

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6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	日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社	
中村(県)5-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	松原 孝文
鑑定評価額		182,000,000,000 円		1㎡当たりの価格	19,900,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	11,920,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月10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3-28-12」			②地積 (㎡)	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) 駐車場整備地区 (地区計画等) (100, 1400)
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 70 m、南 70 m、北 60 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 60 m、奥行 約 50 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項 名古屋駅前ロータリーに面し、視認性は良好な大型店舗・事務所ビルである。	
	⑤地域要因の将来予測		名鉄名古屋駅再開発計画の見直しは昨年12月に発表され、竣工時期等は未定となった。建築費高騰が原因だが、名鉄百貨店等が閉店し客足の流れは低下しているものの、周辺の地価への影響はまだ顕在化していない。						
(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要因	四方路形状	+15.0 -3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 20,600,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格 16,300,000 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	同一需給圏は名駅地区、栄地区を中心とする名古屋中心部の高度商業地域。需要者は国内外の大手企業、大手不動産会社、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低下しており、賃料も上昇傾向で推移している。コロナ禍の際の落込みから人流が回復し、ホテル・飲食店も回復基調にある。周辺では目立った取引は少なく、建築費高騰がブレーキになっている。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。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やや低位な試算結果になったが、当該地域は収益不動産の取引が多く、収益価格の重要性は高い。主要な需要者の属性等から、本件では比準価格と収益価格を相応に考慮の上、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/㎡)	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	12,300,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [115.6]	100 [60.4]	[111.6] 100	19,800,000		地域要因
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域要因
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 前年標準価格 19,700,000 円/㎡			③価格変動要因	[一般的] 金利が上昇している中で、建築費高騰や物価高の影響で土地取得や新規開発にブレーキがかかっており、既存物件取得にシフトしている。				
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域] 駅前の一等地であり希少性は高く、名鉄等による名駅再開発が仕切り直しになったものの、当該エリアの魅力は依然として高いと言える。				
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %				[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	有限会社現代不動産研究所
中村(県)5-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 本田 知子
鑑定評価額	222,000,000 円		1㎡当たりの価格	588,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	470,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		名古屋市中村区亀島2丁目2909番			②地積 (㎡)	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 25 m、西 60 m、南 70 m、北 30 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 12 m、奥行 約 25 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	32.7m市道	交通施設	亀島駅 南西方600m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 400) 防火		
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いに営業所、賃貸マンション、駐車場等が見られる地域である。徐々に高層マンションが増えており、今後も同様の傾向が続くものと予測する。地価水準は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。									
(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	ない				
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		606,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		432,000 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駅近くの高価格帯エリアを除く、中村区の幹線・準幹線道路沿いや地下鉄駅周辺の商業地域である。需要者の中心は、地元企業、個人事業主、投資家、マンション業者等である。名古屋駅近くという立地の良さから、マンション等の開発素地に対する取得需要は底堅く、規模によっては店舗需要もあるため、土地の需要は安定的である。ただし、建築費高騰の継続により建築着工は停滞気味で、先行きはやや不透明である。									
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めており実証的な価格である。また収益価格は基準地に賃貸用建物の建設を想定して求めた理論的な価格である。需要者の観点からはいずれの試算価格も説得力を有するものの、収益価格は想定部分が大きく比準価格と比較してやや精度が劣る。従って、相対的信頼性が高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量の上、代表標準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 -1.0	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -38.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋中村5-13 公示価格 350,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [101.0]	100 [60.1]	[100.0] 100	588,000					
(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 560,000 円/㎡			③価格変動状況 変動要因の	[一般的要因] 中村区の人口は微増傾向。区内の不動産市場は比較的安定して推移しているが、建築費の高騰、物価高、金利上昇等の懸念がある。							
	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/㎡				[地域要因] 前面道路の反対側で、高層の賃貸マンション1棟が建築中である。その他、地域要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +5.0 % 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	一般財団法人日本不動産研究所東海支社
中村(県)5-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 東谷 和輝
鑑定評価額	459,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	840,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8 年 1月]	670,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市中村区名駅南3丁目308番2「名駅南3-3-44」			②地積 (㎡)	546 ()	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	事務所 S8F1B	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	西50m県道	水道、ガス、下水	大須観音 700m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 492)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 140 m、北 60 m			②標準的使用		中高層事務所付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記 特にない		
	⑤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) 最も有効使用の判定	高層事務所付共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	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 890,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 641,000 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、名古屋市中村区及び隣接する中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、大須観音駅のほか名古屋駅や伏見駅から比較的近く、交通利便性や生活利便性に優れており、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ため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、事務所付賃貸住宅の開発・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) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋中村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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +8.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 792,000 円/㎡	$\frac{102.4}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{95.4}$	$\frac{99.0}{100}$	842,000				
(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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$					
(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 800,000 円/㎡			③変動状況 価格形成要因の	一般的要因 金利上昇や物価高等はあるが、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等が開発や取引に影響している。					
	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/㎡				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。容積率も高く、賃貸マンション用地として強い必要がある。					
	②変動率 年間 +5.0 % 半年間 %				個別的要因 個別的要因に特段の変動はない。					

