

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)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	165,000,000 円			1 m³当たりの価格		119,000 円/m³

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	100,000 円/m³
(2) 実地調査日	令和5年7月4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	名古屋市中川区一色新町3丁目1408番外				②地積(m³)	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	伏屋駅南方1.7km		(その他)(83,268)				
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西90m、南55m、北50m	②標準的使用	低層店舗地								
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模	500 m程度、形状	長方形								
	④地域的特性	特記:特にない 事項:	街路:30m国道	交通:伏屋駅南方1.7km	施設:	法令:近商(90,300)準防	規制:					
	⑤地域要因の将来予測	新川の対岸とを接続する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) 最有效使用的判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的原因	奥行価格補正基準容積率						
(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/m³	-5.0								
	収益還元法	収益価格	62,300 円/m³	-1.0								
	原価法	積算価格	/ 円/m³									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m³									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中川区及び周辺市町村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、様々である。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、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、多数の想定要因が介在し、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) 公示価格としをた	① ■ 代表標準地 標準地番号 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m³)	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				
	公示価格 272,000 円/m³	[104.0] 100	100 [101.9]	100 [219.4]	[94.1] 100	119,000	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	街路 -2.0 交通 +5.0 環境 +107.0 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 前年指定基準地の価格 円/m³	②時点修正 100	③標準化補正 100	④地域要因の比較 100 []	⑤個別的原因の比較 [] 100	⑥対象基準地の比準価格(円/m³) 100	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他				
							街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他				
(10) 対象年標準検討基準地の等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 116,000 円/m³	③価格変動形成要因の 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。									
	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/m³	③価格変動形成要因の 地域要因	当該地域の周辺での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。									
	②変動率 年間 +2.6 %	③価格変動形成要因の 個別的原因	個別的原因に変動はない。									

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)5-2 宅地-1

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)5-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 青山 晃	
鑑定評価額	128,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		246,000 円/m ²

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)路線価又は倍率	[令和5年1月] 195,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和5年4月11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 名古屋市中川区八田町1812番					②地積 (m ²)	522	⑨法令上の規制等		
	③形状 台形 1:2	④敷地の利用の現況 事務所 S2	⑤周辺の土地の利用 の状況 事務所、店舗兼共同 住宅、住宅等が混在 する駅前の商業地域	⑥接面道路の状況 西24.5m県道	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 八田 90m	商業 (80,500) 防火			
							(その他) (100,500)			
(2)近隣地域	①範囲 東50m、西60m、南70m、北40m	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15m、奥行約30m、規模 450m ² 程度、形状 長方形			④地域的特性 特記 事項	特記 街 路 八田駅 北方90m	⑤法令 規制 商業 (100,500) 防火		
	⑤地域要因の 将来予測	近隣地域は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、容積率や利便性に着目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)最有效地の判定	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			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 260,000 円/m ²	-2.0							
	収益還元法	収益価格 152,000 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、中川区及び周辺区の近隣商業地域を中心に形成されている。需要者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50.0%と高く地下鉄駅に近い利便性から、一昨年以降周辺地域で高層共同住宅や高層分譲マンションが建築された。中村区商業地と代替競争関係にあり、価格帯は北方で隣接する中村区の影響も受け形成されている。									
(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、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)公示価格とし た	①■代表標準地 標準地番号 名古屋中川5-7	②時点 修正 標準化 補正	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/m ²)	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 交通 環境 要因 行政 その他	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +17.0 行政 -4.0 その他 0.0
	公示価格 272,000 円/m ²	[104.0] 100	100 [101.9]	100 [111.2]	[98.0] 100	245,000				
(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/m ²)	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 交通 環境 要因 行政 その他	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +17.0 行政 -4.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対象年らの 標準地格等の前 年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 220,000 円/m ²	③価格形 成要 因の 変動 状況	一般的 要 因	当区の商業地は成熟しているものの、まとまった規模の画地ではドラッグストア等の新規進出が見られる。						
	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/m ²		地域 要 因	八田総合駅に近接し利便性が高いが、商業地としては熟成している。区内で容積率が最も高い地域であり、高度利用が増えてきている。						
	②変動率 年間 +11.8 % 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5年地価調査)

