

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
中川(県)-1 宅地-1

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)-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 堀田 直紀
鑑定評価額	39,300,000 円	1㎡当たりの価格	216,000 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8日	(6) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 155,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月15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		名古屋市中川区高畑4丁目44番				②地積 (㎡)	182 ()	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		
	1:3	住宅 W2	一般住宅を中心に、 駐車場等も見られる 住宅地域		南6.5m市道	水道、 ガス、 下水	高畑 310m		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 100 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	基準方位北、 6.5m市道	交通施設	高畑駅 北西方310m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は地下鉄東山線始発駅で都心へのアクセス性が良好であるため、需給動向から画地の小規模化が増加していくものと予測する。								
(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 216,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +9.0		
			収益還元法	収益価格 66,800 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、中川区、港区を中心とする地下鉄東山線、あおなみ線沿線の住宅地域である。需要者は、主に地縁的選好性を有する一次取得者、不動産業者である。当該地域は駅徒歩圏で交通利便性の高いエリアであるため、区内で最も需要のある地域の1つである。供給が少ないため、地価は上昇しており高止まりの状況となっている。市場での中心価格帯は、土地は標準的規模で3,500～4,000万円、新築戸建物件は6,000万円程度である。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めたもので、市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は低層共同住宅を想定して試算したが、当該地域が収益性よりも居住の快適性を重視する地域であることにより低位に求められた。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、さらに周辺の標準地等との均衡にも留意し、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 名古屋中川-1 公示価格 213,000 円/㎡	② 時点修正 [101.4] 100	③ 標準化補正 100 [109.0]	④ 地域要因の比較 100 [100.0]	⑤ 個別的要因の比較 [109.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 216,000	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 0.0 環境 0.0 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 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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 210,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は足踏みも見られるものの緩やかに回復している。金融資本市場の動向には注視する必要がある。住宅地の地価は堅調である。					
		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 名古屋中川-1 公示価格 213,000 円/㎡				[地域要因] 地下鉄東山線高畑駅徒歩圏の交通利便性の高い住宅地域であり、地価は上昇傾向にある。地域要因に特段の変動は認められない。					
						[個別的要因] 個別的要因に特段の変動は認められない。					
		②変動率 年間 +2.9 % 半年間 +1.4 %									

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)-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 堀田 直紀
鑑定評価額	16,600,000 円		1㎡当たりの価格	96,500 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 8日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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3 4 8 番 4 8				②地積 (㎡)	172 ()	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 低専 (50, 100)	
	1:1.5	住宅 L S 2	区画整理区域の近くで、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南東6.5m市道	水道、ガス、下水	中村公園 4.7km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 150 m、南 120 m、北 150 m				②標準的使用		戸建住宅地	
	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	R 4 秋、千音寺土地区画整理事業地内北エリアに、スーパーマーケット等が開業した。	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)	
	⑤地域要因の将来予測		千音寺土地区画整理事業施行区域の北エリアに近接する既存住宅地域。スーパーマーケット等が開業し、生活利便性が向上しつつあり、地価は強含みと予測する。							
(3)	最有効使用の判定					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		96,500 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を中心とする住宅地域で、需要者は地縁の選好性を有する一次取得者、中古住宅及び建売住宅を扱う不動産業者である。地価水準は名古屋市内では相対的に低廉であり、売買市場は堅調に推移している。周辺で進行中の土地区画整理事業により、利便性の向上が期待される。市場での中心価格帯は、土地は標準的規模で1,500～2,000万円、新築戸建物件は4,000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は庄内川以西の鉄道駅徒歩圏外の住宅地域である。当該地域では自用目的の取引が中心となっている。適用した取引事例比較法は周辺類似地域を中心に信頼できる多数の取引事例を得ることができた。一方、対象基準地は画地規模等による制約があり、有効な収益物件の想定には合理性を欠くため、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) 公示価格の標準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中川-18		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 +3.0	
	公示価格 119,000 円/㎡		$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[134.7]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	96,300		交通 0.0 交通 +5.5	
(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	環境 0.0 環境 +24.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			画地 -2.0 行政 0.0	
(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 96,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	一般的要因 景気は足踏みも見られるものの緩やかに回復している。金融資本市場の動向には注視する必要がある。住宅地の地価は概ね堅調である。					
	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 既成の住宅団地であるが、周辺で土地区画整理事業が進行中。スーパーマーケット等の開業により、利便性が向上している。					
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %				個別的要因 個別的要因に特段の変動は認められない。					

