

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月9日提出
北名古屋(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社千早不動産コンサルティング
北名古屋(県)-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 井上 徹
鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	94,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	76,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月26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		北名古屋市六ツ師宮西13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 中専 (60, 200)	
	1:1	住宅 L S 2	農地も見られる中に 中規模住宅を中心とする一般住宅地域	北4.5m市道	水道、 ガス	徳重・名古屋芸大 1.7km		(その他) (60, 180)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 100 m、南 100 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 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	街 路	基準方位 北 4.5m市道	交通 施設	徳重・名古屋芸大駅 東方1.7km	法令 規制	1 中専 (60, 180)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅や共同住宅が連なる中に、農地も多く残る住宅地域である。周辺の農地は今後、宅地化が進展するものと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			94,800 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	同一需給圏は名鉄犬山線沿線、北名古屋市と周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は地元で地縁関係を有する一次取得者層であるが、名古屋市へのアクセスが良好であることから周辺市町からの転入も考えられる。鉄道駅からはやや距離があるが、割安感もあり地価は比較的堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は土地が15000～20000万円、新築戸建物件は30000～40000万円である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と価格牽連性の高い北名古屋市内の住宅地の取引事例を採用して比準したものであり、当地域の不動産市場の現実的な動向を反映した実証的で説得力の高いものである。一方、対象基準地の画地条件から経済合理性を有する賃貸用建物の建築を想定することが困難であったため、収益還元法は適用しなかった。以上のことから、本件では比準価格を標準とし、周辺の標準地との均衡にも留意して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 北名古屋-14	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 +5.0 交通 +4.0 環境 +44.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 158,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [106.0]	100 [157.2]	[100.0] 100	94,800			
(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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象標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 94,400 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 消費者物価指数がこのところ上昇傾向にある。日銀がマイナス金利政策を解除した。北名古屋市の人口は微増から横ばい傾向である。				
	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] 地域要因に特段の変動はない。				
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	年間	+0.4 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛一はらしな鑑定
北名古屋(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 原科 篤
鑑定評価額	19,200,000 円		1㎡当たりの価格	142,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	105,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 28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所在及び地番並びに 「住居表示」等 北名古屋市鹿田東海1 3 3 番5					②地積 (㎡) ()		135		④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 中専 (60, 200)						
	台形 1:2	住宅 L S 2		一般住宅のほかに共 同住宅も見られる住 宅地域		南6m市道		水道、 ガス、 下水		西春 650m		(その他)						
(2) 近 隣 地 域	①範囲 東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 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			街 路		基準方位 北 6m市道		交通 施設		西春駅 北東方650m		法令 規制		1 中専 (60, 200)		
⑤地域要因の 将来予測		一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域であり、地域要因に影響を与える特段の変動要因も見受けられず、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 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 142, 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、名鉄犬山線沿線の北名古屋市を中心に隣接する岩倉市等の住宅地域の圏域である。西春駅徒歩圏内にあり交通利便性が良好であるため、需要は堅調に推移している。需要者の中心は、名古屋市等に通勤する一次取得者層及び地縁性を有する個人である。需要の中心となる価格帯は、土地で1, 5 0 0～2, 5 0 0万円程度、新築戸建分譲は3, 5 0 0～4, 5 0 0万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己利用目的の戸建住宅の取引が中心であり、収益投資目的の取引は殆ど見られず、アパート等の収益物件を想定する事は経済合理性の観点から非現実的であるため、収益還元法は適用できなかった。一方、比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。したがって、西春駅を最寄駅とする取引事例より求めた市場実勢を反映する比準価格を標準とし、代表標準地との検討、市場の需給動向等を勘案して、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 北名古屋-14		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 交通 環境 画地 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0 +6. 0 0. 0 0. 0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2. 0 +2. 0 +7. 0 0. 0 0. 0 0. 0				
