

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
中川(県)-1 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, ミッドポイント不動産鑑定株式会社. Includes details for 中川(県)-1, 愛知県, 愛知第2, 氏名, 不動産鑑定士 堀田直紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (38,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (210,000 円/㎡).

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, 150,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on location (名古屋市中川区高畑4丁目44番), area (182 ㎡), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 三輪不動産研究所	
中川(県)-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士	三輪 勝年
鑑定評価額	16,500,000 円		1㎡当たりの価格	96,000 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6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 71,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5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	名古屋市中川区富田町大字千音寺字六供348番48				②地積 (㎡)	172	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100)									
	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	中村公園 4.7km	(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西150m、南120m、北150m				②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約18m、規模180㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	千音寺土地区画整理区域北エリアに、R4年秋、スーパーマーケット等がオープンした	街路	基準方位北、6.5m市道	交通施設	中村公園駅 西方4.7km	法令規制	1低専 (50,100)				
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +6.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	96,000 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	同一需給圏は庄内川以西の名古屋市西部、あま市等の住宅地域で、主な需要者は周辺市町在住の中堅層や地元地縁者。住宅供給は建売住宅や中古戸建住宅が主で、宅地供給は不動産業者による戸建住宅用地販売やスポット売買が中心である。地価水準は名古屋市内では相対的に廉価であり、売買市場は堅調に推移している。標準的画地は約180㎡で、土地のみの場合1500~1800万円程度、新築戸建住宅は2700~3400万円程度が取引の中心価格帯である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	庄内川以西の鉄道駅徒歩圏外の住宅地域に存する。比準価格は同一需給圏内の類似地域等から多数の取引事例を収集選択して試算したものであり説得力は高い。一方、対象標準地は規模が小さいため事業収支の観点から賃貸共同住宅の想定は妥当ではないと判断し収益還元法の適用を見送った。利便性や居住快適性を重視する住宅地域で自用目的の売買の取引が価格を主導するため、比準価格を採用し代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(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	画地行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.0	交通 +5.0	環境 +21.0	行政 +2.0	その他 0.0
	標準地番号 名古屋中川-18	[100.3]	100	100	[106.0]	95,900	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	地域要因	街路 +3.0	交通 +5.0	環境 +21.0	行政 +2.0	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	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	[]		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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因]	諸物価高騰が家計を圧迫し住宅資材価格が上昇しているが、戸建住宅市場はいまのところ堅調である。												
	前年標準価格 92,200 円/㎡					[地域要因]	小規模な住宅団地である。周辺の区画整理の進捗とスーパーマーケット等の進出による利便性向上により、地価は強含みである。											
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/㎡	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。											
②変動率	年間 +4.1 %	半年間 %																

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 業者名. Values include 中川(県)-3, 愛知県, 愛知第2, 北村不動産鑑定事務所, 北村 日出雄.

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. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, [令和5年1月] 路線価又は倍率 110,000 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社名南財産コンサルタンツ
中川(県)-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 可児 良樹
鑑定評価額	18,400,000 円	1㎡当たりの価格	156,000 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	105,000 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 名古屋市中川区柳島町5丁目19番1	②地積 (㎡)	118	③形状	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅、共同住宅、作業所等が混在する住宅地域	⑥接面道路の状況 南西5.5m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 山王1.2km	⑨法令上の規制等 準工(60,200)準防 (その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲 東30m、西20m、南30m、北30m	②標準的使用 低層住宅地	③標準的画地の形状等 間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状長方形	④地域的特性 特記事項 特にない	街路 標準方位北、5.5m市道	交通施設 山王駅南西方1.2km	法令規制 準工(60,200)準防	⑤地域要因の将来予測 当該地域は一般住宅や共同住宅と作業所等が混在しているが、将来的には住居系の用途に純化していくものと予測される。				
(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		+5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	156,000 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、名鉄名古屋本線、近鉄名古屋線、あおなみ線等の沿線で、中川区東部及び隣接区の住宅地域が主な圏域。需要者の中心は、当該圏域の居住者であるが、圏域外からの転入も見られる。当該地域は、名古屋都心部への絶対的距離に優る一方、駅徒歩圏内と比べ相対的な割安感があり底堅い需要が見込まれる。市場で中心となる価格帯は、土地は1500万円～2000万円程度、新築戸建住宅は3500万円～4000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅、共同住宅、作業所等が混在する地域であるが、対象基準地において経済合理性のある賃貸住宅の経営が困難であると判断されるため収益還元法は適用しなかった。取引は自己使用目的が中心であり価格形成にあたっては取引価格の水準が重視される。したがって、市場の実態を反映し実証的な比準価格を採用し、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 標準地番号 名古屋中川-1	② 時点修正 [103.4] 100	③ 標準化補正 100 [109.0]	④ 地域要因の比較 100 [129.9]	⑤ 個別的要因の比較 [105.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 156,000	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +7.0 環境 +19.0 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 [] 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		
(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 147,000 円/㎡	③ 価格変動要因の		[一般的要因] 物価上昇や金融情勢など先行きに不透明感が漂うも足元の需要は堅調で中川区住宅地の地価は上昇傾向で推移している。		[地域要因] 都心部に近接した既成の混在住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。						
	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 +6.1% 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 中川(県)-5, 愛知県, 愛知第2, 北村不動産鑑定事務所, 北村 日出雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 175,000 円/㎡.

