

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格, 1,630,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

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)-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 内田 克也
鑑定評価額	318,000,000 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 倍率種別	600,000 円/㎡ 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 名古屋市中区丸の内1丁目735番「丸の内1丁目7番39号」	②地積 (㎡)	398	⑨法令上の規制等	商業 (80, 500) 防火 (その他) (100, 480)				
(2) 近隣地域	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			
	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			
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 75 m、北 25 m				②標準的使用	高層共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約 8.5 m、奥行約 40.0 m、規模 398 ㎡程度、形状 不整形							
	④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		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	818,000 円/㎡	(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				
(6) 市場の特性	収益還元法	収益価格	636,000 円/㎡	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生活利便性の高い地域であり、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。建築費上昇等の懸念はあるが交通利便性に優れる都心におけるマンションの素地需要は強く、地価は上昇している。また、取引水準は規模等の画地条件や事業者により異なる為、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり、本件では多くの規範性の高い取引事例から比準しており説得力は高い。また、近隣地域は賃貸用マンションが多く見受けられ、収益性を反映した収益価格も一定の説得力を有する。従って本評価では比準価格を中心に収益価格を関連づけ、更に標準地を規準と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。					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
	(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由								
(8) 公示価格とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 名古屋中-4	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/㎡)	⑦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 1,340,000 円/㎡	[108.8] 100	100 [106.0]	100 [164.3]	[95.1] 100	796,000			
(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個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 718,000 円/㎡								
	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/㎡								
②変動率	年間 +11.4 % 半年間 %								
③変動状況	[一般的] 地域経済は緩やかに回復しており、中区の人口は増加傾向にてマンション素地の需要は強く、不動産市況は好調である。 [地域] 地下鉄「丸の内」駅徒歩圏の幹線背後の住宅地域である。特段の変動要因は認められないが、立地条件の良い地域にて需要は強い。 [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	株式会社鎌塚不動産鑑定事務所
中(県)-3	愛知県	愛知第 1	氏名	不動産鑑定士 鎌塚 敦司
鑑定評価額	40,100,000 円		1㎡当たりの価格	382,000 円/㎡

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 倍率種別	295,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 5年 4月 13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		名古屋市中区平和 2丁目 1 4 0 8 番 「平和二丁目 1 4 番 1 1 号」			②地積 (㎡)	105	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 (その他) 駐車場整備地区 (100, 500)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 10 m、規模 100 ㎡程度、形状 正方形			④地域的特性		特記 特にない			
	⑤地域要因の将来予測		東別院と金山の両方の駅から徒歩圏に位置し、利便性が優る。規模の大きい土地は古家を取り壊されて共同住宅に転換してゆくものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		382,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0		
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡				形状 -2.0		
	原価法		積算価格		/ 円/㎡				容積率 0.0		
	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、幹線道路背後の戸建住宅等を中心とした住宅地域である。土地の単価が高いため、需要者は一次取得者ではなく、郊外から住み替えの二次取得者及び企業経営者等の富裕層である。住環境よりは利便性に着目される地域であることから、自用の事務所兼居宅を求める層も想定される。取引の中心となる規模は、100㎡前後であり、総額は4000万円から5000万円程度が多い。建売はほとんど見られない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	容積率は高いが、画地規模が小さく、経済合理的な共同住宅の想定ができないため収益価格は算定しない。自用の住宅用地または事務所兼住宅用地としての取引が中心である。昨年と比較した市場動向を勘案し、比準価格をもって妥当と判断し、近隣の地価公示標準地との検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		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/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	標準地番号 名古屋中-1		[103.4] 100	100	100	[100.9] 100	381,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +21.5	交通 -4.0
(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/㎡)	⑦内訳	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100	100	[] 100		標準化補正	交通	環境	交通
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の		[要 因] 半導体不足の改善から地場自動車産業は販売が好調である。円安により、外国人旅行者も大幅に増えており景況感が好転しつつある。 [地 域] 利便性と資産価値を背景に、周辺では規模の小さい土地の取引も活発である。 [個別的] 個別的要因に変動はない。						
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 372,000 円/㎡										
	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/㎡										
②変動率		年間 +2.7 %	半年間 %								

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 総合鑑定調査. Includes 中(県)5-1, 愛知県, 愛知第1, 氏名, 不動産鑑定士 小森 洋志. Below is a row for 鑑定評価額: 3,640,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,400,000 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. Includes 令和5年7月1日, 令和5年4月13日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, [令和5年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格. (9) 指定基準地. (10) 対象基準地の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総合鑑定調査	
中(県)5-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	小森 洋志
鑑定評価額	266,000,000 円		1㎡当たりの価格	495,000 円/㎡	

