

東海支社のご紹介

不動産鑑定評価関連業務

愛知県内の鑑定評価は、JREIへ。地域に精通した不動産鑑定士による実践的で精度の高い鑑定評価額を査定します。大規模地、権利が輻輳した不動産、農地、林地、ゴルフ場、ホテル、病院など様々な不動産の鑑定評価に多くの実績があります。

固定資産関連業務

全国の各自治体様の固定資産税評価、システム評価に多くの実績があります。地域に精通した不動産鑑定士が、各自治体様の特性に応じた多面的なご支援をします。

不動産コンサルティング業務

不動産の利活用(CRE,PRE)、販売方策、共同ビル事業の権利調整、法定事業における資金計画・権利変換計画や管理規約等の作成、まちづくり（エリアマネジメント等）、各種事業実施可否判断等に係る分析など不動産に関わる悩みは豊富な経験をもつ専門家が解決へ向けてご支援します。

その他（不動産に関わる研究、各種情報）

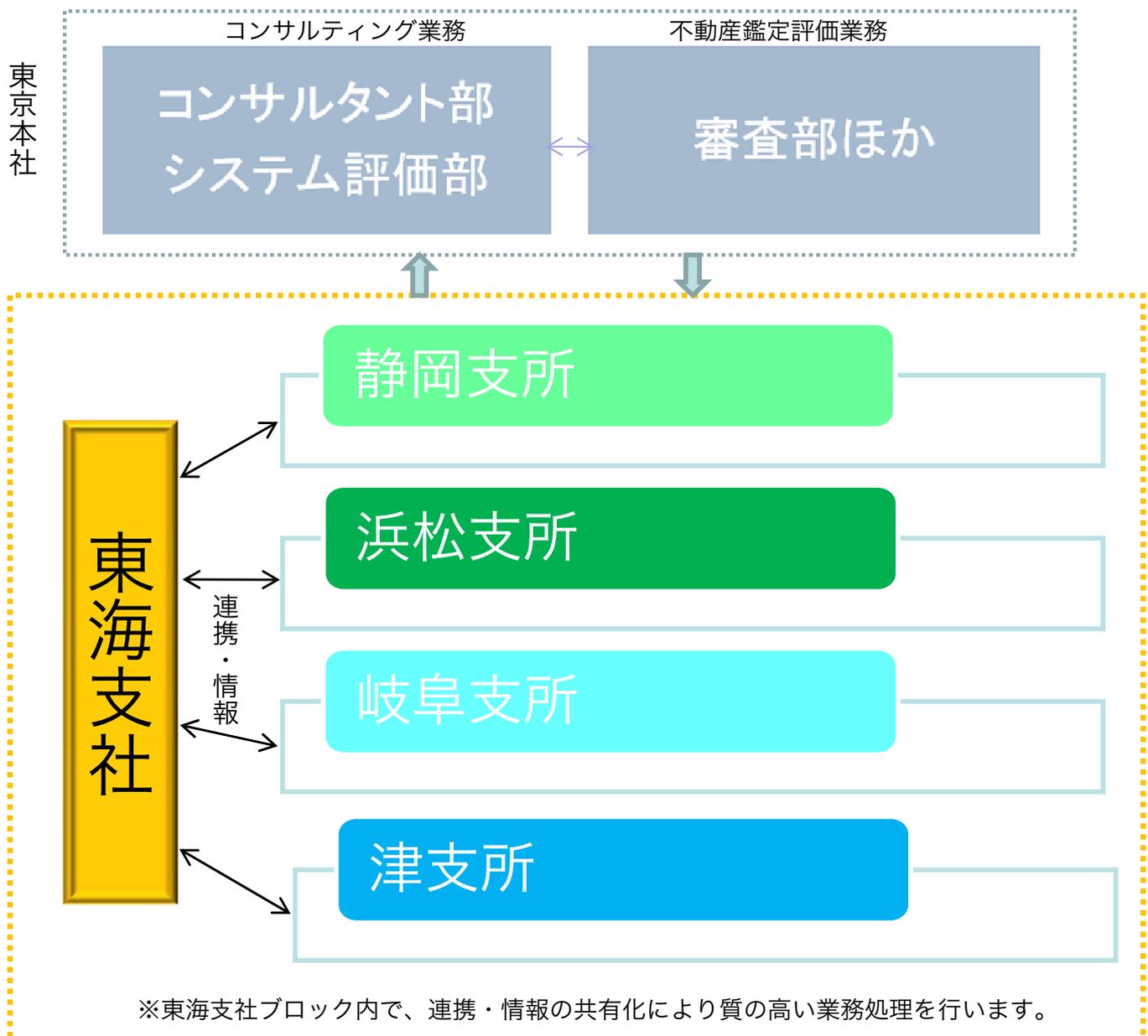
愛知県内等の不動産に関わる各種研究。「不動産」は文字どおり動かせないもの。故に、不動産は、その立地によって大きく経済価値が異なります。東海支社では独自に不動産を切り口とした地域研究及び各種データ分析等に取り組んでいます。

東海閑話（トウカイカンワ：東海地方に関わる不動産を切り口とした余談話です）

東海支社エリアにおける業務処理体制

東海支社エリア内（愛知県、静岡県、岐阜県、三重県）における業務処理体制は下図のとおりです。

エリア内の各支所は、不動産鑑定評価やコンサルティング業務の処理を単独で実施します。必要に応じて東海支社で共同処理・審査・決裁等を実施します。一定の規模以上の案件は、東京の部署（審査部、コンサルタント部等）の審査・決裁により鑑定評価書又は調査報告書を発行します。審査・決裁体制を複合化させ、信頼のある客観的な鑑定評価又は調査報告を実施することが可能となります。



[東海支社コンサルティング業務実績へ](#)

東海支社コンサルティング業務の主な実績

共同ビル事業、市街地再開発事業関係



- ・栄三丁目6番街区第一種市街地再開発事業に係る従前・従後資産評価ほか
- ・栄三丁目30番街区優良建築物等整備事業に係る各種コンサルティング業務(初動期の事業推進、従前資産評価、従後資産評価、権利調整業務、管理運営規約等の検討、資金計画、補助申請支援ほか)
- ・(その他)刈谷駅南地区、岐阜駅西地区、鳴海駅前地区、大須30番第1地区、浜松東第一地区、有松駅前地区、名駅地区における各種ビルの建替え事業関係、岐阜市問屋町西部南街区、千種駅南地区ほか多数

特殊な土地、マーケット調査関係



- ・〇〇地区産業廃棄物の存否に起因する土地価格への影響調査
- ・〇〇における区分地上権設定に係る業務
- ・道路占用料算定のための使用料率に係る調査
- ・名古屋都心部におけるオフィス賃料等動向調査
- ・〇〇カントリークラブにおける借地権利割合に関する調査
- ・セントレア空港の地価水準に関する調査
- ・証券化スキームを導入した不動産の資産評価

売却支援、その他



- ・〇〇市有地の売却支援業務
- ・〇〇施設の家賃・地代負担力に関する調査
- ・〇〇ビルの取得価額に関する調査
- ・〇〇ビルのPMフィーのあり方に関する調査
- ・〇〇二丁目地区における事業化推進に関する業務
- ・〇〇市固定資産宅地評価システム業務

名古屋だけ？なぜ東なの！（東海閑話 1）

201009版

1 名古屋市の住宅地は「東」が高級？

名古屋市の代表的な高級住宅地といえば、昭和区の南山、八事、いりなか等。

名古屋駅からみると、東側に位置しています。しかし、我が国の他の都市はいずれも西側に高級住宅地があります。例えば、東京駅－田園調布等、札幌駅－宮の森等、仙台駅－支倉町、広瀬町等、大阪（梅田駅）－芦屋等、福岡駅－大濠等。どこの都市も主要駅の西側に高級住宅地が形成されることが多いのです。

