	7,100,000 円/㎡			価格変動要因の	[一般的] 都心部を中心に地価は上昇基調が続いているが、国際情勢や世界的なインフレの進行、建築費高騰、金融資本市場の変動が注視される。					
	-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、外食需要も回復し、店舗収益も傾向にある。地価も底堅く推移している。					
	変動率	年間	+0.1 %	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	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社	
中村(県)5-10	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	小椋 真一郎
鑑定評価額	144,000,000 円		1㎡当たりの価格	343,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	260,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月10日	(5)価格の種類	正常価格			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	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				地積 (㎡)	419 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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	範囲	東30m、西60m、南70m、北20m 標準的使用 中高層店舗兼共同住宅地												
	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												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	32.7m市道	交通施設	太閤通駅南方640m	法令規制	商業 (100,400) 防火					
	地域要因の将来予測	交通量が多い幹線道路沿いに所在する商業地域であるが繁華性は高くない。今後は、良好な都心接近性を背景に住居系用途の色彩が強まっていくものと予測する。												
(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	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	362,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	294,000 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隣接区の幹線、準幹線道路沿いの商業地域である。近隣地域は交通量が多い幹線道路沿いに位置するものの、繁華性は高くない。一方、良好な都心接近性を背景にマンション等も多く見られる地域である。主たる需要としては、法人、個人事業者等のほか、マンションデベロッパーもその範疇に含まれるものと思料される。市場における中心価格帯は規模や利用目的等による差異が大きく、水準の把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は中村区の商業地域に所在する取引事例を採用して求めており、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は店舗兼共同住宅を建築して賃貸することを想定して求めた価格である。昨今の建築費高騰等の影響からやや低位に求められたが、投資目的の需要者の価値判断において一定の説得力を有する。本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺地価動向をも踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	名古屋中村5-13							交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0
	公示価格	331,000 円/㎡	[103.6] 100	100 [101.0]	100 [/]	[101.0] 100	343,000		画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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			環境		画地		行政	
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討													
	継続	新規												
	前年標準価格	320,000 円/㎡												
	-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	331,000 円/㎡													
変動率	年間	+7.2 %	半年間	+3.6 %										
					一般的要因	不動産市場は堅調に推移しているものの、建築費高騰や世界情勢、金利の動向等が不動産市場に及ぼす影響には注視を要する。								
					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。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プロパティパートナーズ株式会社
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	1,100,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,780,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	2,050,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市中村区椿町1308番地「椿町13-7」			地積 (㎡)	394 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 1000) 防火	(その他) 地区計画 (100, 800)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 60 m、北 30 m			標準的使用	高層店舗事務所併用地						
(3) 最有効使用の判定	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) 対象基準地の個別的要因	角地	+5.0					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路				15m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
	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。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,940,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	2,420,000 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応じて相違があり、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価格で、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) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	名古屋中村5-33	[102.0] 100	100	100	[105.0] 100		2,780,000	交通		0.0	交通
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	環境	0.0	地域要因	環境	+44.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100	100	[] 100			画地	+5.6		行政	0.0
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規					その他	0.0	その他		0.0
	-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/㎡							
	変動率	年間	+4.9 %	半年間	%							
	変動状況	<p>[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。</p> <p>[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。</p> <p>[個別的] 特にない</p>										