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)5-4	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 善彦
鑑定評価額	8,830,000,000 円		1㎡当たりの価格	7,330,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	5,160,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月26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				名古屋市東区椿町109番1外「椿町1-16」		②地積 (㎡) ()		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			
	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 (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 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性		特記事項		名古屋駅西口至近の駅前高度商業地域である。		街路	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		
	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 +3.0		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		7,650,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因				
			収益還元法		収益価格		6,550,000 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における、高度・準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。賃貸市場では空室率が低下傾向であり、オフィス市況は改善傾向にある。リニア建築工事の影響は続くものの、名駅地区の潜在的な需要は強く、投資家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依りて相違があり、一定の傾向は見出し難い。											
(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率連性を有する名駅地区の高度商業地域中心で、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ており、収益性を反映した価格であるが、運営経費増加等による影響もあり、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) 公示標準価格	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	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 -5.0 交通 +13.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	名古屋中村5-11		[100.6] 100		100 [107.0]	100 [103.1]	[113.3] 100	7,360,000					
(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 7,270,000 円/㎡				③価格変動要因	[一般的要因] 都心部を中心に地価は上昇傾向が続いているが、中東情勢や金融資本市場の動向、インフレの進行、建築費の高騰が注視される。							
	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/㎡					[地域要因] 名古屋駅西口に近接する駅前の高度商業地域であり、地域としては発展的に推移すると予測する。							
	②変動率 年間 +0.8 % 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8年地価調査）

令和8年7月7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	株式会社寿資産評価
中村(県)5-5	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 大竹 大輔
鑑定評価額	390,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,270,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価又は倍率	[令和8年1月] 950,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8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 名古屋市中村区則武1丁目907番 「則武1-9-15」				②地積 (㎡)		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		事務所を中心に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 100 m、西 20 m、南 30 m、北 45 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 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	15m市道	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		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見込まれる。						
(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		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 1,340,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 1,000,000 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。近隣地域及びその周辺は、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いとはいえないが、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が見込まれる。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、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 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -1.0 環境 -24.0 行政 -6.0 その他 0.0
	公示価格 860,000 円/㎡		$\frac{103.8}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{70.7}$	$\frac{103.0}{100}$		1,260,000	
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			
(10) 対年標準価格等の前	① -1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 1,180,000 円/㎡			③ 価格変動要因の	[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。				
	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/㎡				[地域要因] 当該地域は、事務所を中心に、店舗や共同住宅も見られる商業地域であり、地域要因に特段の変動要因は認められない。				
	② 変動率 年間 +7.6 % 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	株式会社鎌塚不動産鑑定事務所	
中村(県)5-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	鎌塚 敦司
鑑定評価額		121,000,000 円		1㎡当たりの価格	328,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	260,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月13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 (㎡)	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 180m	(その他) 高度最高45m (90, 300)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 90 m、南 60 m、北 70 m			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 12 m、奥行 約 25 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 24.5m市道	交通施設	本陣駅 南西方180m	法令規制	近商 (90, 300) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗兼共同住宅が多い地域であるが、建築費の高騰から投資採算性が合わなくなり、今後は低中層の建物が増えてゆくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(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		329,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		313,000 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	同一需給圏は中村区や西区を中心とした幹線道路沿いの商業地域である。需要者は全国的に事業を展開する企業や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。本陣駅に近く、交通量も多いため、店舗地としての需要は強く、地価は緩やかな上昇傾向が続いている。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	建築費の高騰を勘案して平家の店舗を想定したところ、比準価格と収益価格は概ね均衡が得られた。自用の店舗や事務所用地を取得する取引も見られるが、駅に近く、交通量も多いため収益目的での取引も見られる。以上により、市場性を反映した比準価格を標準に収益価格も参考にし、代表標準地との比較も参考にして上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした価格を	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 -1.0	地域要因	街路 +1.0
	公示価格 350,000 円/㎡		[102.0] / 100	100 / [101.0]	100 / [108.1]	[100.0] / 100	327,000		交通 0.0		交通 -8.0
(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 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +13.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			画地 +2.0		行政 +3.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規			③ 価格変動要因の	[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。 [地域要因] 周辺の地域要因に特段の変化はないが、地下鉄駅に近い商業地の需要は依然として底堅い。 [個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。						
	前年標準価格 320,000 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 標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +2.5 %	半年間 %								

