## 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 中(県)5-11 宅地-1

						1 (214) -		
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	藪亀	邦恭		
鑑定評価額		945 000 000 円		1 ㎡当たりの価格			3.260.000	円/m²

#### 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	8(9)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	2,610,000 円/㎡ 倍
(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	倍率種別	10
(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

	近上計画領の決心								1.1.4				15 4-1	
(1)	所在及び地番 「住居表示」	- 1   名古	室市中区:	栄3丁目9	17番				地積 (m²)		90	法令. 	上の規制	等
基準地	形状	敷地の利用	の現況	周辺の対況	土地の利用	接面证	道路の状況	元 供給 処理施 設状況	主要接近	│ ( な交通施 の状況	<u>)</u> 設との	商業 (80,7 防火	00 )	
-	1:2	空地		中高層の 、飲食店 並ぶ商業 <sup>1</sup>	事務所ビル ビルが建ち 地域	東20m市	道	水道、ガス、下水	栄 470m			(その他) 駐車場整 (100,		
(2)	 範囲	東 50 m、	西 30	l m、南 ·	70 m、北	30 m	n 標準的	 り使用   中i	」 高層店舗	 地				
	標準的画地の		間口	約 16	m、奥行 約		m、規模		400 m²科	建度、形料	犬 長	方形		
近隣地域	地域的特性	特記	1 1 3		街:	m市道		栄駅 通 南西方	5470m		法令	· · 商業 · 地区計画 · ( 100, 6 · 防火	等 00 )	
		事項:			路:		地	設			規制			
	地域要因の 将来予測	幹線道路背後 予測される。	の飲食店	等が建ち並	ぶ繁華性の	高い商業	地域であ	る。今後も	ら店舗を	中心とし	た地域	として推	移するも	5のと
(3)	最有効使用の判定	高層店舗地						(4)対象基		ない				
	鑑定評価の手法	取引事例比較	法 比準	■価格 	;	3,360,00	0 円/m²	の個別 因	的安					
(	の適用	収益還元法	収益	価格	;	2,790,00	0 円/m²							
		原価法	積算	<b>「価格</b>		/	′ 円/㎡							
		開発法	開新	法による値	<b>西格</b>	/	′ 円/㎡							
(6)	市場の特性	同一需給圏は 資家、事業法 店を中心とす 等によりばら	人、個人 る繁華徒	投資家等で であり、地	である。栄エ □域経済が比	リアは商 :較的堅調	i業繁華性 lであるこ	が高く、店 とを反映し	5舗の出	店需要が	見込め	る。近隣	地域は、	飲食
` ′	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は現取引事例の収 的需要者の重 ことから、西	視する収	益性を反映	せん で、標準地	i格として	説得力は	:高い。以」	とより、	両試算価	格に高	い説得力 定した。	、精度の 不動産の が認めら	D高い D典型 Sれる
(8) 公売		番号 名古屋中5-5	票準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	の規準	準地 価格 /m²)	準 交 環	诵	0.0 0.0 0.0 0.0 9.1	街路 交通 環境	-2.0 -6.0 +19.0
個 c 格し を t	見価 標準地	3,810,000	円/㎡	[ 102.0 ] 100	100 [ 109.1 ]	100 109.6 ]	[ 100.0 ] 100	3,250	0,000	正   二	政		行政 その他	0.0
(9) 指 定	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	の比準		準 交	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	前年指定	≧基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			   選   一   その	i地 i政 i他		行政 その他	
(10) 対 象 ***		準価格		,000 円/n	で で で が が が が が が が が が が が が が	_ 一般的 要 因		- 的好調な地 るが、建第 。	地域経済 養費高騰:	<u></u> を背景に	、不動	産市場は 後の動向	堅調に推 には注意	態移し 気を要
対象基準地の前	デザ -2 基準 高 同一 代表 代表	地が共通地点 地点)である <sup>:</sup> 長標準地	•		安   因	- 地 域 要 因	] 飲食	店、ホテル のエリアと	レ等の集 こして推	積度が高 移するも	いエリ のと予	アであり 測される	、当面la 。	は店舗
前 <i>た</i> 	が 標準地 公示価 変動率	i番号 i格	% 半年	円/n	.  o	個別的 要 因		が解体され 利用であり 。	ι、現在、 )、将来Ⅰ	、時間貸 的にどの	し駐車	場になっ 利用にな	ている。 るかは7	暫定
	又到平	TIEJ TI.3	/0   十十	-,	/ 0									

