

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6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	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	43,000,000 円	1㎡当たりの価格	236,000 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2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	170,000 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					名古屋市中川区高畑 4 丁目 4 4 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 特にない		街 基準方位 北 路 6. 5 m市道		交通 高畑駅 施設 北西方310m		法令 1 住居 規制 (70, 200) 準防							
	⑤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		236,000 円/㎡									
			収益還元法		収益価格		61,200 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, 0 0 0 ～ 4, 5 0 0 万円程度、新築分譲住宅は 6, 0 0 0 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 規 準 価 格 と した	① 代表標準地 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 地域 街路 0.0 交通 0.0 交通 0.0 環境 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	231,000 円/㎡		[102.2] 100		100 [109.0]		100 [100.0]		[109.0] 100		236,000					
(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 0.0 地域 街路 交通 0.0 環境 0.0 環境 0.0 画地 行政 0.0 行政 0.0 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 年の標準価格等	① -1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 227,000 円/㎡				③ 価格変動要因の 形成状況		[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。							
	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 231,000 円/㎡						[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。							
②変動率 年間 +4.0 % 半年間 +2.2 %																

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
中川(県)-2	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 鍋田 悌
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 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 8年 1月]	73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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所在地及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市市中川区赤星1丁目1106番				②地積 (㎡)		172 ()		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 L S2	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成住宅地域。近年、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る。地価は概ね横ばい傾向で推移すると予測される。									
(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。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地域であるが、庄内川以西に位置することから、地価水準は名古屋市内においては相対的に低廉である。市場においては、土地は標準的規模で1,500～2,000万円、新築戸建物件は4,000万円程度が中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基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。一方、比準価格は多数の規範性を有する事例を中心に試算されており信頼性の高い価格となっている。基準地は快適性を重視する住宅地域であることから、自用目的で取引がなされ、取引価格の水準を指標に価格が決定されるのが一般的である。したがって、比準価格を採用し、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-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	⑧地域要因	街路 +3.0		
	公示価格 120,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [98.0]	100 [134.5]	[106.0] 100	96,500		交通 0.0		交通 +4.5		
(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	⑧地域要因	環境 +25.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 -2.0		行政 0.0		
(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 96,500 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的] 物価上昇の懸念がある中、緩やかな景気の回復基調は続いており、中川区西部住宅地の地価は概ね安定的に推移している。								
	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] 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。								
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %			[個別的] 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
中川(県)-3 宅地-1

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		29,700,000 円		1㎡当たりの価格	158,000 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 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅等が建ち並 ぶ区画整然とした住 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	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 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 158,000 円/㎡				(4)対象基準地 の個別的要 因				
	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3,000万円前後、新築戸建住宅は4,500万円前後である。										
(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 とした 価格を	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	地域 要因	街路 +2.0	
	公示価格 231,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [109.0]	100 [137.1]	[100.0] 100	158,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 +7.5 環境 +25.0 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	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 画地 行政 その他		交通 環境 行政 その他	
(10) 対象 基準 地 の前 年の 標準 価格 等か ら 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 価格 形成 要因 の 変動 状況	[一般的 要 因] 利便性などの高い住宅地域を中心に需要は安定的に推移しているものの、物価高、金利上昇などにより先行きはやや不透明感がある。						
	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] 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 +3.3 % 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)-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	20,200,000 円		1㎡当たりの価格		171,000 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	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		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	
	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	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のほか、共同住宅、作業所等が混在する住宅地域である。特段の変動要因は認められないことから、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	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 171,000 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、中川区及びその隣接区で、庄内川以東を中心とする名鉄名古屋本線、JR東海道本線、あおなみ線等の沿線の住宅地域である。当該圏域の居住者が主な需要者であるが、圏域外からの転入も認められる。最寄駅まで1200mで徒歩圏の境界地域であるが、相対的割安感から需要は概ね安定している。市場で中心となる価格帯は、土地は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		当該地域は一般住宅のほか共同住宅もみられる地域であるが、多くは資産活用目的と思われる。また、対象基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非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。一方、自己使用目的での取引が中心の地域であることから、市場の実態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。したがって、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) 公示価格とした	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 +2.0	
	公示価格 231,000 円/㎡	[102.2 / 100]	[100 / 109.0]	[100 / 133.2]	[105.0 / 100]	171,000		交通 0.0		交通 +7.0	
(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 +22.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]			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			③価格変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、中東情勢による建築資材の不足や、金利上昇、物価高等の懸念から、先行きは不透明である。						
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 一般住宅、共同住宅、作業所等がみられる住宅地域である。地域要因について特段の変動は見受けられない。						
	前年標準価格 166,000 円/㎡				[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 +3.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 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	25,500,000 円		1 m ² 当たりの価格	189,000 円/m ²

