

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)-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鈴木 智行
鑑定評価額	1,470,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,950,000 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5日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1,470,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月12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1丁目324番1「錦1-3-28」			②地積 (㎡)		756 ()		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			
	1:1.5	共同住宅RC14		中高層の店舗、事務所ビルの中に高層マンション等が混在する地域		南15m市道、西側道		水道、ガス、下水		丸の内350m (その他) 地区計画等 (100, 616)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 15 m、西 15 m、南 20 m、北 20 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 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡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	丸の内駅 西方350m		法令規制	商業 (80, 700) 防火 (その他) 地区計画等 (100, 616)	
	⑤地域要因の将来予測		都心部に立地する幹線道路背後の地域である。比較的規模が大きい画地については、マンション建築が活発に行われており、当分の間はこの傾向が続くと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		角地 +6.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		2,000,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		／ 円/㎡								
	原価法		積算価格		／ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格		1,840,000 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都心部の地下鉄駅徒歩圏内の地域である。近年マンション開発が進み、マンションとオフィス等が混在する地域である。需要者の中心は、大手、中堅のマンション業者のほか、ファンド等の投資家、大中企業である。都心部のマンションの販売は一定を維持しており、都心型のマンション適地は需要がある。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	比準価格は敷地規模が比較的大きい事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な価格である。開発法による価格は、投資採算性の観点から主たる需要者であるマンションデベロッパーの視点でアプローチした価格である。本件においては、投資採算性を反映した開発法による価格と比準価格を関連づけ、さらに標準地との検討を踏まえ、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	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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 名古屋中-4							交通	0.0		交通	-1.0	
(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	環境	0.0		環境	-10.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[101.8] 100	100 [106.0]	100 [88.2]	[106.0] 100	1,940,000		画地	+6.0		行政	-1.0	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討	②変動率	年間	+5.4 %	半年間	%	③価格形成要因の	行政	0.0		その他	0.0	
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,850,000 円/㎡							その他	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/㎡												
	②変動率												
	年間												
	半年間												
	%												
										</			

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)-2	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	372,000,000 円		1㎡当たりの価格	935,000 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2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	770,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月6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		名古屋市中区丸の内1丁目735番「丸の内1-7-39」			②地積 (㎡)	398	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) (100, 480)		
	不整形 1:5	共同住宅 R C10		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				
(2) 近隣地域	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 (100, 480) 防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測		利便性が良好な都心部に位置する地域特性から周辺ではマンション開発のほか、オフィス建設も増えつつあり、当面は現状を基調としつつ推移していくものと予測される。								
(3)	最有効使用の判定					高層共同住宅地		(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	
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		1,000,000 円/㎡					
			収益還元法	収益価格		806,000 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その周辺区に位置する最寄駅徒歩圏内の住宅地域であり、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。不動産への投資需要は依然として底堅く推移しているが、建築費の高騰、金利上昇等先行きへの不透明感もあり、採算面から物件毎の選別が厳しくなっている。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やや不安定である。説得力や信頼性から比準価格をやや重視しつつ収益価格も関連付け、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	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 +49.0 行政 +11.0 その他 0.0
	公示価格		1,680,000 円/㎡	$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{106.0}$	$\frac{100}{165.4}$	$\frac{95.1}{100}$	929,000			
(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/㎡			$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(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 900,000 円/㎡				③価格変動要因	一般的要因 建築費高騰、金利上昇等もあり先行きに対する不透明感は強まっているが、不動産市場は依然堅調に推移しており底堅い状況にある。					
	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 地域要因に特段の変動要因は認められないものの、利便性、都心接近性が良好なエリアにおいては需要は強含みである。					
						個別的要因 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +3.9 % 半年間 %										

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)-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 松原 孝文
鑑定評価額	44,500,000 円		1㎡当たりの価格	424,000 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	340,000 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		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		名古屋市中区平和2丁目1408番「平和2-14-11」			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)	