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	18,900,000,000 円		1㎡当たりの価格		12,400,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	8,510,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月26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4丁目601番1外「名駅4-6-23」			②地積 (㎡)		1,522 ()		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	
	台形 1:1.2	店舗兼事務所 S R C 17F2B		高層の事務所ビルが多い駅前の中心的商業地域		北43m県道、三方路		水道、ガス、下水		地下鉄名古屋 80m	
(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		高層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模		1,000 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	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。		街路	43m県道		交通施設	地下鉄名古屋駅 東方80m		法令規制
⑤地域要因の将来予測		周辺では大型オフィスビルの集積が進んでおり、今後も駅前の中心の高度商業地として発展的に推移すると予測する。									

(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	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			13,500,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格			11,300,000 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	同一需給圏は名駅、栄地区を中心とする名古屋中心部の高度商業地域。需要者は国内外の大手企業、機関投資家、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、投資用不動産に対する取得意欲は旺盛である。賃貸市場では、空室率は低下傾向であり、オフィス市況は改善傾向にある。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いる。取引総額は画地規模やテナント業種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) 公示標準価格	① ■ 代表標準地 □ 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 標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +15.6 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 12,300,000 円/㎡	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{115.6}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{115.6}{100}$	12,400,000			

(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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$				

(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 12,200,000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	都心部を中心に地価は上昇傾向が続いているが、中東情勢や金融資本市場の動向、インフレの進行、建築費の高騰が注視される。				
	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 名古屋中村5-1 公示価格 12,300,000 円/㎡				[地域要因]	駅前一等地に存する高度商業地域である。投資用不動産の売買市場は堅調を維持している。地域としては発展的に推移すると予測する。				
	②変動率				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	年間	+1.6 %	半年間		+0.8 %					

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
中村(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	559,000,000 円		1㎡当たりの価格	2,540,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1,980,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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 名古屋市中村区椿町1904番 「椿町19-7」				②地積 (㎡)	220 ()	⑨法令上の規制等 商業 (80, 1000) 防火 (その他) 地区計画等 (100, 800)			
	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 SRC11	⑤周辺の土地の利用の状況 中高層の店舗兼事務所ビルを中心にホテル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 420m				
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 20 m、南 30 m、北 30 m				②標準の使用 中高層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等 間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性 特記事項 特にない	街路 30m県道	交通施設 地下鉄名古屋駅 南方420m	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 リニア中央新幹線名古屋駅の建設地に近い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さしま地区とのアクセスも向上し、今後も発展的に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		2,550,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		2,460,000 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駅周辺の幹線道路及び準幹線道路沿いの容積率の高い準高度または高度商業地域である。需要者は主としてJ-REIT、私募リート等の機関投資家や全国的に事業を展開する不動産会社を中心となるが、地場の不動産会社や企業も見られる。名駅新幹線口から徒歩圏内で容積率も高いため、高層の店舗兼事務所ビル用地に適する。名駅地区の事務所賃料は上昇基調にあるため投資意欲は依然として強い。取引の中心は規模によって異なる。									
(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が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800%で駅から徒歩圏内であるため収益目的での取引も多く見られる。市場性を反映した比準価格は精度が高いが、収益価格も説得力を有する。以上により、比準価格を重視し、収益価格も参考にし、近隣の公示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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋中村5-25	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	地域要因	街路 0.0
	公示価格 2,520,000 円/㎡	$\frac{103.0}{100}$	$\frac{100}{101.9}$	$\frac{100}{100.9}$	$\frac{100.0}{100}$	2,520,000		交通 0.0		交通 +4.0
								環境 0.0		環境 -3.0
								画地 +1.9		行政 0.0
								行政 0.0		その他 0.0
								その他 0.0		
(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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			交通		交通
								環境		環境
								画地		行政
								行政		その他
								その他		
(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 2,390,000 円/㎡		③価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 資材価格と人件費の上昇から建築費用は高騰しているが、事務所賃料も上昇を始めたため投資採算性は好転しつつある。						
	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/㎡			[地域要因] 大型の事務所ビルが次々に竣工している栄に対して、リニアの遅れや名鉄名古屋駅の再開発見直しなど名駅周辺の開発には停滞感がある。						
				[個別的要因] 個別的要因の変動は特にない。						
	②変動率 年間 +6.3 % 半年間 %									