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]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 12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		名古屋市中川区野田1丁目275番				②地積 (㎡)	135 ()	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 (その他) (70, 200)		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を中心に共 同住宅等が見られる 住宅地域	南6.5m市道	水道、 ガス、 下水	地下鉄八田 970m			
(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	基準方位北、 6.5m市道 街 路	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。中東情勢緊迫の長期化による景況悪化懸念、金利および建築費の上昇等を受けて、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。							
(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		189,000 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23000～29000万円程度、新築戸建住宅は37000～47000万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 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 231,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [109.0]	100 [125.6]	[109.0] 100	188,000		地域要因 街路 0.0 交通 +0.5 環境 +25.0 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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			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 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 184,000 円/㎡		③ 価格 形成 要因 の 変動 状況	[一般的] 中古物件や完成建売住宅の販売は順調であるが、建築費の高騰、実質賃金の伸び悩み、金利上昇等を背景に需要が停滞しつつある。					
	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] 既成住宅地域で地域要因に変化はない。地価水準が相対的に低く地価は安定しているが、建築費の高騰等により、市場停滞の兆しがある。					
				[個別的] 個別的要因に変動はない。					
	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13日提出
中川(県)-6 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)-6	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 服部 寿治
鑑定評価額	19,000,000 円	1㎡当たりの価格	116,000 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2日	(6)路線価又は倍率	[令和8年1月] 路線価又は倍率	92,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月5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	一般住宅を中心に農 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 8m市道	北	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り、特段の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測する。 地価水準は、概ね横ばい傾向になるものと予測する。										
(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		116,000 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、中川区西部を中心に周辺市区町村の住宅地域である。需要者の中心は、中川区及び周辺市区町村居住の一次取得者等で、地縁の選考性が強い。当該地域は、最寄駅から徒歩圏内にあり、街路の整然とした住宅地域で、需給関係は概ね安定している。市場の中心となる価格帯は、土地は標準的な画地規模で、2,000万円前後、新築戸建住宅は3,500万円～4,000万円程度であるが、取引価格には幅がある。									
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			対象基準地周辺の住環境等が類似する多数の取引事例を収集、選択の上、試算された比準価格は、説得力の高い価格である。一方、収益価格は、周辺の利用状況、対象基準地の画地規模等から賃貸経営を想定することは非現実的のため、試算しなかった。従って、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、代表標準地との比較検討、単価と総額との関連、市場の需給動向等を総合的に勘案して、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公 示 規 準 と した 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 +1.0 交通 +1.5 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 120,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[105.6]}$	$\frac{100.0}{100}$	116,000					
(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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
(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 115,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 国内の景気は、賃上げや株高など、企業収益は底堅いが、中東情勢、個人消費の伸び悩み等があり、全般的には弱含みである。							
	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。							
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	+0.9 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合鑑定調査
中川(県)-7	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 茂
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	88,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4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	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	(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	基準方位 北 8m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		地域は、一般住宅や共同住宅等のほか、農地も見られる区画整然とした最寄駅徒歩圏外の住宅地域である。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 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、中川区、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、圏域外からの転入者は少ない。当地域は最寄駅徒歩圏外ながらも区画整然とした居住環境良好な住宅地域であり、一定の需要が認められる。地価は横ばい傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地150㎡程度で、1800万円前後、新築戸建住宅で3500～4000万円程度と把握される。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		地域は、自用目的の取引が中心であるため、多数の取引事例を収集のうえ試算された比準価格の相対的規範性は高い。一方、地域内には賃貸住宅もみられるが、画地規模の観点から、賃貸用建物を想定することが現実的ではないため、収益還元法は適用しなかった。以上より、本件においては、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。						
(8) 公示標準価格	① 代表標準地 標準地番号 名古屋中川-18	② 時点修正 [100.0] 100	③ 標準化補正 100 [98.0]	④ 地域要因の比較 100 [111.9]	⑤ 個別的要因の比較 [109.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 119,000	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 +7.5 環境 +1.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格 120,000 円/㎡							
(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 120,000 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、物価上昇や金融資本市場の変動リスクに注意が必要である。中川区の地価は上昇幅の鈍化傾向にある。			
	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] 最寄駅徒歩圏外の既成住宅地域である。地域要因に特段の変動はみられない。			
	② 変動率 年間 0.0 % 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7日提出
中川(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合鑑定調査
中川(県)-8	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 茂
鑑定評価額	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	108,000 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	86,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4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		中小規模一般住宅、アパート等を中心とする住宅地域	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		地域は、中小規模一般住宅やアパート等のほか、農地も見られる区画整然とした最寄駅徒歩圏外の住宅地域である。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 108,000 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、中川区及びその周辺の住宅地域である。主な需要者は、当該圏域の居住者で、圏域外からの転入者は少ない。当地域は最寄駅徒歩圏外で、二河川に挟まれた地形で自然災害リスクを有することから、需要は限定的である。地価は横ばい傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地150㎡程度で、1600万円前後、新築戸建住宅で3000～3500万円程度と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域は、自用目的の取引が中心であるため、多数の取引事例を収集のうえ試算された比準価格の相対的規範性は高い。一方、地域内には賃貸住宅もみられるが、画地規模の観点から、賃貸用建物を想定することが現実的ではないため、収益還元法は適用しなかった。以上より、本件においては、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、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 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 +3.0 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格 120,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [98.0]	100 [113.6]	[100.0] 100	108,000			
(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 108,000 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、物価上昇や金融資本市場の変動リスクに注意が必要である。中川区の地価は上昇幅の鈍化傾向にある。					
	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] 最寄駅徒歩圏外の既成住宅地域である。地域要因に特段の変動はみられない。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 0.0 % 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
中川(県)-9 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	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	67,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月12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		名古屋市中川区千音寺3丁目1909番外			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 (その他) (70, 192)			
	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					
(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		街区整備が劣る既成住宅地域である。中東情勢緊迫の長期化による景況悪化懸念、金利および建築費の上昇等を受けて、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。									
(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	形状 0.0 方位 +1.0 角地 +1.0 セットバック -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	22,500 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2900～3600万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と比較考量し、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) 公示標準価格	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	+7.0
	公示価格							交通	0.0		交通	+4.5
	名古屋中川-18							環境	0.0		環境	+30.0
	120,000 円/㎡							画地	-2.0		行政	+1.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格							交通			交通	
								環境			環境	
								画地			行政	
								行政			その他	
								その他				
(10) 対年標準価格等の前	① -1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 中古物件や完成建売住宅の販売は順調であるが、建築費の高騰、実質賃金の伸び悩み、金利上昇等を背景に需要が停滞しつつある。							
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 既成住宅地域で地域要因に変化はない。地価水準が相対的に低く地価は安定しているが、建築費の高騰等により、市場停滞の兆しがある。							
	前年標準価格 79,800 円/㎡				[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 0.0 % 半年間 %											