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]	390,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年4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	①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 「千代田一丁目16番22号」				②地積 (㎡)	537	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,500)	
	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東60m、西40m、南80m、北40m				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20m、奥行約30m、規模600㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 9m市道	
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路背後のマンション等の住宅需要も底堅い地域であり、特段の大きな変動要因はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	高層事務所兼共同住宅地				(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	基準価格	532,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	448,000 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、中小企業、個人事業主、投資家等が挙げられるが、中規模以上の画地はマンション用地としての需要が見込まれ、住宅地及び商業地の需要が混在している。商業集積度はやや低いものの都心部に近接し、利便性は良好であり需要は底堅く、地価は安定的に推移している。取引の中心価格帯は、規模、用途、形状等によって格差があり、一定の傾向は見られない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は中区内の商業地の事例を中心に採用し試算したもので市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は投資家等が着目する価格であり、特に商業地域等においては投資判断を行う上で重要となる価格である。よって本件では市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、更に代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 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 +1.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -7.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格	[101.9] 100	100 [101.0]	100 [95.8]	[100.0] 100	492,000				
(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 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 475,000 円/㎡									
	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/㎡									
② 変動率	年間 +4.2 %	半年間								
③ 変動状況要因	<p>[一般的] 景気はウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待され、不動産投資市場は堅調に推移している。</p> <p>[地域] 交通の利便性から賃貸マンションに対する投資需要が強く、地価は底堅く推移している。</p> <p>[個別的] 個別的要因に変動はない。</p>									

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(県)5-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 三宅 真吾
鑑定評価額	290,000,000 円	1㎡当たりの価格	454,000 円/㎡	

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	360,000 円/㎡
(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	名古屋市中区新栄2丁目1304番外 「新栄二丁目13番3号」			②地積 (㎡)	639	⑨法令上の規制等	近商 (80,400) 準防 (その他) (90,400)		
	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				
	1:1.5	事務所兼倉庫 RC6	中低層の店舗ビル、共同住宅が混在する国道沿いの商業地域	北東20m国道	水道、ガス、下水	新栄町 420m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 100 m、南 50 m、北 90 m			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 20 m、奥行約 30 m、規模 600㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	20m国道	交通施設	新栄町駅 南東方420m	法令規制	近商 (90,400) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	準幹線道路沿いの店舗、事務所併用共同住宅等が建ち並ぶ地域で、当面は現状維持で推移するものと予測される。								
(3) 最も有効使用の判定	中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	472,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	418,000 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	同一需給圏は概ね中区の都心背後に展開する新栄を中心とする圏域であり、用途面では事務所や賃貸マンション・駐車場等が混在している。近年では都心接近性が良好であることから、賃貸マンション等の開発会社や個人投資家などの需要が旺盛である。その一方で中小法人等の事務所利用も見られる。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需要は底堅いものの、多数のマンション新規供給と建築費の高騰により土地需要に一服感がある。									
(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) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 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 -6.0 交通 +3.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	名古屋中5-14	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [98.8]	[100.0] 100	452,000				
	公示価格									
	425,000 円/㎡									
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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
		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
	前年指定基準地の価格									
	円/㎡									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格形成要因の変動状況		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。						
	■ 継続 □ 新規			[地域] 都心への接近性が良好で分譲、賃貸マンション用地としての需要は大きく、安定的に推移している。						
	前年標準価格	452,000 円/㎡		[個別的] 個別的要因に変動はない。						
	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/㎡								
	②変動率	年間	+0.4 %	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(県)5-4	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 三宅 真吾
鑑定評価額	76,400,000 円	1㎡当たりの価格	742,000 円/㎡	