	別記様式第 6		鑑定	評価	書	( 令和	旬 7	年地	也価調	查)		令和 中(県	D 7年 )5-12		日提出 宅地-1
	基準地番	·号	提出先	ā 所	属分科会名	3	業者名	日本	ブァリュア	アーズ株式	式会社 名	名古屋本	<del>/</del>		
	中(県)5-	12	愛知県	1	愛知第1		氏名	不重	カ産鑑定Ⅎ	=	松原	孝文			
	鑑定評価	額		5,65	0,000,000	円	1	l ㎡当	たりの価	格			4,9	900,000	円/㎡
1	基本的事項														
(1	)価格時点	令和 7年	F 7月 1	日 (4)鑑	定評価日		令和 7:	年 7.	月 4日	(6)	[令和			460,000	円/㎡ 倍
(2	)実地調査日	令和 7年	F 4月 10	日 (5)価	格の種類	j	正常価格	<u>z</u>		路 線 価		又は倍率 種別			1台
(3	)鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定詞	平価		·							·		
2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨													
(1		│ 닏녔;	室市中区銀 2 - 19 -	第2丁目19 1」	) 0 1番					地積 (㎡)	1,1	154	法令.	上の規制	等
基準地	形状	敷地の利用	の現況	周辺の土 の状況	地の利用	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	商業 (80,1 防火	000 )	
	1:1	事務所 SRC14F1B		高層の店舗 ビルが建ち 商業地域	、事務所 逆ぶ高度	北37m 西側道			水道、 ガス、 下水	伏見 280m			(その他) 地区計画 ( 100,	町	
(2		東 70 m、		m、南 3		0		準的化			事務所均				
近隣地域	標準的画地の 地域的特性		間口系	勺 30 m	·	] <u>4</u> ' m市道	0 m、∄	現模_ │	1,2 _:伏見駅		度、形	伏 長7 │	5形		
地域	1四4%的1分1注	特記	LV 1 <sub>0</sub>		街	川巾進	1	交通	東方28	Om		法令	商業 地区計画 (_100,8	等 600 )	
		事項			路			施設	t			規制	防火		
	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Ⅰ	こも発	展的に推	移して	ハくと予	·測する。			
(3	) 最有効使用の判定	高層店舗兼事	務所地					(4	4)対象基	準地 負	———— 角地				+10.0
(5	)鑑定評価の手法	取引事例比較	法 比準	価格	Ę	5,200,0	000 円/		の個別 因	的要 『	引口大				+2.0
	の適用	収益還元法	収益	価格		3,740,0	000 円/	m²							
		原価法	積算	価格			/ 円/	m²							

		原価法	積算価格			/ 円/㎡							
		開発法	開発法による	価格		/ 円/m²							
(6)市場の	の特性	同一需給圏は、「 ファンドや大手」 しているため、見 規模、取得者の見	中区、中村区の 企業、大手不動 売買市場におい 購入目的等によ	鄙心部の高 産会社の他 ては優良不 って差異が	度、準高度 、地元有力 動産に対す あり、一定	商業地域 ]企業等で る需要は この傾向は	。需要者の中心 ある。オフィス 堅調に推移して 見出せない。	は、 市況: いる。	J - R E I が改善して 。取引のF	I Tをは Cきてお P心とな	じめ り、 る価	とする不収益性が格帯は、	下動産 が改善 画地
・検討	画格の調整 証及び鑑定 額の決定の	比準価格は、対象 試算しており、で 騰の影響を受け、 考慮の上、代表	象標準地と同一頭 市場の実態を反映 低位な結果とな 標準地との検討な	路線沿いの 映した実証 なった。そ を踏まえ、	取引事例の 的な価格で のため、本 鑑定評価額	)他、幹線 である。収 に件では実 で上記の	道路沿いの高度 益価格は収益性 証的な比準価格 通り決定した。	・準i を反i を中i	高度商業 <sup>均</sup> 映した試算 心に、収益	算価格で 益性を反	ある 映し	例を採用 が、建築 た収益(	用して 発費高 価格も
(8)	標準地	標準地 標準 番号 名古屋中5-21	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		内省积分	無 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0 +12.2	地域要	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0
規準とした の表	公示価格		/m² [ 101.0 ]	100	_100	[ 112.2 ]	4,900,000	有工	画地 一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一	+12.2 0.0 0.0		行政 その他	0.0
(9) 指定	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		内组织	票 街路 車 交通 七 環境		地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地の検討	前年指定	E基準地の価格 円	/m² []			[] 100			開 画地 行政 その他			行政 その他	
(10) 対 年 の 象 標	継 前年標	準価格	4,850,000 円/	価格 が 形成 況	一般的要因	」 調だ	緩和政策が維持 が、建築費高騰 かっている。	され <sup>っ</sup> の影	ており、7 響で土地耳	「動産投 双得や新	資市規開	場で需要 発にブレ	とは堅 ノーキ
対象基準地の前年標準価格等からの検討	同一	地が共通地点(代 地点)である場合 長標準地 標		が 価格形成要因の の の	[ 地 域要 医		ィス市況が改善 への需要は依然	傾向!	にあり、引 て堅調に推	ē買市場 註移して	においる	いては優 。	夏良不
前か	標準地	番号 名古屋	中5-21	တ	_ 個別的	」 個別的	的要因に変動は	ない。	<b>,</b>				

