

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

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/㎡

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	2,610,000 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		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		名古屋市中区栄3丁目9 1 7 番				地積 (㎡)	290 ()	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		
	1:2	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		(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 70 m、北 30 m				標準的使用	中高層店舗地					
	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									
	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	商業地区計画等 (100, 600) 防火	
	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。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。									
(3) 最有効使用の判定	高層店舗地						(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 3,360,000 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、地域経済が比較的堅調であることを反映して賑わっている。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) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 名古屋中5-5		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.1 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -6.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 3,810,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [109.1]	100 [109.6]	[100.0] 100	3,250,000					
(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	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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 3,200,000 円/㎡				価格形成要因の変動状況	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。						
	-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/㎡					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。						
	変動率 年間 +1.9 % 半年間 %					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。						

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)5-12 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)5-12	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	松原 孝文
鑑定評価額		5,650,000,000 円		1㎡当たりの価格	4,900,000 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]	3,460,000 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
					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		名古屋市中区錦2丁目1901番 「錦2-19-1」				地積 (㎡)	1,154 ()		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, 1000) 防火		
	1:1	事務所 S R C 14F1B		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 (100, 800)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 20 m、南 35 m、北 0 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 30 m、奥行 約 40 m、規模				1,200 ㎡程度、形状 長方形					
	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	
	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 5,200,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 3,740,000 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。オフィス市況が改善してきており、収益性が改善 しているため、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、対象基準地と同一路線沿いの取引事例の他、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、代表基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 規 準 と し た 価 格	■ 代表基準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中5-21		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 +12.2 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 4,850,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [112.2]	100 [100.0]	[112.2] 100	4,900,000					
(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	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 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 4,850,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	[一般的要因] 金融緩和と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。							
	-2 基準地が共通地点（代表基準地等と 同一地点）である場合の検討 ■ 代表基準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中5-21 公示価格 4,850,000 円/㎡				[地域要因] オフィス市況が改善傾向にあり、売買市場においては優良 不動産への需要は依然として堅調に推移している。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 +1.0 %											