	不整形1.2:1	住宅S3		一般住宅を中心に共同住宅や事業所も見られる住宅地域	東8m市道	水道、ガス、下水	東別院520m			
(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	特記事項	特にない。		街路	基準方位北8m市道	交通施設	東別院駅南東方520m	法令規制	商業 駐車場整備地区(100, 480) 防火
	⑤地域要因の将来予測		東別院駅、金山総合駅の双方から徒歩圏内に位置しており、利便性が比較的優れている。容積率が高いため、纏まった規模の土地はマンション用地として需要があるため、共同住宅が増加していくと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 形状 容積率	+3.0 -2.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			424,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格			/ 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に近い、一般住宅等が多い住宅地域。土地価格が高いため、需要者はパワーカップル等の比較的高所得の住宅需要者や郊外から住替えの二次取得者及び企業経営者等である。住環境より利便性が重視される地域であり、自用の事務所併用住宅等の需要もある。取引の中心となる規模は、100～150㎡程度であり、総額は4,000～6,000万円程度が多い。纏まった用地が出てこないため、建売分譲はほぼ見られない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	容積率は高いものの、画地規模が小さいため、経済合理性のある共同住宅を想定することが難しいことから、収益還元法は適用していない。当該地域は、自用の住宅用地または事務所併用住宅用地としての取引が中心である。以上より、試算した比準価格をもって妥当と判断し、周辺の類似の地価公示標準地との検討を踏まえて、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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	標準地番号 名古屋中-1							交通 0.0		交通 -4.0
	公示価格 405,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{98.0}$	$\frac{100}{98.2}$	$\frac{100.9}{100}$	425,000	環境 0.0	環境 +11.0		
							画地 -2.0	行政 -4.0		
							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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			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検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 418,000 円/㎡			③価格変動要因	[一般的] 建築費高騰と金利上昇に伴い、注文住宅、建売住宅とも売行きが落ちているが、富裕層の住宅需要は安定しており、二極化している。					
	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] 住商工が混在する地域であったが、徐々に住宅の割合が増加し、住環境も改善してきているため、徐々に住宅地として純化していく。					
	②変動率 年間 +1.4 % 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	有限会社鈴木
中(県)5-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鈴木 智行
鑑定評価額	3,880,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,950,000 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 5日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	6,990,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 4月 12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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市中区錦3丁目2412番 「錦3-24-20」				②地積 (㎡)		433 ()		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													
	1:1.5	店舗 S3	中高層の百貨店、店 舗兼事務所ビル等が 建ち並ぶ都心の商業 地域	南40m県道	水道、 ガス、 下水	栄 110m			(その他) 地区計画等 (100, 1000)													
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 40 m、南 0 m、北 40 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 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		名古屋市を代表する栄の中 心の繁華街である。		街 路		40m県道		交通 施設		栄駅 南西方110m		法令 規制		商業 地区計画等 (100, 1000) 防火					
⑤地域要因の 将来予測		名古屋栄地区の高度商業地域である。H A E R Aが今年オープンしたが、栄周辺では、ほかにも再開発が進んでおり、 更なる発展が期待される。																				
(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		9,700,000 円/㎡																
		収益還元法		収益価格		7,550,000 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の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。金利の上昇や建築費高騰の懸念はあるものの、オフィス賃料の上昇傾向も見られ、投資需要は底堅い。一方で、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		近隣地域は、都心の商業地域であり、需要者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、取引時点の新しい事例も採用することが出来ており、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と収益価格を関連づけ、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 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋中5-17		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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +20.0 0.0 0.0		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		0.0 +4.0 +9.0 0.0 0.0	
	公示価格 12,100,000 円/㎡		[100.8] 100		100 [120.0]		100 [113.4]		[100.0] 100		8,960,000			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 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					その他								
(10) 対象 基準 地 の前 年の 標準 価格 等か	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 8,670,000 円/㎡				③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] インフレが進み、建築費高騰や金利の上昇、さらに世界情勢 にも注意が必要である。																
	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] 2026年6月にH A E R Aがオープンした。今後の発展に 期待がかかる。																
	②変動率 年間 +3.2 % 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6日提出
中(県)5-2 宅地-1

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(県)5-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 東谷 和輝
鑑定評価額	333,000,000 円	1㎡当たりの価格	620,000 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	460,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月9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1丁目1618番1「千代田1-16-22」			②地積 (㎡) (537)		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)