2 名古屋の地形を知る [\(*参考とした資料\)](#)

その疑問を解消するには、名古屋市周辺の地形を知る必要があります。

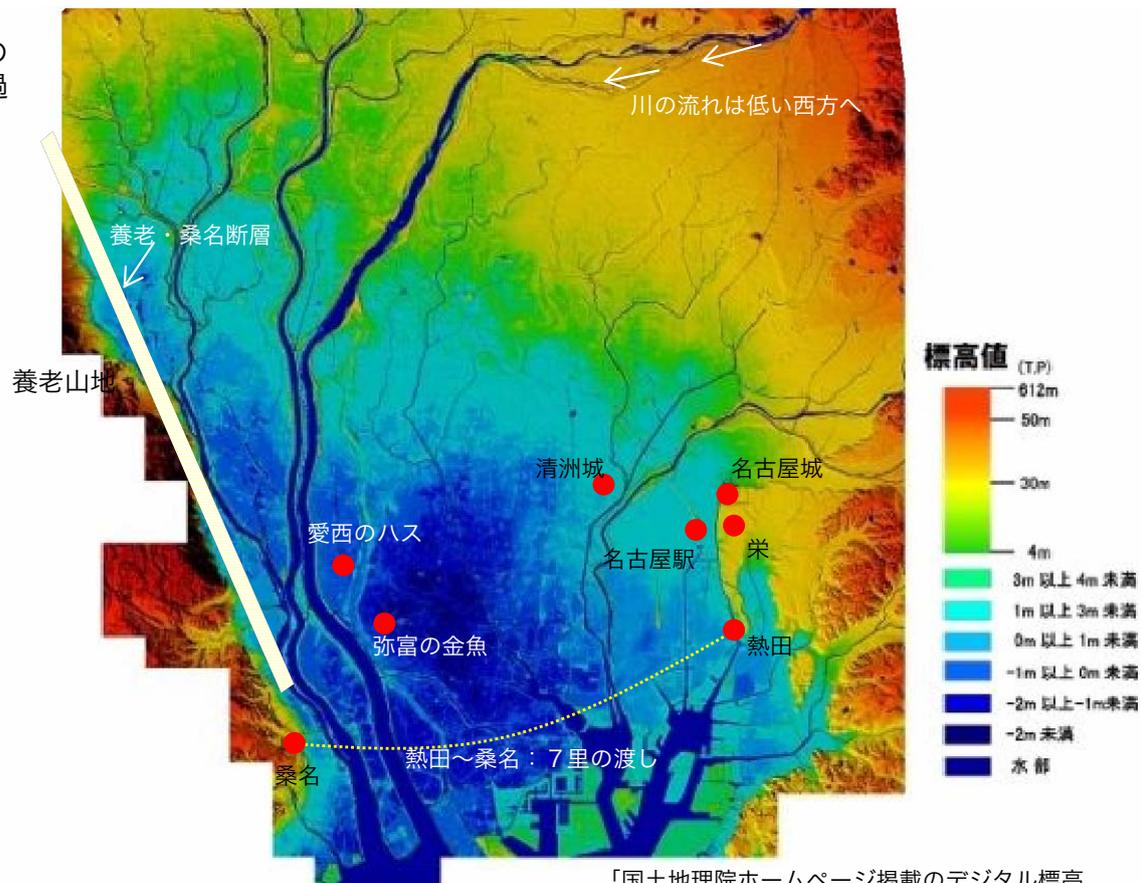
名古屋駅は、木曾川等によって形づくられた沖積平野である「濃尾平野」の東端部に位置しています。濃尾平野は、今から400万年～500万年前には基盤面（堅い地盤面）が面的に沈降（「沈降盆地」と言われます）し、淡水湖（東海湖）として存在していました。その後、長い年月をかけて周辺の河川等からの堆積物によって覆われ陸地化しました。その頃の木曾川は、犬山付近から南進し名古屋中心部を通っていたとされています。

このエリアは、東側を糸魚川－静岡線で、西側を敦賀－伊勢湾線で区切られた独立した陸塊で、全体として東側が隆起し、西側の断層前面で沈降する傾動運動が続いています。そのため、木曾川などは西側の低い方へ流れを変え、今の地形となりました。

この断層は養老山地の東側山麓を南北に通っています

[\(コラム1へ\)](#)。

広域図



「国土地理院ホームページ掲載のデジタル標高地形図画像データ(図名等)」に当研究所で加筆

3 名古屋市の高級住宅地

縄文時代等の古来より、集落は海や川沿いに近い「台地」や「高台」、「微高地」上築かれてきました。つまり、太古より風水害等の発生が少ない台地状地が居住するエリアとして選考されてきました。

江戸時代の名古屋のまちづくりは、そのほとんどが熱田台地（大曾根面を含む）上に計画されました（その一部は「堀川」の水運を活用したエリア（現：那古野周辺）に及んでいました）。この台地は周辺部よりも10m程度高く、標高13m～20m程度の高さにあります。これだけでも、木曾三川等の氾濫による水害危険を回避することができました。

このように、名古屋城は、「清洲越し」の言葉に示されているように、人工的につくられた都市で、安全な台地上に築かれたのです。

さて、現在の名古屋市に目を移すと。

代表的な高級住宅地のひとつとしては、昭和区の南山、八事、いりなか等があげられます。

これらのエリアは、熱田台地上ではなく、それよりも標高の高い丘陵部に位置しています（下図参照）。当時は名古屋市の外延部で、そのほとんどは山林の状態で風光明媚な地域であったものと推測されます。

大正10年に名古屋市に合併された後、大正末期から昭和初期にかけて区画整理（当時は耕地整理法による事業）が実施されました（[コラム2へ](#)）。

そのときの区画整理は、既存の丘陵地の地形をそのまま活用して行われたこと、また、一画地の面積が大きく山林も残されたこと等から、現在に至るまで良好な住宅地域として維持されてきたものと思われます。



「国土地理院ホームページ掲載の地盤高図の濃尾平野（旧）」に当研究所で加筆

高級住宅地域は、西側に形成されるという必然性はありませんが、名古屋市の例でもわかるとおり、その地域の地形や歴史・文化、都市計画等を反映した結果としての、今の土地利用があります。

名古屋市は、東山公園や平和公園の森等、市内に広大で貴重な森が残されています。

都市経営として考えると、これからは利便性重視型から快適性や環境重視型へ移行すべきと考えます。

都市域の人々は都市域だけで生活・活動ができるものではありません。名古屋市は木曾三川と共に育った都市です。大きな意味で、木曾川流域圏として都市域住民と水源エリアの住民とが同じ価値観をもってものごとを考える必要があるといえるでしょう（[関連資料へ](#)）。

※文責：湯城誠

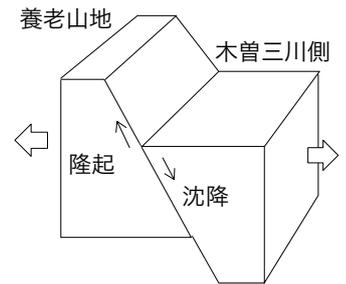
[東海閑話最初のページへ](#)

コラム 1

養老山地側が隆起し、木曾三川側が沈降しているのは、断層部で逆方向に引っ張られる力がはたらき（右図参照）、正断層となっているためです。そのため、濃尾平野の西側（木曾三川側）は今もわずかながら地盤が沈降しており、海面より低いゼロメートル地帯が広がっています。

