

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	1,400,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,850,000 円/m ²	

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	1,390,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和7年4月9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		名古屋市中区錦1丁目324番1「錦1-3-28」			地積 (m ²)	756 ()	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 (その他) 地区計画等 (100, 616)							
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 15 m、南 20 m、北 20 m			標準的使用	高層共同住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約 25 m、奥行約 30 m、規模 750 m ² 程度、形状 長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.5 m市道					
	地域的要因の将来予測	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	1,980,000 円/m ²											
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²											
	原価法	積算価格	/ 円/m ²											
	開発法	開発法による価格	1,790,000 円/m ²											
(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。近年マンション開発が進み、マンションとオフィス等が混在する地域である。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、大中企業である。都心部のマンションの販売は概ね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	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/m ²)	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
	標準地番号	名古屋中-4	[102.6] 100	100	100	[106.0] 100	1,840,000	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
(9) 指定基準地からの検討	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/m ²)	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	[] 100	100	100	[] 100	[]	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		1,750,000 円/m ²		[要 因] 緩和的な金融環境の継続等を背景に投資需要は底堅く推移してきたが、建築費高騰や世界情勢に加え、今後の金利の動向に注意が必要。					
	-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		[地 域 要 因] マンション開発が少しずつ進んでいる地域である。					
変動率		年間	+5.7 %	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	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社	
中(県)-2	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	358,000,000 円		1㎡当たりの価格	900,000 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]	730,000 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		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	名古屋市中区丸の内1丁目735番「丸の内1-7-39」				地積(㎡)	398	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						
	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	商業(80,500)防火 (その他)(100,480)					
(2)近隣地域	範囲	東40m、西50m、南75m、北25m 標準的使用 高層共同住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約8.5m、奥行約40.0m、規模398㎡程度、形状不整形										
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	8m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					
	地域要因の将来予測	交通利便性、都心接近性が良好な都心部の住宅地域であり、周辺ではマンション開発が多く見られる一方、オフィス建設も増えつつある。しかしながら、当面は現状を基調と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 -2.0 間口・奥行の関係 -3.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	950,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	850,000 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住宅地域であり、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。建築費高騰や金利の先高観等が懸念される中、都心部のマンション適地については需要が強含みである。市場における取引水準は画地条件、行政的条件等によりバラつきがあるため、一定の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	比準価格は市場の実態を反映した実証的かつ客観的な価格であり、本件では多数の取引事例を収集し、選択して比準しており説得力は高い。近隣地域には賃貸マンション等の収益物件が多く立地し、投資家等が需要者となる取引も確認されることから、収益価格についても高い説得力を有すると判断される。したがって、本件では比準価格と収益価格を相互に関連づけ、更に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	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 +1.0 交通 -1.0 環境 +48.0 行政 +11.0 その他 0.0	
	公示価格	[102.5] 100	100 [106.0]	100 [164.3]	[95.1] 100	896,000						
(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	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]						
(10)対前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規										
	-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	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 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
	前年標準価格	840,000 円/㎡										
	変動率	年間 +7.1 %	半年間 %	価格変動要因の								
				[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] 地域要因に特段の変動要因は認められないものの、交通利便性、都心接近性が良好なエリアにおいては需要は強含みである。 [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	日本ヴァリユアーズ株式会社 名古屋本社	
中(県)-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 松原 孝文	
鑑定評価額	43,900,000 円		1㎡当たりの価格	418,000 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]	330,000 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	名古屋市中区平和2丁目1408番「平和2-14-11」				地積(㎡)	105	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				
	不整形 1.2:1	住宅 S3	一般住宅を中心に共同住宅や事業所も見られる住宅地域	東8m市道	水道、ガス、下水	東別院 520m	(その他) (100,500)				
(2)近隣地域	範囲	東30m、西20m、南30m、北30m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約10m、規模100㎡程度、形状正方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北8m市道	交通施設	東別院駅 南東方520m	法令規制 商業 駐車場整備地区 (100,480) 防火			
	地域要因の将来予測	東別院駅、金山総合駅の双方から徒歩圏内に位置しており、利便性が比較的優れている。容積率が高いため、纏まった規模の土地はマンション用地として需要があるため、共同住宅が増加していくと予測する。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0 形状 -2.0 容積率 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	418,000 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中心部に近い、一般住宅等が多い住宅地域である。土地価格が高いため、需要者はパワーアップ等の比較的高所得の住宅需要者や郊外から住替えの二次取得者及び企業経営者等である。住環境より利便性が重視される地域であり、自用の事務所併用住宅等の需要もある。取引の中心となる規模は、100~150㎡程度であり、総額は4,000~6,000万円程度が多い。纏まった用地が出てこないため、建売分譲はほぼ見られない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	容積率は高いものの、画地規模が小さいため、経済合理性のある共同住宅を想定することが難しいことから、収益還元法は適用していない。当該地域は、自用の住宅用地または事務所併用住宅用地としての取引が中心である。以上より、試算した比準価格をもって妥当と判断し、周辺の類似の地価公示標準地との検討を踏まえて、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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -4.0 環境 +10.0 行政 -4.0 その他 0.0	
	公示価格	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [97.3]	[100.9] 100	417,000					
(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	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)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	建築費高騰と金利の先高感から、注文住宅、建売住宅とも売行きが落ちているが、富裕層の住宅需要は安定しており、二極化している。					
	前年標準価格	407,000 円/㎡				[要因]	住商工が混在する地域であったが、徐々に住宅の割合が増加し、住環境も改善してきているため、徐々に住宅地として純化していく。				
	-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/㎡		[要因]	個別的要因に変動はない。
変動率	年間	+2.7 %	半年間	%							

