

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)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本プロパティマネジメント株式会社
中川(県)5-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 服部 寿治
鑑定評価額	166,000,000 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	100,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月21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		名古屋市中川区一色新町3丁目1408番外				②地積(㎡)		1,386 ()		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		近商(80,300) 準防				
	1:1.5	店舗S2	低層店舗のほか共同住宅も混在する国道沿いの路線商業地域		南30m国道	水道、ガス、下水	伏屋1.7km		(その他) (83,268)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 90 m、南 55 m、北 50 m				②標準的使用		低層店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	30m国道	交通施設	伏屋駅南方1.7km		法令規制	近商(90,300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		近年の正江橋の開通等により利便性が向上し、長期的には、店舗も増えていくものと予測する。地価水準は、やや上昇傾向になるものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因		奥行価格補正基準容積率 -5.0 -1.0				
(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		56,800 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、中川区及び周辺市区町の近隣商業地域及び路線商業地域等である。需要者は、広域な店舗展開を行う法人、地縁性のある法人や個人事業者等である。当該地域は、国道沿いの路線商業地域で、事業用定期借地が主体であり、取引は少ないが、需給関係は概ね安定している。画地規模、用途等によって取引価格は一様ではなく、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(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、地域特性が類似する多数の取引事例をやや広域的に検証し、試算した。一方、収益価格は、収益性及び投資採算性を反映した理論的な価格であるが、試算過程において、多数の想定要素が介在し、自用目的の取引が中心で賃貸市場が未成熟な当該地域においては、価格判断の重要度はやや劣る。従って、市場の実勢を反映し、相対的に信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、単価と総額との関連等を総合的に勘案し、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 -2.0	
	標準地番号 名古屋中川5-7								交通 0.0	交通 +5.0			
	公示価格		[102.4] 100	100 [101.9]	100 [231.1]	[94.1] 100	120,000	環境 0.0	環境 +118.0	行政 0.0	行政 +3.0	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 0.0	地域要因	街路 -2.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	交通 +5.0		環境 0.0	環境 +118.0
(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 119,000 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 令和5年の中川区の取引件数は、例年水準を1割程度上回った。本年も取引件数は順調に推移し、地価は概ね上昇傾向にある。							
	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 公示価格 円/㎡					[地域要因] 当該地域の周辺では、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。							
						[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 %												

1 基本的事項

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 名古屋市巾川区八田町1 8 1 2 番					②地積 (㎡)	522 ()	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, 500) 防火 (その他) (100, 500)		
	台形 1:2	事務所 S2	事務所、店舗兼共同住宅、住宅等が混在する駅前商業地域	西24.5m県道	水道、ガス、下水	八田 90m					
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 60 m、南 70 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 30 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路 24.5m県道	交通施設	八田駅 北方90m		法令 規制	商業 (80, 500) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	商業地域として概ね熟成しているが、八田総合駅に近接し、高容積率並びに良好な利便性を活かした共同住宅の増加及びそれに伴う商環境の変化が予測される。									
(3)	最も有効使用の判定 中高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		278,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		175,000 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	同一需給圏は巾川区及び周辺区の地下鉄駅周辺の商業地域である。需要者の中心は共同住宅等を建築販売する不動産業者、投資家等であり、商業利用の需要者は少ない。低中層利用が目立つ地域であったが、指定容積率500%と高く地下鉄駅に近い利便性から、近年周辺地域で高層共同住宅、高層分譲マンションが建築される等、建物の高層化が進みつつある。形状、規模等により個別的に価格形成される傾向があり、取引の中心となる価格の把握は困難となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地下鉄駅沿線の幹線道路沿いを中心に複数の取引事例から査定価格間の調整を経て決定されており説得力を有する。一方、収益価格は期待される収益性に着目して価格判断における検証手段とした価格であるが、物件供給が少ない需給動向を考慮すると、説得力には限界がある。よって、不動産市場の実態を反映し、説得力を有する比準価格を重視し、収益価格を勘案のうえ、代表標準地との検討を踏まえて、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5-7	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 +1.9 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 293,000 円/㎡	[102.4] 100	100 [101.9]	100 [108.9]	[98.0] 100	265,000					