この地域では、低湿地帯であるという特性を最大限に活かした産業が古くから活発でした。

たとえば、弥富の金魚はかつて日本一の生産量を誇りました。また、愛西のハス（蓮根）は、夏の時期見事な大輪をつけます。



養老・桑名活断層の正断層イメージ図

弥富の金魚養殖池

2010-07上旬撮影



※木曾川水系の良質な水と粘土質の土壌が金魚の発色を良くしています。

金魚の生産量では圧倒的に大和郡山市（奈良県）が多く、全国の40%のシェアを占めます。それに次いで弥富金魚。養殖池の面積は100haで面積的には日本一。弥富金魚は、平成6年に宇宙酔いの実験のため、向井千秋宇宙飛行士と一緒にコロンビア号に乗船し宇宙へ行きました。

愛西のハス(蓮根)田

2010-08初旬撮影



愛知県の蓮根の生産量は茨城県、徳島県に次いで全国3位です。愛西市は愛知県の90%を超えるシェアがあります。※愛知県作付面積は335ha、収穫量4,620t、産出額16億円（平成20年産野菜生産出荷統計）。

[東海閑話最初のページへ](#)

コラム 2

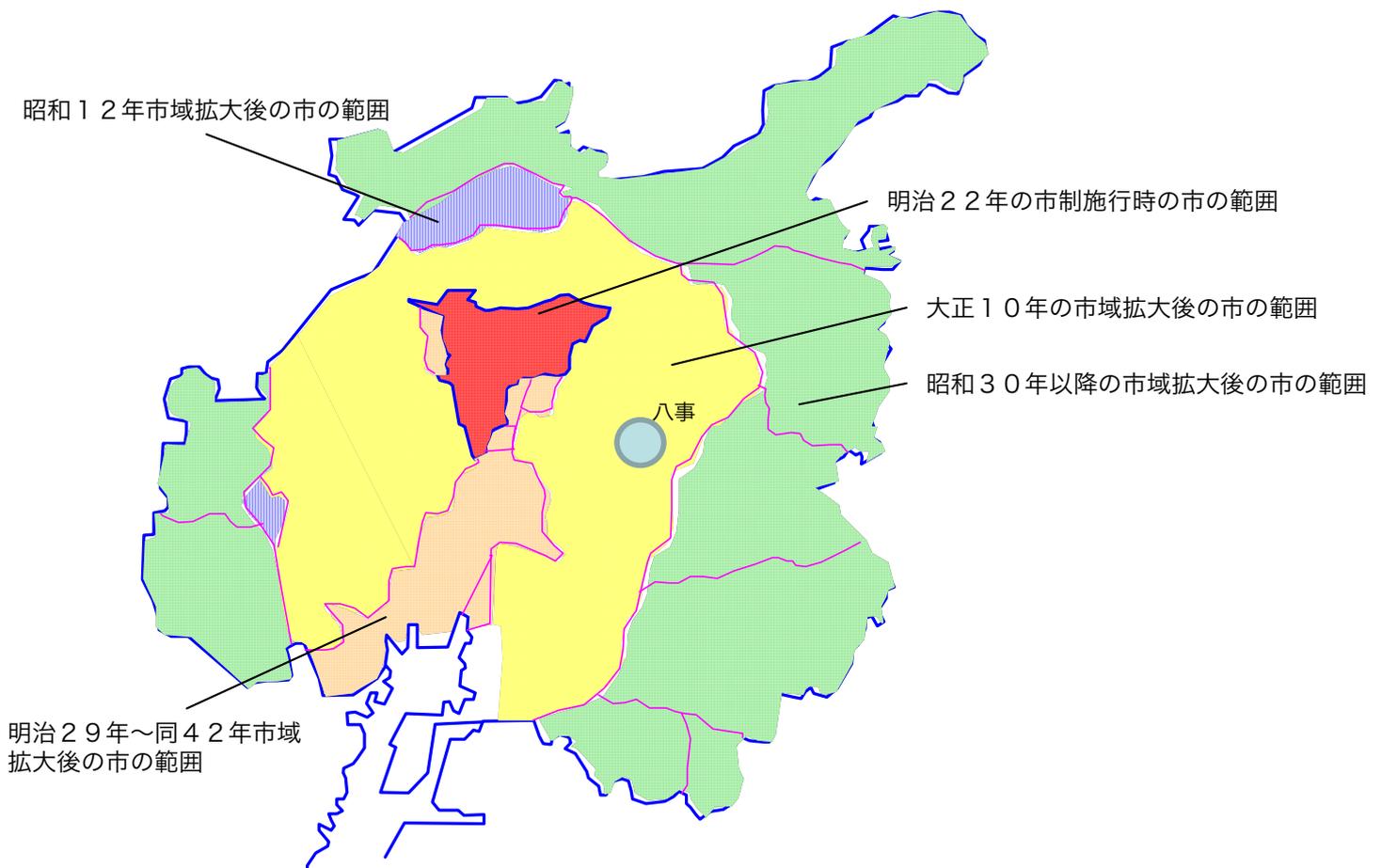
名古屋市における最初の土地区画整理事業（土地区画整理法は昭和29年施行。本事業は耕地整理法(*)による事業）は八事で実施されました。

- ・対象面積：2,200,945㎡
- ・組合設立：大正14年6月1日
- ・換地処分：昭和10年12月21日

(*)耕地整理法（明治42年施行）は、「土地の農業上の利用を増進」することを目的としたものでした。

大正8年の改正都市計画法により「宅地としての利用を増進」する目的で土地区画整理することができる規定が入れられました。

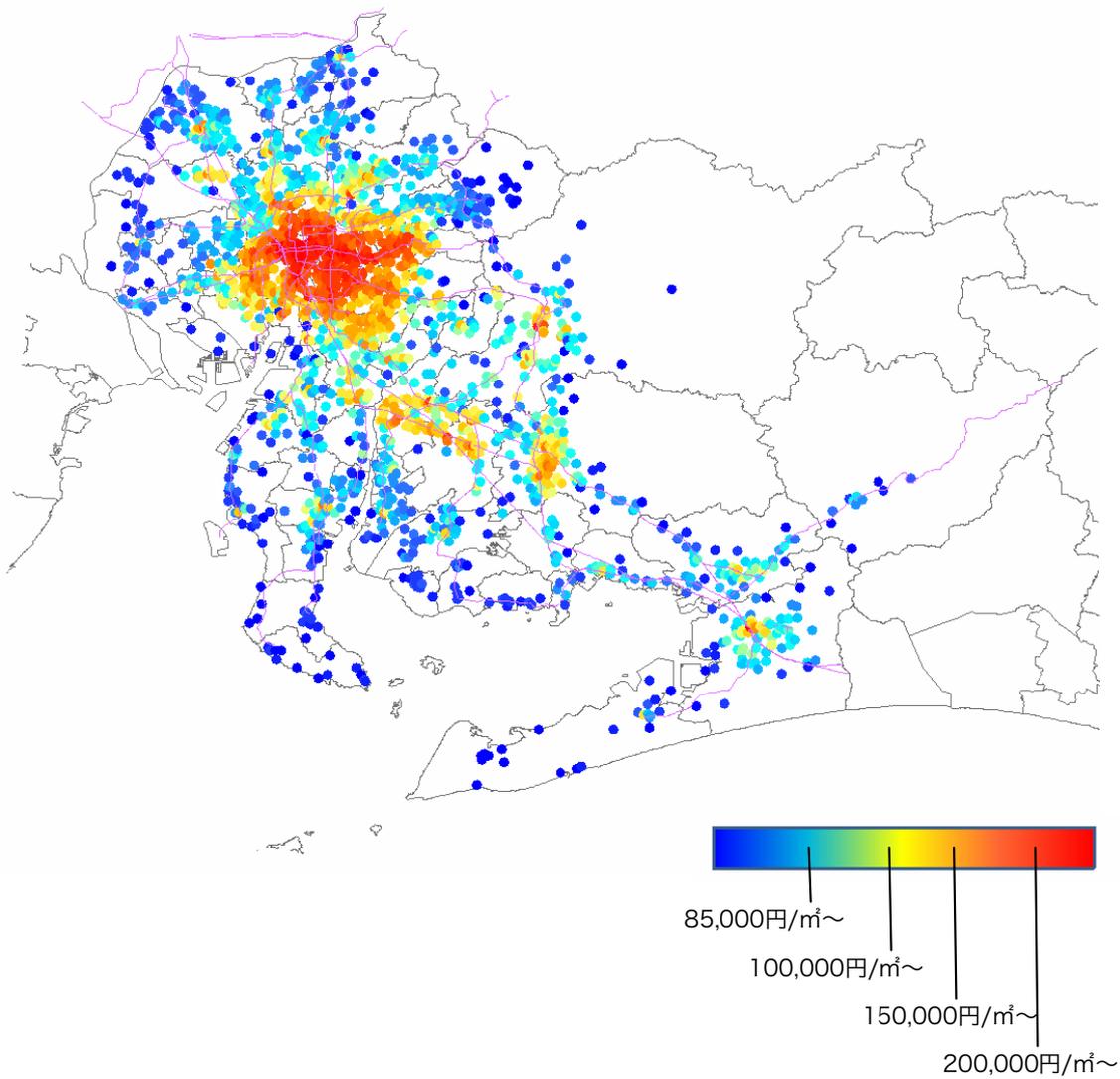
これにより、土地区画整理事業は都市計画法を根拠として実施され、手続き法として耕地整理法が用いられました。