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, 120,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 名古屋市中川区野田1丁目275番. (2) 近隣地域: 東40m, 西150m, 南20m, 北100m. (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 +9.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、地下鉄東山線、近鉄名古屋線、あおなみ線沿線を中心とする中川区及びその周辺の住宅地域である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は自用取引が中心であるため、同一需給圏内の多数の取引事例から求められた比準価格の規範性は高い。... (8) 公示価格: 代表標準地 203,000 円/㎡, 標準地 174,000 円/㎡. (9) 指定からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の検討: 前年標準価格 163,000 円/㎡, 変動率 +7.4%.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 三輪不動産研究所
中川(県)-6	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 三輪 勝年
鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 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6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 87,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5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	名古屋市中川区東春田2丁目166番				②地積 (㎡)	164	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)				
	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	水道、ガス、下水 春田700m						
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西120m、南100m、北100m				②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約8m、奥行約20m、規模160㎡程度、形状長方形				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	春田駅南東方700m	法令
(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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	113,000 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	同一需給圏は庄内川以西の名古屋市西部、あま市等の住宅地域で、主な需要者は周辺市町在住の中堅層や地元地縁者。住宅供給は建売住宅や中古戸建住宅が主で、宅地供給は不動産業者による戸建住宅用地販売やスポット売買が中心である。地価水準は名古屋市内では相対的に廉価である。標準的画地は約160㎡で、土地のみの場合1600~2000万円程度、新築戸建住宅は2800~3600万円程度が取引の中心価格帯である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	J R「春田」駅徒歩10分圏内の住宅地域に存する。比準価格は同一需給圏内の類似地域等から多数の取引事例を収集選択して試算したものであり説得力は高い。一方、対象標準地は規模が小さいため事業収支の観点から賃貸共同住宅の想定は妥当ではないと判断し収益還元法の適用を見送った。利便性や居住快適性を重視する住宅地域で自用目的売買の取引が価格を主導するため、比準価格を採用し代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.5 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 118,000 円/㎡	[100.3] 100	100	100	[100.0] 100	113,000	標準化補正						
(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		標準化補正						
(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 108,000 円/㎡	③ 価格形成要因の [一般的] 諸物価高騰が家計を圧迫し住宅資材価格が上昇しているが、戸建住宅市場はいまのところ堅調である。 [地域] J R春田駅の徒歩圏内の住宅地域である。地域的特性に変化はないが地価は強含みである。 [個別的] 個別的要因に変動はない。											
	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 +4.6 % 半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	北村不動産鑑定事務所
中川(県)-7	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 北村 日出雄
鑑定評価額	24,500,000 円		1㎡当たりの価格	119,000 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) [令和5年1月]路線価又は倍率	87,000 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	名古屋市中川区新家3丁目118番外				②地積 (㎡)	206	⑨法令上の規制等	1低専 (50, 100)			
	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	岩塚 4.9km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 30 m、南 30 m、北 50 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 20 m、規模 200㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	⑤地域要因の将来予測			
	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	岩塚駅 西方4.9km	法令 1低専 (50, 100)				
(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 +9.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	119,000 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、庄内川以西の中川区、港区及びその周辺のあま市、大治町、蟹江町等の住宅地域である。需要者の中心は、主に中川区及び隣接市区町村の居住者が主体である。当該地域は、鉄道駅からは遠いものの、区画街路の整然とした住宅地域であることから、需要は比較的安定的である。市場で中心となる価格帯は、土地は2,000万円前後、新築戸建住宅は3,500万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自用取引が中心であるため、同一需給圏内の多数の取引事例から求められた比準価格の規範性は高い。一方、賃貸市場が未成熟で収益性を反映して価格形成されるまでには至っていないことから、収益還元法は適用しなかった。よって、本件では比準価格を採用し、代表標準地との比較により得た規準価格との均衡も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を基とした	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	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地行政 0.0	その他 0.0