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 齋藤 善彦
鑑定評価額	3,980,000,000 円		1㎡当たりの価格	7,200,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	5,620,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月26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3-26-6」			②地積 (㎡)	553 ()	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, 700) 防火		
	1:1	店舗 S R C8F1B	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	東15.4m市道	水道、ガス、下水	地下鉄名古屋180m		(その他) 地区計画等 (100, 636)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 25 m、南 0 m、北 30 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 25 m、規模		500 ㎡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るが、接面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	接通に近い商業地域に位置し、周辺では大型オフィスビルの集積が進んでいる。今後も名古屋駅背後の高度商業地として発展的に推移すると予測する。								
(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	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		7,480,000 円/㎡				
			収益還元法	収益価格		6,380,000 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、中村区及び中村区中心部の高度・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。飲食店やビジネスホテルの多いエリアで客足は回復しており、オフィス賃貸市場でも空室率等の改善が進んでいる。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、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)	公示標準価格とした	① ■ 代表標準地 □ 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +15.6 行政 0.0 その他 0.0	⑧地域要因 街路 +4.0 交通 +2.0 環境 +15.0 行政 +24.0 その他 0.0
		公示価格 12,300,000 円/㎡	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{115.6}$	$\frac{100}{151.3}$	$\frac{102.0}{100}$	7,230,000			
(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	⑧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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$				
(10)	対象基準地の前年の標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 7,110,000 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 都心部を中心に地価は上昇傾向が続いているが、中東情勢や金融資本市場の動向、インフレの進行、建築費の高騰が注視される。				
		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/㎡				[地域要因] 飲食店舗やホテルが多いエリアにあるが、旅行者も戻り、外食需要も回復し、店舗収益も傾向にある。地価も底堅く推移している。				
		②変動率 年間 +1.3 % 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8年地価調査）

