

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社八達不動産鑑定事務所	
北(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	前田 達男
鑑定評価額	21,400,000 円		1㎡当たりの価格	175,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月7日	(6)路線価	[令和7年1月]	140,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月16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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市北区金田町1丁目19番14				地積 (㎡)	122 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5.3m市道	水道、ガス、下水	黒川 1.5km	(その他) (70, 200)							
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 80 m、北 40 m 標準の使用 戸建住宅地					標準的画地の形状等							
	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					地域的特性	特記 特にない						
	地域的特性	特記事項	街路	標準方位北、5.3 m市道	交通施設	黒川駅 北方1.5km	法令規制	1住居 (70, 200) 準防						
	地域要因の将来予測	地下鉄駅からは遠いものの、戸建住宅地域として熟成しており、今後も良好な住環境を維持するものと予測する。市況の先行きには不透明感があるが、地価は概ね現在の水準を維持するものと予測する。												
(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	0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 175,000 円/㎡					内訳	標準化補正	0.0					
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡						街路	+1.0					
	原価法	積算価格 / 円/㎡						交通	+2.0					
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡						環境	+39.0					
(6) 市場の特性	同一需給圏は主として北区庄内川以南の住宅地域であり、隣接する西区等も含む。需要者の中心は、市内在住の一次取得者層で、他地域からの転入も見られる。当地域は、地下鉄駅からは遠いものの区画が整然としており住環境は良好である。駅近エリアと比較した場合の割安感から需要は底堅く、分譲業者によるミニ開発が継続的に進められている。中心価格帯は、土地のみで20～30百万円程度、新築戸建住宅で35～55百万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には賃貸物件等も見られるが、それらは遊休地の有効活用を主目的とした利用である。地域の賃貸市場等を勘案すると、経済合理性に合致した賃貸経営は困難であるため、収益還元法は非適用とした。市場では自用目的の取引が中心となっており、実際の取引事例に基づく比準価格の信頼性は高い。よって、比準価格を採用し、代表標準地価格との検討を踏まえ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案した上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	名古屋北-10	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [143.2]	[100.0] / 100	175,000	内訳	交通	0.0	環境	+39.0		
	公示価格	248,000 円/㎡						内訳	画地	0.0	行政	0.0		
								内訳	行政	0.0	その他	0.0		
								内訳	その他	0.0				
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		内訳	交通		環境		交通		
							内訳	画地		行政		環境		
							内訳	行政		その他		行政		
							内訳	その他				その他		
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因] 不動産市場を取り巻く環境は、建築費の高騰や金融資本市場の変動等のリスクが顕在化しており、需要者のマインドが転換しつつある。									
	前年標準価格	173,000 円/㎡			[地域要因] 地下鉄駅からは徒歩圏外であるが、割安感から一定の需要が認められる。									
	-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。										
	標準地番号	公示価格 円/㎡												
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 %											

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社安達不動産鑑定調査	
北(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	安達 直樹
鑑定評価額	37,900,000 円		1㎡当たりの価格	251,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月5日	(6)路線価	[令和7年1月]	200,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市北区清水3丁目503番「清水3-5-8」			地積 (㎡)	151	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 120 m、南 20 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	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			地域的特性	特記事項	特にない	
	地域的要因の将来予測	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	251,000 円/㎡		内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	収益還元法	収益価格	104,000 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	同一需給圏は北区の住宅地域を中心に隣接する西区、東区等の住宅地域と判定した。需要者の中心は需要者は30代から40代の名古屋市内在住者を中心に、周辺市町からの転入も見られる。地下鉄駅徒歩圏内に存していることから利便性が選好され、地価は上昇を続けている。需要の中心となる価格帯は、土地で3500万円~4500万円程度、新築戸建物件で5000万円~6500万円程度である。							
(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、同一需給圏内の市街化区域に存する住宅地域の事例を採用し、各事例の規範性に於いて試算した実証的な価格である。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格であるが、想定要素も多く、試算価格の精度がやや劣る。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考程度に留め、単価と総額との関係等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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	251,000	
	標準地番号 名古屋北-10	公示価格 248,000 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [/]	[100.0] / 100		
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/] / 100	100 / [/]	100 / [/]	[/] / 100			
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	一般的要因			原材料価格の高騰、人手不足等を起因に建物価格が上昇し、それに伴う地価への影響が顕著になりつつある。
	継続 新規				地域要因			駅徒歩圏内の既存住宅地域である。特段の変動要因は見られないが、利便性、居住環境面の選好性の強さもあり需要は堅調である。
	前年標準価格 247,000 円/㎡				個別的要因			個別的要因に変動はない。
-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 名古屋北-10		