	公示価格 158, 000 円/㎡		[100. 0] 100	100 [106. 0]	100 [111. 3]	[106. 0] 100	142, 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	0. 0 0. 0 0. 0 +6. 0 0. 0 0. 0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2. 0 +2. 0 +7. 0 0. 0 0. 0 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 139, 000 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的 要因] 物価上昇等による先行き不透明感はあるものの、北名古屋市の人口は微増乃至横ばいであり、利便性の高い住宅地の需要は底堅い。												
	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/㎡					[地 域 要 因] 駅徒歩圏で利便性が高い住宅地域であり需要は底堅く、地価は上昇傾向にて推移している。												
	②変動率 年間 +2. 2 % 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6年地価調査）

令和6年7月9日提出
北名古屋(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛一はらしな鑑定
北名古屋(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 原科 篤
鑑定評価額	28,600,000 円	1㎡当たりの価格	158,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月8日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 120,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月28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 北名古屋市西之保宮前13番	②地積 (㎡) 181	③法令上の規制等 1中専(60,200)
	③形状 1:2 ④敷地の利用の現況 住宅W2 ⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅のほかに共同住宅等が混在する住宅地域 ⑥接面道路の状況 南8.2m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 西春620m		(その他)
(2) 近隣地域	①範囲 東20m、西50m、南50m、北30m 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 ⑤地域要因の将来予測 西春駅徒歩圏内の熟成した住宅地域であり今後とも現状の住環境を維持していくものと予測する。需要の堅調な地域であり、地価水準は緩やかに上昇していくものと考えられる。	②標準的使用 戸建住宅地 ④地域的要因の比較 基準方位北8.2m市道 ⑤個別的要因の比較 交通施設 西春駅西方620m ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) 158,000	③法令規制 1中専(60,200)
(3) 最も有効使用の判定	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 158,000 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	同一需給圏は名鉄犬山線沿線を中心に広がる住宅地域である。需要者の中心は市内在住の居住者が殆どであるが名古屋市のパットタウンとして人気が高く周辺市町からの転入者も見られる。駅徒歩圏内の利便性良好な地域では、住宅に対する需要は力強いものがある。土地は2000～2500万円程度、新築戸建物件は3000～4000万円程度が需要の中心である。		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用目的の取引が中心であり、同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を採用して求めた比準価格は、市場の実態を反映し規範性は高い。一方、収益価格について、駅に近く共同住宅も混在する地域であるが地積過小等の理由により非適用としたことは、実現性の観点から考察して妥当であると判断出来る。従って比準価格を採用し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 北名古屋-14 公示価格 158,000 円/㎡	②時点修正 [100.0] 100 ③標準化補正 [106.0] 100 ④地域要因の比較 [100.0] 100 ⑤個別的要因の比較 [106.0] 100	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) 158,000 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
(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/㎡	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
(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 153,000 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 北名古屋-14 公示価格 158,000 円/㎡ ②変動率 年間 +3.3% 半年間 0.0%	③価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 物価上昇等による先行き不透明感はあるものの、北名古屋市の人口は微増乃至横ばいにあり、利便性の高い住宅地の需要は底堅い。 [地域要因] 西春駅徒歩圏の住宅地域であり需要は底堅く、住宅地の価格は強含みで推移していくと判断される。 [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	森本不動産鑑定事務所
北名古屋(県)-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 森本 達也
鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	98,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	73,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月25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		北名古屋市北野八竜前90番25				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 (60, 100)	
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を主として農地等が見られる住宅地域		南5.4m市道	水道、ガス	西春 1.9km		(その他) (地区計画等)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 90 m、南 50 m、北 100 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	特にない		街路	基準方位 北 5.4m市道	交通施設	西春駅 北西方1.9km	法令規制	1 低専 (60, 100)
	⑤地域要因の将来予測	建蔽率容積率が緩和されたことにより住宅地化が進行するものと予測する。地価水準は横ばい乃至緩い上昇傾向にて推移するものと予測する。								