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)-10	愛知県	愛知第2	氏名	不動産鑑定士	堀田 直紀
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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	98,000 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		
	1:2	住宅 W2		一般住宅、アパート 等が見られる住宅地 域		北西9m市道	水道、 ガス、 下水	伏屋 360m		(その他) (70, 200)		
(2)	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			
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 9m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		20,300 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、地縁の選好性が認められる。最寄駅徒歩圏内に立地し、交通利便性 が良好なことから、地価は安定的に推移している。しかし、建築費の高騰等から先行きはやや不透明である。市場での 中心価格帯は、土地は標準的規模で２，０００万円程度、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	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。収益価格は低層共同住宅を想定して試算したが、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。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、さらに周辺の基準地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 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 120,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [98.0]	100 [/]	[98.0] 100	120,000		交通 0.0		交通 0.0	
(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	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 画地 行政 その他		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 120,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要因] 建築費の高騰等により、利便性の高い地域を除き住宅需要に 陰りが見られる。地価は概ね横ばいであるが、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 名古屋中川-18 公示価格 120,000 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。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %				[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	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	23,700,000 円		1㎡当たりの価格		215,000 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 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	170,000 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		名古屋市中川区西日置2丁目614番「西日置2－6－24」				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 (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	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		215,000 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2,500万円、新築戸建物件は5,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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	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 231,000 円/㎡		[102.2] 100	100 [109.0]	100 [100.9]	[100.0] 100	215,000		交通 0.0 交通 +4.0		
(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 環境 -3.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +9.0 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 206,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 建築費の高騰、国際情勢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。					
	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 +4.4 % 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。					