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)5-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鈴木 智行
鑑定評価額	3,750,000,000 円		1㎡当たりの価格	8,670,000 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]	6,860,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月9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		名古屋市中区錦3丁目2412番「錦3-24-20」			地積(㎡)	433	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 (その他) 地区計画等(100, 1000)					
(2)近隣地域	範囲	東30m、西40m、南0m、北40m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地							
(3)最有効使用の判定	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			(4)対象基準地の個別的要因	ない							
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設						法令規制			
	地域要因の将来予測	名古屋栄地区の高度商業地域である。周辺では再開発が進んでおり、更なる発展が期待される。											
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,400,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	ない							
収益還元法	収益価格	7,800,000 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、地元の資本力を有する法人企業等である。金融政策の変化や建築費高騰の懸念はあるものの、オフィス賃料の上昇傾向も見られ、投資需要は底堅い。一方で、売り手も強気姿勢を保っており、売り急ぎの傾向は見られない。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	近隣地域は、都心の商業地域であり、需要者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、取引時点の新しい事例も採用することが出来ており、実証的であり、説得力がある。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づけ、標準地との検討も踏まえ、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	名古屋中5-17	[100.9] 100	100 [120.0]	100 [113.4]	[100.0] 100	8,680,000		交通	0.0		交通	+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	環境	0.0	地域要因	環境	+9.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		画地	+20.0		行政	0.0	行政
(10)対象標準地の前	-1 対象基準地の検討		変動状況の要因	[一般的要因] 緩和的な金融環境の継続等を背景に投資需要は底堅く推移してきたが、建築費高騰や世界情勢に加え、今後の金利の動向に注意が必要。									
	継続 新規			[地域要因] 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。									
前年標準価格		8,580,000 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
-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	+1.0 %	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(県)5-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	東谷 和輝
鑑定評価額	306,000,000 円		1㎡当たりの価格	570,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価 倍率種別	[令和7年1月] 路線価又は倍率	420,000 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		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	名古屋市中区千代田1丁目1618番1 「千代田1-16-22」				地積 (㎡)	537 ()	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 (100,500)						
(2)近隣地域	範囲	東60m、西40m、南60m、北20m				標準の使用	高層事務所付共同住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約30m、規模600㎡程度、形状長方形				地域的特性	特記事項	特にない。	街路	9m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
	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	ない							
(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		495,000 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、名古屋市中区及び隣接する千種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、鶴舞駅のほか矢場町駅からも比較的近く、交通利便性や生活利便性に優れるとともに、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	0.0
	標準地番号 名古屋中5-15	公示価格	[102.9] 100	100 [101.0]	100 [93.7]	[100.0] 100	571,000		街路	0.0	交通	0.0	環境	-9.0
(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	0.0	地域要因	街路	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	-9.0	
(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 518,000 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	+10.0 %	半年間	%	[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。	
	変動率	年間	+10.0 %					半年間	%	[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。	

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, 有限会社鈴河. Includes 中(県)5-4, 愛知県, 愛知第1, 氏名, 不動産鑑定士 鈴木 智行.

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, 倍率種別, 680,000 円/m², 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on location (名古屋市中区大須3丁目1707番), area (103 m²), and various valuation methods and market characteristics.

