

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社鈴河
中村(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	52,200,000 円		1㎡当たりの価格	244,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 4月 10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所在及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市中村区二ツ橋町4丁目32番					②地積 (㎡)		214 ()		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			1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)				
	1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	南5.4m市道	水道、ガス、下水	太閤通 800m							
(2) 近隣地域	①範囲 東 80 m、西 20 m、南 30 m、北 20 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 18 m、規模 180 ㎡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、5.4 m市道	交通施設 太閤通駅 南西方800m	法令規制		1 住居 (70, 200) 準防					
	⑤地域要因の将来予測	特段の変動要因は見受けられず、当面は現状のまま維持するものと予測される。											
(3) 最も有効使用の判定	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 244,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 97,800 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村区及びその周辺区に存する住宅地域である。需要者は、主に個人であり、戸建住宅建築目的のための取引が多い。名古屋市外からの転入を見込める地域であり、一定の需要があるため、市場の需給は安定的に推移している。土地は1500～5000万円程度、新築戸建住宅は2500～8000万円程度が取引の中心と考えられるが、近年は土地の細分化が進み、規模その他の条件に伴い、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	比準価格は太閤通駅南西部に所在する事例から比準している。周辺地域には賃貸用共同住宅も見られるため収益還元法を適用したが、低く査定された。当該住宅地においては収益性よりも快適性・利便性が重視されると考えられる。以上、検討の結果、需要者の投資行動の適合性の観点より、比準価格を中心に、収益価格は参考程度とし、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 名古屋中村-8		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +9.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +6.0 +2.0 0.0 0.0
	公示価格 255,000 円/㎡		[103.1] 100	100 [109.0]	100 [108.1]	[109.0] 100	243,000						
(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 230,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 緩和的な金融環境の継続等を背景に、不動産投資需要は底堅く推移しているが、建築費高騰や世界情勢に加え、金利の動向に注意が必要。								
	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] 名古屋駅に近い利便性の良い住宅地は堅調に推移している。								
	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。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三交不動産鑑定所
中村(県)-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 浅田 勝利
鑑定評価額	60,000,000 円		1㎡当たりの価格	263,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	185,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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				名古屋市中村区砂田町1丁目32番			②地積	228	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 住居 (60, 200) 準防	
	1:1.5	住宅 L S 2		一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域		南5.4m市道	水道、ガス、下水	中村公園 210m		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 110 m、西 50 m、南 40 m、北 40 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 18 m、規模 180 m ² 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、5.4 m市道	交通施設	中村公園駅 南西方210m		法令規制 1 住居 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		熟成した既成住宅地域であり、地域に特段の変化はない。当面は現状の地域性を維持すると予測する。								
(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 +9.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 263,000 円/m ²									
	収益還元法	収益価格 164,000 円/m ²									
	原価法	積算価格 / 円/m ²									
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は中村区の住宅地域である。需要者は中村区在住の給与所得者層が中心で、他市区町からの転入者も見られる。地下鉄東山線利用による名古屋駅までの近さ、中村公園駅周辺の商業施設、区画整然とした住環境等が評価され、安定的な需要を有する。中心価格帯は土地で4千万円、新築戸建てで6千万円程度であるが、近年では総額を抑えた小規模住宅の供給が増えている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は中村区内の類似性の高い住宅地事例から試算しており、市場の実勢を反映する。収益価格は賃貸アパートを想定したが、画地規模が小さいため低層利用に留まり、低位に試算された。戸建住宅需要を中心とする当地域では比準価格が重視され、収益性の観点は希薄と言える。以上により、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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 名古屋中村-8	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/m ²)	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 255,000 円/m ²	[103.1] 100	100 [109.0]	100 [/]	[109.0] 100	263,000					
