

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
中村(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社		
中村(県)5-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	小上 慎介	
鑑定評価額	176,000,000,000 円			1 m ² 当たりの価格	19,200,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月5日	(6)路線価	〔令和5年1月〕 路線価又は倍率	11,440,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和5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	名古屋市中村区名駅3丁目2701番外 「名駅三丁目28番12号」				②地積 (m ²)	9,154	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, 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 ビル等が建ち並ぶ駅 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 (100, 1400)	
(2) 近 隣 地 域	①範囲	東50m、西70m、南70m、北60m	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60m、奥行約50m、規模 3,000 m ² 程度	形状	長方形					
	④地域的特性	特記 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 (100, 1400) 防火			
	⑤地域要因の 将来予測	大型ビルの集積度の高まりにより今後も高度商業地域として発展的に推移するものと予測する。							
(3) 最 有 效 使 用 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	+15.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	20,300,000 円/m ²	形状		-3.0			
	収益還元法	収益価格	17,800,000 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(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である。需要者は国内外の大手企業、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緩やかな改善傾向にあり、賃料も概ね横ばいで推移している。コロナによる規制解除により人流は回復し、ホテルの稼働率や飲食店の売上も回復基調にある。名駅中心部で目立った取引はみられないが、投資需要は底堅い。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) 評価額の調整 ・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觀性は高いが、各事例から求められた価格にバラツキがみられる。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る。やや低位に把握されたが、当地域は収益不動産の取引が多く、収益価格の相対的信頼性は高い。需要者の属性及び行動原理を勘案の上、本件では比準価格と収益価格を相互に関連付け、近隣の地価動向及び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 規 示 價 格 と し た	① ■ 代表標準地 標準地番号 名古屋中村5-1	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/m ²)	⑦標準化 補正 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 11,700,000 円/m ²	[100.9] 100	100 [115.6]	100 [59.6]	[111.6] 100	19,100,000	+15.6	0.0 0.0 0.0 +15.6 0.0 0.0	0.0 -2.0 -24.0 -20.0 0.0 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/m ²)	⑦標準化 補正 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対 年 ら の 基 準 価 格 の 前 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 18,800,000 円/m ²	③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	一般的 要 因	物価上昇、海外市場及び金融市場の変動等による景気下振 りリスクはあるが、市内一等地の不動産投資市場は底堅い動き となっている。					0.0 -2.0 -24.0 -20.0 0.0 0.0
	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/m ²		地域 要 因	駅前の一等地であり希少性は高い。賃貸市場は緩やかではあるが回復基調にあり、投資市場は引き続き底堅い動きとなっ ている。					0.0 -2.0 -24.0 -20.0 0.0 0.0
	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。					0.0 -2.0 -24.0 -20.0 0.0 0.0

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
中村(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社		
中村(県)5-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	小上 慎介	
鑑定評価額	179,000,000 円			1m ² 当たりの価格	475,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月5日	(6)路線価又は倍率	370,000円/m ²
(2)実地調査日	令和5年6月15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	①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				②地積(m ²)	377	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) 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	①範囲	東25m、西60m、南70m、北30m	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12m、奥行約25m、規模	300m ² 程度、形状	長方形										
	④地域的特性	特記 事項	特記 事項	32.7m市道 街路	交通 施設	亀島駅 南西方600m	法令 規制	商業(100,400) 防火						
	⑤地域要因の将来予測	周辺では分譲、賃貸共に多くのマンションの開発が多く行われており、中長期的にはマンションが増加していくものと予測される。												
(3)	最高効使用の判定				(4)対象基準地の個別の要因	ない								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	500,000円/m ²											
	収益還元法	収益価格	413,000円/m ²											
	原価法	積算価格	/円/m ²											
	開発法	開発法による価格	/円/m ²											
(6)市場の特性	同一需給圏は名古屋駅以西の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は地元中小企業、個人事業主のほか、賃貸マンション等の開発を目的とする不動産会社等である。当地域は名駅地区の外縁部に位置するため事務所や店舗の取得需要は強くはないが、賃貸マンションを中心とした収益物件の取得需要や開発素地の取得需要は底堅く、周辺ではマンションが増加傾向にある。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である。採用した事例も名古屋駅以西の商業地域に存する事例であり客觀性は高い。収益価格は、店舗や住宅の賃貸市場に大きな変化はなくやや低位に把握されたが、収益物件の取引もみられる地域のため一定の規範性は認められる。需要者の属性及び行動原理を勘案の上、本件では比準価格を標準としつつも、収益価格も関連付け、近隣の地価動向及び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)公示標準価格としめた	① ■ 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 名古屋中村5-13	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/m ²)	⑦内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 -4.0 -37.5 0.0 0.0 0.0			
	公示価格 284,000円/m ²	[101.4] 100 100	100 [101.0] [60.0]	100 100	[100.0] 100	475,000								
(9)指定基準地の検討	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/m ²)	⑦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 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(10)対象標準価格の検討 の年次比較	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 445,000円/m ²	③価格形成要因の 変動状況	[一般的 要因]		物価上昇、海外市場及び金融市場の変動等による景気下振れリスクはあるが、都心外縁部の不動産市況は安定している。									
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		[地域 要因]		名駅地区外縁部の幹線道路沿いの商業地域。都心部へのアクセスが良好なことから、近年はマンションが増加傾向にある。									
	②変動率 年間 +6.7 % 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5年地価調査)