(3)	最も有効使用の判定					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			98,000 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	同一需給圏は名鉄犬山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は市内在住の居住者が殆どであるが名古屋市のベッドタウンとして人気が高く周辺市町からの転入者も見られる。建築費等の高騰や金利の先高感等不安定要素はあるものの今のところ市内中心部に近い住宅地の需要は比較的堅調に推移している。土地は1500～2000万円程度、新築戸建物件は3000～4000万円程度が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用目的の取引が中心であり、同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を採用して求めた比準価格は、市場の実態を反映し規範性は高い。一方、収益価格について、賃貸市場が未成熟なことが公法規制の制約により非適用としたことは、実現性の観点から考察して妥当であると判断出来る。従って比準価格を重視し、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) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 北名古屋-14		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 +4.0 交通 +7.5 環境 +44.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 158,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [106.0]	100 [161.0]	[106.0] 100	98,100			
(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 95,500 円/㎡			③価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 名古屋市のベッドタウンとして発展している。住宅地需要は安定的に推移してきたが建築費の高騰等不安要素も認められる。					
	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/㎡				[地域要因] 令和3年3月公法規制が緩和されて以降、需要は増加傾向にある。					
	②変動率 年間 +2.6 % 半年間 %				[個別的要因] 特段の変動要因はない。					

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
北名古屋(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
北名古屋(県)-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 森本 達也
鑑定評価額	21,600,000 円		1㎡当たりの価格	136,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	100,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月25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		北名古屋九之坪農田40番				②地積 (㎡)		159 ()	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 中専 (60, 200)	
	1:3	住宅 W2		一般住宅のほかにア パート、駐車場等も 混在する住宅地域		南6m市道	水道、 ガス、 下水	西春 1.2km		(その他)	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 120 m、南 50 m、北 80 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	特にない		街 基準方位 北 路 6 m市道		交通 西春駅 施設 南西方1.2km		法令 規制	1 中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		地域要因に特段の変化もなく今後とも現状の住環境を維持していくものと予測される。地価水準は需要の堅調な地域であるものの、一般的要因の影響により上昇傾向は鈍化するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	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 136,000 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	同一需給圏は名鉄犬山線沿線を中心に広がる住宅地域である。需要者の中心は市内在住の居住者が殆どであるが名古屋市のベッドタウンとして人気が高く周辺市町からの転入者も見られる。建築費等の高騰や金利の先高感等不安定要素はあるものの今のところ市内中心部に近い住宅地の需要は比較的堅調に推移している。土地は2000～2500万円程度、新築戸建物件は3500～4500万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は自用目的の取引が中心であり、同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を採用して求めた比準価格は、市場の実態を反映し規範性は高い。一方、収益価格について、駅に近く共同住宅も混在する地域であるが地積過小等の理由により非適用としたことは、実現性の観点から考察して妥当であると判断出来る。従って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) 公示規 格とし た	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 北名古屋-14		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 158,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [106.0]	100 [116.6]	[106.0] 100	136,000		交通 0.0		交通 +3.0
									環境 0.0		環境 +11.0
									画地 +6.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 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		交通
									環境		環境
									画地		行政
									行政		その他
									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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 133,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 名古屋市のベッドタウンとして発展している。住宅地需要は安定的に推移してきたが建築費の高騰等不安要素も認められる。						
	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/㎡				[地 域] 特段の変動要因はない。						
					[個 別 的] 特段の変動要因はない。						
	②変動率	年間	+2.3 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
北名古屋(県)-6	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 森本 達也
鑑定評価額	23,500,000 円		1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 25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				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		北名古屋市弥勒寺東3丁目124番				②地積 (㎡)	181 ()	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 中専 (60, 200)					
	1:2	住宅 L S 2	一般住宅を中心に農 地も見られる住宅地 域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	徳重・名古屋芸大 910m		(その他)					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 50 m、北 80 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 12.5 m、奥行 約 16 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 6m市道	交通 施設	徳重・名古屋芸大駅 南西方910m		法令 規制	1 中専 (60, 200)		
		⑤地域要因の 将来予測 地域要因に特段の変化もなく今後とも現状の住環境を維持していくものと予測される。地価水準は需要の堅調な地域であるものの、一般的要因の影響により上昇傾向は鈍化するものと予測する。												