	台形 1:1.2	店舗兼共同住宅 SRC10		中低層事務所、中高層マンション等が混在する商業地域		南9m市道	水道、ガス、下水	地下鉄鶴舞 400m	
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 40 m、南 60 m、北 20 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 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	9m市道	交通施設	地下鉄鶴舞駅 北方400m	法令規制
	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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			650,000 円/㎡			
	収益還元法		収益価格			492,000 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、名古屋市中区及び隣接する千種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、鶴舞駅のほか矢場町駅からも比較的近く、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	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 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 +4.0 環境 -9.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 550,000 円/㎡	[106.9] 100	100 [101.0]	100 [93.7]	[100.0] 100	621,000			
(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) 対象基準地の検討	① -1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 570,000 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需要がある。				
	② 変動率 年間 +8.8 % 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	株式会社鎌塚不動産鑑定事務所
中(県)5-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鎌塚 敦司
鑑定評価額	302,000,000 円	1 m ² あたりの価格	473,000 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]	380,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 4月 13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	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2-13-3」		②地積 (㎡)	639 ()	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, 400) 準防			
	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		(その他) (90, 400)			
(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 (80, 400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		準幹線道路沿いの店舗や事務所、共同住宅等が建ち並ぶ地域で、特に変動要因はないため当面は現状維持で推移するものと予測される。										
(3)	最有効使用の判定						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		475,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		402,000 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	同一需給圏は中区や東区を中心とした幹線道路及び準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。新栄町駅から徒歩圏内で通勤利便性が良いため、単身者の賃貸需要が強く共同住宅の新築が多く見られ、地価は緩やかな上昇傾向にある。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	比準価格に比較して収益価格はやや低位に求められた。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。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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中5-14		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 -6.0
	公示価格 476,000 円/㎡		[100.8] 100		100 [100.0]	100 [101.7]	[100.0] 100	472,000			交通 0.0	交通 +3.0	
(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	環境 0.0	環境 +5.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100				画地 0.0	行政 0.0	
(10) 年標準価格等か対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 464,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[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。							
	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] 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。							
	②変動率 年間 +1.9 % 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	有限会社鈴河
中(県)5-4	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鈴木 智行
鑑定評価額	91,200,000 円		1㎡当たりの価格	885,000 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5日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	700,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月12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3-17-12」			②地積 (㎡)		103 ()	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, 600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100, 360)		
	1:3.5	店舗 S2		中低層の店舗、事務所、住宅が建ち並ぶ商業地域	東6m市道	水道、ガス、下水	上前津 350m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 15 m、西 15 m、南 20 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	交通施設	上前津駅 北方350m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 360) 防火	
	⑤地域要因の将来予測		今後も飲食や物販を中心とした店舗として商業地域として推移すると考えられる。								
(3) 最有効使用の判定	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 950,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 698,000 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。需要者の中心は個人法人問わず店舗経営をする事業者、及び、投資家等である。当該地域は「大須商店街」と呼ばれる地域の中にあつて、飲食店舗や物販店舗が多数集積する地域である。現状、人通りは多く、街に活気が見られる。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	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、収益価格は一定の説得力が認められる。一方で、比準価格は、大須周辺の商業地域の事例も採用できており、規範性が高い。以上より、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も関連づけ、代表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) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 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/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	公示価格 550,000 円/㎡		[106.9] 100	100 [101.0]	100 [63.4]	[97.0] 100	891,000		交通 0.0		交通 -2.0