[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。 [ 要 因 ]

変動率 年間 +1.0 % 半年間 +1.0 %

4,850,000 円/m<sup>2</sup>

公示価格

標準地番号

変動率 年間 +2.5 % 半年間

公示価格

円/m²

%

# 

												中(県	<u>)5-13</u>		<u>宅地-1</u>
	基準地番	号	提出统	ŧ /	所属分科会	名	業者名	有限名	会社鈴河						
	中(県)5-	13	愛知則	長	愛知第1		氏名	不動	加産鑑定士		鈴木	智行			
	鑑定評価	額		1	141,000,000	)円		1 ㎡当:	たりの価	格				495,000	円/㎡
1 基本的	<b>小事</b> 項														
(1)価格	<del></del> 時点	令和 7年	三 7月 ′	1日 (4)	鑑定評価日		令和 7	'年 7	月 4日	(6)	[ 令和			380,000	
(2)実地	調査日	令和 7年	三 4月 9	9日 (5)1	価格の種類		正常価村	各		路線		又は倍率 種別			倍
(3)鑑定	 評価の条件	更地とし	ての鑑定	 評価						1 1   1   1   1   1   1   1   1   1   1	1111	12773			
2 継定制	平価額の決定	 の理由の要旨													
$\overline{}$	T在及び地番		量市中区新	 5栄1丁目	3503番	3				地積	28	34	法令	上の規制	訓等
基	「住居表示」	」等	<b>栄1-3</b> !	5 - 5 ,						( m²)	(	)			
地  形	状	敷地の利用	の現況	周辺の   の状況	土地の利用	接	面道路の	)状況	供給 処理施		な交通施 の状況	設との	商業 (80,5	500 )	
				,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,					設状況		,,,,,,		防火	·	
台形		店舗、事務所	 兼共同	幹線道路	沿いに高層	東50	 m市道、		水道、	新栄町			(その他	)	
1:2		住宅 S R C 10		共同住宅	、低層店舗 並ぶ商業地	背面	道		ガス、 下水	780m			駐車場	整備地区	
				域									( 100,	300 )	
\ /	囲	東 80 m、			150 m、 기				東用 中高						
7米	標準的画地の 地域的特性	形状等 特にな	□間口系	約 12		<u>约</u> 0 m市:	25 m、 苦	規模	30 新栄町		建度、形料	伏 ほ!i │	ぼ長方形 : 商業		
地  <sup>1</sup>  域	32-360714711	特記	. V 1		街	, נווווט	۳	交通	南方78	Om		法令	商業 駐車場整 (100,	整備地区 500 )	
		事項			路			施設	ł			規制	防火		
址		少しずつでは	あるが、	 将来的に「	 マンションf	とが進ん	 っでいく:	┴── 地域と	- 予測する	0					
	オイア/則 効使用の判定	高層店舗兼共	同住宅地					(4	 4)対象基 <sup>2</sup>	作th :	 形状				-1.0
(5) 徐宁	 評価の手法	取引事例比較	法 比準	価格		501	,000 円	,	・/スプダー の個別的 因		二方路				+3.0
の適		収益還元法	収益	 ·価格		377	,000 円	/ m²							
		原価法					/ 円	/ m²							
		開発法	開発	 法による(	 洒格		/ 円								
(6)市場	の特性	   同一需給圏は	 、名古屋	市中区及び	ゾその周辺D	区の商業	業地域で	 ある。	需要者の	中心は	、中小企	····································	ンション	/業者、	個人事
		業者のほか、 要そのものは なる価格帯は	投資家等 底堅く推	である。st 移してきた	È融政策の変 こ。また売!	変化や変 0手も引	建築費高 負気姿勢	騰に伴を保っ	い、事業 ており、	や投資 売り急	の採算性 ぎの傾向	:に懸念   は見ら	は見られ れない。	いるが、: 需要の	投資需 中心と
(7)試算	価格の調整	なる価格帯は													
・検	証及び鑑定額の決定の	無安有の下に 建築費の高騰 集に努めてお	に伴い、	やや低位に	こ試算された	E。−フ	5、比準 <sup>6</sup>	価格は	ため、収 、名古屋 投資行動	市中区	の幹線、	準幹線)	道路に面	する事 反映し	例の収
理由		価格をやや重	視するも	、収益価格	各も比較考量	量し、↑	弋表標準:	地との	検討を踏	まえ、	上記のと	おり鑑定	定評価額	を決定	した。
(8)			票準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の		別的 因の	対象基 <sup>2</sup> の規準(	隼地   西格  内	1/31	路 通	0.0 地 0.0 域	街路 交通	0.0 +2.0
公示価格な	公示価値	名古屋東5-7				較	比	I	(円/	m²) 斯	補 <del></del>	境	0.0 要 7.0 因	環境	-15.0 0.0
格した	公示順位	台 440,000	□ / m²	[ 101.6 ] 100	100 [ 107.0 ]	100 [ 86.7	[ 102		492,	,000	□正 🖷		7.0	行政 その他	0.0
(9)	指定基準		[]/III	時点	標準化	[ 86.7 - 地域	-	別的	対象基準	<b>佳</b>	その 標 <sup>往</sup>	)他 ]路	0.0	街路	
指か	月に至っ			修正	補正	因の	比要	因の	の比準(	西格内	準 交	通	地域要因	交通	
足ら	前年指定	≧基準地の価格				較	比	較 .	(円/	m¹) <sup>≣</sup> ⁄′	補品	境 ī地	因	環境 行政	
指定基準地がらの検討	133 1347		円/m²	100	[ 100 ]	100 [		J				政		その他	
(10)					- 1				な金融環	 境の継	との 続等を背				 推移し
対年ら		売 新規	400	000 557	価 変	L 要	因 」.	てきた	が、建築が必要。						
、対象基準地の前年標準価格等からの検討	刊 中標 -2 基準	準価格 地が共通地点		,000 円/i 퇃地等と	型 状	,地	域,:		因に特段	の変化に	は認めら	れない.			
地格の	同一	地点)である <sup>‡</sup>	易合の検討		要用	[ 変	因	~				0			
前か	代表	長標準地 ≀番号	標準地		<u> </u> の	個日	川的 人	田田竹	毎日に亦:	話九一十ナン!					