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 610,000 円/㎡ 倍率種別 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	名古屋市中区大須3丁目1707番「大須三丁目17番12号」			②地積 (㎡)	103 ()	⑨法令上の規制等	商業 (80, 600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100, 360)		
	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 15 m、南 60 m、北 30 m			②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地				
	③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			④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 6m市道		
	⑤地域要因の将来予測	大須商店街背後の商業地。主要な通りと比較して顧客の通行量は少ないが、大須地区のほぼ中心に位置しており、立地状況の優位性を生かし、今後も店舗を中心とした商業地域として推移するものと予測される。								
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	間口狭小 -3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	755,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	549,000 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、大須商店街を中心とする若宮大通以南の商業地域である。需要者は飲食、物販店を営む個人事業主、地元中小企業のほか、収益物件を取得することを目的とする投資家等である。大須商店街では新型コロナウイルス感染症の影響を受け飲食店が厳しい状況であったが、現在では物販店を中心に大幅な回復基調である。一方で住宅需要は旺盛であるものの、多数のマンション新規供給と建築費の高騰により土地需要に一服感がある。									
(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な価格である。採用した事例も大須エリアを中心とする若宮大通以南の商業地域に存する事例であり客観性は高い。収益価格も一定の規範性は認められるが、一定の想定を含むため比準価格と比べるとやや不確実性が残る。本件では市場の実態を反映した客観性の高い比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、近隣の地価動向及び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	① 代表標準地 □ 標準地	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 +3.0 交通 -2.0 環境 -42.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格 467,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [101.0]	100 [61.5]	[97.0] 100	744,000	標準化補正			
(9) 指定基準地	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 713,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 大須商店街に位置する商業地域。店舗需要は回復傾向であり、活気が戻っている。店舗等の商業不動産投資等の需要も回復傾向である。						
	②変動率 年間 +4.1% 半年間 %			[個別的] 個別的要因は、市場変化に応じた。						

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(県)5-5	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	三宅 真吾
鑑定評価額	96,600,000 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 倍率種別	370,000 円/㎡ 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 名古屋市中区千代田3丁目1502番 「千代田三丁目15番8号」		②地積 (㎡)	203	⑨法令上の規制等 商業(80,500) 防火 (その他) 駐車場整備地区(100,480)	
(2) 近隣地域	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
	1:3	事務所RC4	中層事務所ビル、マンションが混在する商業地域	北8m市道	水道、ガス、下水	地下鉄鶴舞250m
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東50m、西80m、南40m、北30m		②標準的使用	中層事務所兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約25m、規模250㎡程度、形状長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	8m市道	交通施設
(5) 鑑定評価の手法の適用	⑤地域要因の将来予測	幹線道路背後のマンション等の住宅需要も底堅い地域であることから、マンションの新規供給が過剰になり、新規投資が抑えられる中、地価はゆるやかに推移していくものと予測される。				
	(4) 対象基準地の個別的要因	取引事例比較法	比準価格	490,000 円/㎡		容積率(特定道路近接) +1.0
		収益還元法	収益価格	428,000 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需要は底堅いものの、多数のマンション新規供給と建築費の高騰により土地需要に一服感がある。					
(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に関連付けて、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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 名古屋中5-15	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 対象基準地の標準価格(円/㎡)
	公示価格 467,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [101.0]	100 [/]	[101.0] 100	476,000
(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 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)
	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 458,000 円/㎡		③ 変動状況 変動要因	[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 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中5-15 公示価格 467,000 円/㎡			[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、供給多寡によりやや弱含みである。		
② 変動率 年間 +3.9% 半年間 +1.9%		[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	有限会社鈴河
中(県)5-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鈴木 智行
鑑定評価額	826,000,000 円		1㎡当たりの価格	2,800,000 円/㎡

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 倍率種別	2,070,000 円/㎡ 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		名古屋市中区栄5丁目1611番「栄五丁目16番14号」			②地積 (㎡)	295	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 (その他) 地区計画等 (100, 800)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 0 m、南 50 m、北 60 m			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 20 m、奥行約 30 m、規模			600㎡程度、形状 長方形							
	④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				
(3) 最も有効使用の判定	高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +7.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,100,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	2,640,000 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、名古屋都心部の商業地域である。需要者の中心は、機関投資家や大企業、地元の資本力を有する企業のほか、マンション業者等である。空室率は高止まりの傾向が見られるものの、緩和的な金融環境を背景とした投資需要やマンション業者の需要により、地価は強い動きを見せている。栄周辺の開発動向は今後も期待される。取引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、中高層の店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、需要者の中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。比準価格は都心部の取引事例を採用して求められており、規範性が高い。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	① 代表標準地	標準地番号	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格	名古屋中5-4	[102.8] 100	100	100	[107.0] 100	2,800,000	標準化補正	交通	0.0	環境	+6.0	
(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/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	交通	0.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100	100	[] 100	[]	標準化補正	交通	0.0	環境	+9.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況要因の	[一般的] 世界情勢、物価動向など先行き不透明な状況は続いている。今後の物価変動や金融政策の変化にも注意が必要である。									
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 2,590,000 円/㎡			[地域] 空室率は高止まりの傾向が見られるが、現状において売買市場への影響は特段見られない。									
	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			[個別的] 市場動向を反映し、規模格差を修正。									
	② 変動率	年間 +8.1 %	半年間	%									

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 総合鑑定調査. Includes 中(県)5-7, 愛知県, 愛知第1, 氏名, 不動産鑑定士 小森 洋志.