(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	環境 0.0	地域要因	環境 -39.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 +4.0
(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 835,000 円/㎡			③ 価格形成要因の	[一般的要因] インフレが進み、建築費高騰や金利の上昇、さらに世界情勢にも注意が必要である。						
	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] 当地域に特段の変動は見られないが、大須は人が多く、活気がある。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +6.0 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月13日提出
中(県)5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社リアルアシスト
中(県)5-5	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 藪亀 邦恭
鑑定評価額	119,000,000 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4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	440,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月16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3-15-8」		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)	
	③形状 1:3	④敷地の利用の現況 事務所 R C 4	⑤周辺の土地の利用の状況 中層事務所ビル、マンションが混在する商業地域	⑥接面道路の状況 北8m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 地下鉄鶴舞 250m		
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 80 m、南 40 m、北 30 m		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 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 8m市道	交通施設 地下鉄鶴舞駅 南西方250m	法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 480) 防火	
⑤地域要因の将来予測		地下鉄駅が近く、都心部へのアクセスの良好さから、地価は強含みに推移していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中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 613,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 429,000 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において、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は、賃貸マンションの需要も旺盛である。需要の中心となる価格帯は、規模及び用途によって個性が大きく、一様ではない。							
(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を比較考量し、代表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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中5-15 公示価格 550,000 円/㎡	②時点 修正 [106.9] 100	③標準化 補正 100 [101.0]	④地域要因の比較 100 [/]	⑤個別的要因の比較 [101.0] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) 588,000	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 +1.0 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
	(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/㎡	②時点 修正 [] 100	③標準化 補正 100 []	④地域要因の比較 100 []	⑤個別的要因の比較 [] 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 540,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 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。				
	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 550,000 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。				
	②変動率 年間 +8.9 % 半年間 +6.9 %			[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	株式会社東洋不動産鑑定コンサルタント	
中(県)5-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	内田 克也
鑑定評価額	976,000,000 円		1㎡当たりの価格		3,310,000 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4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	2,390,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8年4月17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		名古屋市中区栄5丁目1611番「栄5-16-14」				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) 駐車場整備地区 駐車場整備地区 (100, 800)	
	1:1.5	店舗兼事務所 S R C 9F1B		中高層の店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		西112m市道、南側道	水道、ガス、下水	矢場町近接			
(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	1 1 2 m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
	⑤地域要因の将来予測		中区中心部の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、栄地区で相次ぐ再開発による繁華性の向上が期待される。地価水準の動向は周辺の取引動向等から上昇傾向で推移すると思料される。								
(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 +7.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		3,420,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		3,040,000 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、名古屋市内の繁華性の高い商業地域である。需要者の中心は、不動産業者やホテル業者等の大手法人、機関投資家等が想定される。当地域は久屋大通公園沿いに位置する高層店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地域にて、周辺で相次ぐ再開発により商業施設の需要は拡大している。また、取引面積や総額は業種や事業規模によって異なるため、需要の中心となる価格帯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		市場の実態を反映した比準価格及び不動産の収益性に着目した収益価格が得られた。比準価格は多数の類似した事例による実証的な価格にてその説得力は高い。収益価格は需要者の特性を反映したものであるが建築費の上昇等により稍低めに求められ、変動率等の想定要因の多さからも信頼性は相対的に稍劣る。従って本評価では比準価格を中心に収益価格を比較考量し、更に代表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。									
(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5-4 公示価格 3,530,000 円/㎡	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 -1.0 行政 -3.0 その他 0.0	⑧地域要因	街路 0.0 交通 +6.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0	
		$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[119.8]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	3,290,000					
(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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
