

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社	
中川(県)-1	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士	藤井 徹
鑑定評価額	41,300,000 円		1㎡当たりの価格	227,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価 倍率種別	[令和7年1月] 路線価又は倍率	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月16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	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				地積 (㎡)	182 ( )	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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)							
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西100m、南100m、北50m 標準的使用 低層住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形												
	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	高畑駅北西方310m	法令規制	1住居 (70,200) 準防					
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、今後も現在の住環境を維持すると思料する。生活利便性の良好な住宅地域であることから、地価は堅調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	+9.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	227,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	58,500 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、地下鉄東山線及びあおなみ線沿線に存する中川区及びその周辺区の住宅地域と判定した。需要者は市内中心部等へ通勤する給与所得者層が主であるが、圏外からの転入も認められる。生活利便性が良好な地域であることから需要は底堅く、市場における中心価格帯は、対象基準地と同規模の土地で4,000万円程度、新築分譲住宅は6,000万円前後と把握される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は一般住宅を主体とする住宅地域にあって、周辺には共同住宅も見られるものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。また、居住の快適性に重点を置いた自用目的の取引が中心となっていることから、試算価格の調整に当たっては、信頼性のある取引事例より求めた比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、単価と総額との関連も考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	名古屋中川-1	[102.3] 100	100 [109.0]	100 [100.0]	[109.0] 100	227,000	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	0.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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		内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	0.0
(10) 対前年標準価格の動向	-1 対象基準地の検討													
	継続	新規												
	前年標準価格	216,000 円/㎡												
	-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	222,000 円/㎡													
変動率	年間	+5.1 %	半年間	+2.3 %										
					一般的要因	中川区の人口は微減しているものの、住宅需要は概ね安定している。取引件数はやや増加し、取引価格は上昇傾向が続いている。								
					地域要因	地域要因について特段の変動は認められない。生活利便性の良好な住宅地域であり、地価は堅調に推移している。								
					個別的要因	個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書 (令和 7 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, 鍋田不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 16,600,000 円 and 1㎡当たりの価格: 96,500 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. Includes 令和 7 年 7 月 1 日 and 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 名古屋市中川区赤星1丁目1106番. (2) 近隣地域: 東 20 m, 西 150 m, 南 120 m, 北 150 m. (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/㎡. (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、需要者の中心は地縁的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等である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 標準地は画地の状況並びに事業収支の観点から賃貸共同住宅等の想定は非現実的であり、収益価格は試算しなかった。 (8) 公示価格とした: 代表標準地 標準地 時点修正 標準化補正 地域要因の比較 個別的要因の比較 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 内訳 標準化補正 街路 0.0 地域要因 街路 +3.0. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 時点修正 標準化補正 地域要因の比較 個別的要因の比較 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他. (10) 対象基準地等の前年標準価格等の前年標準価格: 96,500 円/㎡. 変動状況: 一般的要因 景気は緩やかな回復基調にあるものの、物価上昇傾向が続く中、中川区西部住宅地の地価は概ね安定的に推移している。 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で、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。 個別的要因 個別的要因に変動はない。

# 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

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	28,800,000 円		1㎡当たりの価格	153,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	[令和7年1月]	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7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					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市中央区四女子町4丁目25番				地積 (㎡)	188 ( )	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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	(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 150 m、南 20 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地				
	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								
	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	小本駅 南東方1.1km	法令 準工 (70, 200) 準防		
	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	153,000 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、地価はやや上昇傾向で推移している。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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 名古屋中川-1						標準化補正	交通 0.0	環境 +24.0	交通 +7.5
	公示価格	[102.3]	100	100	[100.0]	153,000	画地 +9.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	222,000 円/㎡	100	[109.0]	[136.0]	100		その他 0.0			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通	環境	交通
	円/㎡	[ ]	[ ]	[ ]	100		画地	行政	環境	行政
							その他	その他	その他	その他
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の形成要因	[ 一般的 ]	景気は緩やかな回復基調にあったが、物価高、関税問題など先行きはやや不透明感がある。				
	前年標準価格	148,000 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 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		[ 個別的 ]	個別的的要因に変動はない。					
	標準地番号									
	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間 +3.4 %	半年間 %							