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)5-5	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 敷亀 邦恭
鑑定評価額	110,000,000 円	1㎡当たりの価格	540,000 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]	420,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月16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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市中区千代田3丁目1502番「千代田3-15-8」				地積 (㎡)	203 ()	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, 480)								
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 40 m、北 30 m 標準的使用 中層事務所兼共同住宅地													
	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													
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	8 m 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								
	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。													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	579,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	421,000 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ものの、需要は強含みである。														
(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。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、代表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	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	対象標準地の規準価格 (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5-15	[102.8] / 100	100 [101.0]	100 [/]	[101.0] / 100	540,000	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	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	対象標準地の比準価格 (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	[]	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	0.0		
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象標準地の検討	継続	新規	前年標準価格	505,000 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5-15	公示価格	525,000 円/㎡	変動率	年間 +6.9 %	半年間 +2.9 %
	対年標準価格等の前	[一般的要因] 比較的好調な地域経済を背景に、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。 [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過多によりやや一服感がある。 [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	株式会社東洋不動産鑑定コンサルタント	
中(県)5-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	内田 克也
鑑定評価額	900,000,000 円		1㎡当たりの価格		3,050,000 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 5日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	2,270,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 4月 17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	名古屋市中区栄5丁目1611番「栄5-16-14」				地積(㎡)	295	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)					
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 50 m、北 60 m 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 20 m、奥行約 30 m、規模 600㎡程度、形状 長方形					
(3)最有効使用の判定	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		
	地域要因の将来予測	中区中心部の事務所ビル等が建ち並び繁華性の高い商業地域であり、近年再開発が多く見られ繁華性は向上している。地価水準の動向は周辺の取引動向等から堅調に推移すると思料される。										
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,140,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	角地	+7.0					
	収益還元法	収益価格	2,960,000 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、名古屋市内の繁華性の高い商業地域である。需要者の中心は、不動産業者やホテル業者等の大手法人、機関投資家等が想定される。当地域は久屋大通公園沿いに位置する高層店舗兼事務所ビル等が建ち並び高度商業地域にて、周辺では複数の再開発が見られ商業施設の需要は拡大している。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。収益価格は賃料の粘着性により稍低めに求められたが、需要者の特性を反映した説得力の高い価格である。従って本評価では比準価格及び収益価格を関連づけ、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	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5-4	[101.8]	100	100	[107.0]	3,050,000		環境 0.0	交通 +8.0	環境 +17.0	行政 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 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			環境 0.0	交通 +8.0	環境 +17.0	行政 0.0	その他 0.0
(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	[要因]	[要因]	[要因]	[要因]	海外の通商政策等による不透明感がみられるものの、景況感			
	前年標準価格	2,980,000 円/㎡	は全体的に底堅く投資需要は堅調である。									
(10)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	[要因]	[要因]	[要因]	[要因]	[要因]	地下鉄「矢場町」駅至近の商業地域にて、栄中心部の再開発や久屋大通南エリアの再整備構想等により将来性への期待は高い。			
	標準地番号	標準地	個別的要因に変動はない。									
(10)対年の検討	標準地番号	公示価格	円/㎡	[要因]	[要因]	[要因]	[要因]	[要因]	変動率 年間 +2.3 % 半年間 %			
	変動率	年間 +2.3 %	半年間 %									

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)5-8	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	鎌塚 敦司
鑑定評価額	241,000,000 円		1㎡当たりの価格		588,000 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	[令和7年1月]	480,000 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	名古屋市中区橋1丁目1639番2外「橋1-16-40」				地積(㎡)	410	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)準防 (その他) 駐車場整備地区(90,500)						
(2) 近隣地域	範囲	東0m、西40m、南100m、北100m 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10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形											
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	商業(90,500)準防							
	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											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	590,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	413,000 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	同一需給圏は中区や東区を中心とした幹線道路背後の商業地域である。需要者は全国的に事業を展開する不動産業者が多いが、地場の企業や個人投資家も見られる。上前津駅から徒歩圏内で大須商店街に近い、単身者の賃貸需要が強く共同住宅の新築が多く見られ、地価は緩やかな上昇傾向にある。取引の中心は規模等によって異なる。												
(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は相当低位に求められた。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%で駅から徒歩圏内のため収益目的での取引も見られる。建築費の高騰が急激な一方で賃料の上昇は緩やかであるため投資採算性が悪化して一時的な乖離が発生しているものと判断した。以上により、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格も参考にし、代表標準地との比較も踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格	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	対象標準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-5.0
	標準地番号	名古屋中5-15	[102.9]	100	100	[95.0]	586,000	標準化補正	交通	0.0	環境	+6.0	
(9) 指定からの検討	指定標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	環境	-13.0		
	前年指定標準地の価格	[]	100	100	[]	[]	標準化補正	画地	0.0	行政	-1.0		
(10) 対年の検討	-1 対象標準地の検討	継続	新規	前年標準価格	570,000 円/㎡		価格変動要因の	[要 因]	名古屋の商業用不動産には投資資金が活発に流入していたが、建築費の高騰から投資案件は減少している。今後の地価推移が注視される。				
	-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/㎡			[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底堅い。			
(10) 対年の検討	変動率	年間	+3.2 %	半年間	%		[要 因]	個別的要因の変動は特にない。					