	① 代表標準地 標準地番号 名古屋中川-18	[100.8] 100	100	100	[109.0] 100	119,000	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
(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	[] 100	100	100	[] 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地行政	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 117,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的] 日本経済は徐々に持ち直しの動きが見られ回復傾向にあるものの、国際情勢不安、物価高等により、先行きはやや不透明である。								
	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] 既成の住宅地域で、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 +1.7 %	半年間 %	[個別的] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 愛知不動産鑑定所. Includes details for 中川(県)-8, 愛知県, 愛知第2, 氏名, 不動産鑑定士 松原 一隆.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (106,000 円/㎡).

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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on location (名古屋市中川区), area (151㎡), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 三輪不動産研究所	
中川(県)-9	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士	三輪 勝年
鑑定評価額	17,600,000 円		1㎡当たりの価格		79,500 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6日	(6) 路線価	[令和5年1月]	66,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年4月10日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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	名古屋市中川区富田町大字千音寺字中屋敷3906番1外				②地積 (㎡)	221	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防	
	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	岩塚 3.9km	(その他) (70,192)		
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西30m、南70m、北100m								
	③標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約15m、規模200㎡程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	基準方位北、街路4.8m市道	交通施設	岩塚駅西方3.9km	法令規制	1住居 (70,192) 準防		
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	79,500 円/㎡					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0
	収益還元法	収益価格	27,300 円/㎡						方位	+1.0
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						角地	+1.0
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						セットバック	-6.0
(6) 市場の特性	同一需給圏は庄内川以西の旧来からの住宅地域であり需要者は地元へ地縁のある居住者が多い。街区整備や街路条件が劣り、地価水準は低位である。宅地供給は不動産業者による戸建住宅用地販売やスポット売買が中心である。標準的画地は約200㎡で、土地のみの場合1500~1800万円程度、新築戸建住宅は2700~3400万円程度が取引の中心価格帯である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	庄内川以西の駅徒歩圏外の住宅地域に存する。比準価格は同一需給圏内の類似地域等から多数の取引事例を収集選択して試算したものであり説得力は高い。一方、土地価格を元本に含めた投資採算性に見合う賃料水準に至っていないため収益価格は低位に試算された。利便性や居住快適性を重視する住宅地域で、自用目的売買の取引が価格を主導するため、比準価格を重視し収益価格を比較考量し代表標準地との検討を踏まえ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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +7.0
	公示価格 118,000 円/㎡	[100.3] 100	[98.0] 100	100 [145.7]	[95.9] 100	79,500	標準化補正	交通 0.0	環境 +29.0	行政 +1.0
(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 0.0	地域要因	街路 +7.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] []	[] 100	[]	標準化補正	交通 0.0	環境 +29.0	行政 +1.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 79,000 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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
	② 変動率	年間 +0.6 %	半年間 %	③ 価格形成要因の変動状況 [要因] 一般的 諸物価高騰が家計を圧迫し住宅資材価格が上昇しているが、戸建住宅市場はいまのところ堅調である。 [要因] 地域 熟成した既成住宅地域である。地価水準は低位であり、ほぼ横ばいで推移している。 [要因] 個別的 個別的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	日本プロバティマネジメント株式会社
中川(県)-10	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 服部 寿治
鑑定評価額	28,900,000 円	1㎡当たりの価格	119,000 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	96,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年7月4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	名古屋市中川区助光1丁目1816番				②地積 (㎡)	243 ()	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)		
	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120m、西80m、南50m、北60m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約18m、規模180㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項		