(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 3,050,000 円/㎡			③価格変動状況 形成要因の	[一般的] 好調なオフィス賃貸市場を背景に不動産市況は堅調であるが、金利の上昇や中東情勢の影響等に注視する必要がある。						
	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] 地下鉄「矢場町」駅至近に位置する繁華性の高い商業地域である。栄中心部の再開発により都市機能が向上している。						
	②変動率 年間 +8.5 % 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	所属分会名	業者名	株式会社中部第一鑑定所
中(県)5-7	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	1,420,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,100,000 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 2日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 8年 1月]	2,400,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 4月 6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所在地及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市中区錦1丁目206番「錦1-2-11」				②地積 (㎡)	459 ()	③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, 900) 防火			
	1:2	事務所 SRC11F1B	中高層の事務所ビルが連たんする商業地域	北43m県道	水道、ガス、下水	丸の内320m	(その他) 地区計画等 (100, 800)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 50 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 40 m、規模			800 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	43m県道	交通施設	丸の内駅西方320m	法令規制	商業 (100, 800) 防火 地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測	都心部に近接する幹線道路沿いの商業地。オフィスと都心型マンションの需要が期待できる地域であり、住宅用途での利用が増えつつあるものと予測される。								
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		3,320,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		2,480,000 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の準高度商業地域。需要者の中心は大企業、地元の資本力を有する法人のほか、投資法人や立地条件からマンションデベロッパーも見込まれる。既存の商業地域であり更地の供給は少ない。建築費の高騰、金利上昇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、オフィス需要の改善基調も続いている。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やや不安定である。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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中5-21	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 +12.2 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +16.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 4,950,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [112.2]	100 [143.8]	[100.0] 100	3,100,000				
(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 2,940,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的] 建築費高騰、金利上昇等もあり先行きに対する不透明感は強まっているが、不動産市場は依然堅調に推移しており底堅い状況にある。					
	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] 特段の変動要因は見られないが、都心にあつて投資需要や開発需要は根強く、オフィス賃料も改善傾向が継続している。					
	②変動率 年間 +5.4 % 半年間 %				[個別的] 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6日提出
中(県)5-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鎌塚不動産鑑定事務所
中(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	245,000,000 円	1㎡当たりの価格	598,000 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	500,000 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		名古屋市中区橋1丁目1639番2外「橋1-16-40」			②地積(㎡)	410	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)準防			
	不整形1:3	店舗兼住宅RC5	旧来からの店舗兼事務所のほか共同住宅も多く見られる商業地域	北西16.3m市道	水道、ガス、下水	上前津600m		(その他) 駐車場整備地区(90, 500)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 40 m、南 100 m、北 100 m			②標準の使用		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	賃貸マンションや投資用マンション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		
	⑤地域要因の将来予測		古くからの店舗や事務所が多い地域であったが、大須商店街に近く都心へのアクセスも良好なため、低中層共同住宅への建て替えが緩やかに進むものと予測する								
(3)	最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因		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		624,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		483,000 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	同一需給圏は中区や東区を中心とした幹線道路背後の商業地域である。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。上前津駅から徒歩圏内で大須商店街に近い、ため、单身者の賃貸需要が強く共同住宅の新築が多く見られ、地価は緩やかな上昇傾向にある。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	比準価格に比較して収益価格は低位に求められた。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500%で駅から徒歩圏内の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重視し、収益価格も参考にし、代表標準地との比較も踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -5.0
	公示価格 550,000 円/㎡		[103.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [89.7]	[95.0] / 100	597,000		交通 0.0		交通 +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 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -10.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			画地 0.0		行政 -1.0
(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価格変動要因	[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。					
	■ 継続 □ 新規										
	前年標準価格 588,000 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				[地域要因]	周辺の地域要因に特段の変化はないが、駅から徒歩圏内で容積率が高い商業地の需要は依然として底堅い。					
	標準地番号 円/㎡										
	②変動率 年間 +1.7 % 半年間 %				[個別的要因]	個別的要因の変動は特にない。					

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)5-9	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	内田 克也