(3)	最も有効使用の判定 戸建住宅地					(4) 対象基準地 の個別的 要因		方位		0.0				
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 130,000 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 同一需給圏は名鉄犬山線沿線を中心に広がる住宅地域である。需要者の中心は市内在住の居住者が殆どであるが名古屋市のベッドタウンとして人気が高く周辺市町からの転入者も見られる。建築費等の高騰や金利の先高感等不安定要素はあるものの今のところ市内中心部に近い住宅地の需要は比較的堅調に推移している。土地は2000～2500万円程度、新築戸建物件は3500～4500万円程度が需要の中心である。													
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 近隣地域は自用目的の取引が中心であり、同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を採用して求めた比準価格は、市場の実態を反映し規範性は高い。一方、収益価格について、駅に近く共同住宅も混在する地域であるが地積過小等の理由により非適用としたことは、実現性の観点から考察して妥当であると判断出来る。従って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 とした 公示 価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 北名古屋-14		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +6.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +2.0 +10.0 0.0 0.0
	公示価格 158,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [106.0]	100 [114.4]	[100.0] 100	130,000							
(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 127,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	[一般的 要 因] 名古屋市のベッドタウンとして発展している。住宅地需要は安定的に推移してきたが建築費の高騰等不安要素も認められる。									
	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/㎡				[地 域 要 因] 特段の変動要因はない。									
	②変動率 年間 +2.4 % 半年間 %				[個別的 要 因] 特段の変動要因はない。									

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月9日提出
北名古屋(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社千早不動産コンサルティング
北名古屋(県)-7	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 井上 徹
鑑定評価額	15,400,000 円	1㎡当たりの価格	93,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月26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 北名古屋市久地野河原1 1 3 番 3					②地積 (㎡)	165 ()	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 中専 (60, 200)	
	1:2.5	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ中にアパート等も見られる住宅地域		北4.2m市道	水道、ガス、下水	西春 3.3km		(その他) (60, 168)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 60 m、南 50 m、北 40 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	特にない	街路	基準方位 北 4. 2 m市道	交通施設	西春駅 南東方3.3km	法令規制	1 中専 (60, 168)	
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅と共同住宅が混在する住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 93,100 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	同一需給圏は名鉄犬山線沿線、北名古屋市と周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は地元に地縁関係を有する一次取得者層であるが、名古屋市へのアクセスが良好であることから周辺市町からの転入も考えられる。鉄道駅からはやや距離があるが、割安感もあり地価は比較的堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は土地が1 5 0 0～2 0 0 0万円、新築戸建物件は3 0 0 0～4 0 0 0万円である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と価格牽連性の高い北名古屋市内の住宅地の取引事例を採用して比準したものであり、当地域の不動産市場の現実的な動向を反映した実証的で説得力の高いものである。一方、対象基準地の画地条件から経済合理性を有する賃貸用建物の建築を想定することが困難であったため、収益還元法は適用しなかった。以上のことから、本件では比準価格を標準とし、周辺の標準地との均衡にも留意して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 北名古屋-14		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 +6.0 交通 +6.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 158,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [106.0]	100 [160.7]	[100.0] 100	92,800			
(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対象基準地の標準価格(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 92,700 円/㎡			③ 価格変動要因の 形成要因の	一般的要因 消費者物価指数がこのところ上昇傾向にある。日銀がマイナス金利政策を解除した。北名古屋市の人口は微増から横ばい傾向である。					
	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 地域要因に特段の変動はない。					
	②変動率 年間 +0.4 % 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	森本不動産鑑定事務所
北名古屋(県)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 森本 達也
鑑定評価額	57,900,000 円		1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月25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		北名古屋市新西之保西若 1 2 番				②地積 (㎡)		405 ()		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		2 住居 (60, 200)		
	1:1	事務所 R C 3		店舗、営業所ビル等 が建ち並ぶ路線商業 地域		西25m県道、 南側道		水道、 ガス、 下水		西春 500m		(その他)		
(2)	①範囲		東 20 m、西 45 m、南 50 m、北 100 m				②標準的使用		中層店舗付事務所地					
近隣 地域	③標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 20.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 正方形											
