

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中京不動産鑑定
中(県)5-11	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 辻 憲作
鑑定評価額	986,000,000 円		1㎡当たりの価格	3,400,000 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 倍率種別	2,670,000 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		名古屋市中区栄3丁目9 1 7 番			②地積 (㎡)		290 ()		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		
	1:2	空地		中高層の事務所ビル、 飲食店ビルが建ち 並ぶ商業地域	東20m市道	水道、 ガス、 下水	栄 470m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)		
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 70 m、北 30 m			②標準的使用		中高層店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模			400 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 0 m市道	交通 施設	栄駅 南西方470m		法令 規制	商業 地区計画等 (100, 600) 防火
	⑤地域要因の 将来予測		栄エリアの幹線道路背後に立地する飲食店等が建ち並ぶ繁華性の高い商業地域である。今後も店舗を中心とした地域として推移するものと予測される。								
(3)	最有効使用の判定		高層店舗地				(4)対象基準地 の個別的要 因	ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		3,550,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		2,820,000 円/㎡						
	原価法		積算価格		／ 円/㎡						
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、中区を中心とする名古屋市都心部における高度・準高度商業地域である。需要者の中心は、国内外の機関投資家、事業法人、不動産業者等である。近隣地域は、飲食店を中心とする繁華街であり、大津通や広小路通等のプライムエリアに対する旺盛な賃貸需要が周辺エリアにも波及し、建築費高止まり等の懸念もあるが、不動産市況は堅調である。市場の中心となる価格帯は、立地条件、規模等に応じて多様で、一定の傾向は見出せない。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は同一需給圏内に存する取引事例に基づき試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は店舗ビルを建築して賃貸することを想定して求めた価格であり、建築費高騰の影響等によりやや低位に求められたが、主たる需要者の価値判断において一定の説得力を有する。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、標準地との検討も踏まえ、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5-5		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	地域 要因	街路 -2.0
	公示価格 3,960,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [109.1]	100 [107.8]	[100.0] 100	3,400,000		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 +17.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +9.1		行政 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 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 3,260,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 依然として緩和的な金融政策を背景に不動産市況は堅調であるが建築費の高止まりや金利上昇の影響について注視が必要である。						
	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] 飲食店、ホテル等の集積度が高いエリアであり、当面は店舗中心のエリアとして推移するものと予測される。						
	②変動率 年間 +4.3 % 半年間 %				[個 別 的 要 因] 従前建物取壊し後、建物の敷地として利用されていない。今後の高度利用が期待される。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社	
中(県)5-12	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	松原 孝文
鑑定評価額	5,770,000,000 円		1㎡当たりの価格		5,000,000 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	3,530,000 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2丁目1901番「錦2-19-1」			②地積(㎡)	1,154()	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, 1000)防火				
	1:1	事務所 S R C 14F1B		高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地域		北37m市道、西側道	水道、ガス、下水	伏見 280m		(その他) (地区計画等) 駐車場整備地区(100, 800)				
(2) 近隣地域	①範囲			東 70 m、西 20 m、南 35 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 30 m、奥行 約 40 m、規模			1,200 ㎡程度、形状			長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	37m市道	交通施設	伏見駅 東方280m		法令規制	商業 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		名駅から伏見、栄に通じる幹線道路沿いの地域は、将来的にも発展的に推移していくと予測する。											
(3)	最有効使用の判定						高層店舗兼事務所地			(4)対象基準地の個別的要因	角地 間口大		+10.0 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				5,240,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格				3,880,000 円/㎡							
	原価法		積算価格				／ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格				／ 円/㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は、中区、中村区の都心部の高度、準高度商業地域。需要者の中心は、J・R・E・I・Tをはじめとする不動産ファンドや大手企業、大手不動産会社の他、地元有力企業等である。オフィス市況が改善しており、収益性が改善しているため、売買市場においては優良不動産に対する需要は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、画地規模、取得者の購入目的等によって差異があり、一定の傾向は見出せない。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、対象基準地と同一路線沿いの取引事例の他、幹線道路沿いの高度・準高度商業地域の取引事例を採用して試算しており、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性を反映した試算価格であるが、建築費高騰の影響を受け、低位な結果となった。そのため、本件では実証的な比準価格を中心に、収益性を反映した収益価格も考慮の上、代表基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8)公示価格とした	① ■ 代表基準地 □ 標準地 基準地番号 名古屋中5-21 公示価格 4,950,000 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	地域要因	街路	0.0		
								交通	0.0		交通	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	環境	0.0	地域要因	環境	0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	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			
(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 4,900,000 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[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(代表基準地等と同一地点)である場合の検討 ■ 代表基準地 □ 標準地 基準地番号 名古屋中5-21 公示価格 4,950,000 円/㎡					[地域要因]	オフィス市況が改善しており、売買市場においては優良不動産への需要は依然として堅調に推移している。							
	②変動率 年間 +2.0 % 半年間 +1.0 %						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社鈴河
中(県)5-13	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鈴木 智行
鑑定評価額	143,000,000 円	1㎡当たりの価格	505,000 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	390,000 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		名古屋市中区新栄1丁目3503番3 「新栄1-35-5」			②地積 (㎡)	284 ()	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 1:2	店舗、事務所兼共同住宅 SRC10		幹線道路沿いに高層共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域	東50m市道、背面道	水道、ガス、下水	新栄町 780m		