(*)参考とした資料：「濃尾平野 その自然史と社会史との交流（桑原徹）」
「濃尾傾動盆地と濃尾平野（桑原徹）」

[東海閑話最初のページへ](#)

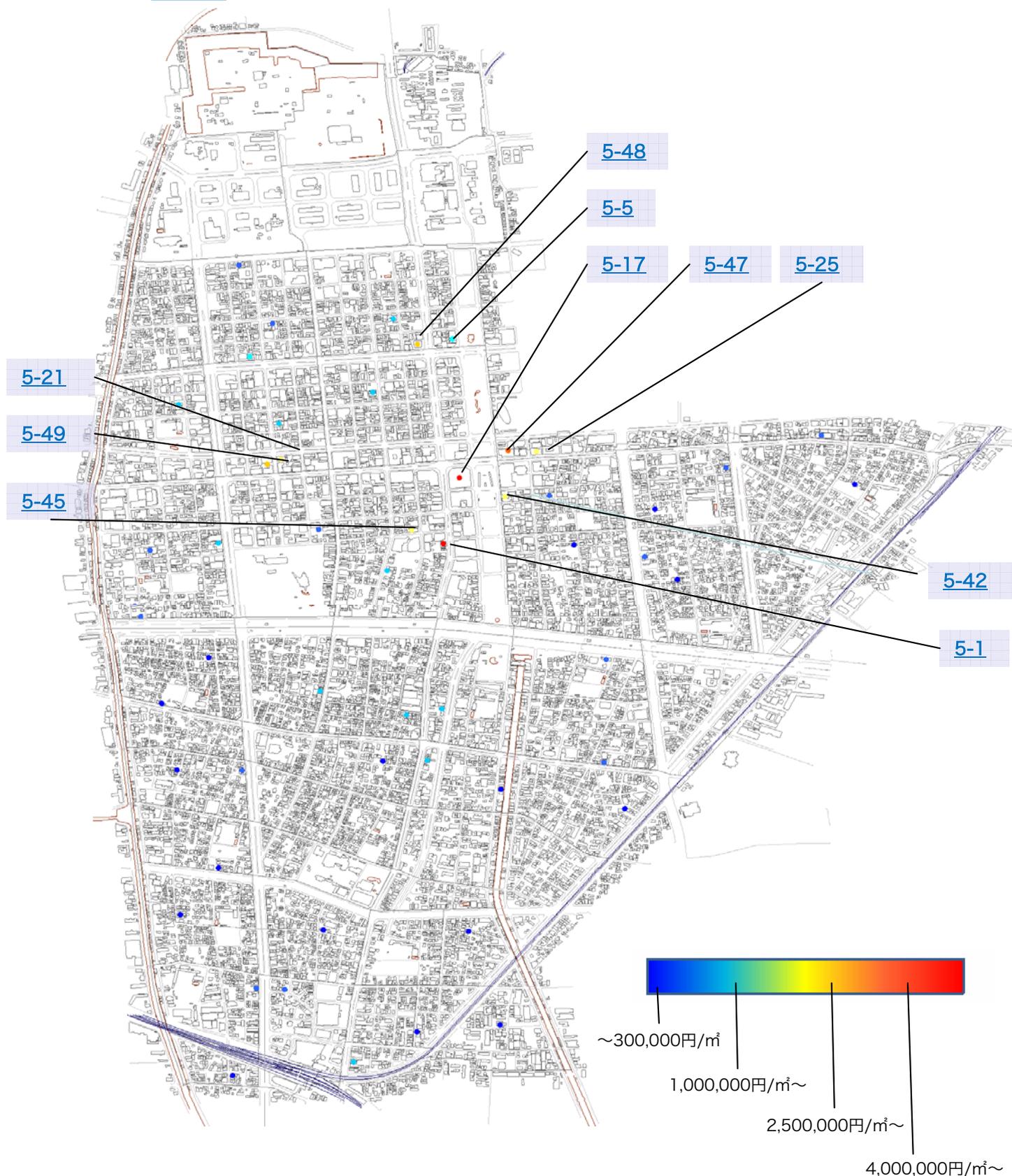
愛知県内地価公示価格 (平成22年1月1日時点) プロット図



[さらに詳しい情報へ \(名古屋市中区\)](#)

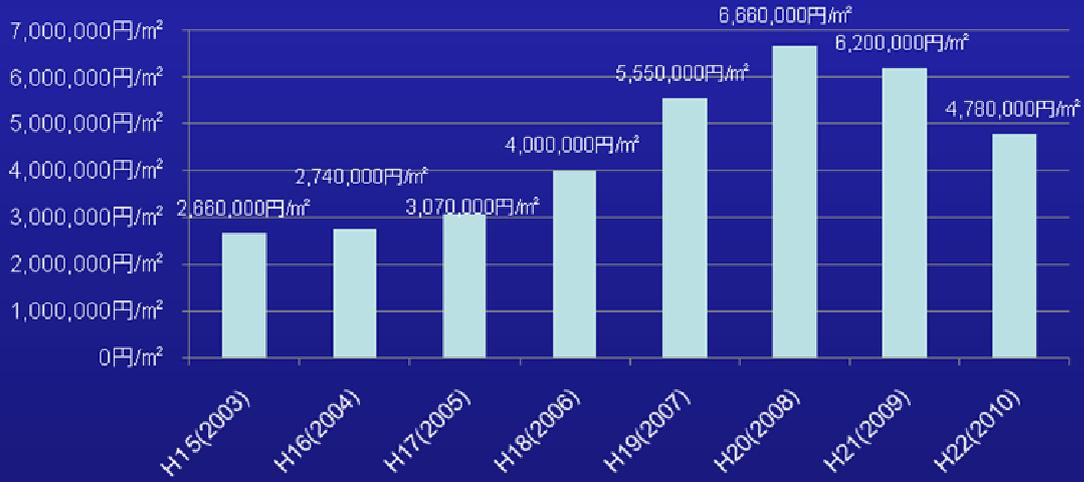
[さらに詳しい情報へ \(名古屋市中村区\)](#)

