

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
中(県)5-11 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Includes values like '中(県)5-11', '愛知県', '愛知第1', '有限会社MSK不動産鑑定', '水野 聡史'.

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 values like '令和5年7月1日', '正常価格', '2,320,000円/㎡'.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等の前年標準価格等. Contains detailed text and numerical data.

| | | | | |
|----------|-----------------|--------|----------|---------------|
| 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)5-12 | 愛知県 | 愛知第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 鈴木 智行 |
| 鑑定評価額 | 5,140,000,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 4,450,000 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率 | 3,070,000 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 名古屋市中区錦2丁目1901番「錦二丁目19番1号」 | ②地積 (㎡) | 1,154 () | ⑨法令上の規制等 | 商業 (80, 1000) 防火 (その他) 地区計画等 (100, 800) | | | | | |
| (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 | | | | | |
| | 1:1 | 事務所 SRC14F1B | 高層の事務所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 | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 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 | 3.7m市道 | 交通施設 | 伏見駅 東方280m | 法令規制 | 商業 地区計画等 (100, 800) 防火 | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 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、今後も発展的に推移していくものと予測する。 | | | | | | | | |
| | 取引事例比較法 | 比準価格 | 4,800,000 円/㎡ | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地 | +10.0 | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 3,890,000 円/㎡ | | | 間口大 | +2.0 | | | |
| | 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、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、昨年と比較すれば若干下落したものの、依然として高止まりの傾向が見られる。一方で、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。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、高層の事務所が建ち並ぶ商業地域であり、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。一方で、比準価格は、取引時点の新しい高度、準高度商業地域の事例の収集に努めて試算しており、説得力がある。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を関連づけ、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 | 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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 4,300,000 円/㎡ | [103.5] 100 | 100 [112.2] | 100 [100.0] | [112.2] 100 | 4,450,000 | | | | |
| (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 3,880,000 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の 変動状況 | [要因] 世界的な物価変動や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。 | | | | | | |
| | 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5-21 公示価格 4,300,000 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。 [個別的] 個別的な要因による変動はない。 | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 +14.7 % | 半年間 +3.5 % | | | | | | | |

| | | | | |
|----------|---------------|----------|-------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 新東昭不動産株式会社 |
| 中(県)5-13 | 愛知県 | 愛知第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 小上 慎介 |
| 鑑定評価額 | 136,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 479,000 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) [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 | 路線価倍率種別 | 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1丁目3503番3 「新栄一丁目35番5号」 | ②地積 (㎡) | 284 () | 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) | |
| (2) 近隣地域 | ③形状 台形 1:2 | ④敷地の利用の現況 店舗、事務所兼共同住宅 SRC10 | ⑤周辺の土地の利用の状況 幹線道路沿いに高層共同住宅、低層店舗等が混在する商業地域 | ⑥接面道路の状況 東50m市道、背面道 | 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 新栄町 780m |
| (3) 最有効使用の判定 | ①範囲 東80m、西30m、南150m、北200m | | ②標準的使用 中高層店舗兼共同住宅地 | | ③標準的画地の形状等 間口約12m、奥行約25m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形 | |
| (4) 鑑定評価の手法の適用 | ④地域的特性 特記事項 特にない。 | ⑤地域要因の将来予測 店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域である。都心部へのアクセスが良好なため賃貸、分譲ともにマンション用地としての需要は高く、中長期的にはマンションの比重が増えていくものと予測される。 | ⑥対象基準地の個別的要因 | ⑦内訳 | ⑧標準化補正 | |
| (5) 市場の特性 | ④地域特性 特記事項 特にない。 | | ⑤地域要因の将来予測 店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域である。都心部へのアクセスが良好なため賃貸、分譲ともにマンション用地としての需要は高く、中長期的にはマンションの比重が増えていくものと予測される。 | | ⑥対象基準地の個別的要因 | |
| (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | ④地域特性 特記事項 特にない。 | | ⑤地域要因の将来予測 店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域である。都心部へのアクセスが良好なため賃貸、分譲ともにマンション用地としての需要は高く、中長期的にはマンションの比重が増えていくものと予測される。 | | ⑥対象基準地の個別的要因 | |
| (7) 公示価格とした | ①代表標準地 標準地番号 名古屋東5-7 | ②時点修正 [102.9] 100 | ③標準化補正 100 [107.0] | ④地域要因の比較 100 [79.1] | ⑤個別的要因の比較 [102.0] 100 | ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) 475,000 |
| (8) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | 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 | ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) |
| (9) 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 460,000 円/㎡ | ③価格変動要因の | | ④個別的要因 [] [] [] | | |
| | 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 +4.1 % 半年間 % | | ④個別的要因 [] [] [] | | |