個別的 | 個別的要因に変動はない。 [要因]

#### 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 中(県)5-14 宅地-1

	基準地番	号	提出:	先	所属分科会名	3	業者名	株式	(会社中部	第一鑑定	所			
	中(県)5-	14	愛知!	<b>果</b>	愛知第1		氏名	不	動産鑑定	±	長谷	川明	子	
	鑑定評価	額			158,000,000	円		1 m² ≌	当たりの値	 西格			610,	000 円/㎡
1 基本的	内事項		•								·			
(1)価格		令和	 7年 7月	1日 (4)	 鑑定評価日		令和	7年	7月 2日	(6)	[令和		-	
(2)実地	 !調査日	令和	7年 4月	9日 (5)	 価格の種類		正常価	格			路線価区	スは倍率 種別	<u> </u>	倍
(3)鑑定	三三二三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三三	更地と	しての鑑定	 評価						1 Ш				
2 鑑定	評価額の決定	の理由の要	 旨											
$\overline{}$	所在及び地番	並びに <sub>名</sub>	5屋市中区	 富士見町 5	12番					地積	25	59	法令上の	規制等
基準用地	「住居表示」	। ज	富士見町 5		LULOTUR	14.	- \ <del>- \- \- \- \- \- \- \- \- \- \- \- \- \-</del>	ll.\-	41.64	( m²)	,	)		
亚  #	彡状	敷地の利	用の現況	周辺の	土地の利用 ,	接	面道路	の状況	. 供給 処理施		な交通施 の状況	設との	(80, 500)	
									設状況	ļ			防火	
1:3		共同住宅		中高層マ	ンション、	南8m	 市道		水道、	上前津	<u> </u>		(その他)	
		S R C 10		店舗、駐 在する幹	ンション、 車場等が混 線道路背後				ガス、   下水	530m			駐車場整備均 (100,480	
				の商業地	<b>!</b> 域									,
	で囲 悪態的悪地の		、西 50	m、南	60 m、北			標準的			タイプ かんりゅう			
I 7 <del>**</del> ⊢	標準的画地の 地域的特性	特に	間口: :ない	AY 12	m、奥行 約	」 <u>/</u> n市道	20 m.		上前	≢駅	呈度、形物		方形 商業	
域		特記:			街				通南東	5530m		\	: 駐車場整備地[ ( 100, 480 )	<u>X</u>
		事項:			路:			施記	设			規制		
th 非	地域要因の 8来予測	特段の変動	要因は見受	けられず、	当面は現状	このまま	推移す	るもの	のと予測で	される。				
	対使用の判定	高層事務所	兼共同住宅	地					(4)対象基	準地	容積率(	特定道	———— 路近接)	+1.0
(5)継定	評価の手法	取引事例比	較法 比準	価格		660,	000 P		`´の個別 因	]的要	·		ŕ	
の適		収益還元法	収益	插格		401,	000 P	]/m²						
		原価法	積第	価格			/ P	]/m²						
		開発法	開発	法による <sup>ん</sup>	 価格		/ P	]/m²						
(6)市場	の特性	同一需給圏	は中区の幹	線道路背行	を 多の商住混在	地域。	需要者	の中点	心は自用見	目的の中	小企業、	個人事	業者、投資家	(等のほか
		まっている	が、不動産	への投資	ョン州地とし 需要は依然と 定の傾向は見	:して店	ミ堅く課	要は	IIO。 建築 堅調である	発質の局 る。需要	鷹、物価の中心と	高寺元	行きへの不透 格帯は、規模	が利用目
(7)試算	価格の調整							。 『的説?	得力は高い	小。収益	価格は想	定建物	から得られる	
	証及び鑑定額の決定の	還元利回り、建築費の	から求めた 高騰もあり	ものであり 不安定でる	Ĵ、収益性を ある。説得力	反映し	った価格 種性から	くである	る。収益性	生に着日	した雲要	キあり:	一定の説得力付け、代表標	1はあるが
理由		検討を踏ま 標準地	え、上記の標準地	とおり鑑定	定評価額を決 標準化	定した地域		国別的	対象基				0.0 地 街	
(8) 公規便		番号		修正	補正	因の	比	関の	の規準	価格内	準 交	通	0.0 域 交	通 +5.0
示準格  価と	公示価格	名古屋中5-1 各	5			較		比較	(円	/㎡) 📑	補 🔚		0.0	
、 対準とした			00 円/㎡	[ 102.9 ] 100	100	100 89.1	_   -	01.0 ] 00	606	6,000	上 行	政 +	+1.0 その	
(9)	指定基準			時点	標準化	地域	要《	別的	対象基			路	0.0 地 街	
指定基				修正	補正	因の 較	-	要因の 比較	の比準	<b>価格</b> 内/m²) 扩		通 境	域 交 環因	
基の進緯	前年指定	基準地の価	格	ſ 1	100	100	ſ	1	(13	,,	補画	i地	17	政
準 検 地 討			円/㎡	100			_]	00			その	·政 ·他	その	他
(10)		基準地の検討	=	•	/= -	一般 [ 要	的 ]				米国の関	税政策	 等先行きへの に推移してお	
対標の	と 総約 総約 総約 前年標	準価格	591	,000 円/	価 婚 粉 形成 祝	安			こある。	~ // ` (I`	エルエ・ロン勿	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	101E-15 O C 01	ノルシェリリ
	-2 基準:	地が共通地点 地点)である			形状成況要因	[ 地	域 因	特段の ンショ	の変動要図 ョン盟発≌	国は見ら 年の霊悪	れないが、	、都心	にあって稀少 は底堅く推移	性からマ している
対象基準地の前年標準価格等からの検討	代表	<b>長標準地</b>	標準地	3	安   因   の				111707	III <b>3</b> C	· / Æ Ø ·	, mu <b>s</b> ci	・. (1年12	2
ן ויייווי	標準地 公示価			円/		[ 個別 要	<sup>]的</sup> 因	個別的	り要因に変	変動はな	ι I.			