公示価格 248,000 円/㎡			変動率			年間 +1.6 % 半年間 +1.2 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社八達不動産鑑定事務所	
北(県)-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	前田 達男
鑑定評価額	61,800,000 円		1㎡当たりの価格	236,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月7日	(6)路線価	[令和7年1月]	185,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市北区山田1丁目914番「山田1-9-30」				地積(㎡)	262	法令上の規制等										
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2住居(60,200)準防 (その他) (70,200)											
(2)近隣地域	範囲	東40m、西100m、南50m、北50m				標準の使用	低層住宅地											
	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				地域的特性	特記事項	特にない										
(3)最有効使用の判定	地域要因の将来予測	地下鉄駅から近い住宅地域であるが、今後も現在の環境を維持するものと予測する。利便性の高さから多様な需要を想定し得るため、地価は上昇傾向にて推移すると予測する。						街路	標準方位北、8m市道	交通施設	大曽根駅北方300m	法令規制	2住居(70,200)準防					
	(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	238,000 円/㎡				(6)市場の特性	同一需給圏は主として名古屋市北部の地下鉄駅徒歩圏の住宅地域である。需要者の中心は、資金的に余裕のある買い替え層である。大曽根はターミナル駅であるため、通勤・通学の利便性が良好で、住宅地としての人気は高い。また、駅徒歩圏内には飲食店や物販店も数多く立地するなど、事業用途での取得も多い。近時は画地規模を抑えた分譲が主流であるが、細分化後の中心価格帯は、土地のみで30～40百万円程度、新築戸建住宅で50～60百万円程度である。										
	収益還元法	収益価格	109,000 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0				
	標準地番号	名古屋北-10	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [106.7]	[100.0] 100	235,000	標準化補正	交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0				
(8)公示価格とした	公示価格	248,000 円/㎡																
	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0	その他	0.0
(9)指定からの検討	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路	0.0	交通	0.0	環境	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		標準化補正	街路	0.0	交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0	その他	0.0
(10)対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	232,000 円/㎡													
	-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/㎡												
変動率	年間	+1.7 %	半年間	%														
変動状況	[一般的要因] 不動産市場を取り巻く環境は、建築費の高騰や金融資本市場の変動等のリスクが顕在化しており、需要者のマインドが転換しつつある。 [地域要因] 大曽根駅から近い住宅地域であり、需要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。																	

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社安達不動産鑑定調査. Includes values for 北(県)-5, 愛知県, 愛知第6, 氏名, 不動産鑑定士 安達 直樹.

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. Includes dates like 令和7年7月1日 and values like 185,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 名古屋市北区大杉2丁目1607番. (2) 範囲: 東40m, 西140m, 南50m, 北50m. (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 234,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は北区の住宅地域を中心に隣接する西区、東区等の住宅地域と判定した. (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、同一需給圏内の市街化区域に存する住宅地域の事例を採用し. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 名古屋北-10, 公示価格 248,000 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 230,000 円/m², 変動率 年間 +1.7%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社那須不動産
北(県)-6	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 那須 明
鑑定評価額	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	90,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月25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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市北区如意2丁目75番				地積 (㎡)	103	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専 (60, 200) 準防	
	1:1	住宅 W2	小規模住宅等と駐車場が混在する住宅地域	南8m市道	水道、ガス、下水	名鉄味美 1.9km	(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 150 m、南 100 m、北 50 m				標準の使用	戸建住宅地	
	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						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、8 m市道	交通施設	名鉄味美駅 西方1.9km	法令規制 2中専 (70, 200) 準防
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状程度の地域環境を維持しながら推移するものと予測する。						
(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	+9.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			124,000 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	同一需給圏は北区、西区の庄内川以北、及び豊山町、春日井市等周辺市町を含む住宅地域の圏域である。需要者は地縁を有する圏内在住の一次取得者層が中心である。鉄道交通の利便性がやや劣る地域ではあるが、建売住宅等の供給が継続的に見られる。建築費高騰の影響等により住宅市場は停滞感が見られるものの、地価水準は概ね安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地は総額1500万~2000万円程度、新築戸建住宅は3000万円台である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格が求められた。収益還元法は画地規模等から、現実的かつ合理的な賃貸住宅等の想定が困難であるため適用しなかった。当該地域の取引は自用目的が中心であり、収益性よりも居住の快適性・利便性が重視され、価格形成にあたっては市場価格が重視される。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、一般的要因の影響、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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