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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 1,940,000 円/m².

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, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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(県)5-8	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 善彦
鑑定評価額	224,000,000 円		1㎡当たりの価格	547,000 円/㎡

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 倍率種別	460,000 円/㎡ 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	名古屋市中区橋1丁目1639番2外「橋一丁目16番40号」				②地積 (㎡)	410	⑨法令上の規制等	商業 (80, 500) 準防 (その他) 駐車場整備地区 (90, 500)	
	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	上前津 600m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 40 m、南 100 m、北 100 m			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 10 m、奥行約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	共同住宅の新築が多く見られる。	街路	16.3m市道	交通施設	上前津駅 南西方600m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (90, 500) 準防	
(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	形状 -5.0				
(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	468,000 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中心部に近い幹線道路背後の商業地域である。需要者は地場の業績好調な法人の他に全国的に事業を展開する企業や個人投資家も見られる。最寄駅から徒歩圏内で大須商店街に近く、共同住宅の賃貸需要も強い地域であるため近年共同住宅の新築が多く見られ、地価は上昇傾向にある。取引の中心は規模によって異なるが、総額2～3億円程度であれば地場不動産業者や個人投資家等も参入可能である。									
(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地を取得する取引も見られるが、容積率が500%で中区中心部への利便性は良いため収益目的での取引も見られる。市場性を反映した比準価格は精度が高いが、収益価格も一定の説得力を有する。以上より、比準価格を標準に収益価格も参考とし、代表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	① 代表標準地 □ 標準地	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/㎡)	⑦ 内訳	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 -5.0 交通 +6.0 環境 -17.8 行政 -1.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋中5-15	[101.9] 100	100 [101.0]	100 [81.9]	[95.0] 100	547,000				
(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 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 516,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的] 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/㎡			[地域] 都心への利便性が優る割には地価に割安感がある地域である。賃貸マンション新築のための取引が活発に見られ、地価は上昇傾向にある。						
	② 変動率 年間 +6.0 % 半年間 %			[個別的] 個別的要因の変動は特にない。						

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(県)5-9, 愛知県, 愛知第1, 氏名, 不動産鑑定士 池田 雄士.

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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes 令和5年7月1日, 令和5年6月9日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, 2,350,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed descriptions of the site, market, and valuation methods.

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)5-10	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鈴木 智行
鑑定評価額	2,230,000,000 円		1㎡当たりの価格	3,800,000 円/㎡

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 3,020,000 円/㎡ 倍率種別 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	名古屋市中区錦3丁目527番外「錦三丁目5番30号」				②地積 (㎡)	588	⑨法令上の規制等	商業 (80, 1000) 防火	
	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	水道、ガス、下水	久屋大通近接	(その他) 地区計画等 (100, 800)	
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西80m、南50m、北20m				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20m、奥行約30m、規模600㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	栄地区の主要道路である大津通沿いの商業地域である	街路	40m市道
	⑤地域要因の将来予測	栄周辺では多くの再開発が予定されており、今後も発展的に推移していくことが期待される。								
(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	4,100,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	収益還元法	収益価格	3,200,000 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。空室率は、高止まりの傾向が見られるが、一部店舗の賃貸需要に回復傾向も見られる。緩和的な金融環境を背景に売買市場における国内外の投資家等の需要は底堅い。また栄周辺の開発動向は今後も期待される。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	近隣地域は、中高層の銀行、店舗付オフィスビルが建ち並ぶ都心の商業地域であり、需要者の中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。比準価格は都心部の取引事例を採用して求められており、規範性が高い。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し、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	① 代表標準地 □ 標準地	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/㎡)	⑦ 内訳	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 -3.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 4,300,000 円/㎡	[103.5] 100	100 [112.2]	100 [104.8]	[100.0] 100	3,780,000	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 -3.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 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/㎡)	⑦ 内訳	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 -3.0 環境 +8.0 行政 0.0 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 +12.2 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 3,660,000 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況 [一般的] 世界情勢、物価動向など先行き不透明な状況は続いている。今後の物価変動や金融政策の変化にも注意が必要である。 [地域] 空室率は高止まりの傾向が見られるが、現状において売買市場への影響は特段見られない。 [個別的] 個別的な要因による変動はない。								
	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 円/㎡									
② 変動率		年間 +3.8 %	半年間 %							