変動率 年間 +3.2 % 半年間

	基準地番	 号		j	是出分	ŧ		i属分和	科会名	,	 業者	名は	株式名	会社鎌	塚不	動産鑑	定事	務所	中(児	杲)5-	·15		<u> </u> 宅	⋛地-
	中(県)5-	15		3	愛知県	₹		愛知	第 1		氏名	3	不動	<b>加産鑑</b>	定土			鎌塚	ママラ 教	 5]				
	鑑定評価	額					13	37,000	,000	円		1 1	m³当	たりの	り価材	各						476,0	00	円/1
1 基	基本的事項																·							
(1)	——————— 価格時点		令和 7年	F 7.	月 1	日	(4)鑑	定評値	西日		令和	7年	7,	月 3	日	(6)	-		7年1	H		380,0		円/
(2)	実地調査日		令和 7年	F 4.	月 10	日	(5)価	i格の和	重類		正常	価格				路線価	路		又は倍 <sup>2</sup> 種別	<b>平</b>				倍
(3)	 鑑定評価の条件	1	更地とし	ての	鑑定詞	評価																		
2 釒	監定評価額の決定	の理	由の要旨																					
1) 基	所在及び地番 「住居表示」			室市 · 栄 1	中区第 - 1 3	新栄 1 3 - 3	丁目 ´	1 3 2	3番							地程 (㎡)	1	28	37		法令	上の規	見制等	—— 等
準地	形状	敷	地の利用	の現	況		辺の土 状況	=地の	利用	接ī	面道記	各の物	状況	型型 処理 設状			な交 fの <sup>‡</sup>		設との	商(準	業 80, 4 防	400 )		
	1:1.5	店舗 住宅 R C		兼共	同	中高維語	層マン ビルか 地域	ション	ンとする	西8mī	 市道			水道ガス下水		新栄町 750m	Ţ			駐		) 整備地 400 )	区	
2)	範囲	東 2	20 m、	西	30	m、	南 9	0 m	、北	40	m	標準	善的信	更用	中高	層店舗	甫兼:	共同信	主宅地		-	-		
近隣	標準的画地の	形状	_	_				n、奥	,		20 m	、規	模			00 m²₹	程度	、形	大 長	方形				
近磷地域	地域的特性	特記事項	に近く	環境	は劣	るが、	都心	街路	8 m	市道			交通 施設	! 南 :	栄町! 西方:	駅 750m			法令 規制	: (	車場整 90,4	整備地区 00 )		
	地域要因の 将来予測	都心る。	に近く賃	貸需	要は	強い対	也域で	あるた	:め、	古くか	\50	店舗	や事	務所	が賃	貸マン	′ショ	ンへ	と転換	対して	<b>こゆく</b>	、もの	と予	測で
3)	最有効使用の判定		店舗兼共	同住	宅地								(4	1)対象	基準	<b>連地</b>	ない	١						
5):	鑑定評価の手法	取引	事例比較	法	比準	価格				498,	000	円/n	1 '	の個因	別的	勺要								
	の適用	還元法		収益	価格				399,	000	円/n	n²	_											
		 法		積算	価格					/	円/n	n²												
		 法		開発	法に。	よる価	i格			/	円/n	n²												
(6)	市場の特性	会社は地	需給圏は 、個人投 価に割安 って異な	資家 感が	等である	ある。 ため <sup>灯</sup>	新栄し他は、	町駅か 上昇を	Nら徒 E続け	歩圏内 たが、	『で単 投資	身者採算	向け 性か	の賃息	資需	要が強 横ばい	礼小	り域に	位置す	よる.	利便	事性が	良い	割