令和5年 7月 10日提出
中村(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三交不動産鑑定所
中村(県)5-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 浅田 勝利
鑑定評価額	366,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	670,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和5年 7月 7日	(6)路線価	[令和5年1月] 500,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和5年 6月 15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			倍率種別	

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 名古屋市中村区名駅南3丁目308番2 「名駅南三丁目3番44号」					②地積(m ²)	546	⑨法令上の規制等			
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 事務所 S8F1B	⑤周辺の土地の利用の状況 中高層の事務所ビルやマンションと低層店舗等が立地する商業地域	⑥接面道路の状況 西50m県道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 大須観音700m		商業(80, 500) 防火 (その他) 駐車場整備地区(100, 492)			
(2)近隣地域	①範囲	東30m、西80m、南130m、北70m	②標準的使用	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15m、奥行約30m、規模	450 m ² 程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特記 事項	街路 50m県道	交通 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				
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに自社ビルや賃貸マンション、低層店舗等が混在する地域であるが、徐々にマンション化が進むと予測する。									
(3)最有效地の判定	高層事務所兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	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	710,000 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	605,000 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6)市場の特性	同一需給圏は中村区及び中区の普通商業地域である。需要者はマンション開発業者や地元有力企業、法人投資家を中心とする。名駅南地区は名古屋駅への接近性が評価されており、従来からの店舗・事務所需要に加え、賃貸マンションへの投資需要が旺盛なほか、近年では分譲マンション開発が相次いでいる。名駅外縁部の立地としては割安感もあり、地価は上昇を続けていている。中心価格帯は規模や用途等による差異が大きく、一定の傾向を見出せない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は名駅外縁部の商業地事例から試算しており、市場の実勢を反映する。収益価格は事務所兼共同住宅の賃貸を想定した、投資家の着目する価格である。収益価格は想定要素が多く不安定面があるものの、投資需要が高い当地域では説得力を有する。検討の結果、比準価格を重視、収益価格を比較考量し、近傍標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公示標準価格としました	①□代表標準地 標準地番号 名古屋市中村5-5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地 域 街路 -4.0		
	公示価格 610,000 円/m ²	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [95.4]	[99.0] 100	665,000	交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	交通 環境 画地 行政 その他		
(9)指定基準地の検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域 要因	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
(10)対年標準地の検討の等か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 595,000 円/m ²	③価格変動形成要因の	一般的 要因	ウクライナ侵攻や急速な円安により物価高が続いたが、低金利環境や投資マネーの流入により、不動産投資市場は堅調に推移している。							
	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/m ²	地 域 要 因	名古屋駅及び名駅ビジネスエリアへの接近性により、賃貸・分譲共にマンション需要が旺盛である。								
	②変動率 年間 +12.6 % 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5年地価調査)