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	1,450,000,000 円		1㎡当たりの価格		3,460,000 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5日	(6)路線価	[令和7年1月]	2,830,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月17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	名古屋市中区金山4丁目615番「金山4-6-27」				地積(㎡)	420	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, 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	範囲	東50m、西0m、南50m、北15m				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20m、奥行約30m、規模600㎡程度、形状長方形				地域的特性	特記事項	特にない	街路31.8m市道			
	地域的要因の将来予測	店舗ビル等が建ち並ぶ繁華性の高い商業地域にて周辺では再整備事業が計画されているが当面は現状を維持しつつ推移していくものと予測され、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。				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			
(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	間口狭小	-1.0	容積率	-3.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,570,000 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説得力の高い価格であるが建築費の高騰や資料の粘着性により稍低めに求められた。従って本評価では比準価格を中心に収益価格を比較考量し、更に代表標準地と規準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	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5-4	[101.8]	100	100	[96.0]	3,460,000		環境 0.0	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	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/㎡	[]	100	100	[]			環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(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	[要 因] 一般的 [要 因] 海外の通商政策等による不透明感がみられるものの、景況感			
	前年標準価格	3,270,000 円/㎡		[要 因] 地 域 [要 因] 地下鉄「金山」駅至近の商業地域にて、今後予定される再整備事業への期待感が高く、駅前商業地の稀少性と相俟って需要は強い。								
	-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						[要 因] 個別的 [要 因] 個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	名古屋中5-4	公示価格	3,400,000 円/㎡								
	変動率	年間	+5.8 %	半年間	+1.8 %							

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	2,500,000,000 円		1㎡当たりの価格	4,250,000 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]	3,240,000 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	名古屋市中区錦3丁目527番外「錦3-5-30」				地積(㎡)	588	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				
	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) 駐車場整備地区(地区計画等)(100, 800)				
(2)近隣地域	範囲	東40m、西80m、南50m、北20m				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20m、奥行約30m、規模600㎡程度、形状長方形										
	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	4.0m市道	交通施設	久屋大通駅 南方近接	法令規制	商業 駐車場整備地区(地区計画等)(100, 800) 防火			
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	4,500,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	3,390,000 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	同一需給圏は名古屋都心部の高度商業地域。需要者の中心は、大手企業、大手不動産会社、機関投資家、投資法人のほか、資本力を有する地元企業等である。空室率は改善してきており、店舗の賃貸需要も改善している。コロナ禍の収束後、オフィス需要が回復し、オフィスビルの収益性が改善しているため、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、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	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり、地域格差が大きい事例も採用しているが、住高度商業地という地域特性からやむを得ないと判断した。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	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	0.0
	標準地番号 名古屋中5-21							交通	0.0	環境	-3.0	環境
	公示価格	[101.0]	100	100	[100.0]	4,250,000	画地	+12.2	行政	0.0	行政	0.0
	4,850,000 円/㎡	100	[112.2]	[102.8]	100		その他	0.0	その他	0.0		0.0
(9)指定からの標準地	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			交通		環境		環境
	円/㎡	[]	[]	[]	100		画地		行政		行政	
		100	[]	[]			その他		その他		その他	
(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]	金融緩和政策が維持されており、不動産投資市場で需要は堅調だが、建築費高騰の影響で土地取得や新規開発にブレーキがかかっている。						
	前年標準価格	4,000,000 円/㎡				空室率は改善傾向にあり、売買市場においては依然として優良不動産への需要は堅調である。但し、高値での取引は減少している。						
	-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		[要因]	[要因]	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	+6.3 %	半年間	%							