を重視し、収益価格も参考にし、昨年と比較した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。

理由	IX OD // //L OD	を重視し、収益価格も	参考にし、	昨年と比	較した市場	の動向も	勘案して上記の	通り	鑑定評価額	を決定し	た。	
(8)	代表	標準地標準地	時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地		標 街路 準 交通	0.0 地	<b>.</b> 街路	0.0
公規価	標準地	番号	修正	補正	因の比	要因の	の規準価格	内	準 交通	0.0 域	交通	0.0
公規価示準格		名古屋中5-14			較	比較	(円/㎡)	訳	化環境	0.0 域	環境	0.0
公示価格 をした た	公示価格	格	[ 100.0 ]	100	100	[ 100.0 ]		訳	こうだい かんだい かんだい かんしゅう はんしゅう かんしゅう はんしゅう はんしゅ はんしゅう はんしゅ はんしゅ はんしゅ はんしゅ はんしゅ はんしゅ はんしゅ はんしゅ	0.0	行政	0.0
をた		476.000 円/㎡	100.0	[ 100.0 ]	[ 100.0 ]	100.0	476,000		<sup>一</sup> 行政	0.0	その他	0.0
		-,							その他	0.0		
(9)	指定基準	<b>基地番号</b>	時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地		標 街路 準 交通	地	」 街路	
指か			修正	補正	因の比	要因の	の比準価格	内	準 交通	域	交通	
虚ら					較	比較	(円/㎡)	試	化環境	地  域  要  医	環境	
指定基準地	前年指定	E基準地の価格	г 1	100	100	r 1		訳	龍 画地		行政	
準 検 地 討		円/㎡	100	100	1	100			— 行政		その他	
			100	1	L J				その他			
I(10)	-1 対象	基準地の検討			一般的	] _ 名古原	屋の商業田不動	辞に	· 计投资资金:	が活発に	流入してし	たが

# (10) 年標準価格等からの検討

変動率 年間

継続 新規

前年標準価格 468,000 円/m<sup>2</sup>

+1.7 % 半年間

- -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 476,000 円/m<sup>2</sup>

価格形成要因の 変動状況 [

0.0 %

- 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。
- 周辺の地域要因に特段の変化はないが、駅から徒歩圏内で利 便性が優る商業地の需要は依然として底堅い。 地 域 要 因
- 個別的 個別的要因に変動はない。 [ 要 因 ]

则記样式第6

#### 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

別記様式第 6		ע		П		η'H 1	Ψ,	سار ی		)		令和 中(県)	] 7年 )5-16	7月 7	日提出 宅地-1
基準地番号			提出统	ŧ	所属分科会名	業者名	中京	不動	産鑑定			,			
中(県)5-16			愛知児	1	愛知第 1	氏名	不	動産釒	監定士		辻	憲作			
鑑定評価額					413,000,000 円		1 m² <u>`</u>	当たり	の価格					892,000	円/m²
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)		7 年 1月 又は倍率	1	640,000	
(2)実地調査日	令和	7年	6月 16	日	(5)価格の種類	正常価格	各			(6) 路 線 価		<u> </u>			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