令和5年 7月 10日提出
中村(県)5-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミソノサービス株式会社		
中村(県)5-4	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	加藤 雅也	
鑑定評価額	8,460,000,000 円			1 m ² 当たりの価格	7,040,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和5年 7月 6日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	4,940,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和5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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等	名古屋市中村区椿町109番1外 「椿町1番16号」					②地積 (m ²)	1,202	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	⑨法令上の規制等	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) 地区計画等 (100, 800)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 170 m、北 170 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 20 m、奥行 約 30 m、規模	600 m ² 程度、形状	長方形						
	④地域的特性	特記 名古屋駅西口至近の駅前高度商業地域である。	街 28m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			
	事項 路									
	⑤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)	最高効使用の判定					(4) 対象基準地 の個別的要 因	角地 間口大	+10.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	7,460,000 円/m ²		+3.0					
	収益還元法	収益価格	5,980,000 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6)	市場の特性					(4) 対象基準地 の個別的要 因				
	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、賃貸市場はやや停滞しているが、金融緩和の継続等を背景に、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づらい。									
(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) 公規示標準価格 としをた	①□代表標準地 標準地番号 名古屋中村5-11	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/m ²)	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	街路 -5.0 交通 +7.0 環境 +8.0 画地 -11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 6,400,000 円/m ²	[101.6] 100	100 [107.0] [97.7]	100 100	[113.3] 100	7,050,000				
(9) 指定から の基準検討 地	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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 100	[] 100					
(10) 対象標準地の 基準価格の等 年の検討 地	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 6,840,000 円/m ²	③ 変動 形 成 要 因 の 状 況	一般的 要 因	金融緩和政策の継続等により、地価は上昇基調である。今後においては、世界情勢や物価動向が注視される。						
	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/m ²	個別的 要 因	地域 要 因	賃貸市場はやや停滞しているものの、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。						
	②変動率 年間 +2.9 % 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5年地価調査)

令和5年 7月 10日提出
中村(県)5-5 宅地-1

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)5-5	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 善彦		
鑑定評価額	304,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	990,000 円/m ²			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和5年 7月 7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	750,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和5年 6月 2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	名古屋市中村区則武1丁目907番 「則武一丁目9番15号」					②地積 (m ²)	307	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
	1:2.5	事務所 S5	事務所を中心とした店舗や共同住宅も混在する商業地域	北15m市道、背面道	水道、ガス、下水	地下鉄名古屋550m			(その他) (100, 500)
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西20m、南30m、北45m	②標準的使用	中高層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模	300 m ² 程度、形状	長方形					
	④地域的特性	特記 事項	特記 事項	15m市道 街 路	交通 施設	地下鉄名古屋駅 北西方550m	法令 規制		商業 駐車場整備地区 (100, 500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	現況は事務所ビルを中心に店舗や共同住宅等も混在する商業地域であり、繁華性が劣るため賃貸需要は強くはないが、名駅へのアクセスが良好なため、マンションを中心とした開発用地等としての需要は強い。							
(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原因	二方路		+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,080,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	959,000 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は名駅周辺の幹線及び準幹線道路沿い、並びにその背後の商業地域であり、需要者は自己使用または賃貸目的の不動産業者や開発事業者等である。名駅西口周辺部に位置し、繁華性が劣るため、店舗兼事務所の賃貸需要は強くないが、名駅へのアクセスが良好なため、マンションを中心とした開発用地等としての需要は強い。取引総額は規模、用途によってバラつきがあり一定の傾向は見出せない。								
(7) 計算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場において成約した取引事例に基づく価格であり、収益価格は店舗兼事務所を想定した投資採算性に基づく価格である。市場での需要者は自用目的の事業法人等が多いが、主たる市場参加者が取引に関して意思決定を行なう際には、市場性に加え収益性を考慮する。よって、本件では市場実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連付け、単価と総額との関連、地価公示標準地を規定とした価格との検討をも踏まえて、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示標準地価格としをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 名古屋中村5-24	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 689,000 円/m ²	[102.4] 100 [103.0] 100 [71.3] 100	100 [103.0] 100 [71.3] 100	100 [103.0] 100 [71.3] 100	100 [103.0] 100 [71.3] 100	990,000	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 -6.0 -19.3 -6.0 0.0 0.0	0.0 -6.0 -19.3 -6.0 0.0 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100 [] 100	100 [] 100	100 [] 100	100 [] 100				
(10) 対年標準価格の検討 地の前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 916,000 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的 要 因] 名古屋市内中心部の地価は上昇傾向にあるが、国際情勢や原材料価格の上昇、金融市場の動向が不動産市場に与える影響が注視される。	[地域 要 因] 名駅西口周辺部に位置し、マンションを中心とした開発用地としての需要が強いため、地価は上昇傾向を継続している。	[個別 的 要 因] 個別の要因に変動はない。				
	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/m ²								
	②変動率 年間 +8.1 % 半年間 %								