(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 246,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 物価上昇の懸念があるものの、景気の緩やかな回復傾向が続く中、当区における幹線道路沿いの商業地域の需要も堅調に推移している。							
	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] 八田総合駅に近接し利便性が高く、商業地としては熟成している。容積率が高い地域であり、高度利用が増えてきている。							
	②変動率 年間 +7.7 % 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに 「住居表示」等		名古屋市市中川区長良町3丁目38番				②地積 (㎡)		141 ()		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		近商 (80, 300) 準防	
	1:2.5	診療所兼住宅 R C4		低層店舗、店舗兼住宅、 一般住宅等が混在する近隣商業地域		北東16.5m県道、 北西側道		水道、 ガス、 下水		鳥森 1.1km		(その他) (90, 300)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 100 m、南 20 m、北 30 m				②標準的使用		低層店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 m程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	16.5m県道		交通 施設	鳥森駅 南東方1.1km		法令 規制	近商 (90, 300) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測		低層の店舗、店舗兼住宅、一般住宅が混在する商業地域である。特段の変動要因もないことから、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		低層店舗地				(4) 対象基準地の 個別的要因		角地 +5.0				
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		157,000 円/㎡						
			収益還元法		収益価格		39,900 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市区町に位置する幹線道路沿いの商業地域である。主たる需要者は、ロードサイド型の店舗を展開する法人、もしくは地元の個人事業者である。県道沿いの商業地域であるが繁華性はさほど高くない。新型コロナウイルスにより、地価は低迷していたが、最近では上昇基調にある。取引規模、取引目的により価格水準には開差があり、需要の中心となる価格帯は見い出せない。										
(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、県道沿いに店舗や一般住宅等が建ち並ぶ商業地であるため、一定の賃貸市場が存在する。しかし、その熟成度は高くなく、自用の店舗等が多いため、収益資料の収集には困難を伴う。収益価格は収益物件の検証手段としては有効であるが、想定条件も多くその実証性には限界が認められる。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 標準地番号 名古屋中川5-7		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 +1.9 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +5.0 +75.0 +7.0 0.0
	公示価格 293,000 円/㎡		[102.4] 100	100 [101.9]	100 [198.6]	[105.0] 100	156,000						
(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 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 153,000 円/㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的] 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。商業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] 地域要因に特段の変動は認められないものの、市場は安定しており、地価は上昇基調にある。							
	②変動率 年間 +2.6 % 半年間 %					[個 別 的] 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	株式会社 中部第一鑑定所
中川(県)5-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 晃
鑑定評価額	271,000,000 円		1㎡当たりの価格	300,000 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 230,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6年4月8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		名古屋市中川区高畑2丁目140番外				②地積 (㎡)	902 ()	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) 防火 (その他) (100, 400)				
	1:2	店舗 S3	銀行、小売店舗等が多い地下鉄駅前の商業地域	西30m市道、背面道	水道、ガス、下水	高畑 60m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 0 m、南 150 m、北 100 m		②標準的使用		中低層店舗事務所兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模		500 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	高畑駅至近の商業地域		街路 30 m市道	交通施設	高畑駅 南方60m		法令規制	商業 (100, 400) 防火	
	⑤地域要因の将来予測	地下鉄東山線高畑駅前の商業地域である。バス路線も整備された地下鉄始発駅の駅前としては商業集積が低い、容積率が高い地域で、マンション用地としての需要も見込めることから、高度利用が進むと予測する。									