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)-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 秋田 文江	
鑑定評価額	19,600,000 円		1㎡当たりの価格	166,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市中央区柳島町5丁目19番1				地積(㎡)	118	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)準防							
	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	(その他)(70,200)							
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西20m、南30m、北30m			標準的使用	低層住宅地								
	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			地域的特性	特記事項	特にない							
	地域的要因の将来予測	当該地域は一般住宅のほか、共同住宅、作業所等が混在する住宅地域である。当面は混在状態を維持しつつ、住宅用途への純化が緩やかに進むものと予測される。			街路	基準方位北、5.5m市道	交通							
					山王駅南西方1.2km	法令	準工(60,200)準防							
(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	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、庄内川以東の中川区を中心とし隣接区を含む、名鉄名古屋本線、JR東海道本線、あおなみ線等の沿線の住宅地域である。主な需要者は当該圏内の居住者であるが、圏域外からの転入も見られる。当該地域は最寄駅からやや離れているものの、相対的割安感から需要は安定しており、地価は上昇傾向で推移している。市場で中心となる価格帯は、土地は1800万円～2500万円程度、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	当該地域では自己使用目的での取引が中心であり、市場での取引価格が価格形成の指標となっていると考えられる。したがって、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、対象標準地は規模が小さく経済合理性を有する賃貸用建物の想定は現実的でないため、収益還元法は適用しなかった。以上より、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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
	標準地番号	名古屋中川-1	[102.3]	100	100	[105.0]	166,000	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
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(10) 対象標準地の検討	-1 対象標準地の検討	継続	新規	前年標準価格	162,000 円/㎡	[要 因]	[地 域 要 因]	[個 別 的 要 因]	建築資材を含む物価高騰を背景に、地価上昇は緩やかになりつつある。金利やトランプ関税の影響等、先行き不透明な状況である。					
	-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/㎡	一般住宅のほか共同住宅、作業所等が混在する住宅地域である。地域要因に特段の変動は認められない。				
	変動率	年間	+2.5 %	半年間	%	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)-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	24,800,000 円		1㎡当たりの価格		184,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月17日	(5)価格の種類	正常価格		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	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				地積 (㎡)	135	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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)					
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西150m、南20m、北100m			標準の使用	低層住宅地						
	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						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、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					
	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。物価上昇等により住宅取得意欲に陰りが見られるが、当面は現状の住環境を維持するものと予測する。トランプ関税による製造業悪化が住宅市場へ影響することが懸念される。										
(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 +9.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	184,000 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、売買市場は比較的堅調である。標準的画地は約150㎡で、土地のみの場合2300~2800万円程度、新築戸建住宅は3600~4500万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現実的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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 +3.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	名古屋中川-1	[102.3] 100	100 [109.0]	100 [123.6]	[109.0] 100	184,000					
(9) 指定基準地	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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) 対象標準地の前年からの検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		前年標準価格	180,000 円/㎡		-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/㎡
	変動率	年間	+2.2 %		半年間	%						
	一般的要因	建売分譲が低迷するなか土地売買を中心に堅調を維持しているが、実質賃金の伸び悩み、金利・物価上昇を背景に需要が停滞しつつある。										
	地域要因	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。										
	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	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7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月]	92,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7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					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市中央区東春田2丁目166番				地積(㎡)	164	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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	範囲	東50m、西120m、南100m、北100m			標準的使用	低層住宅地							
	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											
	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	春田駅南東方700m	法令規制	1住居(70,200)準防				
	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、需給は概ね安定的である。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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	名古屋中川-18						標準化補正	交通	0.0		交通	+2.0
	公示価格	120,000 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	115,000	環境	0.0		環境	+3.0	
			100	[98.0]	[106.1]	100		画地	-2.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通			交通	
			100	[ ]	[ ]	100		環境			環境		
								画地			行政		
								その他			その他		
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規					[ 要因 ]	景気は緩やかな回復基調にあったが、物価高、関税問題など先行きはやや不透明感がある。				
	前年標準価格	115,000 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 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							[ 個別的 ]	個別的な要因に変動はない。		
	標準地番号												
	公示価格												
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットアプレイザル名古屋	
中川(県)-7	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士	可児 良樹
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7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	88,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		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	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				地積 (㎡)	206	法令上の規制等	1低専 (50, 100)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)	
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、共同住宅のほか、農地等も見られる区画整然とした住宅地域	南8m市道	水道、ガス、下水	岩塚 4.9km			
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地			
	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							
	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 1低専 (50, 100) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅や共同住宅等のほか、農地も残る住宅地域である。街区配置が良好な住宅地域であり、農地等の宅地化が緩やかに進みつつ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 +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、近鉄名古屋線、JR関西本線沿線及び地下鉄東山線駅からのバス利用圏で、中川区のうち庄内川以西の住宅地域である。主な需要者は、当該圏域の居住者であり、圏域外からの転入は少ない。嗜好性の弱い庄内川以西にあって当該地域は街区整然とした比較的閑静な住宅地域であり一定の需要が認められ地価は横ばいで推移している。市場で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	当該地域は、一般住宅のほかにも共同住宅等も見られるが、画地規模等の観点から賃貸用建物を想定することが現実的ではないことから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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 +3.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 名古屋中川-18					120,000			
	公示価格	[100.0] 100	100 [98.0]	100 [111.3]	[109.0] 100				
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
	円/㎡								
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況 形成要因	[ 一般的 ] 景気は緩やかに回復しているが、物価高による消費者マインドの冷え込みや米国の関税措置の影響など先行きには不透明感が漂う。	[ 地域 ] 概ね熟成した既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。	[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。		
	前年標準価格	120,000 円/㎡							
	-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/㎡
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %						