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
中村(県)5-6 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		
中村(県)5-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	三宅 真吾	
鑑定評価額	105,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	284,000 円/m ²			

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	225,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和5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	名古屋市中村区鳥居通2丁目14番外				②地積(m ²)	370	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		近商(80,300)準防
	1:2	店舗 S1	低層店舗、中高層の共同住宅が見られる商業地域	北西24.5m市道	水道、ガス、下水	本陣駅180m		(その他)高度最高45m(90,300)
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西80m、南70m、北70m	②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約25m、規模	300 m程度、形状	長方形				
	④地域的特性	特記 特記ない 事項	街路 24.5m市道	交通 本陣駅南西方180m	施設	法令 (90,300) 準防	規制	
	⑤地域要因の将来予測	地下鉄最寄駅に近接する、準幹線道路沿いの店舗、店舗併用共同住宅等が連たんする地域である。今後徐々に高層の共同住宅が増えつつ推移するものと予測する。						
(3)	最も効使用の判定				(4) 対象基準地の個別的原因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	285,000 円/m ²					
	収益還元法	収益価格	279,000 円/m ²					
	原価法	積算価格	/ 円/m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中村区を中心とする幹線道路及び準幹線道路沿いの普通商業地域である。需要者は、ロードサイド店舗の運営者や賃貸及び分譲の共同住宅等の建築を目的とする地元企業及び不動産開発会社業者等である。コロナ禍での行動制限がなくなった中、飲食需要を中心に回復傾向にある。また、都心の一部ではややかけりが見えてきたものの、一般的には住宅需要は堅調に推移している。							
(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、同一需給圏内の類似地域に存する現実の取引事例を基礎とした実証的な価格である。収益価格は店舗兼共同住宅を想定して求めたもので、賃貸経営の投資採算性を示している。ただし、収益価格は一定の想定事項を織り込むことから、やや不確実性が残る。したがって、市場参加者の観点から、市場の実態を反映した比準価格を標準として、収益価格を関連付け、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) 公示標準価格としをた	① ■ 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 名古屋中村5-13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0 地域要因 街路 +1.0 交通 0.0 交通 -8.0 環境 0.0 環境 +5.0 画地 +1.0 行政 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	公示価格 284,000 円/m ²	[101.4] 100	100 [101.0]	100 [100.5]	[100.0] 100	284,000		
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0 地域要因 街路 交通 0.0 交通 環境 0.0 環境 画地 +1.0 行政 行政 0.0 その他 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対象地の検討の年次等	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 275,000 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	④一般的要因	ウクライナ情勢や金利動向、建築資材の価格動向について、注視が必要である。今後は不動産マーケットの転換期を迎える可能性がある。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		④地域要因	一般的要因を背景に、店舗系用途の需要は回復基調にある。				
	②変動率 年間 +3.3 % 半年間 %		④個別的原因	個別的原因に変動はない。				