(3)	最有効使用の判定		高層店舗事務所兼共同住宅地				④対象基準地の個別的要因		二方路 奥行価格補正 +4.0 -2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		307,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		193,000 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、中川区の駅前商業地や路線商業地域を中心に形成されている。需要者の中心は飲食店、営業所等の展開を行う法人、共同住宅建築目的の投資家等である。容積率を消化可能な物件では共同住宅用地としての需要も見込まれる。資材コスト高等の影響はあるものの、高畑駅周辺は土地の供給が全般的に少ないため稀少性が高く、金利変動が小さい金融環境下で需要は底堅い。価格帯は画地規模や取引目的等によりまちまちで、一定の傾向は把握し難い。										
(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、駅徒歩圏の商業地を含む複数の取引事例から調整を経て決定されており、基準地の価格水準を示すものとして説得力が高いが、各査定価格の幅は広い。収益価格は、期待される収益性を代替し価格判断における検証手段であるが、物件供給が少ない需給動向を考慮すると説得力には限界がある。代表標準地との検討及び最近の市場動向も踏まえ、各手法の適合性や相対的信頼性の観点から、比準価格を重視しつつ収益価格を勘案して、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5-7		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 293,000 円/㎡		[102.4] 100	100 [101.9]	100 [100.0]	[101.9] 100	300,000		交通 0.0		交通 0.0
(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	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象標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 283,000 円/㎡			③価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 低金利政策の転換、建築費高騰等により、先行き不安がある市況下で、当区の土地取引件数は依然として堅調に推移している。						
	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5-7 公示価格 293,000 円/㎡				[地域要因] 地下鉄高畑駅前の商業地域である。昨年からの地域要因に大きな変動は見られない。						
	②変動率 年間 +6.0 % 半年間 +2.4 %				[個別的要因] 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 三輪不動産研究所
中川(県)9-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 三輪 勝年
鑑定評価額	41,300,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 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	80,000 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				名古屋市中川区供米田1丁目508番		②地積 (㎡)	409 ()	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 : 1	事務所兼倉庫 S2		小規模の工場、倉庫のほかに共同住宅等が混在する工業地域		南6. 5m市道	水道、ガス、下水	春田 1km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 30 m、南 80 m、北 20 m				②標準的使用		倉庫地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 18 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 6. 5m市道		交通 春田駅 南方1km		法令 準工 (70, 200) 準防		
							施設				規制		
	⑤地域要因の将来予測		国道302号と主要地方道弥富名古屋線背後の内陸型中小工場地域。名古屋環状2号線全線開通による物流需要の増加に伴う地価上昇は軽微であるが、住宅地への移行が進みつつある。										
(3) 最も有効使用の判定	倉庫地						(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				101, 000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格				47, 400 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内西部一円の内陸型の中小工場地域で、需要者の中心は製造加工業等を営む地元の中小事業者等である。製造加工業等の事業環境は安定しており中小工場地への需要は比較的堅調である。規模の大きな土地には物流関連施設の需要が旺盛であるが、当該地域は大規模物流施設の需要は弱い。住宅地への移行が進みつつあり地価は強含んでいる。取引価格は取引当事者の属性、取得目的等によって多様である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模な工場、住宅等が混在する工業地域である。比準価格は同一需給圏内の類似地域にて多数の取引事例を収集選択して試算した。収益価格は標準的な倉庫の賃貸を想定して事業収支及び利回りを検討して査定したが想定要素は否めなない。おもな需要者は自用を前提に土地価格について比準価格を重視する傾向があることも勘案し、比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ代表標準地との均衡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
	公示価格 円/㎡		[] / 100		100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地の検討	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他 +6.0 -2.0 +2.0 -3.0 0.0
	港 (県) 9-1 前年指定基準地の価格 100, 000 円/㎡		[104. 0] / 100		100 [100. 0]	100 [102. 8]	[100. 0] / 100	101, 000					
(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 99, 000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 製造業等の工場需要は堅調で、特にEC市場の活性等により物流施設需要が高まっている。						
	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] 中小工場等が多い内陸型の工業地域。住宅地への移行が見られる。						
	②変動率 年間 +2. 0 % 半年間 %						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						