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)5-13	愛知県	愛知第 1	氏名	不動産鑑定士 鈴木 智行
鑑定評価額	141,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	495,000 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]	380,000 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		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		名古屋市中区新栄1丁目3503番3 「新栄1-35-5」				地積 (㎡)	284 ()	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		
	台形 1:2	店舗、事務所兼共同 住宅 S R C 10		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		(その他) 駐車場整備地区 (100, 500)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 150 m、北 200 m				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 12 m、奥行 約 25 m、規模				300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	5 0 m市道	交通 施設	新栄町駅 南方780m		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		少しずつではあるが、将来的にマンション化が進んでいく地域と予測する。									
(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 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		501,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		377,000 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、名古屋市中区及びその周辺区の商業地域である。需要者の中心は、中小企業、マンション業者、個人事業者のほか、投資家等である。金融政策の変化や建築費高騰に伴い、事業や投資の採算性に懸念は見られるが、投資需要そのものは底堅く推移してきた。また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	需要者の中には収益物件の保有を目的とした投資家と考えられるため、収益価格は一定の説得力が認められるものの、建築費の高騰に伴い、やや低位に試算された。一方、比準価格は、名古屋市中区の幹線、準幹線道路に面する事例の収集に努めており、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をやや重視するも、収益価格も比較考量し、代表基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 標準地番号 名古屋東5-7		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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 440,000 円/㎡		[101.6] 100	100 [107.0]	100 [86.7]	[102.0] 100	492,000		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	
(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/㎡)	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			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 の前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 483,000 円/㎡				価格 変動 状況 要因の	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。					
	-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	地域要因に特段の変化は認められない。					
	変動率 年間 +2.5 % 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 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	業者名	株式会社中部第一鑑定所
中(県)5-14	愛知県	愛知第 1	氏名	不動産鑑定士 長谷川 明子
鑑定評価額		158,000,000 円	1㎡当たりの価格	610,000 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 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	470,000 円/㎡ 倍
(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	
(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		名古屋市中区富士見町 5 1 2 番 「富士見町 5 - 2 4 」				地積 (㎡)	259 ()	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		
	1:3	共同住宅 S R C 10		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		(その他) 駐車場整備地区 (100, 480)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 80 m				標準的使用	中高層事務所兼共同住宅地					
	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					
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	8 m市道	交通 施設	上前津駅 南東方530m		法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 480)	
	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		660,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		401,000 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の商住混在地域。需要者の中心は自用目的の中小企業、個人事業者、投資家等のほか、一定規模以上の画地はマンション用地としての需要も見込まれる。建築費の高騰、物価高等先行きへの不透明感は強まっているが、不動産への投資需要は依然として底堅く需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、規模や利用目的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であり現実的説得力は高い。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。収益性に着目した需要もあり一定の説得力はあるが、建築費の高騰もあり不安定である。説得力や信頼性から比準価格を重視しつつ収益価格も関連付け、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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中5-15		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 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 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 525,000 円/㎡		[102.9] 100	100 [101.0]	100 [89.1]	[101.0] 100	606,000					
(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	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 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 591,000 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/㎡				価格 変動 要因 の 形 成	一般的 [要 因] 建築費高騰、物価高、米国の関税政策等先行きへの不透明感 は強まっているが、不動産市場は堅調に推移しており底堅い 状況にある。 [地 域] 特段の変動要因は見られないが、都心にあって稀少性からマ ンション開発等の需要は根強く、需要は底堅く推移している 。 [個 別 的] 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+3.2 %	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)5-15	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鎌塚 敦司
鑑定評価額	137,000,000 円	1㎡当たりの価格	476,000 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]	380,000 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市中区新栄1丁目1323番 「新栄1-13-30」				地積 (㎡)	287 ()	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) 準防			
	1:1.5	店舗、事務所兼共同 住宅 R C 6		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		(その他) 駐車場整備地区 (90, 400)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 90 m、北 40 m					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 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形								
	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		
	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		498,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		399,000 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単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地価は上昇を続けたが、投資採算性から最近では横ばいに近づきつつある。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400%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、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) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中5-14		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 0.0	街路 0.0		
	公示価格 476,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	476,000		交通 0.0	交通 0.0	交通 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/㎡)	内 訳 標準化 補正	環境 0.0	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 0.0	行政 0.0	行政 0.0		
(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 468,000 円/㎡				価格 変動 要因 の 状況	[一般的 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 名古屋中5-14 公示価格 476,000 円/㎡						[地域 要因]	周辺の地域要因に特段の変化はないが、駅から徒歩圏内で利便性が優る商業地の需要は依然として底堅い。					
	変動率 年間 +1.7 % 半年間 0.0 %							[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	中京不動産鑑定
中(県)5-16	愛知県	愛知第 1	氏名	不動産鑑定士 辻 憲作
鑑定評価額	413,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	892,000 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 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	640,000 円/m ²
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市中区金山1丁目201番1外 「金山1-2-2」				地積 (㎡)	463 ()	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		
	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) 駐車場整備地区 (100, 500)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 75 m、西 65 m、南 40 m、北 40 m				標準的使用 高層事務所兼共同住宅地						
	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									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	15 m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	
	地域要因の 将来予測	金山駅周辺の再開発計画が公表されている。中高層の事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、再開発の進展に伴い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		932,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		729,000 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、不動産業者、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、賃貸マンションや分譲マンション用地の需要が見込まれる地域であり、地価は底堅く推移している。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	比準価格は同一需給圏内に存する取引事例に基づき試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は、投資家が重視する収益性に基づき試算したものであるが、予測の不確実性等の影響からやや低位に試算された。商業地の取引では収益性が注目されるものの、周辺取引事例の動向も勘案すべき点に留意する。従って、市場性を反映した比準価格を標準とし、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)規 格 と し た 公 示 価 格 を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中5-15		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 0.0 行政 0.0 その他 +1.0	地域 要因	街路 -4.0 交通 -4.0 環境 -30.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 525,000 円/㎡		[102.9] 100	100 [101.0]	100 [63.9]	[107.0] 100	896,000		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 +1.0	地域 要因	街路 -4.0 交通 -4.0 環境 -30.0 行政 -1.0 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/㎡)	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 +1.0	地域 要因	街路 -4.0 交通 -4.0 環境 -30.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			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 +1.0	地域 要因	街路 -4.0 交通 -4.0 環境 -30.0 行政 -1.0 その他 0.0
(10)対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 842,000 円/㎡				価格形成要因の 変動状況	[一般的 要因] 都心部及び周辺エリアの不動産投資市場は依然として堅調に推移しているが、建築費高騰等の影響について一層の注視が必要である。						
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要因] 金山駅周辺の再開発が計画されているが、令和14年度以降に事業着手の予定であり、当面は近隣地域周辺への影響は限定的である。						
	変動率 年間 +5.9 % 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7年地価調査）

令和7年7月7日提出
中(県)5-17 宅地-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
鑑定評価額	201,000,000 円	1㎡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)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	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			
(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		名古屋市中区伊勢山2丁目509番「伊勢山2-5-10」				地積 (㎡)	237 ()	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, 600) 防火		
	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		(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)		
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 15 m、南 60 m、北 60 m				標準的使用		店舗兼共同住宅地			
	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							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	3 0 m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
	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 892,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 685,000 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) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中5-15		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 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 -30.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 525,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [101.0]	100 [62.5]	[100.0] 100	848,000					
(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	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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 826,000 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 円/㎡ 公示価格				価格変動要因の形成要因	[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。					
	変動率 年間 +2.5 % 半年間 %					[地域要因]	当該地域は、中高層の店舗、事務所ビル、共同住宅が建ち並び商業地域であり、地域要因に特段の変動要因は認められない。					
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					