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
中村(県)5-7 宅地-1

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	18,000,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,800,000 円/m ²			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	8,100,000円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和5年6月2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 名古屋市中村区名駅4丁目601番1外					②地積 (m ²)	1,522	⑨法令上の規制等
	③形状 台形 1:1.2	④敷地の利用の現況 店舗兼事務所 S R C 17F2B	⑤周辺の土地の利用 の状況 高層の事務所ビルが 多い駅前の中心的商 業地域	⑥接面道路の状況 北43m県道、 三方路	⑦供給 処理施 設状況 水道、 ガス、 下水	⑧主要な交通施設との 接近の状況 地下鉄名古屋 80m		商業 (80, 1300) 防火 (その他) 地区計画等 (100, 1000)
(2)近隣地域	①範囲 東 60 m、西 20 m、南 40 m、北 0 m	②標準的使用 間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模	③標準的画地の形状等 間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模	④地域的特性 特記 事項 桜通沿いに高層事務所が建 ち並ぶ名古屋駅前の高度商 業地域である。	⑤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高度商業地として発展的に推移すると予測する。	⑥標準的使用 1,000 m ² 程度、形状 長方形	⑦供給 処理施 設状況 地下鉄名古屋駅 東方80m	⑧主要な交通施設との 接近の状況 地下鉄名古屋駅 東方80m
(3)最有效使用の判定	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 12,200,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格 11,200,000 円/m ²						
	原価法	積算価格 / 円/m ²						
(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である。需要者は国内外の大手企業、機関投資家、不動産ファンド等である。市内一等地においては取引件数が少ないが、不動産ファンド等の投資用不動産に対する取得意欲は旺盛である。一方賃貸市場は在宅勤務の浸透によりオフィス空室率が上昇傾向にあり、飲食店舗も生活様式の変化により苦戦が続いている。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 とし た	① ■ 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 名古屋中村5-1	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/m ²)	⑦内 訳 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
	公示価格 11,700,000 円/m ²	[100.9] 100	100 [115.6] [/] 100	100 [115.6] [/] 100	[115.6] 100	11,800,000		
(9)指定 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/m ²)	⑦内 訳 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
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 [] 100	100 [] 100	[] 100			
(10)対象 標準 地 の 検 討 の 前 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 11,500,000 円/m ²	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因	名古屋市内中心部の地価は上昇傾向にあるが、国際情勢や原 材料価格の上昇、金融市場の動向が不動産市場に与える影響 が注視される。				
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 名古屋中村5-1 公示価格 11,700,000 円/m ²		[地 域 要 因]	駅前一等地に存する高度商業地域である。賃貸市場はやや弱 含みの状況にあるが、投資市場は活発であり、発展的に推移 すると予測する。				
	②変動率 年間 +2.6 % 半年間 +0.9 %		[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
中村(県)5-8 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
中村(県)5-8	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	460,000,000 円	1m ² 当たりの価格	2,100,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月5日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	1,630,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和5年4月12日	(5)価格の種類	正常価格		倍率	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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 名古屋市中村区椿町1904番 「椿町19番7号」					②地積(m ²)	219	⑨法令上の規制等	
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 店舗事務所兼共同住宅 S R C 11	⑤周辺の土地の利用の状況 中高層の店舗事務所ビルを中心に駐車場も見られる商業地域	⑥接面道路の状況 南30m県道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 地下鉄名古屋350m		商業(80, 1000) 防火 (その他) 地区計画等(100, 800)	
(2)近隣地域	①範囲 ③標準的画地の形状等 ④地域的特性 特記 事項	東20m、西20m、南30m、北30m 間口約15m、奥行約30m、規模450m ² 程度、形状長方形		30m県道 街路	地下鉄名古屋駅 南方350m	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	リニア中央新幹線計画が進む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しま地区とのアクセスも向上しており、今後発展的に推移していくものと予測される。							
(3)最有效地の判定	高層店舗兼事務所地					(4)対象基準地の個別的原因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 2,310,000 円/m ²	ない						
	収益還元法	収益価格 1,880,000 円/m ²	ない						
	原価法	積算価格 / 円/m ²	ない						
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²	ない						
(6)市場の特性	同一需給圏は名古屋駅周辺の幹線道路沿い及び背後の商業地域を中心とし、需要者の中心は自己使用または賃貸目的の事業法人や投資家等である。建築費の高騰による不動産価格への影響等不確定要素はあるものの投資需要は堅調に推移しており、選好性の強い名駅地区にあって需要は依然強含みである。取引総額は規模や取引目的等によってばらつきがあり一定の傾向は見出せない。							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	比準価格は市場動向を反映し実証的な価格であるが査定価格間の開差が大きい。収益価格は建物想定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。賃貸市場は回復基調にあるものの、想定要素が介在するほか建築費の高騰もあり不安定である。以上から比準価格をやや重視しつつ収益価格を関連付け、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)公示価格としました	①□代表標準地 標準地番号 名古屋中村5-25	②時点修正 標準化補正	③標準化補正 ④地域要因の比較 ⑤個別的原因の比較 ⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦標準化補正 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.9 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +2.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +2.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +2.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 1,970,000 円/m ²	[103.0] 100	[100] [101.9]	[100] [94.9]	[100.0] 100	2,100,000			
(9)指定からの検討	①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/m ²	②時点修正 100	③標準化補正 100	④地域要因の比較 100	⑤個別的原因の比較 100	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦標準化補正 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
								街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(10)対象標準地の基準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,950,000 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	一般的 要因	不動産市場への資金流入は継続している状況にあって投資需要は堅調で、都心及び周辺での取得意欲は強い。					
	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/m ²		地域 要因	名古屋駅地区の商業地であり、同地区における再開発等の影響もあって地価は強含みにある。					
			個別的原因の 要因	個別の要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +7.7 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
中村(県)5-9 宅地-1