_ Z w	ᄪᄯᇚ	一直記り入入	の注田の安日															
(1) 基		在及び地番 「住居表示」	구넛/	屋市中区: 山1-2	金山1丁目 - 2 」	201番	1 外					地利 (m²		463	) ;	去令上0	D規制	等
基準地	形	状	敷地の利用	の現況	周辺のの状況	土地の利用	Ħ	接面通	道路の礼	状況	供給 処理施 設状況	接边	な交i fの状	通施設と 況		0, 500	)	
	台形 1.5:		店舗兼事務所 S9		中高層の、共同住れる商業	事務所ビル宅等がみら 地域	ا ا	北15m市 西側道	 道、		水道、ガス、下水	金山 370m			駐車	の他) 車場整備 00,500		
(2)	範	囲	東 75 m、	西 65	 m、南	40 m、:	北	40 m	標準	丰的化	吏用 高原	」 鬙事務原	·····································	同住宅	地			
近咪	標	準的画地の		間口	約 15	m、奥行	約	20	m、規	模	3	300 m²	程度、	形状	長方形			
隣地域	地	域的特性	特記 等項	:61		街 路	5 ו	m市道		交通 施設		₹ 5370m		法規	1 (1	亘場整備均 00,500	b区 )	
	地将		金山駅周辺の伴い長期的に	再開発計 は高度利	画が公表さ 用が進んで	 されている ごいくもの	ء <u>۽</u> ع	中高層の 予測され	事務所 る。	、共	同住宅等	が建ち	が並ぶ	 商業地域	ずであり	、再開	発の道	進展に
(3)	最有效	が使用の判定	高層事務所兼	共同住宅	地					(4	4)対象基	準地	角地					+7.0
` ′		平価の手法	取引事例比較	法 比準	≛価格			932,000	D 円/r		の個別 因							
	の適用	Ħ	収益還元法	収益	5価格			729,000	D 円/r	n²								
			原価法	積算	首価格			/	′ 円/r	'n								
			開発法	開新	きまによる化	西格		/	′ 円/r	n²								
(6)	市場の	D特性	同一需給圏は ロッパー等で マンションや 帯は、立地条	分譲マン	'ション用サ	也の需要が	見i	∆まれる	地域で	あり	、地価に	いは、 など な は 底堅く	也元企 則便性7 〔推移〕	業、不重 が高く、 している	加産業者 事務所 ら。市場	、マン 用地の の中心	ションほか、	ノデベ 賃貸 る価格
	・検討	西格の調整 正及び鑑定 頃の決定の	比準価格は同価格は、投資 価格は、投資 。商業地の取 映した比準価	家が重視 引では収 格を標準	は益性が注目 とし、収益	<b>されるも</b>	の位連付	か、周辺付け、代	取引事表標準	例の地と	動向も勘	カ案す^	「点き	こ留意す	「る。従 頁を上記	って、 の通り	市場性	生を反 した。
(8) 公 <del>其</del>	見価	標準地	番号	票準地	時点 修正	標準化 補正	1	地域要 因の比	個別 要因	の	対象基 の規準	準地 価格 [	標準化	街路 交通	0.0 0.0	域 3	5路 泛通	-4.0 -4.0
示	規権とし	公示価格	名古屋中5-15 <sup>该</sup>				H	較	比較		(円/	/mi) =	補	環境 画地	0.0	因	環境 亍政	-30.0 -1.0
格しを力	r E	దుగు౻౹	525,000	円/m²	[ 102.9 ] 100	100 [ 101.0 ]	[	100 63.9 ]	107.0	) ]	896	,000	正	行政その他	0.0 +1.0	その	の他	0.0
(9) 指定基	から	指定基準	<b>基地番号</b>		時点 修正	標準化 補正		地域要 因の比 較	個別 要因 比較	の	対象基 の比準 (円/	価格	標準化	街路 交通 環境		域 3	野路 ご通 環境	
基 準 地 記	の 検 討	前年指定	≦基準地の価格	円/㎡	[ <u>]</u>		[	100	[	_]			補正	画地 行政 その他		1	<sub>亍政</sub> D他	
(10)	) = c	-1 対象:	基準地の検討 読 新規			価 変	[	 一般的 要 因			及び周辺 ているか		の不動	助産投資				
象核	+漂り		準価格	842	2,000 円/r	n 格動		х 🗀			ある。	. ~~					/-	_ 1/0/0
基準地の	、年漂隼面洛等からの検討	同一	地が共通地点 地点)である <sup>り</sup> 長標準地	-		価格形成要因	[	地 域 要 因	] [	事業	周辺の再 着手の予 ある。	開発が定であ	(計画で らり、)	されてい 当面は近	\るが、 〔隣地域	令和 1 周辺へ(	4 年度 の影響	夏以降 響は限
前	กั	標準地		⋾⋇⋣⋗⋓		0		個別的	,個	別的	要因に変	動はな	: 6 1.					
		公示価			円/r		] [	要因	] "=									
1		変動率	年間 +5.9	% 半年	間	%												