(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/m ²)	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 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		
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象標準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 242,000 円/m ²			③ 価格変動要因	[一般的要因] 建築費の高騰や物価高、金利上昇懸念により、住宅市場全体に陰りが見え始めたが、中村区の住宅需要は堅調で地価は上昇基調にある。						
	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 名古屋中村-8 公示価格 255,000 円/m ²				[地域要因] 地域に特段の変動はないが、地下鉄駅に近く住宅需要は堅調に推移している。						
	②変動率 年間 +8.7 % 半年間 +3.1 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
中村(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社鈴河
中村(県)-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 鈴木 智行
鑑定評価額	40,000,000 円	1㎡当たりの価格	253,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	190,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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 名古屋市中村区松原町1丁目4番1		②地積 (㎡)	158	⑨法令上の規制等			
	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅を中心にアパート、駐車場等も見られる住宅地域	⑥接面道路の状況 北5.4m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 本陣320m		
(2) 近隣地域	①範囲 東 70 m、西 50 m、南 20 m、北 25 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 16 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性 特記事項 中村区役所が令和5年1月に本陣駅近くに移設された。	⑤地域要因の将来予測 区役所移設により、利便性は良くなっており、住宅の建替え等が進む可能性も期待される。						
(3) 最も有効使用の判定	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 253,000 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村区及びその周辺区に存する住宅地域である。需要者は、主に個人であり、戸建住宅建築目的のための取引が多い。名古屋市外からの転入を見込める地域であり、一定の需要があるため、市場の需給は安定的に推移している。土地は1500～5000万円程度、新築戸建住宅は2500～8000万円程度が取引の中心と考えられるが、近年は土地の細分化が進み、規模その他の条件に伴い、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、一般住宅を中心にアパート、駐車場等も見られる住宅地域であるが、規模、間口等の画地条件も踏まえると事業収支の観点から、効率的な共同住宅を想定することが難しいため、収益価格は試算しない。また当該住宅地においては収益性よりも快適性・利便性が重視されると考えられる。以上、検討の結果、需要者の投資行動の適合性の観点より、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって、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 名古屋中村-8 公示価格 255,000 円/㎡	②時点修正 [103.1] 100	③標準化補正 100 [109.0]	④地域要因の比較 100 [95.0]	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) 254,000	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	⑧地域要因 街路 0.0 交通 -1.0 環境 -4.0 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/㎡	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	⑧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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 230,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 緩和的な金融環境の継続等を背景に、不動産投資需要は底堅く推移しているが、建築費高騰や世界情勢に加え、金利の動向に注意が必要。				
	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] 地下鉄駅に近い利便性の良い住宅地は堅調に推移している。				
	②変動率 年間 +10.0 % 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6年地価調査)

令和6年7月8日提出
中村(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社玄同鑑定事務所
中村(県)-4	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓隆
鑑定評価額	359,000,000 円		1㎡当たりの価格	690,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	510,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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		名古屋市中村区則武2丁目2201番「則武二丁目22番2号」				②地積 (㎡)		520 ()	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	共同住宅 R C 14		一般住宅、中高層共同住宅、事務所等が混在する地域		東6m市道、三方路	水道、ガス、下水	地下鉄名古屋 540m		(その他) 駐車場整備地区 (90, 360)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 25 m、南 30 m、北 20 m				②標準的使用		中高層共同住宅地			
	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	6 m市道	交通施設	地下鉄名古屋駅 西方540m		法令規制	商業 駐車場整備地区 (90, 360) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	名古屋駅徒歩圏内に位置する利便性等から今後分譲、賃貸マンションへの転用が増えていくものと予測される。										