| | | | | |
|----------|---------------|----------|-------------|-----------------|
| 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)5-14 | 愛知県 | 愛知第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 三宅 真吾 |
| 鑑定評価額 | 150,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 579,000 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 | 450,000 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 | 名古屋市中区富士見町512番「富士見町5番24号」 | | | | ②地積 (㎡) | 259 | 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 | 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 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 m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 | | | | | | | | | |
| | 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 | 593,000 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 515,000 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心部に位置する幹線道路背後を中心に、幹線道路沿線も含めて事務所・共同住宅等が混在する商業地域である。需要者は賃貸マンション開発を行う不動産会社や自己利用の法人需要等が想定される。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への賃貸マンション需要は底堅い状況であるものの、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ためより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 | [102.0] / 100 | ③ 標準化補正 | 100 [101.0] | ④ 地域要因の比較 | 100 [82.7] | ⑤ 個別的要因の比較 | [101.0] / 100 | ⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 576,000 | 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 +1.0 交通 +5.0 環境 -22.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | ① 指定基準地番号 | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] / 100 | 100 [] | 100 [] | [] | [] | [] | 100 | ⑥ 対象基準地の標準価格 (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 | |
| (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 557,000 円/㎡ | | ③ 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。 | | | | | | | | | |
| | 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 | | 地域要因 [] 都心周辺部に位置する利便性の良好な商業地域。稀少性が認められ、需要は底堅く推移している。 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | 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(県)5-15 | 愛知県 | 愛知第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 鎌塚 敦司 |
| 鑑定評価額 | 128,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 446,000 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 | 340,000 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 | 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1丁目1323番「新栄一丁目13番30号」 | | | | 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 (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 | 周辺にはソシアルビルも見られ住環境は劣るが、都心に近く利便性は優る。 | 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 |
| (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 | 455,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 436,000 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心部から東部にかけての幹線道路背後の商業地域。需要者は主として業績好調な企業や不動産会社、個人投資家等である。新栄町駅から徒歩圏内で単身者向けの賃貸需要が強い地域に位置する。利便性が良い割には地価に割安感があるため投資意欲は依然として底堅く、地価は上昇を続けている。取引の中心は規模によって異なるが、総額が2億円以下であれば個人投資家の参入も見られる。 | | | | | | | |
| (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400%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、収益価格も一定の説得力を有する。以上により、比準価格を標準に収益価格も参考にし、昨年と比較した売買市場、賃貸市場の動向も勘案し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 | 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 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 名古屋中5-14 公示価格 425,000 円/㎡ | [104.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 446,000 | | |
| (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 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 街路 交通 環境 画地 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 424,000 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の | [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。 | | | | |
| | 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 425,000 円/㎡ | | | [地域] 駅に近く、利便性が優る賃貸マンション用地の需要は依然として底堅く、東京資本や大阪資本の参入も活発である。 | | | | |
| | ② 変動率 年間 +5.2% 半年間 +4.9% | | | [個別的] 個別的な要因に変動はない。 | | | | |

| | | | | |
|----------|---------------|----------|-------------|--------------|
| 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)5-16 | 愛知県 | 愛知第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 大竹 大輔 |
| 鑑定評価額 | 364,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 787,000 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 | 580,000 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 | | 名古屋市中区金山1丁目201番1外 「金山一丁目2番2号」 | | | 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 | 金山 370m | 商業 (80,500) 準防 | (その他) 駐車場整備地区 (100,500) | |
| (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 15m市道 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | | 市民会館移転等を行う駅周辺の再開発が公表されている。中高層の事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、建替え等により長期的には高度利用が進んでいくものと予測される。 | | | 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 |
| (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 | 828,000 円/㎡ | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 701,000 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。近隣地域及びその周辺は、金山駅の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、分譲マンション用地の需要が見込まれる地域であり、取引市場は堅調で、地価も底堅いと見られる。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、さらに周辺標準地からの検討も踏まえて、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 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 交通 +7.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 名古屋中5-27 672,000 円/㎡ | [103.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [94.2] | [107.0] 100 | 786,000 | 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 0.0 交通 +7.0 環境 -12.0 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 交通 +7.0 環境 -12.0 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 交通 +7.0 環境 -12.0 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 735,000 円/㎡ | | ③ 価格変動要因の形成要因 | [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。 | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 +7.1 % | 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 | 株式会社鎌塚不動産鑑定事務所 |
| 中(県)5-17 | 愛知県 | 愛知第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 鎌塚 敦司 |
| 鑑定評価額 | 185,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 781,000 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) 路線価又は倍率 | [令和5年1月] 620,000 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 | 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 名古屋市中区伊勢山2丁目509番「伊勢山二丁目5番10号」 | ②地積 (㎡) | 237 | 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, 600) | | | |
| (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 | | | |
| | 1:1.5 | 事務所、住宅兼店舗 RC8 | 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 | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 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 | 周辺で高層賃貸マンションや分譲マンションの新築が多く見られる。 | 街路 | 30m市道 | 交通施設 | 東別院駅 南西方170m | 法令規制 |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | ⑤地域要因の将来予測 | 古くからの事務所ビルも見られるがビジネス地区からはずれていること、東別院駅に近く、利便性が良いこと、容積率が600%で高層建築に適することから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する。 | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 807,000 円/㎡ | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 764,000 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 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 | 同一需給圏は名古屋市中心部に近い容積率が高い商業地域。需要者は主として業績好調な企業や不動産会社、個人投資家等である。東別院駅に近く単身者向けの賃貸需要が強く、賃料も安定している。周辺では賃貸マンションの新築が相次いでいるが、供給過剰感から空室率の上昇が懸念される。収益物件への投資意欲は依然として強く、取引は活発であるが、建築費が高騰する中で今後の投資採算性には注意が必要である。取引の中心は規模によって異なる。 | | | | | | | |
| (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 |
| | 標準地番号 名古屋中5-38 | [103.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [83.7] | [100.0] 100 | 780,000 | 街路 0.0 交通 -10.0 環境 -7.0 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 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | [] 100 | 地域要因 街路 交通 環境 行政 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 753,000 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の | [一般的] | 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。 | | | |
| | 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] | 建築費の高騰を背景に、高層共同住宅の新築は幹線道路沿いから割安感のある背後の地域へと移行しつつある。 | | | |
| ②変動率 | | 年間 +3.7 % | 半年間 % | [個別的] | 個別的要因の変動は特にない。 | | | |