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 斎藤 善彦		
鑑定評価額	3,790,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		6,850,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	5,330,000円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年6月2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 名古屋市中村区名駅3丁目2605番 「名駅三丁目26番6号」					②地積 (m ²)	553	⑨法令上の規制等		
	③形状 1:1	④敷地の利用の現況 店舗 S R C 8F1B	⑤周辺の土地の利用 の状況 中高層の店舗兼事務所のほかに低層店舗等が混在する商業地域	⑥接面道路の状況 東15.4m市道	⑦供給 処理施 設状況 水道、 ガス、 下水	⑧主要な交通施設との 接近の状況 地下鉄名古屋 180m		商業 (80,700) 防火 (その他) 地区計画等 (100,636)		
(2) 近隣地 域	①範囲 ③標準的画地の形状等 間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模	東 60 m、西 25 m、南 0 m、北 30 m	②標準的使用 500 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性 特記 事項	南側隣地が公開空地を有することもあって、桜通からの視認性は良好である。	街 路	15.4m市道	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		
	⑤地域要因の 将来予測	桜通に近い商業地域に位置し、周辺ではリニア中央新幹線の建設工事が進み、駅前広場の再整備も予定されている。駅前のボテンシャルは依然高く、短期間の足踏み状態は続くものの、当該地区的発展期待感は高い。								
(3) 最有效使用的判定	高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地 の個別的原因	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 7,000,000円/m ²								
	収益還元法	収益価格 6,210,000円/m ²								
	原価法	積算価格 /円/m ²								
	開発法	開発法による価格 /円/m ²								
(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。賃貸市場では賃料の下落及び空室率の上昇が懸念され将来への不確実性は続いているが、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ます、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 規 示 価 格 と し た る 基 準 地 の 変 化	① ■ 代表標準地 標準地番号 名古屋市中村5-1	□ 標準地 修正	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/m ²)	⑦内 訳 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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +35.3 行政 +6.0 その他 0.0
	公示価格 11,700,000円/m ²		[100.9] 100	100 [115.6]	100 [152.1]	[102.0] 100	6,850,000			
(9) 指 定 基 準 地 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/m ²)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討 の 前 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 6,520,000円/m ²	③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	[一般的 要 因]	名古屋市内中心部の地価は上昇傾向にあるが、国際情勢や原 材料価格の上昇、金融市場の動向が不動産市場に与える影響 が注視される。						
	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/m ²		[地域 要 因]	飲食店舗の多いエリアにあるなかで、客足が戻りつつあり、 店舗の収益も回復傾向にある。地価も緩やかに上昇基調を継 続している。						
	②変動率 年間 +5.1 %	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5年地価調査)

令和 5年 7月 10日提出
中村(県)5-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三交不動産鑑定所
中村(県)5-10	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 浅田 勝利
鑑定評価額	121,000,000 円	1m ² 当たりの価格		288,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	225,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 5年 6月 15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				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 10日提出
中村(県)5-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社バスコ 中部事業部
中村(県)5-11	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 小倉 健
鑑定評価額	376,000,000 円	1m ² 当たりの価格	2,280,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率	1,850,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 15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					倍率種別

