

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月14日提出
中村(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プロパティパートナーズ株式会社
中村(県)-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 加藤 雅也
鑑定評価額	54,100,000 円		1㎡当たりの価格	253,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月1日	(6)路線価	[令和8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8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		名古屋市中村区二ツ橋町4丁目32番				②地積 (㎡)	214 ()	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		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		(その他) (70, 200)		
(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			253,000 円/㎡				
			収益還元法	収益価格			117,000 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		対象地は戸建住宅を中心とした住宅地域に存する。一部賃貸共同住宅が見られるが、住宅地として居住環境を重視した自用利用での土地取得が主である。収益還元法については、自用目的の取引が主となる地域であり、やや低廉に求められた。以上より規範性のある取引事例から求めた比準価格を標準に、収益還元法を参考に留め、標準地との検討を踏まえた結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公 示 規 準 価 格 と し た 公 示 価 格 を	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 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 +6.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 273,000 円/㎡	[101.9] 100	100 [109.0]	100 [110.2]	[109.0] 100	252,000					
(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/㎡)	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 250,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 不動産市場は堅調に推移してきたが、今後においては、金利及び物価動向が注視される。						
	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] 熟成度の高い住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。						
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +1.2 % 半年間 %										

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)-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 善彦
鑑定評価額	62,200,000 円	1㎡当たりの価格	273,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	200,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 26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 名古屋市市中村区砂田町1丁目3番2					②地積 (㎡)	228 ()	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				
	1:1.5	住宅 L S2	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 ㎡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	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 273,000 円/㎡								
			収益還元法	収益価格 168,000 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に存する最寄駅から徒歩圏内の住宅地域である。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接近性、中村公園駅周辺の利便性や居住環境等が評価され、住宅需要は堅調である。近年では総額を抑えた小規模住宅の供給が増えており、中心価格帯は土地のみで3～4千万円程度、新築戸建住宅で5千万円程度である。										
(7)		試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 比準価格は中村区の類似する住宅地の事例から試算しており、市場の実勢を反映している。収益価格は賃貸アパートを想定したが、画地規模が小さく低層利用のため、低位に試算された。居住の快適性が重視される戸建住宅需要を中心に、当該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 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 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 273,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{109.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{109.0}{100}$	273,000					
(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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$							
(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 268,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	都心部を中心に地価は上昇傾向が続いているが、中東情勢や金融資本市場の動向、インフレの進行、建築費の高騰が注視される。						
	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 名古屋中村-8 公示価格 273,000 円/㎡					[地 域 要 因]	既成住宅地域であり、地域要因に特段の変化はないが、地下鉄駅に近く利便性が良好なため、住宅需要は堅調で地価は上昇傾向にある。					
	②変動率 年間 +1.9 % 半年間 0.0 %						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月14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	プロパティパートナーズ株式会社
中村(県)-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 加藤 雅也
鑑定評価額	42,200,000 円		1㎡当たりの価格	267,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	210,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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	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		
	1:2.5	住宅 W2		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		北5.4m市道		水道、ガス、下水		本陣 320m (その他) (70, 200)		
(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。		街路	基準方位 北5.4m市道	交通施設	本陣駅 東方320m		法令規制	1 住居 (70, 200) 準防	
	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 267,000 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を中心に地下鉄東山線、桜通線沿線の住宅地域を圏域とする。名古屋駅からの距離に比して、土地価格に相対的な割安感があり、住宅需要は安定的に推移している。近年では小規模な宅地に3階建の戸建住宅が増えている。ただし、建築費の高騰や金利上昇に伴う土地価格への影響が懸念される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は、戸建住宅を中心とした住宅地域に存する。地域内の取引は自用目的が中心である。一部に賃貸用共同住宅が見られるものの、対象地については画地条件の制約等から収益還元法の適用を断念した。以上より規範性のある取引事例から求めた比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえた結果、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	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
	標準地番号 名古屋中村-8							交通	0.0		交通	-1.0
(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	環境	0.0	地域要因	環境	-3.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地	+9.0		行政	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			③ 価格変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 不動産市場は堅調に推移してきたが、今後においては、金利及び物価動向が注視される。							
	前年標準価格 260,000 円/㎡				[地域要因] 熟成度の高い住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。							
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +2.7 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6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	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
中村(県)-4	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 小椋 真一郎
鑑定評価額	455,000,000 円	1㎡当たりの価格	875,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	650,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		名古屋市中村区則武2丁目2201番「則武2-22-2」			②地積 (㎡) ()		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 C14	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	6m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 940,000 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 753,000 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は中村区及び中区等の都心接近性が良好なマンション適地を擁する地域である。需要者の中心は大手及び地元マンションデベロッパーである。建築費の高止まりや金利の先高観等が懸念される中、都心部のマンション適地については需要が強含みである。市場における取引水準は画地条件、行政的条件等によりバラつきがあるため、一定の水準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	比準価格は画地規模が類似する同一需給圏内の代替競争不動産に係る取引事例を採用して求めたもので、市場の実態を反映した客観的かつ実証的な価格で高い説得力を有する。開発法による価格は、主たる需要者の観点からマンション開発想定に基づいた投資採算性を反映した価格であるものの想定要素を多く含んでいる。したがって、本件では比準価格を重視し、開発法による価格を比較考量して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示標準価格とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 交通 -1.0 環境 +51.0 行政 +22.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋中-4 公示価格 1,680,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [106.0]	100 [187.8]	[101.0] 100	874,000			
(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) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 790,000 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 建築費の高止まり、金利の先高観、物価高等、先行き不透明な経済情勢下、不動産投資市場への影響が懸念される。				
	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] 地域要因に特段の影響要因は認められない。				
	②変動率 年間 +10.8 % 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	プロパティパートナーズ株式会社
中村(県)-5	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 加藤 雅也
鑑定評価額	24,300,000 円		1㎡当たりの価格	258,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	205,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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
	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		(その他) (70, 200)
(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 5.4m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 258,000 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で、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4000万円～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	比準価格は地下鉄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 0.0 交通 +1.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 名古屋中村-8 公示価格 273,000 円/㎡	[101.9] 100	100 [109.0]	100 [99.0]	[100.0] 100	258,000				
(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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 247,000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 不動産市場は堅調に推移してきたが、今後においては、金利及び物価動向が注視される。					
	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] 熟成度の高い住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +4.5 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プロパティパートナーズ株式会社
中村(県)-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 加藤 雅也
鑑定評価額	31,400,000 円		1㎡当たりの価格	205,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	165,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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 名古屋市中村区並木1丁目198番				②地積 (㎡)		153 ()	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)
	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		
(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	基準方位北 6m市道	交通 施設	地下鉄八田駅 北西方570m	法令 規制	準工 (70, 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 205,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 98,000 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で、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3000万円程前後、新築戸建住宅で4000万円～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	対象地は戸建住宅を中心とした住宅地域に存する。一部賃貸共同住宅が見られるが、住宅地として居住環境を重視した自用利用での土地取得が主である。収益還元法については、自用目的の取引が主となる地域であり、やや低廉に求められた。以上より規範性のある取引事例から求めた比準価格を標準に、収益還元法を参考に留め、標準地との検討を踏まえた結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示 規 準 価 格 と し た 公 示 価 格 を	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 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 -1.0 交通 +3.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 273,000 円/㎡	[101.9] 100	100 [109.0]	100 [124.4]	[100.0] 100	205,000			
(9) からの 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	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 201,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 不動産市場は堅調に推移してきたが、今後においては、金利及び物価動向が注視される。				
	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] 熟成度の高い住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。				
	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。				