	標準地番号 名古屋北-14	[100.8] 100	100 [109.0]	100 [/]	[109.0] 100	124,000		
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動状況 変動要因	[一般的要因] 区内の人口は若干の減少傾向である。建築費の高騰や金利の上昇により住宅市場は停滞感が続いており、先行きに不透明感強い。			
	前年標準価格 123,000 円/㎡				[地域要因] 庄内川の北側に位置する住宅地域で、地域要因に変動は見られず、住宅市場に停滞感はあるものの、地価水準は安定的に推移している。			
	-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	時点修正	標準化補正					
	標準地番号 名古屋北-14	[] 100	100 []					
	公示価格 123,000 円/㎡							
	変動率	年間 +0.8 %	半年間 +0.8 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリューテックコンサルティング株式会社	
北(県)-7	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐野 達也	
鑑定評価額	20,200,000 円		1㎡当たりの価格	180,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月13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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市北区中丸町3丁目13番7				地積(㎡)	112	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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	範囲	東130m、西30m、南0m、北50m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約8m、奥行約15m、規模120㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特にない							
(3)最有効使用の判定	地域的要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域である。周辺において特段の地域要因の変化はみられず、現状の住宅需要の堅調さを維持し、地価は安定的に推移するものと予測される。			基準方位	北5.5m市道	交通施設	黒川駅北西方1.4km	法令規制	準工(70,200)準防				
	(4)対象基準地の個別的要因	戸建住宅地			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	180,000 円/㎡			内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0		交通	+3.0		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0		環境	+46.0		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	0.0		行政	0.0		
(6)市場の特性	同一需給圏は、北区庄内川以南を中心とした住宅地域と判定する。需要者は、名古屋市内に勤務する個人が中心である。鉄道駅の利便性は劣るものの生活利便施設への接近性から住居環境は良好であり住宅需要は堅調である。中心となる価格帯は、土地のみで2000~2500万円程度、新築戸建住宅で3500~4500万円程度である。													
	(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模等から収益不動産の想定は現実的ではないため、収益価格の試算は行わなかったが、自用目的の取引が中心の地域であり、取引事例比較法による比準価格は市場実勢を反映しており、十分な信頼性を有すると判断する。従って、比準価格を標準として、地価公示地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	公示価格	名古屋北-10	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [151.9]	[109.0] 100	180,000	街路	0.0	交通	0.0	環境	0.0	行政
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	街路	0.0	交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	178,000 円/㎡			変動状況	[要因] 物価上昇が相次ぐ中、建売住宅等は一部の需要者に買い渋りがみられるものの、土地の取引価格は堅調を維持している。					
	-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] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす特段の変動はない。							
変動率	年間	+1.1 %	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7年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社安達不動産鑑定調査. Includes 15,200,000 円 and 109,000 円/m².

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. Includes dates and price types.

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. Contains detailed reasoning for the valuation, including location, area, and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アメジスト	
北(県)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	笠野 寿治
鑑定評価額	64,400,000 円		1㎡当たりの価格	266,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月]	205,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月7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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市区北山田1丁目1306番 「山田1-13-13」			地積 (㎡)	242	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 300) 準防 (その他) (90, 300)					
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 70 m、北 80 m			標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 8 m、奥行約 30 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路	30 m 国道	交通施設	大曽根 北方360m	法令規制	近商 (90, 300) 準防
	地域要因の将来予測	中低層の店舗、事務所等が混在する幹線道路沿いの商業地域で、最寄駅から近い共同住宅等が増加傾向にあり、当面は商住混在の状況で推移するものと予測する。											
(3)最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地					(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	266,000 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、名古屋市区北における庄内川以南の商業地域である。需要者は地場で事業を行う法人又は個人が主体であるが、投資目的で貸家及びその敷地又は賃貸借事業用地として更地を取得する事例もみられる。取得者の属性、取得の目的等により取得価格はまちまちで需要の中心となる価格帯を把握することは困難であるが、まとまった土地が供給されることが稀であることもあり、総じて画地規模の小さい取引が多く、総額で1億円に満たない取引が大半である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏、近隣地域とも事業用地は自用が主体で賃貸借に供される場合もレジデンスが大半であるなか、建築費の高騰もあいまって当該地域の賃料水準では収益価格は低位に試算されざるを得ず説得性に乏しい。これに対し、比準価格は、こうした需要を背景とした実際の取引価格を価格判定の根拠としており、実証的かつ市場参加者の価値判断に立脚し説得性が高いので、これを採用し、収益価格は参考にとどめ、公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。												