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)-3	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	27,800,000 円		1㎡当たりの価格	148,000 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	115,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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 名古屋市中川区四女子町4丁目25番					②地積 (㎡)	188 ()	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		準工 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅等が建ち並び 区画整然とした住宅 地域	北5.4m市道	水道、 ガス、 下水	小本 1.1km				
(2)	①範囲 東 40 m、西 150 m、南 20 m、北 100 m					②標準的使用 低層住宅地				
近隣 地域	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 5.4m市道	交通 施設	小本駅 南東方1.1km	法令 規制	準工 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測		一般住宅等が建ち並び住宅地域である。地域要因に特段の変動は認められないことから、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 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 148,000 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、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。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。当該地域は最寄駅からやや距離があるものの、区画整然とした住宅地域であることから、需要は安定的である。市場で中心となる価格帯は、土地は2,500万円前後、新築戸建住宅は4,000万円前後である。									
(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 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中川-1 公示価格 213,000 円/㎡		②時点 修正 [101.4] 100	③標準化 補正 100 [109.0]	④地域要 因の比 較 100 [133.8]	⑤個別 的要因 の比 較 [100.0] 100	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡) 148,000	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 +2.0 交通 +7.5 環境 +22.0 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 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 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 143,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形成要因の	[一般的 要 因] 景気は回復基調にあり、需要は堅調で、地価は概ね上昇しているが、物価高、金利上昇などにより先行きはやや不透明である。 [地 域 要 因] 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。 [個別的 要 因] 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 +3.5 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットアブレイザル名古屋
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	19,100,000 円	1㎡当たりの価格	162,000 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14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	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	準工(60, 200)準防 (その他) (70, 200)			
	1:2	住宅W2	一般住宅、共同住宅、作業所等が混在する住宅地域	南西5.5m市道	水道、ガス、下水	山王1.2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 30 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	基準方位北、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 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 162,000 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4000万円～4500万円程度である。									
(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	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	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 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 +18.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 213,000 円/㎡	[101.4] 100	100 [109.0]	100 [128.8]	[105.0] 100	162,000				
(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 +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 +18.0 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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 156,000 円/㎡			③ 価格変動要因の 形成要因	[一般的要因] 住宅地の取引件数は順調に推移しているが、建築費高騰などに伴う需給のミスマッチも懸念され、先行きには不透明感も漂う。 [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。 [個別的要因] 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 円/㎡									
	②変動率 年間 +3.8 % 半年間 %									