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路		2 5 m 県道		交通 施設		西春駅 北西方500m		法令 規制	2 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測		西春駅西側の路線商業地域であるが、新規の出店はあまり見られず、今後も現状を維持するものとみられる。地価水準は市の中心部に近いことから緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。											
(3)	最も有効使用の判定		中層店舗付事務所地						(4) 対象基準地 の個別的要 因		角地 +3.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		143,000 円/㎡							
			収益還元法		収益価格		68,500 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		同一需給圏は概ね北名古屋市及び隣接市町の路線商業地域である。需要者の中心は、広域的なチェーン展開をするロードサイト型店舗等の事業者、地縁性を持つ個人事業者等幅広く想定される。北名古屋市内の中心駅周辺地域として同一需給圏内においては標準的な競争力を有するが地価上昇の程度は小幅である。市場での需要の中心となる取引の価格帯は、マンション敷地としての価格帯を含め幅広いものとなっている。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を採用して求めた比準価格は、市場の実態を反映し規範性は高い。一方、収益価格については店舗兼事務所の建設を想定して求めたものであり理論的な価格といえるが、地価に見合った賃料が形成されていないため比準価格に比べて低めに求められた。本件では規範性の高い比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、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 標準地番号 北名古屋5-2		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 0.0	
		公示価格 142,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	142,000			交通 0.0		交通 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	交通 0.0	地域 要因	交通 0.0	
		前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	画地 +3.0			環境 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 141,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 の 形 成 要 因 の	[一般的 要因] 当市の商業地は、西春駅前のほか幹線道路沿いに路線商業地域が展開している。新規出店は限定的である。							
		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 北名古屋5-2 公示価格 142,000 円/㎡					[地 域 要因] 特段の変動要因はない。							
		②変動率 年間 +1.4 % 半年間 +0.7 %					[個別的 要因] 特段の変動要因はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛一はらしな鑑定
北名古屋(県)5-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 原科 篤
鑑定評価額		92,100,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 8日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年 1月]	90,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 28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		北名古屋市鹿田西赤土 8 2 番外				②地積 (㎡) ()		761		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		2 住居 (60, 200)		
	1. 5 : 1	店舗兼住宅 S 2		店舗、営業所等が混在する 路線商業地域		西 18. 7m 県道、 南側道		水道、 ガス、 下水	西春 1. 6km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 40 m、南 80 m、北 0 m				②標準的使用		低層店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 25 m、規模				750 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 事項		特にない		街 路	1 8. 7 m 県道	交通 施設	西春駅 北東方 1. 6km		法令 規制	2 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		低層店舗が主体の路線商業地域であり、地域要因に影響を与える特段の変動要因は見受けられず、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		121, 000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		58, 900 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、北名古屋市を中心に隣接する岩倉市、小牧市等の幹線及び準幹線道路沿いの路線商業地域の圏域である。近年店舗が増えつつある幹線道路沿いの地域であり、需要は堅調に推移している。需要者の中心は、店舗用地を求める地元企業や個人事業者等である。地価水準は画地規模、立地等により大きな差があり一様ではないため、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は北名古屋市の幹線、準幹線道路沿いの商業地の取引事例を採用し、標準地の価格水準を示すものとして説得力が高い。一方、収益価格は低層店舗の賃貸経営を想定して試算したが、地価水準に見合う賃料を確保できないこと等を反映し、比準価格に対し低位に求められた。したがって、市場実態を反映する比準価格を重視し、収益価格を参考にする。留め、代表標準地との検討、市場の需給動向等をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を 標準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 北名古屋 5-2		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 交通 環境 画地 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0 +3. 0 0. 0 0. 0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1. 0 +13. 0 +6. 0 0. 0 0. 0
	公示価格 142, 000 円/㎡		[100. 6] 100	100 [103. 0]	100 [121. 0]	[105. 0] 100	120, 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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の 前年の標準 価格等か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 119, 000 円/㎡			③価格 形成要 因の 変動状 況	[一般的 要因] 物価上昇等による先行き不透明感はあるものの、北名古屋市の人口は微増乃至横ばいであり、商業地の需要は安定している。								
	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] 店舗が増えつつある幹線道路沿いの商業地域であるため、需要は回復傾向にあり、地価は若干上昇傾向にて推移している。								
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率 年間 +1. 7 % 半年間 %												