(2) 近隣地域	①範囲 東 80 m、西 30 m、南 150 m、北 200 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 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	50m市道	交通施設	新栄町駅 南方780m		法令規制 商業 駐車場整備地区 (100, 500) 防火
	⑤地域要因の将来予測		少しずつではあるが、将来的にマンション化が進んでいく地域と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		形状 二方路 -1.0 +3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		512,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		372,000 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幹線、準幹線通り沿いの商業地域である。需要者の中心は地元企業、個人事業主、マンション事業者のほか、投資家等である。金利の上昇や建築費高騰の懸念はあるが、不動産需要は底堅く推移した。また売り手も強気姿勢を保っており、売り急ぎの傾向は見られない。需要の中心となる価格帯は、規模によって、大きなばらつきがあり、一定の傾向は見出せない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者の中には収益物件の保有を目的とした投資家が考えられるため、収益価格は一定の説得力が認められるものの、建築費の高騰に伴い、やや低位に試算された。一方、比準価格は、名古屋市中区の幹線、準幹線道路に面する事例の収集に努めており、実証的であり、説得力がある。以上、需要者の投資行動の適合性の観点より、市場性を反映した比準価格をやや重視するも、収益価格も比較考量し、代表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	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +7.0 0.0 0.0
	公示価格 名古屋東5-7 470,000 円/㎡	[101.1] 100	100 [107.0]	100 [89.6]	[102.0] 100	506,000	標準化補正	地域要因	0.0 +3.0 -13.0 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/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	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 □ 新規 前年標準価格 495,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況					
	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/㎡			[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。 [地域要因] 地域要因に特段の変化は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	+2.0 %	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)5-14	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 長谷川 明子
鑑定評価額	163,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	629,000 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 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	490,000 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		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市中区富士見町5 1 2 番 「富士見町5－2 4」			②地積 (㎡)		259 ()		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				
	1:3	共同住宅 S R C 10		中高層マンション、店舗、駐車場等が混在する幹線道路背後の商業地域		南8m市道		水道、ガス、下水		上前津 530m				
	(その他) 駐車場整備地区 (100, 480)													
(2) 近隣地域	①範囲			東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 80 m			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 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡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		上前津駅 南東方530m			
											法令 規制			
	⑤地域要因の将来予測		特段の変動要因は見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測される。											
(3) 最も有効使用の判定	高層事務所兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		容積率（特定道路近接） +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				685,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格				399,000 円/㎡							
	原価法		積算価格				／ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格				／ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は中区の幹線道路背後を中心とする商住混在地域。需要者の中心は自用目的の中小企業、個人事業者、投資家等のほか、一定規模以上の画地はマンション用地としての需要も見込まれる。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	+1.0
	公示価格 550,000 円/㎡		[106.9] 100	100 [101.0]	100 [94.4]	[101.0] 100	623,000			交通	0.0		交通	+5.0
										環境	0.0		環境	-11.0
										画地	0.0		行政	0.0
										行政	+1.0		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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通			交通	
										環境			環境	
										画地			行政	
										行政			その他	
(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 610,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[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あるが、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] 都心にあつて稀少性からマンション開発等の需要は根強いが、建築費の高騰もあり選別が厳しさを増している。									
	②変動率 年間 +3.1 % 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	株式会社寿資産評価
中(県)5-15	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 大竹 大輔
鑑定評価額	138,000,000 円		1㎡当たりの価格	480,000 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]	380,000 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		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		名古屋市中区新栄1丁目1323番「新栄1-13-30」			②地積 (㎡)		287 ()		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			
	1:1.5	店舗、事務所兼共同住宅 R C 6	中高層マンションと雑居ビルが混在する商業地域	西8m市道	水道、ガス、下水	新栄町 750m		(その他) 駐車場整備地区 (90, 400)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 90 m、北 40 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 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	8m市道	交通施設	新栄町駅 南西方750m		法令規制	商業 駐車場整備地区 (90, 400) 準防
	⑤地域要因の将来予測		中高層マンションと雑居ビルが混在する商業地域で、地域要因に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) 最も有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 505,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 353,000 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中区及び周辺区内の商業地域である。需要者の中心は、地元企業のほか、賃貸経営を目的に取得する法人、投資家等である。近隣地域及びその周辺では、単身用賃貸マンションは飽和状態になりつつあるものの、都心への接近性などから、需要は見込まれる。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、収益価格を比較考量し、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5-14		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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 476,000 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100.0}{100}$	480,000		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			