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)-5	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 三輪 勝年
鑑定評価額	24,300,000 円		1㎡当たりの価格	180,000 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3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	130,000 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				名古屋市中川区野田1丁目275番		②地積 (㎡)	135 ()	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W2	一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域	南6.5m市道	水道、ガス、下水	地下鉄八田970m	(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 150 m、南 20 m、北 100 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	基準方位北、6.5m市道	交通施設	地下鉄八田駅南西方970m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、アパート等が混在する住宅地域である。格別の変動要因はなく、当面は現状の住環境を維持するものと予測する。物価上昇や建築費高騰により住宅需要意欲に陰りが見られ、市場が停滞するおそれがある。							
(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		180,000 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		同一需給圏は中川区及び中村区西部の住宅地域で、主な需要者は名古屋市及び周辺市町在住の中堅層である。住宅供給は建売住宅や中古住宅等が主で、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150㎡で、土地のみの場合2200～2700万円程度、新築戸建住宅は3500～4400万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		地下鉄「八田」駅から徒歩圏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。対象基準地は規模が小さく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価格が市場価格を決定するため比準価格を採用し、公示地との価格均衡を検討し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 名古屋中川-1		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 内 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 -1.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 213,000 円/㎡		$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[130.7]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	180,000			
(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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 内 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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
(10) 対象標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 175,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因の	[一般的] 戸建住宅の売買市場は高止まり感があるが堅調である。実質賃金の低下や建築コストの上昇等を背景に、需要に変調の兆しがある。					
	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] 八田駅徒歩圏の住宅地域。市場が停滞する兆しがあるが、狭小な住宅の販売価格が地価相場を牽引しており、地価は強含みである。					
	②変動率 年間 +2.9 % 半年間 %				[個別的] 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	北村不動産鑑定事務所
中川(県)-6	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	18,900,000 円		1㎡当たりの価格	115,000 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率	91,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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		名古屋市中川区東春田2丁目166番			②地積(㎡)	164		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		
	1:2	住宅W2	一般住宅を中心に空地等が見られる住宅地域	北8m市道	水道、ガス、下水	春田700m		(その他)(70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 120 m、南 100 m、北 100 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 8 m、奥行 約 20 m、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 8 m市道	交通施設	春田駅 南東方700m	法令規制	1 住居(70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を中心に空地等も見られる住宅地域である。地域要因に特段の変動は認められないことから、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	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			115,000 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、最寄駅から徒歩圏内で、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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中川-18	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 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 +2.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 119,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [98.0]	100 [106.1]	[100.0] 100	115,000				
(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 113,000 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 景気は回復基調にあり、需要は堅調で、地価は概ね上昇しているが、物価高、金利上昇など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/㎡				[地域要因] 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 +1.8 % 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 愛知不動産鑑定所
中川(県)-7	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 松原 一隆
鑑定評価額	24,700,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 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	87,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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		名古屋市中川区新家3丁目118番外			②地積 (㎡)	206 ()	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 低専 (50, 100)	
	1:1.5	住宅 W2	共同住宅や戸建住宅が見られる区画街路の整った住宅地域	南8m市道	水道、ガス、下水	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	街路	基準方位 北 8 m市道	交通施設	岩塚駅 西方4.9km	法令規制 1 低専 (50, 100)	
	⑤地域要因の将来予測		共同住宅や戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因に特段の変動は認められないことから、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	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 120,000 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、主として庄内川以西の中川区、港区及びその周辺の蟹江町等を中心とする住宅地域一円である。個人の一次取得者が需要の中心と見られ、中川区、港区及び蟹江町の居住者が大半を占めると考えられるが、周辺市町からの転入者も見られる。地下鉄利用圏外であるが需要は底堅く、地価は横ばいから若干の上昇で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は2000万円前後、新築戸建物件では3500万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は居住の快適性を指向する住宅地域であり、収益性によって地価が形成されるまでには至っていないため収益還元法は非適用とした。よって、実証的價格である比準価格を重視し、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示標準地価格を	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 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 +1.0
	公示価格 119,000 円/㎡	[100.8] / 100	100 [98.0]	100 [110.9]	[109.0] / 100	120,000		交通 0.0	
								環境 0.0	環境 +4.0
								画地 -2.0	行政 +2.0
								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/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通	
								環境	環境
								画地	行政
								行政	その他
								その他	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 119,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、欧米の高金利水準の継続や中国経済の動向が懸念され、先行きは依然不透明である。				
	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/㎡				[地域要因] 地域要因は安定的であり特段の変動要因は認められない。				
	②変動率 年間 +0.8 % 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 愛知不動産鑑定所
中川(県)-8	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 松原 一隆