名古屋市中区地価公示価格（平成22年1月1日）プロット図

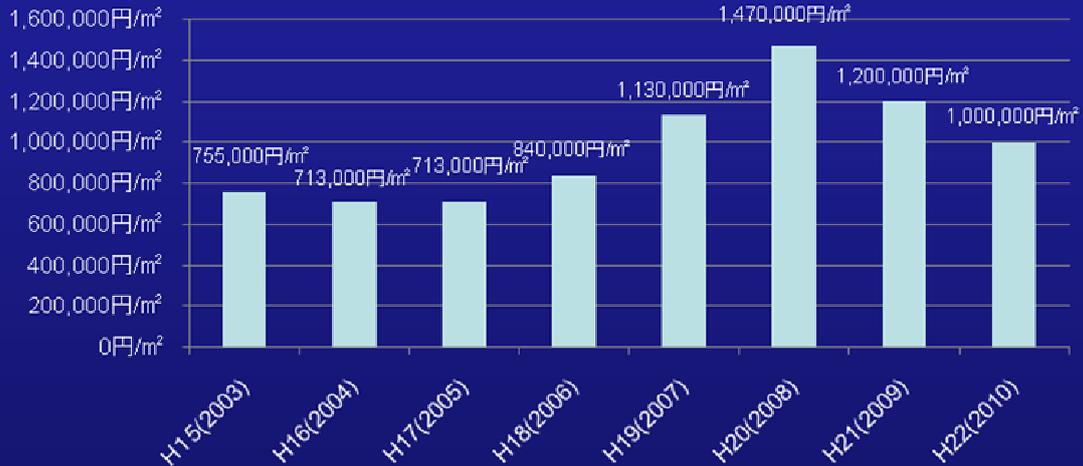


※吹き出し数字は地価公示価格100万円/㎡・（H22.1.1時点）以上のポイント

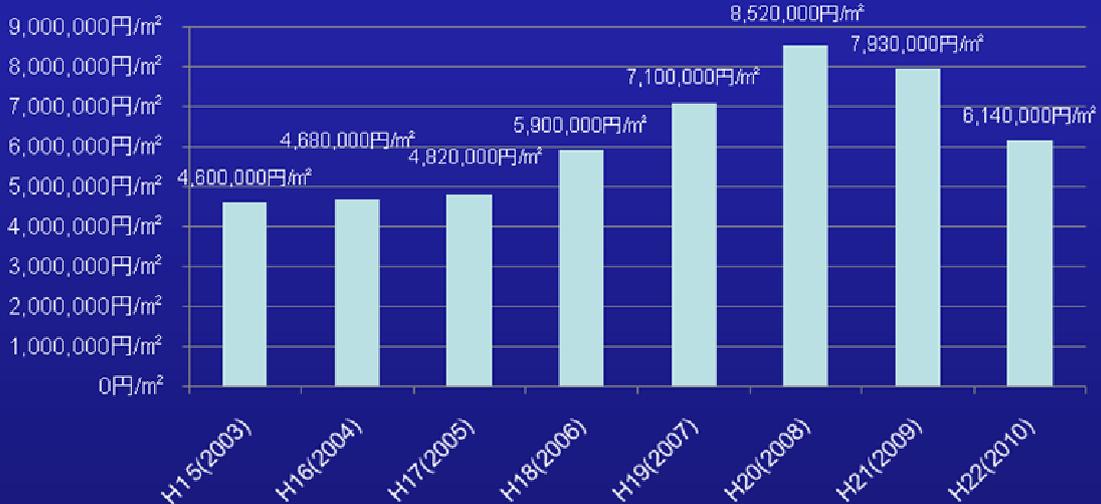
地価公示 中5-1価格推移



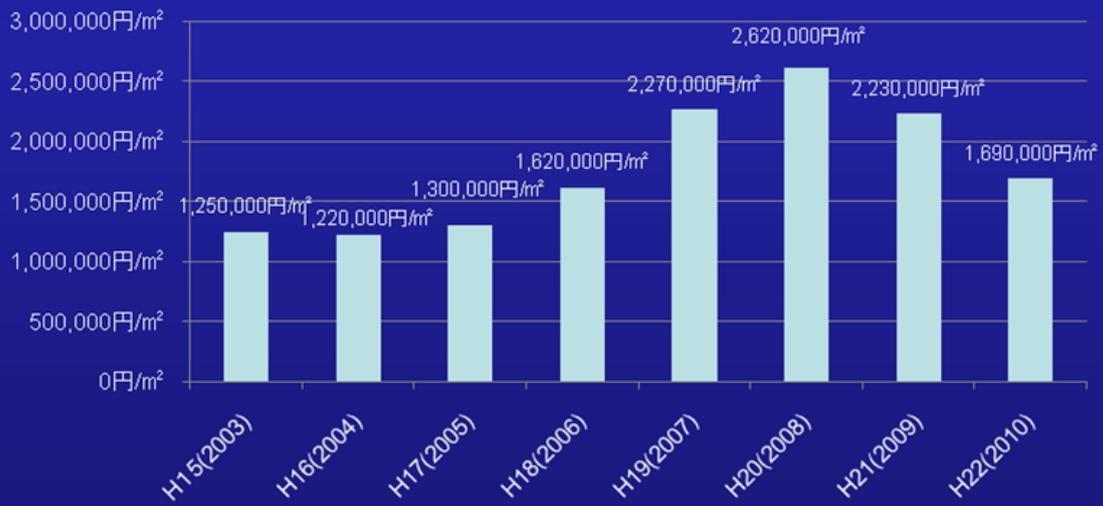
地価公示 中5-5価格推移



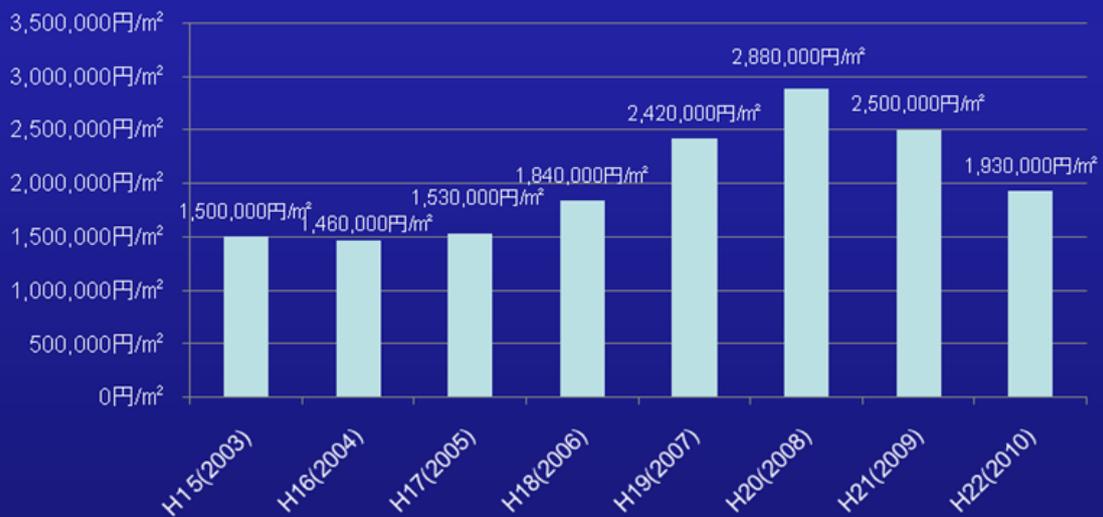