(3) 最も有効使用の判定	高層共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 713,000 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 667,000 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は中村区及び中区等の都心部への接近性が良いマンション適地を擁する地域。需要者の中心は大手及び地場のマンション開発業者である。建築コストの高騰を販売価格に転嫁可能な都心部のマンション適地は、仕入れ競争から地価の上昇が続いている。取引水準は画地条件、行政的条件等により個別に形成される為、特定は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は中村区等の画地規模が類似する取引事例を採用して求めたものでありその精度は高く説得力を有する。開発法による価格はマンション開発想定に基づいて試算された価格であり、想定事項を含んでいるが、事業主体の事業採算性を反映している。よって、比準価格と開発法による価格を相互に関連付けて、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		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 +3.0	
	標準地番号 名古屋中-4								交通 0.0		交通 -1.0	
	公示価格 1,510,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [106.0]	100 [211.5]	[101.0] 100	687,000		環境 0.0		環境 +70.0	
									画地 +6.0		行政 +22.0	
									行政 0.0		その他 0.0	
									その他 0.0			
(9) 指定からの検査	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) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討			③ 価格形成要因の	[一般的] 都心部のマンション販売は底堅く推移しているが、物価高、ローン金利上昇の影響によるエンドユーザーの取得意欲の低下が懸念される。 [地域] 名古屋駅徒歩圏で利便性に優れており、分譲・賃貸マンション用地としての需要が高く、地価は上昇傾向で推移した。 [個別的] 個別的要因に変動はない。							
	■ 継続 ☐ 新規											
	前年標準価格 600,000 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											
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +15.0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社玄同鑑定事務所
中村(県)-5	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 藤井 圓隆
鑑定評価額	21,900,000 円		1㎡当たりの価格	233,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	180,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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		名古屋市中村区中村町2丁目7番2				②地積 (㎡)		94	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 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)			
	1:2	住宅 W2	小規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域	北5.4m市道	水道、 ガス、 下水	中村日赤 250m					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 150 m、西 80 m、南 150 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 14 m、規模		140 ㎡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 5. 4 m市道	交通 施設	中村日赤駅 西方250m	法令 規制	1 住居 準防 (70, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測	地下鉄駅への接近性が良い戸建住宅地域として熟成しており、特に目立った変動要因がないことから当面は現状のまま 推移してゆ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 0.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		233,000 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			同一需給圏は地下鉄東山線沿線で最寄駅から徒歩圏の住宅地域の圏域。需要者は中村区内及び周辺市区町の居住者又は 建売等を行う不動産業者。供給は小規模な建売分譲等が中心である。近年は総額を抑えた小規模住宅の供給が増加傾向 にある。取引の中心となる価格帯は、土地のみで2000万円～3000万円程度、新築戸建住宅で3500万円～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			比準価格は地下鉄東山線沿線の住宅地で類似性のある取引事例を採用して求めたものでその精度は高く説得力も高い。画 地規模が小さく、経済合理的な賃貸住宅の想定が困難であることから、収益価格は試算しなかった。対象基準地は画地 規模から快適性を重視する戸建住宅用地としての取得が中心となるので、比準価格を採用して、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 規 格 と し た	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中村-8 公示価格 255,000 円/㎡		②時点 修正 [103.1] 100	③標準化 補正 100 [109.0]	④地域要 因の比 較 100 [104.0]	⑤個別的 要因の 比較 [100.0] 100	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡) 232,000	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 0.0 交通 +1.0 環境 +3.0 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	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 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 213,000 円/㎡			③ 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一般的 要 因] 中村区の人口、世帯数は増加傾向にある。物価高、ローン金 利上昇の影響による取得意欲の低下が懸念される。						
	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] 一般的要因による影響が懸念されるが、都心部への接近性の 良い住宅地域は需要が強く、地価は上昇傾向で推移した。						
	②変動率 年間 +9.4 % 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 総合鑑定調査
中村 (県) -6	愛知県	愛知第 1	氏名	不動産鑑定士 小森 洋志
鑑定評価額	29,800,000 円		1 m ² 当たりの価格	195,000 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 4月 5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				名古屋市市中村区並木1丁目198番				②地積 (㎡)	153 ()	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			準工 (60, 200) 準防										
	台形 1:2.5	住宅 L S2		一般住宅のほか、小 工場、倉庫等が見ら れる地域		北6m市道		水道、 ガス、 下水	地下鉄八田 570m			(その他) (70, 200)										