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 名古屋市中村区椿町1314番 「椿町13番16号」						②地積 (m ²)	165 ()	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													
	1:3	事務所 S R C 9	中高層の飲食店・事 務所のほかにビジネ スホテルも見られる 商業地域	西20m市道	水道、 ガス、 下水	地下鉄名古屋 320m	(その他) 駐車場整備地区 (100, 800)													
(2) 近 隣 地 域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 30 m、北 50 m		②標準的使用	高層店舗事務所併用地															
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 m ² 程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記 特にない	街 20m市道	交通 地下鉄名古屋駅 南西方320m	施設	法令 商業 (100, 800) 防火 駐車場整備地区														
	事項	路				規制														
	⑤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。当エリア内北方ではリニア新幹線名古屋駅西工区工事が進行中である。開業時期は2027年から延期された。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。																		
(3)	最有效使用の判定 高層店舗事務所併用地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	間口狭小												
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	2,300,000 円/m ²					-5.0												
	収益還元法	収益価格	2,190,000 円/m ²																	
	原価法	積算価格	/ 円/m ²																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²																	
(6) 市場の特性	名駅西口エリア内幹線道路背後の中高層のオフィスビル、飲食店舗ビル、ビジネスホテルが建ち並ぶ商業地域内の商業地である。新型コロナウイルス感染症は5月に2類相当から5類相当へ引き下げられ、経済活動は活気つつある。急激な物価上昇もあるが、低金利政策の継続を背景とした不動産投資は堅調である。当エリアは名古屋中心圏では副次的に選好され価格は強含みである。取引価格は規模、建物用途等によって多様であるため需要の中心価格帯は見出せない。																			
(7) 評価額の決定 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は実際に成約した取引に基づく市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は新規に最有效使用の建物建築・賃貸事業を想定した不動産収益性を反映した価格である。ただし収益価格は多分に想定要素が介在している。需要者は代替不動産との価格比較等を行い、取得後の収益性の検討も行って意思決定を行う傾向がある。よって、規範性の高い比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、公示地価格との均衡も踏まえ、鑑定評価額を決定した。																			
(8) 規 価 格 と し た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 名古屋中村5-33	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/m ²)	(7) 標準 化 補 正 内 訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.6 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +6.0 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0											
	公示価格 3,450,000 円/m ²	[101.8] 100	100 [105.6] [138.9]	100 [95.0] 100	100 [2,270,000]															
(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/m ²)	(7) 標準 化 補 正 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他											
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	100 []															
(10) 対 年 ら の 基 準 価 格 の 検 討 の 前 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 2,120,000 円/m ²	(3) 価 格 形 成 要 因 の	一般的 要 因	株価はバブル後最高値を更新し、金融緩和政策継続により不動産需要は堅調だが、急激な物価上昇により先行き不透明感は払拭されない。																
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²			近隣でリニア新幹線名古屋駅の工事が行われているが、2027年開業予定からの延期により、その価格影響はまだ顕著ではない。																
	②変動率 年間 +7.5 % 半年間 %			特にない 個別的 要 因																

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 10日提出
中村(県)5-12 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
中村(県)5-12	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	571,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,650,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和5年 7月 5日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	1,300,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和5年 4月 12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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市中村区名駅2丁目4010番 「名駅二丁目40番16号」				②地積(m ²)	346	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		
	不整形 1:1.2	事務所兼住宅 R C7	中高層事務所ビル、店舗兼共同住宅が建ち並ぶ幹線背後の商業地域	西10.9m市道	水道、ガス、下水	地下鉄名古屋220m	(その他) 駐車場整備地区(90, 400)			
(2)近隣地域	①範囲	東25m、西30m、南90m、北45m	②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模	300 m ² 程度、形状	長方形						
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街路	10.9m市道	地下鉄名古屋駅北方220m	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	名駅再開発エリア背後の商業地域であり、利便性の良好さから店舗兼マンション等が増えていくものと予測される。								
(3)最有效地の判定	高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	形状	-2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,830,000 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	1,450,000 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6)市場の特性	同一需給圏は名駅地区の幹線道路背後を中心とする商業地域。需要者の中心は一般法人のほか不動産会社、不動産アント等である。建築費の高騰による不動産価格への影響等不確定要素はあるものの投資需要は堅調に推移しており、選好性の強い名駅地区にあって住居系用途での利用が可能な当地域の需要は強含みで推移している。取引総額は規模や取引目的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	比準価格は市場動向を反映し実証的な価格であるが査定価格間の開差が大きい。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。賃貸市場は回復基調にあるものの、想定要素が介在するほか建築費の高騰もあり不安定である。以上から比準価格をやや重視しつつ収益価格を関連付け、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)公示価格としをた	①□代表標準地 標準地番号 名古屋中村5-28	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路 0.0 地域 0.0 街路 +2.0 交通 0.0 交通 -8.0 環境 0.0 環境 +21.0 画地 0.0 行政 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0		
	公示価格 1,900,000 円/m ²	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [117.0]	[98.0] 100	1,640,000	標準化補正			
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路 0.0 地域 0.0 街路 0.0 交通 0.0 交通 0.0 環境 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正			
(10)対象標準地の基準価格の等の前年からの変動	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,510,000 円/m ²	③価格変動形成要因の 一般的要因	[]	不動産市場への資金流入は継続している状況にあって投資需要は堅調で、都心及び周辺での取得意欲は強い。						
	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/m ²	[]	[]	投資需要は依然旺盛な状況で、名駅地区内の稀少性と住居系用途での利用も可能な立地性から需要は引き続き強い状況にある。						
	②変動率 年間 +9.3 % 半年間 %	[]	[]	個別的原因の変動はない。						