鑑定評価額		1,490,000,000 円		1㎡当たりの価格	3,540,000 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4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	2,940,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月17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		名古屋市中区金山4丁目615番 「金山4-6-27」			②地積 (㎡)		420 ()		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, 800) 防火 (その他) 特定用途誘導地区 (100, 773)	
	1:2.5	店舗兼事務所 S 8F1B		高層の店舗ビル等が 建ち並ぶ金山駅前の 商業地域		西31.8m市道		水道、 ガス、 下水	地下鉄金山 70m			
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 50 m、西 0 m、南 50 m、北 15 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	特にない		街 路	3 1 . 8 m市道		交通 施設	地下鉄金山駅 北東方70m		法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 800) 防火
	⑤地域要因の 将来予測		繁華性の高い駅前商業地域にて、金山エリアの再整備事業計画の進捗等から、当面は現状を維持しつつ推移していくものと予測され、地価水準の動向は周辺の取引動向等から堅調に推移すると思料される。									
(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		間口狭小 容積率		-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		3,590,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		2,660,000 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、名古屋市内の駅周辺又は幹線道路沿い等の繁華性の高い商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に事業拠点を有する地元の大手法人、投資家のほか、全国規模で展開する法人も想定される。当地域は金山駅至近の高層店舗ビルが建ち並ぶ繁華性の高い地域にて、立地条件や稀少性に優れることから需要は強含みで推移している。また、取引面積や総額は業種や事業規模によって異なるため、需要の中心となる価格帯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	市場の実態を反映した比準価格及び不動産の収益性に着目した収益価格が得られた。比準価格は多数の類似した事例による実証的な価格にてその説得力は高い。収益価格は需要者の特性を反映したものであるが建築費の上昇等により稍低めに求められ、変動率等の想定要因の多さからも信頼性は相対的に稍劣る。従って本評価では比準価格を中心に収益価格を比較考量し、更に代表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。											
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中5-4		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 -1.0 行政 -3.0 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 3,530,000 円/㎡		$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{[96.0]}{100}$	3,540,000					
(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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
(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 3,460,000 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因 好調なオフィス賃貸市場を背景に不動産市況は堅調であるが、金利の上昇や中東情勢の影響等に注視する必要がある。						
	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5-4 公示価格 3,530,000 円/㎡					地 域 要 因 金山エリアの再整備事業計画の進捗等に懸念はあるが、地下鉄「金山」駅至近の高度商業地域にて稀少性が高く需要は強い。						
						個別的 要 因 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +2.3 % 半年間 +0.3 %											

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)5-10	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 松原 孝文
鑑定評価額	2,570,000,000 円		1㎡当たりの価格	4,370,000 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	3,490,000 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		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		名古屋市中区錦3丁目527番外「錦3-5-30」				②地積 (㎡)	588	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) 特定用途誘導地区 (100, 800)				
	1:2	店舗兼事務所 S R C 9F1B	中高層の銀行、店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ都心の商業地域	西40m市道	水道、ガス、下水	久屋大通近接					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 80 m、南 50 m、北 20 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	主要幹線道路である大津通沿いの商業地域であり、地下鉄駅にも近い。	街路	40m市道	交通施設	久屋大通駅南方近接	法令規制	商業 駐車場整備地区 (地区計画等) (100, 800) 防火		
	⑤地域要因の将来予測		栄周辺では複数の再開発が進行中であり、今後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	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			4,600,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格			3,320,000 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高度商業地域。需要者の中心は、大手企業、大手不動産会社、機関投資家、投資法人のほか、資本力を有する地元企業等である。空室率は改善しており、店舗の賃貸需要も改善している。コロナ禍の収束後、オフィス需要が回復し、オフィスピルの収益性が改善しているため、売買市場における国内外の投資家等の需要は底堅い。需要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	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり、地域格差が大きい事例も採用しているが、住高度商業地という地域特性からやむを得ないと判断した。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が、建築費が高騰する中で低位な試算結果になった。そのため、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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中5-21		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 4,950,000 円/㎡		$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{112.2}$	$\frac{100}{101.9}$	$\frac{100.0}{100}$	4,370,000		交通 0.0		交通 -3.0
								環境 0.0	環境 +5.0		
								画地 +12.2	行政 0.0	行政 0.0	
								行政 0.0	その他 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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			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 4,250,000 円/㎡			③価格変動要因	[一般的要因] 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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 空室率は改善しており、売買市場においては依然として優良不動産への需要は堅調である。但し、高値での取引は減少している。						
	②変動率 年間 +2.8 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						