鑑定評価書 (令和7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, 株式会社アセットアプレイザル名古屋. Includes 鑑定評価額 16,300,000 円 and 1 m2当たりの価格 108,000 円/m2.

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7年1月] 路線価又は倍率, 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 (名古屋市中川区一色新町2丁目1413番2), area (151 m2), 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		79,800 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	67,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月17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					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市中川区千音寺3丁目1909番外				地積 (㎡)	221 ( )	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,192)								
(2)近隣地域	範囲	東30m、西30m、南70m、北100m 標準の使用 低層住宅地													
	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													
	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						
	地域要因の将来予測	街区整備が劣る既成住宅地域である。物価上昇等により住宅取得意欲に陰りが見られるが、当面は現状の住環境を維持するものと予測する。トランプ関税による製造業悪化が住宅市場に影響することが懸念される。													
(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	形状	0.0								
(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/㎡		方位	+1.0									
	収益還元法	収益価格	25,400 円/㎡		角地	+1.0									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		セットバック	-6.0									
	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へ地縁のある居住者が多い。近くの千音寺土地区画整理事業施行区域と比較すると、街区整備や街路条件が劣るため需要が弱く地価水準は相対的に低位である。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となった。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、比準価格を重視し収益価格を比較考量し、公示地との価格均衡を検討して鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+7.0	
	標準地番号	名古屋中川-18	[100.0]	100	100	[95.9]	79,900	内訳	交通	0.0	環境	+32.0	行政	0.0	
	公示価格	120,000 円/㎡	100	[98.0]	[146.9]	100		内訳	画地	-2.0	行政	0.0	その他	0.0	
(9)指定基準地	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	[ ]		内訳	交通		環境		行政		
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[ ]				[ ]	一般的要因					
	前年標準価格	79,800 円/㎡			建売分譲が低迷するなか土地売買を中心に堅調を維持しているが、実質賃金の伸び悩み、金利・物価上昇を背景に需要が停滞しつつある。										
	-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			[ ]					地域要因					
	代表標準地 標準地	標準地番号			[ ]					個別的要因					
	標準地番号	円/㎡		[ ]					個別的要因						
	公示価格	円/㎡		[ ]					個別的要因						
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%										

鑑定評価書 (令和7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, ミッドポイント不動産鑑定株式会社. Includes details for 中川(県)-10, 愛知県, 愛知第2, 氏名, 不動産鑑定士 堀田 直紀.

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7年1月], 98,000 円/m².

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), land use (住宅W2), and various valuation methods and market characteristics.

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	22,700,000 円	1㎡当たりの価格	206,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月6日	(6)路線価	[令和7年1月] 160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7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				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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2-6-24」			地積 (㎡)	110 ( )	法令上の規制等	準工 (60, 200) 準防		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(その他) (70, 200)			
	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				
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 60 m、南 20 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地				
	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								
	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	
	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	206,000 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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 名古屋中川-1						標準化補正	交通 0.0	交通 +4.0	
	公示価格 222,000 円/㎡	[102.3] / 100	100 / [109.0]	100 / [100.9]	[100.0] / 100	206,000	環境 0.0	環境 -3.0		
							画地 +9.0	行政 0.0	行政 0.0	
							行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	交通	交通	交通
	円/㎡						環境	環境	環境	環境
							画地	画地	行政	行政
							行政	行政	その他	その他
							その他			
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[ 要因 ]		一般的 建築費の高騰、米国の通商政策等の不安材料はあるものの、利便性の高い地域、住環境の優れた地域の地価は安定している。				
	前年標準価格 196,000 円/㎡			[ 地域 ]		[ 地域 ] 市内中心部に近接する住宅地域であり、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。				
	-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		[ 個別的要因 ]		[ 個別的要因 ] 個別的要因に特段の変動は認められない。				
	標準地番号									
	公示価格 円/㎡									
	変動率 年間 +5.1 % 半年間 %									