(3) 最も有効使用の判定	①地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等が見られる新興住宅地域であり、徐々に住宅地としての熟成度を増すものと予測する。地価水準は、概ね上昇傾向が継続するものと予測する。				②標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約18m、規模180㎡程度、形状長方形	④地域的特性	特記事項		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等が見られる新興住宅地域であり、徐々に住宅地としての熟成度を増すものと予測する。地価水準は、概ね上昇傾向が継続するものと予測する。				②標準的使用	低層住宅地	④地域的特性	特記事項		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	119,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0				
	収益還元法	収益価格	34,600 円/㎡			規模	-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、JR関西本線及び近鉄名古屋線沿線等の利用圏域を中心とした中川区及び隣接市区町の住宅地域である。需要者の中心は、中川区及び隣接市区町村の居住者等で地縁的選好性が強い。当該地域は、不動産取引が継続的にあり、需給関係は概ね安定している。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な画地規模で2,000万円～2,500万円程度、新築戸建住宅は3,500万円～4,000万円程度であるが、面積を抑えた建売住宅も散見される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺は、自用目的の取引が中心であり、住環境等が類似する多数の取引事例を収集、選択の上、試算された比準価格は、説得力の高い価格である。一方、賃貸物件が散見されるものの、土地価格に見合った賃料水準には至っておらず、収益価格は、低位に試算された。従って、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考に、周辺標準地との比較検討、単価と総額との関連、市場の需給動向等を総合的に勘案して、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	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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧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	
	標準地番号 名古屋中川-18	[100.8] 100	100 [98.0]	100 [/]	[98.0] 100	119,000					
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧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	
	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	③ 変動状況				[一般的要因] 令和4年の中川区の取引件数は、例年平均を1割程度上回る。本年も取引件数は多く、地価は概ね上昇傾向にある。					
	■継続 □新規 前年標準価格 117,000 円/㎡	[地域要因]				当該地域は、目立った開発等は見受けられず、地域要因に特段の変動はない。					
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 名古屋中川-18 公示価格 118,000 円/㎡	[個別的要因]				個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間 +1.7% 半年間 +0.8%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミッドポイント不動産鑑定株式会社
中川(県)-11	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 堀田 直紀
鑑定評価額	20,500,000 円	1㎡当たりの価格	186,000 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10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 145,000 円/㎡ 倍率種別 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	名古屋市中川区西日置2丁目614番「西日置二丁目6番24号」				②地積 (㎡)	110	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 準防					
	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	山王 640m	(その他) (70,200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東10m、西60m、南20m、北20m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約12m、規模120㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6.0m市道	交通	山王駅北東方640m	法令	準工 (70,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等を中心とした既成の住宅地域である。特段の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと思われる。												
(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	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	186,000 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、名古屋市西部の住宅地域である。需要者は、中川区及びその周辺地域に地縁を有する一次取得者が主である。市内中心商業地である名古屋駅に近接しており、底堅い住宅需要が見込まれる。近年では土地を小規模に区画割した建売分譲住宅も多く見られる。エンド需要が安定しているため、地価は上昇傾向で推移している。市場での中心価格帯は、土地は標準的規模で2,000~2,500万円、新築戸建物件は4,500万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅の外に共同住宅が散見されるものの、その賃貸経営の多くは所有地の活用を目的とするものであり、土地価格の回収を目論むものではない。対象基準地は規模が小さくアパートの想定が困難であることに加え、売買市場では自用が中心であり、利便性や快適性を重視して取引されるため、収益還元法の適用は断念した。従って、市場動向を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -0.5 行政 0.0 その他 0.0				
	公示価格 203,000 円/㎡	[103.4] / 100	100 [109.0]	100 [103.5]	[100.0] / 100	186,000								
(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 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 利便性の高い住宅地の需要は堅調に推移している。但し、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響には注意する必要がある。										
	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] 市内中心部に近接する住宅地域であり、地価は強い上昇傾向にある。地域要因に特段の変動は認められない。										
	② 変動率 年間 % 半年間 %			[個別的] 個別的要因に特段の変動は認められない。										