令和8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	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
中村(県)5-10	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	150,000,000 円	1㎡当たりの価格	357,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	275,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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 名古屋市中村区黄金通3丁目14番1外					②地積 (㎡)		419 ()	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	事務所兼共同住宅 S R C 10		中高層共同住宅、店 舗、営業所等が多い 商業地域	西32.7m市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	太閤通 640m		(その他) (100, 400)		
(2) 近隣 地域	①範囲 東 30 m、西 60 m、南 70 m、北 20 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 15 m、奥行 約 30 m、規模		450 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	3 2 . 7 m市道	交通 施設	太閤通駅 南方640m		法令 規制	商業 (100, 400) 防火	
	⑤地域要因の 将来予測		交通量が多い幹線道路沿いに所在する商業地域であるが繁華性は高くない。今後は、良好な都心接近性を背景に住居系用途の色彩が強まっていくものと予測する。								
(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		二方路 セットバック +2.0 -1.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		375,000 円/㎡					
			収益還元法	収益価格		293,000 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			同一需給圏は中村区及び隣接区の幹線又は準幹線道路沿いの商業地域である。近隣地域は交通量が多い幹線道路沿いに位置するものの、繁華性は高くない。一方、良好な都心接近性を背景にマンション等が多く見られる地域である。主たる需要としては、自己利用目的の法人、個人事業者等のほか、マンションデベロッパーもその範疇に含まれるものと思料される。市場における中心価格帯は規模や利用目的等による差異が大きく、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			比準価格は中村区及び中区内の商業地域に所在する取引事例を採用して求めており、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は店舗兼共同住宅を建築して賃貸することを想定して求めた価格である。建築費の高止まりの影響等からやや低位に求められたが、投資目的の需要者の価値判断において一定の説得力を有する。本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺地価動向をも踏まえ、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 た	① ☒ 代表標準地 ☐ 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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 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 350,000 円/㎡	$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{101.0}{100}$	357,000				
(9)	指定 から の検 討 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 の比準価格 (円/㎡)	⑦標 準化 補正 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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{100}$					
(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 343,000 円/㎡		③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 建築費の高止まり、金利の先高観、物価高等、先行き不透明な経済情勢下、不動産投資市場への影響が懸念される。						
		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 名古屋中村5-13 公示価格 350,000 円/㎡			[地 域 要因] 地域に特段の変動はないが、地価はマンション需要に牽引され上昇傾向にある。						
		②変動率 年間 +4.1 % 半年間 +2.0 %			[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月14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	プロパティパートナーズ株式会社
中村(県)5-11	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 加藤 雅也
鑑定評価額	1,150,000,000 円		1㎡当たりの価格	2,910,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	2,160,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		名古屋市中村区椿町1308番地 「椿町13-7」			②地積 (㎡)		394 ()		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												
	1:1	事務所 S9		中高層の事務所のほ かにホテル、専門学 校も見られる商業地 域		南15m市道、 東側道		水道、 ガス、 下水		地下鉄名古屋 340m (その他) 地区計画 (100, 800) 防火 (80, 1000)												
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 30 m、西 60 m、南 60 m、北 30 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 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		15m市道		交通 施設											
								地下鉄名古屋駅 南西方340m		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		名駅西口エリア内の商業地域である。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) 最有効使用の判定		高層店舗事務所併用地						(4)対象基準地 の個別的要 因		角地 +5.0												
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		3,090,000 円/㎡																
		収益還元法		収益価格		2,530,000 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、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が、今後の金利動向が懸念される。取引総額については、規模・用途等物件の個別性に依拠して相違があり、一定の傾向は見出し難い。																				
(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 示 規 準 価 格 と し た	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化 補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.6 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因		街路 +2.0 交通 +6.0 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 4,060,000 円/㎡		[102.0] 100		100 [105.6]		100 [141.6]		[105.0] 100		2,910,000											
(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/㎡)		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 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 2,780,000 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的 要 因] 不動産市場は堅調に推移してきたが、今後においては、金利及び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/㎡						[地 域 要 因] 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。															
							[個別的 要 因] 特にない															
②変動率		年間	+4.7 %	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
中村(県)5-12	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 東谷 和輝
鑑定評価額	796,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,300,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	1,800,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6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				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市中村区名駅2丁目4010番「名駅2-40-16」			②地積 (㎡)		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 RC7		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 20 m、西 40 m、南 80 m、北 50 m			②標準的使用		高層店舗付共同住宅地					
	③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							
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 10.9m市道		交通施設		地下鉄名古屋駅 北方220m		法令 規制
⑤地域要因の将来予測		都心から近い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		高層店舗付共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		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 2,400,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 1,510,000 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、名古屋市中村区及び隣接する中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、名古屋駅北方の都心から近い商業地域であり、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。対象基準地は都心から近い商業地であり、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) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 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	地域要因	街路 +2.0		
	公示価格 2,270,000 円/㎡		$\frac{102.4}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{98.6}$	$\frac{98.0}{100}$	2,310,000		交通 0.0		交通 -8.0		
								環境 0.0		環境 +2.0			
								画地 0.0		行政 +3.0			
								行政 0.0		その他 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 標準化補正	街路	地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	交通		交通				
								環境		環境			
								画地		行政			
								行政		その他			
								その他					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 2,100,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 金利上昇や物価高等はあるが、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等が開発や取引に影響している。								
	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/㎡				[地域要因] 都心から近い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。容積率も高く、賃貸マンション用地として強い需要がある。								
	②変動率 年間 +9.5 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。								