地価公示 中5-17価格推移



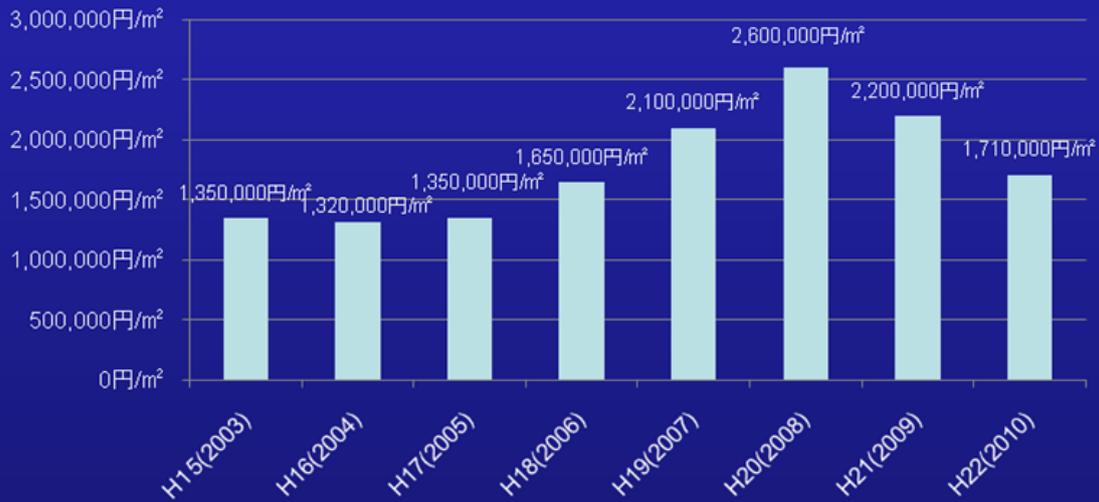
地価公示 中5-21価格推移



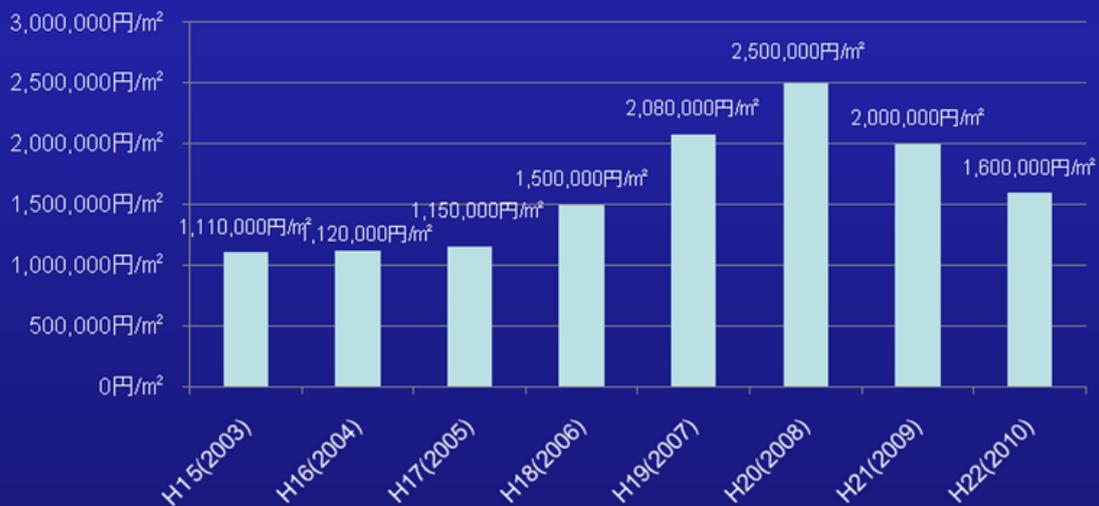
地価公示 中5-25価格推移



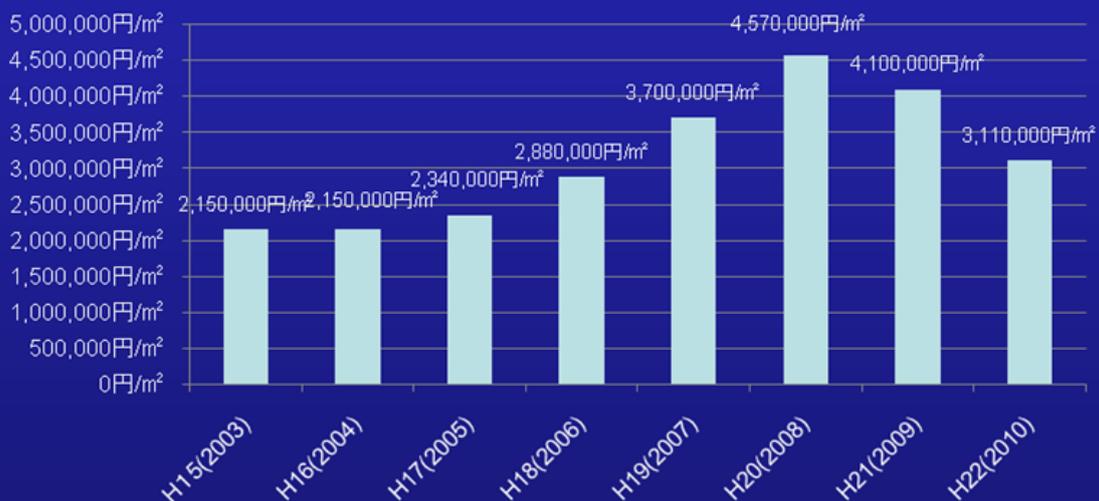
地価公示 中5-42価格推移



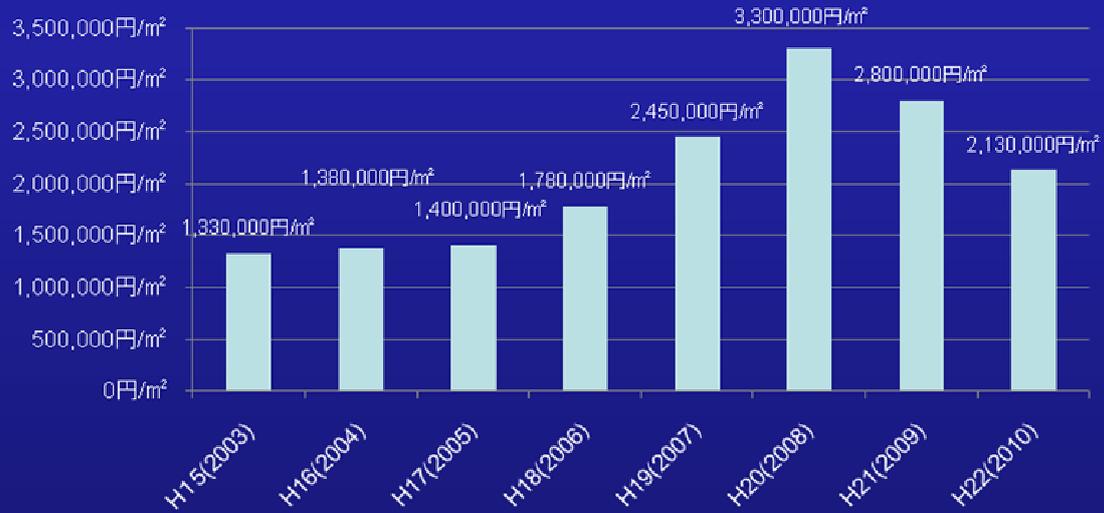
地価公示 中5-45価格推移