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 60 m、南 50 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 15 m、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 6m市道		交通 施設		地下鉄八田駅 北西方570m		法令 規制		準工 (60, 200) 準防					
⑤地域要因の 将来予測		周辺には工場や倉庫等も見られる住宅地域であり、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		195,000 円/㎡																	
	収益還元法		収益価格		134,000 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		同一需給圏は中村区南部、西部の区画整然とした住宅地域で、周辺は中小工場や倉庫等も見られる。需要者の中心は一次取得者及び買換え層を含む名古屋市内居住者で、名古屋市外からの転入も見受けられる。最寄駅への接近性など利便性に優れるため、地価は堅調に推移している。需要の中心価格帯は土地のみで2000～3000万円程度、新築戸建て4000～5000万円程度である。																				
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域周辺においては、共同住宅等の収益物件も散見されるものの、自用目的の取引が中心であり、収益性よりも利便性及び快適性が重視されて価格が形成されているため、収益価格はやや低位に試算された。したがって、本件では収益価格は参考に留め、市場性を反映した比準価格を重視し、更に公示価格等を規準とした価格との均衡も勘案の上、鑑定評価額を上記の通りと決定した。																				
(8) 公示価格 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中村-8		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 +9.0 0.0 0.0		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		-1.0 +3.0 +21.0 0.0 0.0	
	公示価格 255,000 円/㎡		[103.1] 100		100 [109.0]		100 [123.4]		[100.0] 100		195,000											
(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 年の検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 184,000 円/㎡				③ 価格 形成要 因の 変動状 況		[一般的 要因] 建築費高騰等の懸念材料もあるが、雇用、所得環境が改善する下で、景気は緩やかな回復が続くことが期待され、住宅需要は堅調である。															
	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] 工場、倉庫も見られる住宅地域で、地域要因に特段の変動は認められないものの、地価は堅調に推移している。															
	②変動率 年間 +6.0 % 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6年地価調査)

令和6年 7月 8日提出
中村(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社名古屋支社
中村(県)-7	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 善彦
鑑定評価額	22,900,000 円	1㎡当たりの価格	166,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	120,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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 名古屋市中村区城屋敷町2丁目38番2		②地積 (㎡)		138 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状 1:2.5	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、アパート等のほか、農地等も多い住宅地域	⑥接面道路の状況 南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 中村公園 1.4km	2中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 60 m、南 45 m、北 40 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 18 m、規模 180 ㎡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 5.5m市道	交通施設 中村公園駅 北西方1.4km	法令規制 2中専 (70, 200) 準防				
⑤地域要因の将来予測 一般住宅、アパート等のほか、農地等も多い住宅地域で、未利用地や農地等については今後宅地化が進む可能性があるが、当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	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 166,000 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	同一需給圏は中村区西部の住宅地域の圏域。需要者は中村区内及び周辺市区町の居住者又は建売等を行う不動産業者が中心である。一般住宅のほか、農地、未利用地が残る最寄駅への接近性が劣る住宅地域で、供給は小規模な建売分譲等が中心である。中村区内では住宅地として値頃感があり、一定の需要が認められ、地価は安定的に推移している。土地は総額2000万円程度、新築戸建住宅は3500万円～4000万円程度が需要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は中村区西部の住宅地で交通接近条件等が類似する取引事例を採用して求めたものでその精度は高く説得力も高い。最寄駅の接近性や画地条件から、共同住宅の想定は困難であることから、収益還元法は適用しなかった。対象基準地は画地規模から快適性を重視する戸建住宅用地としての取得が中心となるので、比準価格を採用して、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 標準地番号 名古屋中村-8 公示価格 255,000 円/㎡	②時点修正 [103.1] 100	③標準化補正 100 [109.0]	④地域要因の比較 100 [159.0]	⑤個別的要因の比較 [109.0] 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡) 165,000	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 0.0 交通 +12.0 環境 +42.0 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/㎡	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 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 0.0 環境 0.0 行政 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 157,000 円/㎡		③ 価格変動要因の 形成要因	[一般的要因] 都心部を中心に地価は堅調であるが、国際情勢や世界的なインフレの進行、金融資本市場の変動が不動産市場に与える影響が注視される。				
	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] 最寄駅への接近性が劣る住宅地域であるが、中村区内では値頃感があることから、住宅としての需要が認められ、地価は上昇傾向にある。				
②変動率 年間 +5.7 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						