(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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$			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 476,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	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 名古屋中5-14 公示価格 476,000 円/㎡				地域要因 名古屋中心部へのアクセスが良好な地域であるが、地域要因に特段の変動要因は認められない。						
					個別的要因 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +0.8 % 半年間 +0.8 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中京不動産鑑定
中(県)5-16	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 辻 憲作
鑑定評価額	425,000,000 円	1㎡当たりの価格	919,000 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	680,000 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 名古屋市中区金山1丁目201番1外 「金山1-2-2」		②地積 (㎡)		463 ()	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 (その他) 駐車場整備地区 (100, 500)			
	台形 1.5:1	店舗兼事務所 S9	中高層の事務所ビル、 共同住宅等がみ られる商業地域	北15m市道、 西側道	水道、 ガス、 下水	金山 370m				
(2) 近隣地域	①範囲 東 75 m、西 65 m、南 40 m、北 40 m		②標準的使用 高層事務所兼共同住宅地							
	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	1 5 m市道	交通 施設	金山駅 北西方370m 法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 500) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測		アスナル金山エリアの再整備計画の延期が公表された。一方、古沢公園・市民会館エリアの再整備計画は継続中である。金山駅周辺の再開発の進展に伴い長期的には高度利用が進んでいくものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	高層事務所兼共同住宅地					(4)対象基準地の 個別的要 因	角地	+7.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	964,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	687,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	／ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中区及び周辺区内に存する商業地域である。需要者の中心は、地元企業、不動産業者、マンションデベロッパー等である。近隣地域及びその周辺は、金山駅徒歩圏に位置するなど利便性が高く、事務所用地のほか、賃貸マンションや分譲マンション用地の需要が見込まれる地域であり、建築費高止まり等の懸念もあるが、地価水準は底堅い。市場の中心となる価格帯は、立地条件、規模等に応じて多様で、一定の傾向は見出せない。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は同一需給圏内に存する取引事例に基づき試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は投資家が重視する収益性に基づき試算したものであるが、建築費高騰の影響によりやや低位に試算された。商業地の取引では収益性が注目されるものの、周辺取引事例の動向も勘案すべき点に留意する。したがって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格 の 標準とした 価格	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/㎡)	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 -4.0 交通 -4.0 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 550,000 円/㎡	[106.9] 100	100 [101.0]	100 [68.2]	[107.0] 100	913,000				
(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					
(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 892,000 円/㎡		③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 依然として緩和的な金融政策を背景に不動産市況は堅調であるが建築費の高止まりや金利上昇の影響について注視が必要である。						
	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] 令和8年3月にアスナル金山の再整備計画の延期が公表された。当面、金山駅周辺の賑わいは継続が期待される。						
	②変動率 年間 +3.0 % 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(県)5-17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価
中(県)5-17	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 大竹 大輔
鑑定評価額	208,000,000 円		1㎡当たりの価格	879,000 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	700,000 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 名古屋市中区伊勢山2丁目509番 「伊勢山2-5-10」				②地積 (㎡)		237 ()	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			
	1:1.5	事務所、住宅兼店舗 R C 8	中高層の店舗、事務所、 共同住宅のほか、 低層店舗も存する 商業地域	東30m市道	水道、 ガス、 下水	東別院 170m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 15 m、南 60 m、北 60 m				②標準的使用		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 20 m、規模		240 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	30m市道	交通施設	東別院駅 南西方170m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 600) 防火		
	⑤地域要因の将来予測		最寄駅への接近性が認められるなど利便性が良いこと、また、その容積率から高層建築に適するため店舗兼共同住宅への建て替えが緩やかに進むものと予測される。								
(3)	最有効使用の判定				高層店舗兼共同住宅地		(4)	対象基準地の個別的要因		ない	
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		925,000 円/㎡					
			収益還元法	収益価格		703,000 円/㎡					
			原価法	積算価格		／ 円/㎡					
			開発法	開発法による価格		／ 円/㎡					
(6) 市場の特性		同一需給圏は、中区及び周辺区内に存する商業地域である。需要者の中心は、地元企業、個人投資家、マンションデベロッパー等である。東別院駅の徒歩圏に位置する近隣地域及びその周辺では、賃貸マンションや投資用マンションの新築が相次いでおり、供給過剰気味等の懸念はあるものの、投資意欲は強く、地価は上昇傾向にある。市場の中心となる価格帯は、立地条件、規模等に応じて多様で、一定の傾向は見出せない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は類似性の高い事例から試算しており、市場性を反映した実証的な価格である。一方、本件の主たる需要者は投資家等であるため、収益性を基礎とした理論的な価格である収益価格も一定の説得力を有する。従って、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示標準価格とした	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/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -8.0
	公示価格 550,000 円/㎡		[102.3] 100	100 [101.0]	100 [63.4]	[100.0] 100	879,000		交通 0.0		交通 -3.0
									環境 0.0		環境 -29.0
									画地 0.0		行政 0.0
									行政 +1.0		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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通		交通
									環境		環境
									画地		行政
									行政		その他
									その他		
(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 847,000 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況	[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、中高層の店舗、事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特段の変動要因は認められない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	② 変動率 年間 +3.8 % 半年間 %										