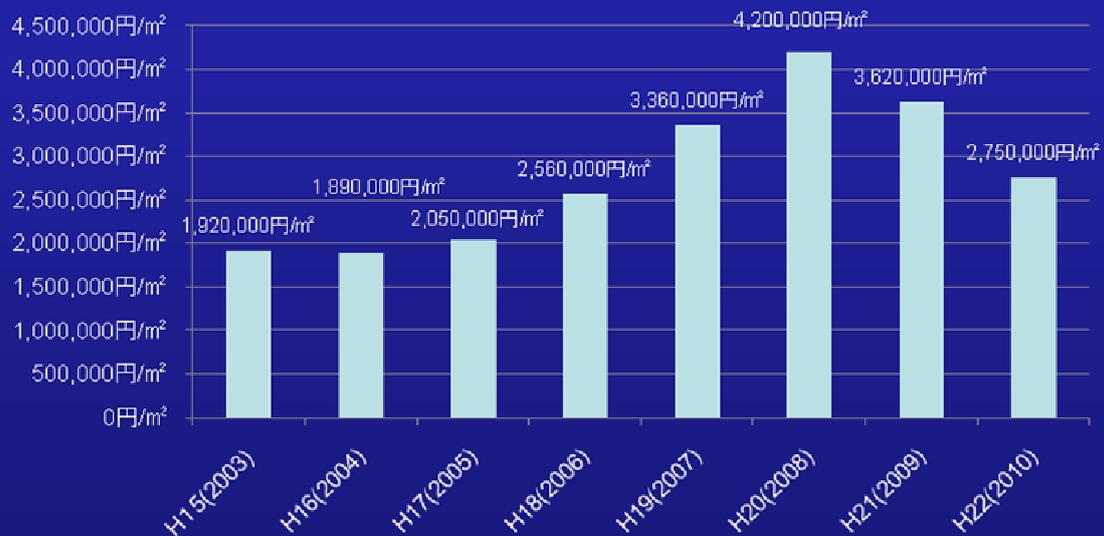
地価公示 中5-47価格推移

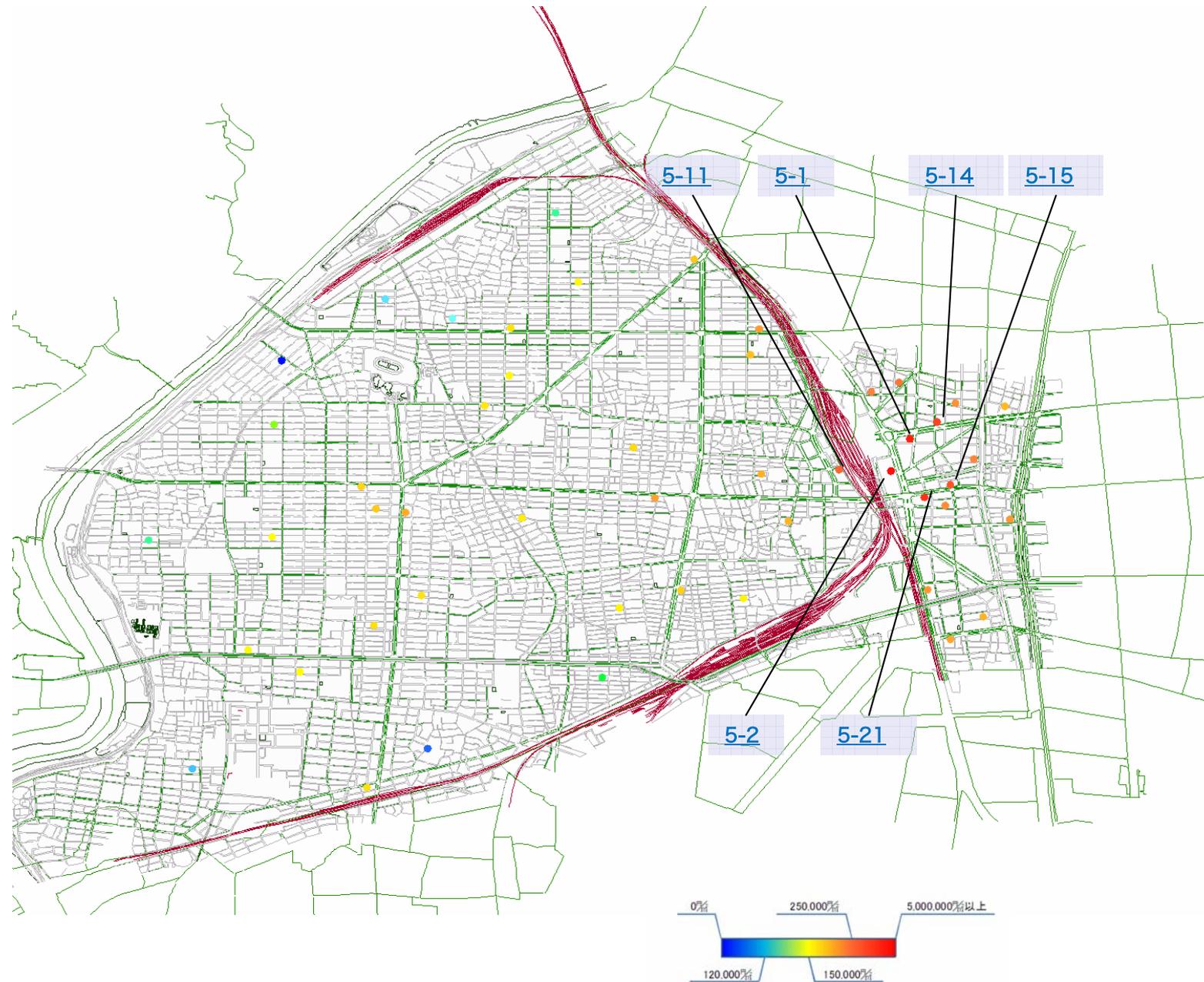


地価公示 中5-48価格推移



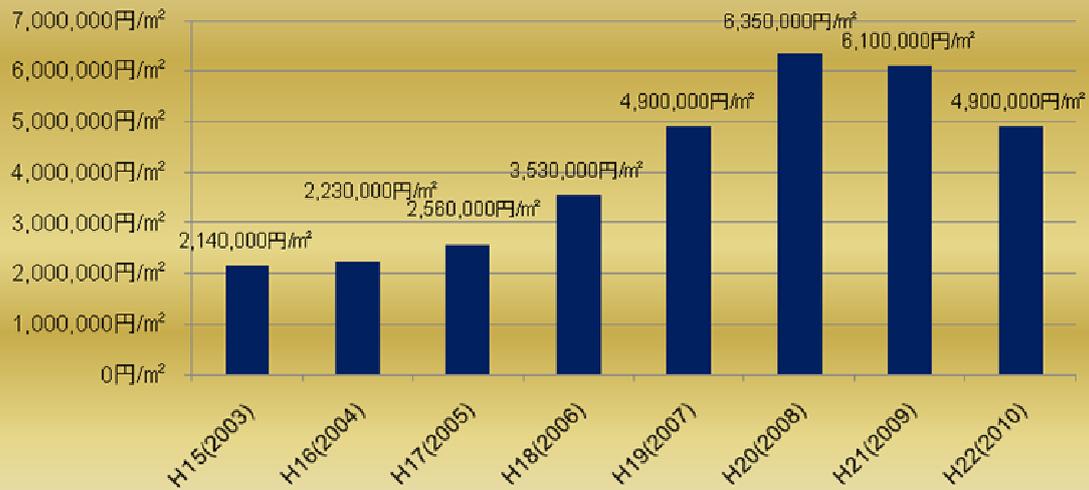
地価公示 中5-49価格推移



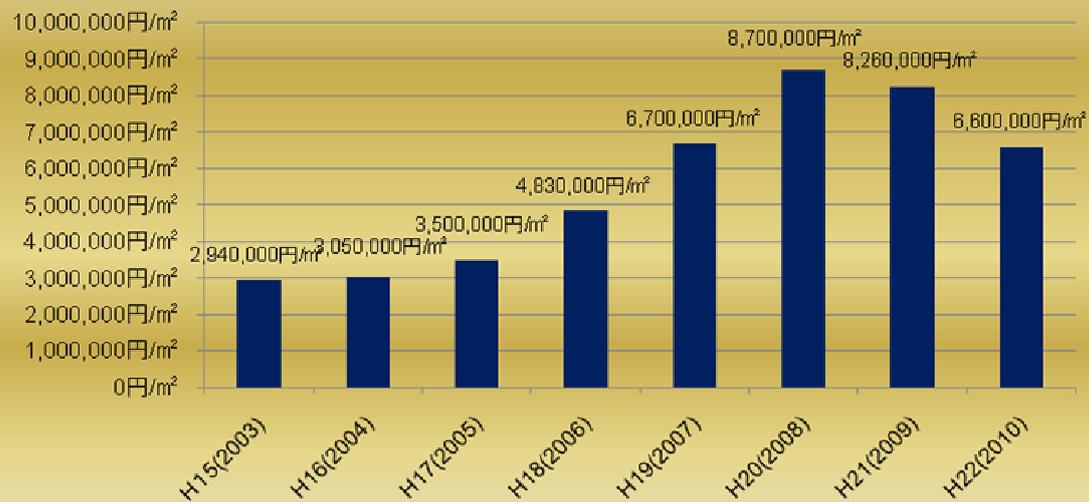
名古屋市 中村区 地価公示価格（平成22年1月1日）プロット図