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6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	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
中村(県)-7	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 小椋 真一郎
鑑定評価額	25,300,000 円	1㎡当たりの価格	183,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8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8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 名古屋市中村区城屋敷町2丁目38番2	②地積 (㎡)	138	⑨法令上の規制等	2中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)
	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)近隣地域	①範囲 東60m、西60m、南45m、北40m	②標準的使用 低層住宅地			
	③標準的画地の形状等 間口約10m、奥行約18m、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、農地等も多く見られる住宅地域で、未利用地や農地等については今後宅地化が進むものと推察されるが、当面は現状のまま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 183,000 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及び周辺区の環境条件が類似する住宅地域である。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。最寄駅からやや距離があり、農地、未利用地が残る住宅地域で、地価の割安感から一定の需要が認められる。周辺では建売分譲等において比較的高値での取引も確認されている。土地は180㎡程度で3000万円程度、新築戸建住宅は4500万円～5000万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に所在する取引事例を採用して求めたもので市場の実態を反映した客観的かつ実証的な価格である。画地条件による制約より、合理的な賃貸物件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居住の快適性、生活の利便性を重視する戸建住宅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)公示標準価格	①代表標準地 標準地番号 名古屋中村-8 公示価格 273,000 円/㎡	②時点修正 [100.0] 100	③標準化補正 100 [109.0]	④地域要因の比較 100 [149.0]	⑤個別的要因の比較 [109.0] 100
	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) 183,000	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 +12.0 環境 +33.0 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	⑧地域要因 街路 交通 環境 行政 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 175,000 円/㎡	③価格形成要因の 変動状況	一般的要因 []	地域要因 []	個別的要因 []
	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 +4.6 % 半年間 %	建築費の高止まり、金利の先高観、物価高等、先行き不透明な経済情勢下、不動産投資市場への影響が懸念される。	最寄駅からやや距離があるものの、地価の割安感から一定の需要が認められ、地価は上昇傾向にある。	個別的要因に変動はない。