

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㎡当たりの価格	119,000 円/㎡	

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/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5年7月4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	近商 (80,300) 準防 (その他) (83,268)
	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	伏屋 1.7km		
(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㎡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 伏屋駅南方1.7km 法令 近商 (90,300) 準防 規制
(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 -5.0 基準容積率 -1.0			
(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/㎡						
	収益還元法	収益価格	62,300 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、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律ではなく、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	街路 0.0 地域要因 -2.0 交通 0.0 交通 +5.0 環境 0.0 環境 +107.0 画地 +1.9 行政 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 272,000 円/㎡	[104.0] 100	100 [101.9]	100 [219.4]	[94.1] 100	119,000			
(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	街路 0.0 地域要因 交通 0.0 交通 環境 0.0 環境 画地 +1.9 行政 行政 0.0 行政 その他 0.0 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 116,000 円/㎡								
	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 +2.6 %	半年間 %	[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。 [地域] 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。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。					

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)5-2 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 中川(県)5-2, 愛知県, 愛知第2, 株式会社 中部第一鑑定所, 氏名 不動産鑑定士 青山 晃.

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) 路線価又は倍率. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月7日.

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. (1) 所在地, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定からの検討, (10) 対象基準地等の前年標準価格等. Includes detailed descriptions of the site and surrounding area.

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		1 m 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 倍率種別	115,000 円/m ² 倍
(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	名古屋市中央区長良町 3 丁目 3 8 番				②地積 (m ²)	141	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防				
	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	烏森 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標準の使用	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 ² 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 烏森駅 南東方 1.1km	法令 近商 (80,300) 準防		
(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	153,000 円/m ²										
	収益還元法	収益価格	41,100 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。幹線道路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、その成熟度は高くなく、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	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/m ²)	⑦ 内訳	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
	標準地番号 名古屋中川5-7	[104.0] 100	100 [101.9]	100 [190.6]	[105.0] 100	153,000	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
(9) 指定基準地	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	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		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 住宅地に続き、商業地も回復しており、地価は上昇傾向にある。但し、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響には注意する必要がある。									
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 149,000 円/m ²	[地域要因]		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。									
	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]		個別的要因に特段の変動は認められない。									
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²	② 変動率	年間 +2.7 %	半年間 %									

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 中川(県)5-4, 愛知県, 愛知第2, 日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社, and 松原 孝文.

1 基本的事項

Table with 4 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 215,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed analysis of the property and market conditions.

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㎡当たりの価格	99,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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 倍率種別	78,000 円/㎡
(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
(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)			
(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						
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性		特記事項 特にない		街路 6.5m市道		交通施設 春田駅 南方1km		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、住宅地への移行が進みつつある。								
(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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない		
	収益還元法		収益価格		49,200 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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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	[]	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
(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	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
	港(県)9-1 前年指定基準地の価格 91,000 円/㎡		[109.9] / 100	100 [100.0]	100 [100.8]	[100.0] / 100	99,200	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
(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		③ 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EC市場の活性等により物流施設需要が高まっている。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 97,200 円/㎡		② 変動率 年間 +1.9% 半年間 %		[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。						
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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							