## 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 中(県)5-17 宅地-1

							1 (***)	
	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	
ı	451 -1-1-				2.14.4			
	鑑定評価額		201 000 000 円	1	しが当たりの価格			847 000 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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	670,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	10
(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

<u>2</u> 1	2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																					
(1)	所在	E及び地番	中区信	尹勢山2丁目509番								地積	i	23	237		法令上の規制等					
基	г.	住居表示」	等	「伊勢山	2 - 5	5 - 10	- 10]							( m²)		( )						
基準地	形划	*	敷地(	の利用の理	見況	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 (80,600) 防火				
	1:1.5		事務所、 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				駐耳	(その他) 駐車場整備地区 ( 100, 600 )					
(2)	範囲	Ē.	東 50	m、西	15	m、南	t	60 m	標準	隼的值	使用 店舗	まま はまま はまま はまま はまま はまま はまま はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょ はんしょう はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ	住:	宅地								
近	標準	≛的画地の	の形状等 間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形																			
近隣地域	地垣	<b>述的特性</b>	特記事項					告:3 街: 路:	0 m			交通 施設	1.3.7.3				法令 規制	: ( 10	商業 駐車場整備地区 (100,600) 防火			
地域要因の 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   将来予測 の建て替えが緩やかに進むものと予測される。											の容積率	から高	層建	建築に	適する	ため	店舗	兼共同位	住宅へ			
(3)	最有効何	使用の判定	高層店舗	浦兼共同信	主宅地							(,	4)対象基	進地	なし	١						
(5) 鑑定評価の手法     の適用   リ		価の手法	取引事例	列比較法	比準	価格			8	392,000	円/r	╗,	の個別									
			収益還え	元法	収益	価格			6	85,000	円/r	'n										
		原価法		積算						円/r	_											
開発法開発法			開発	法による価格				/	円/r	'n												
(6)市場の特性 同一需給圏は、中区及 ロッパー等である。東 築が相次いでおり、供 価格帯は、立地条件、				給過剰気	味等(	の懸念Ⅰ	はあ	るもの	の、投	資意	欲は強く	がは、地 では、賃 、 地価	元金貨は	E業、f マンシ L昇傾I	個人投 ョンや 向にあ	資家 投資 る。	、マ 用マ 市場	ンショ: ンショ: の中心	ンデベ ンの新 となる			
	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	投資家等	等であるカ	こめ、「	収益性を	基礎。	としたヨ	里論	的な価値	格であ	る収	た実証的 【益価格も )検討を踏	一定の	説得	引力を	有する	。従	って	、市場	性を反	
(8)		代表 標準地都	標準地 標準地 番号				標準化 補正		地域要	個別 要因		対象基準 の規準(	準地 価格 内	1731	街交	路 诵	0.0	地域	街路 交通	-8.0 -3.0		
	準格		名古屋中5-15				111322		交	比較		(円/	m²)	化		境 (	0.0		環境	-30.0		
、公示価格を	した	公示価格 525,000 円/㎡			/ m²	[ 102.0 100	-	100 01.0 ]		100 2.5 ]	100.		848	,000	補正	行	政	0.0		行政 その他	0.0	
(9)		指定基準				時点		標準化		也域要	個別		対象基準	進地	棒	その 哲		0.0	地	街路		
指定	から	月に至于で出っ				修正		補正	Ø	別の比	要因比較	<b></b> の	の比準(円/	価格	準化	交瑨	通		地域要因	交通環境		
指定基準地の検討	の 検 討	前年指定	E基準地の価格 円/㎡			[	100	_1	100 [		_]			補画行				行政 その他				
					/ 111	100	L		L	1	100					その	他					
(10) 年標準価格等からの検討	) 軍 ら 漂 の 集 検	-1 対象。 継続 前年標	造 準価格	新規		,000 円/	価変格動形状		一般的 要 因	」地		勢、社会  途、収益 見られる	物件の	勢等 可否	等の不完 等の付	安要素 固性に	はあ 応じ	るが て、	、不動原 取引市均	産の立 湯には 		
準地の発		同一		ある場合		集地等と 寸		形成要因	[	地 域要 因	」 当 い	商業	!域は、中 地域であ	高層のリング	店舗 域要	事を を因にな	務所ビ 持段の	ル、 変動	共同 要因	住宅が残ける。	建ち並 られな 	
前	ט,	標準地 公示価	番号 格	0.5.0.	W <del>5</del> 2		の 円/㎡			個別的 要 因	] 個	別的	要因に変	動はな								
l		変動率	中间	+2.5 %	十年間	<b>i</b>	%	1														