鑑定評価額	16,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	107,000 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 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	85,000 円/m
(2) 実地調査日	令和 6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所在及び地番並びに「住居表示」等 名古屋市中川区一色新町2丁目1413番2					②地積 (㎡)		151 ()		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 低専 (50, 100)				
	1:3	住宅 W2	戸建一般住宅を中心に共同住宅等が混在する住宅地域	北6.5m市道	水道、ガス、下水	伏屋 1.4km			(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 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 7.5 m、奥行 約 20 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	基準方位 北 6.5m市道	交通施設	伏屋駅 南方1.4km		法令規制	1 低専 (50, 100)			
	⑤地域要因の将来予測	庄内川と新川に挟まれた既成の住宅地域であり、水害等の自然災害が懸念されるが当面は現状のまま推移するものと予測される。地価は、底堅い需要により安定的に推移するものと予測する。											
(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		0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 107,000 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、主として中川区西部の近鉄名古屋線及びJR関西本線等の鉄道を利用圏とする住宅地域である。個人の一次取得者が需要の中心と思料され、中川区、港区及び蟹江町の居住者が大半を占めると思われるが、周辺市町からの転入者も見られる。地下鉄利用圏外であるが需要は底堅く、地価は横ばいから若干の上昇で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は1500万円前後、新築戸建物件では3000万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は居住の快適性を指向する住宅地域であり、収益性によって地価が形成されるまでには至っていないため収益還元法は非適用とした。よって、実証的価格である比準価格を重視し、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、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-18		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	+3.0
	公示価格 119,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [98.0]	100 [114.7]	[100.0] 100	107,000		交通	0.0		交通	+3.0
(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	+6.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	-2.0		行政	+2.0
(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 106,000 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、欧米の高金利水準の継続や中国経済の動向が懸念され、先行きは依然不透明である。								
	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/㎡				[地域要因] 地域要因は安定的であり特段の変動要因は認められない。								
	②変動率 年間 +0.9 % 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	79,800 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 3日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 17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				
	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					
	不整形 1:1	住宅 W2	中規模一般住宅やア パート等が見られる 既成住宅地域	西4.8m市道、 北側道	水道、 ガス	岩塚 3.9km		(その他) (70, 192)					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 70 m、北 100 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 13 m、奥行 約 15 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		街 路	基準方位北、 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			
	⑤地域要因の 将来予測		区画整理地域に比較的近いが街区整備が劣る既成住宅地域である。当面は現状の住環境を維持するものと予測する。住宅需要はいまのところ堅調であるが、物価高騰や建築費上昇等の環境下で先行きはやや不透明である。										
(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		形状 方位 角地 セットバック 0.0 +1.0 +1.0 -6.0					
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		79,800 円/㎡							
			収益還元法	収益価格		26,500 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旧来からの住宅地域であり需要者は地元で地縁のある居住者が多い。千音寺土地区画整理事業施行区域に比較的近いが、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2800～3500万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 価格を 標準と した	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋中川-18	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 0.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+7.0 +3.0 +31.0 0.0 0.0
	公示価格 119,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [144.4]	[95.9] 100	79,700							
(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 の前の 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 79,500 円/㎡			③ 価格形成 要因の 変動状況	[一般的 要因] 戸建住宅の売買市場は高止まり感があるが堅調である。実質賃金の低下や建築コストの上昇等を背景に、需要に変調の兆しがある。								
	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 要 因] 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。								
	②変動率 年間 +0.4 % 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	株式会社芙蓉不動産鑑定事務所
中川(県)-10	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 秋田 文江
鑑定評価額	29,200,000 円		1㎡当たりの価格	120,000 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) 路線価又は倍率	97,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年7月3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		名古屋市中川区助光1丁目1816番				②地積 (㎡)		243 ()	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		一般住宅、アパート等が見られる新興住宅地域		北西9m市道		水道、ガス、下水	伏屋 360m		
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 80 m、南 50 m、北 60 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 9 m市道	交通施設	伏屋駅 南西方360m		法令規制	1 住居 (70, 200) 準防
	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る。特に変動要因は認められないことから、当面は現状維持で推移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 規模		0.0 -2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				120,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格				31,500 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、中川区及び隣接区において、ＪＲ関西本線及び近鉄名古屋線沿線等を利用圏域とする住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者等であり、強い地縁的選好性が認められる。最寄駅から徒歩圏内に立地し、交通利便性を有することから、需要は概ね堅調で地価は安定的に推移している。市場での中心価格帯は、土地は2,000万円程度、新築戸建物件は3,500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では自用目的での取引が中心であることから、市場の実勢を反映した実証的な価格である比準価格の規範性は高い。一方、収益価格は相当低位に試算されたが、当該地域の賃貸市場が未成熟で、土地価格に見合う賃料水準に至っていないことに起因するものと思料される。よって、市場動向を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、周辺の標準地との比較検討の上、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 名古屋中川-18 公示価格 119,000 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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 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
(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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 119,000 円/㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルスによる影響が薄らぎ、土地需要は概ね安定的に推移している。ただし、建築費の高騰等により、先行きは不透明である。						
	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 名古屋中川-18 公示価格 119,000 円/㎡				[地域要因] 最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。						
					[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 %										

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
中川(県)-11 宅地-1

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	21,600,000 円	1㎡当たりの価格	196,000 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8日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 150,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6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		
	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		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	山王 640m			(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲			東 10 m、西 60 m、南 20 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 12 m、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	交通施設	山王駅 北東方640m	法令規制		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		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		196,000 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) 公示価格を標準とした	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	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	0.0
	公示価格 213,000 円/㎡		$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[109.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	196,000		交通	0.0		交通	+4.0
									環境	0.0		環境	-3.0
									画地	+9.0		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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			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 186,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は足踏みも見られるものの緩やかに回復している。金融資本市場の動向には注視する必要がある。住宅地の地価は堅調である。								
	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] 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 +5.4 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動は認められない。								