令和 5年 7月 10日提出
中川(県)5-3 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)5-3	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	1m ² 当たりの価格	153,000 円/m ²	

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	115,000 円/m ²
(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
(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

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)5-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社
中川(県)5-4	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 松原 孝文
鑑定評価額	255,000,000 円		1m ² 当たりの価格	283,000 円/m ²

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	215,000 円/m ²
(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	名古屋市中川区高畠2丁目140番外					②地積(m ²)	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			
	I: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	高畠60m	(その他)(100, 400)					
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西0m、南150m、北100m	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20m、奥行約25m、規模	500m ² 程度、形状長方形									
	④地域的特性	特記。 事項	高畠駅至近の商業地である 街路	30m市道	交通施設	高畠駅南方60m	法令規制	商業(100, 400) 防火				
	⑤地域要因の将来予測	地下鉄高畠駅前の商業地域であり、区内では商業集積も高く、一定の出店需要が見込まれるほか、収益物件あるいは収益物件用地の取引も活発である。そのため、徐々にマンションが増加していくと予測する。										
(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	298,000 円/m ²									
	収益還元法	収益価格	162,000 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、名古屋市南西部の幹線道路あるいは準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、地元企業、マンション・デベロッパー、収益物件に投資する個人投資家等である。駅前立地の商業地であり、希少性があるため、不動産需要は底堅いと言える。中心となる価格帯は、立地条件や画地規模等によって差異が大きく、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	収益物件も多く見られる地域であり、収益物件に対する需要も強い地域と言える。低金利が継続しており、不動産市場に資金が流入しているが、当該地域においては、目立った投資は見られない。収益性が重視されるべき商業地とはいえ、収益価格はやや低い試算結果となった。したがって、実際の市場を反映した比準価格を重視し、収益性を反映した収益価格も考慮の上、さらに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) 公規格示標準価格としました	① ■ 代表標準地 標準地番号 名古屋市中川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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他			
	公示価格 272,000 円/m ²	[104.0] 100	100 [101.9]	100 [100.0]	[101.9] 100	283,000	+1.9	0.0 0.0 0.0 +1.9 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
(9) 指定から基準地の検討	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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象年標準地価格等の検討 の前から	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 258,000 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	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 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他			
	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 名古屋市中川5-7 公示価格 272,000 円/m ²											
	②変動率 年間 +9.7 % 半年間 +4.0 %											

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)9-1
宅地-1

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	40,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	99,000 円/m ²	

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	78,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年4月10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	名古屋市中川区供米田1丁目508番				②地積(m ²)	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				
	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		(その他)(70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲 東70m、西30m、南80m、北20m	②標準的使用	倉庫地									
	③標準的画地の形状等 間口約22m、奥行約18m、規模	400 m ² 程度、形状	長方形									
	④地域的特性 特記 事項	特記 事項	6.5m市道 街路	春田駅 南方1km 交通 施設		法令 規制	準工(70,200) 準防					
	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。名古屋環状2号線整備の影響は軽微である一方、住宅への移行が進みつつある。										
(3) 最有效地の判定	倉庫地				(4) 対象基準地の個別的原因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	99,000 円/m ²	ない								
	収益還元法	収益価格	49,200 円/m ²	ない								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²	ない								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²	ない								
(6) 市場の特性	同一需給圏は名古屋市南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持ち直しているものの中小工場地への需要は弱含みである。住宅地への移行が進みつつあり地価は安定基調にある。一方、規模の大きな土地には物流関連事業者を買手とする需要が旺盛であり、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慮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) 公規格としました	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他				
	公示価格			[] 100	100 []		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他				
		円/m ²		100 []	[] 100							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 港(県)9-1	②時点 修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	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 91,000 円/m ²	[109.9]	100	100 [100.0]	[100.8] 100	99,200	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他				
(10) 対年標準価格の検討の前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 97,200 円/m ²	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が持ち直しているなか、特にE.C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/m ²		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 +1.9% 半年間 %		個別 要因	個別的要因に変動はない。								