※吹き出し数字は地価公示価格100万円/m²・（H22.1.1時点）以上のポイント

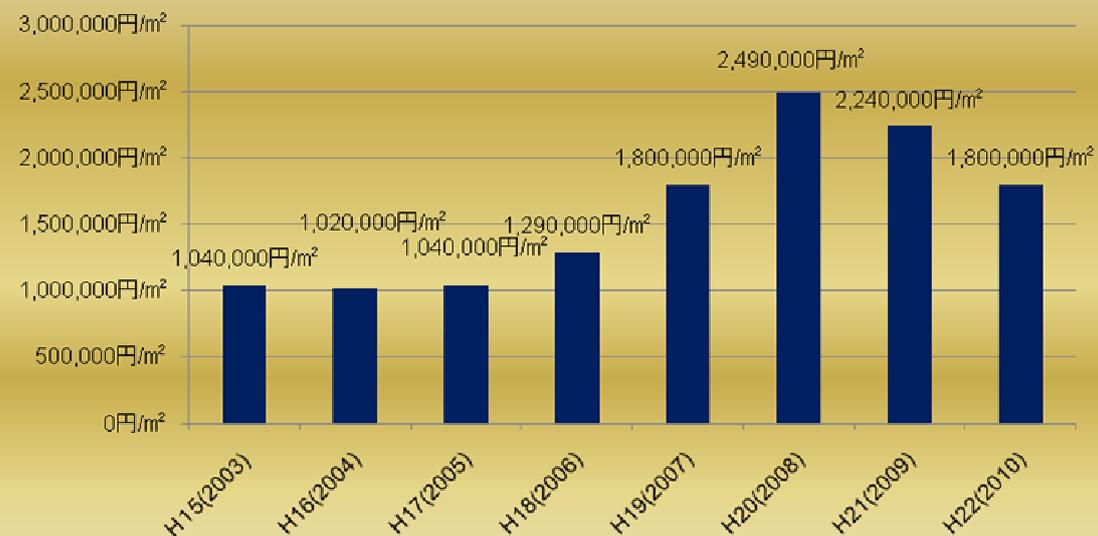
地価公示 中村5-1価格推移



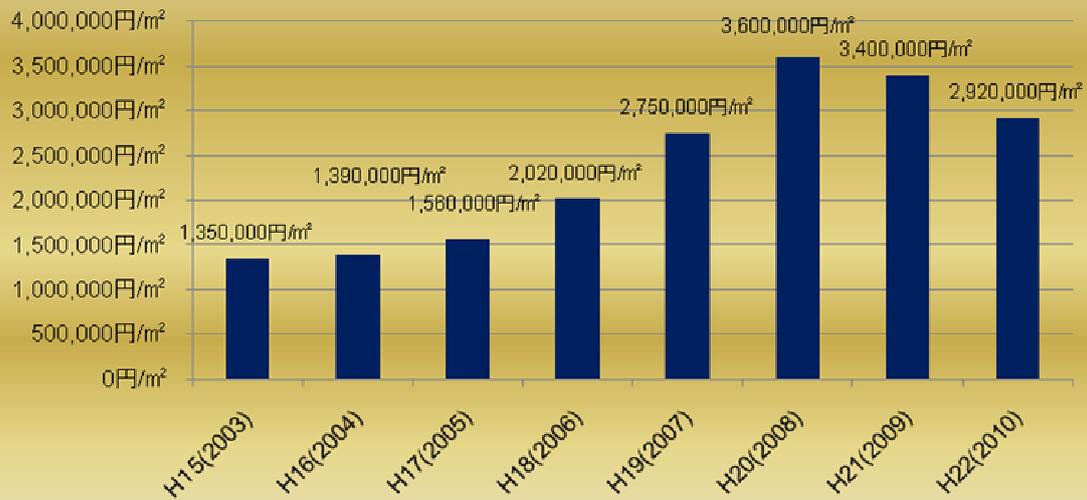
地価公示 中村5-2価格推移



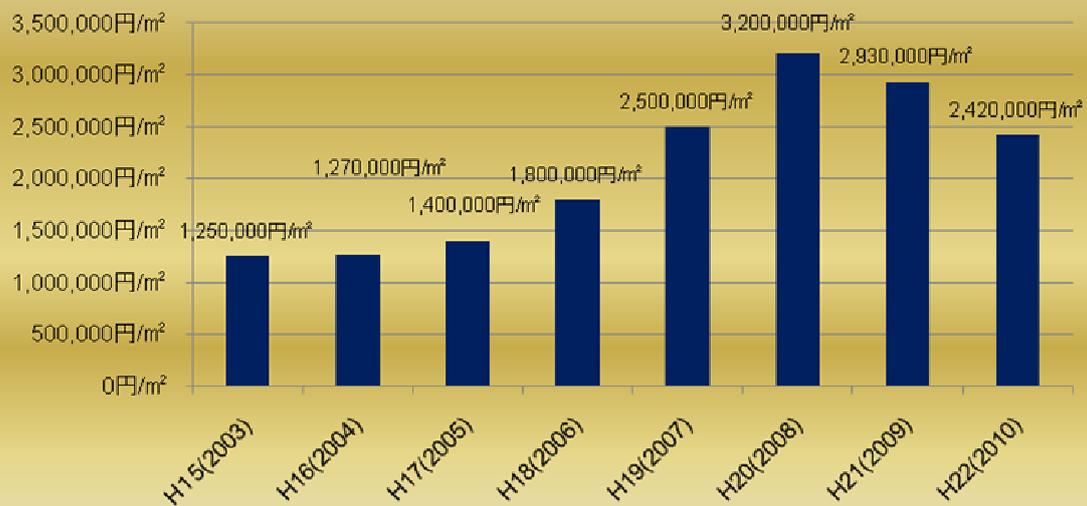
地価公示 中村5-11価格推移



地価公示 中村5-14価格推移



地価公示 中村5-15価格推移



地価公示 中村5-21価格推移