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	名古屋北5-7	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [131.9]	[100.0] 100	266,000		交通	0.0		交通	+2.0
(9)指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		交通	0.0		交通	+25.5	
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 254,000 円/㎡												
	-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/㎡												
	変動率	年間	+4.7 %	半年間	%	[要 因] 一般的 事業用地の需要は自己用が主体であるが、建築費の高騰、物価高、金利上昇懸念等から、水準が高い地域を中心に需要は鈍化傾向にある。 [要 因] 地域 幹線道路沿いの商住混在地域で、利便性が良好であること等から相対的に選好される反面、水準として割安感があり、需要は堅調である。 [要 因] 個別的 個別的要因に変動はない。							
	変動率												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社安達不動産鑑定調査	
北(県)5-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	安達 直樹
鑑定評価額	40,200,000 円		1㎡当たりの価格		131,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月5日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市北区西味鏡2丁目140番				地積 (㎡)	307	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 300) 準防			
	台形 1:1.5	店舗兼倉庫 RC4	中低層の店舗、事務所等が建ち並び近隣商業地域	南16m市道	水道、ガス、下水	味鏡 2.5km		(その他) (87, 288)			
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 30 m、南 40 m、北 0 m			標準的使用	中層店舗住宅併用地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.6m市道	交通施設	味鏡駅 西方2.5km		法令規制	近商 (90, 300) 準防	
	地域要因の将来予測	特段の変動要因は見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測される。									
(3)最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地					(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	137,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	75,700 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	同一需給圏は北区の庄内川以北を中心に隣接する西区、北名古屋市、春日井市及び豊山町等の商業地域と判断した。需要者の中心は地元の企業、個人事業者、戸建分譲業者等である。既成市街地のため更地の供給は少ない。目立った店舗の進出はなく、繁華性の高まりは見られないが、住居系用途での利用も可能な地域であり、用途多様性の観点から需要は底堅い。取引総額は規模や利用目的によってばらつきがあり、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	比準価格は、同一需給圏内の幹線及び準幹線道路沿い等の商業性を有する事例中心に採用し試算しており、実証的な価格といえる。収益価格は不動産の収益性に着目した価格であるが、想定要素も多く、試算価格の精度がやや劣る。また、当該地域では、自用物件が主体で、取引価格によって左右される傾向にある。よって、比準価格を中心に、収益価格を比較考量のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8)公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 名古屋北5-9	公示価格 138,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [106.0]	100 [99.9]	100 [100.0]		131,000	交通 0.0	環境 0.0	行政 -4.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		交通 0.0	環境 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況 形成要因の	一般的要因 [] 原材料価格の高騰、人手不足等を起因に建物価格が上昇し、それに伴う地価への影響が顕著になりつつある。						
	前年標準価格 130,000 円/㎡	-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			地域要因 [] 特段の変動要因は見られないが、一般的要因の影響により需要は底堅く推移している。						
	代表標準地 標準地	標準地番号 公示価格 円/㎡			個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +0.8 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社那須不動産
北(県)5-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 那須 明
鑑定評価額	165,000,000 円	1㎡当たりの価格	351,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	280,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市北区志賀南通1丁目18番				地積 (㎡)	469	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)					
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 90 m、南 0 m、北 0 m			標準的使用	中高層店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等	間口約 20.0 m、奥行約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 32.7m市道	交通施設	黒川駅近接	法令規制 商業 (100,400) 防火					
	地域要因の将来予測	中高層の店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並び駅前幹線道路沿いの商業地域で、特段の変動要因はなく、当面は現状程度の地域環境を維持しながら推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗住宅併用地				(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	355,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	225,000 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	同一需給圏は北区及び隣接する西区、東区等の幹線道路沿いの商業地域の圏域である。当該地域は地下鉄駅至近の幹線道路沿いに位置し、商住多様な用途に供されている地域であり、需要者は郊外型店舗を展開する法人及びそれらに賃貸を目標とする投資家や、営業所・クリニック等自用目的の法人個人、店舗ビルや賃貸・分譲マンションのデベロッパー等多岐に亘る。価格は規模等により多様であり、取引も少ないことから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	比準価格は対象基準地と同様の商業地の事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方収益価格は収益性を反映した理論的な価格であり、商業地においては重視すべき価格であるが、想定要素が多い点でやや信頼性に欠ける。したがって収益性に着目した取引も含め、取引市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、更に一般的要因の影響、単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 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
	標準地番号	名古屋北5-7	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	351,000					
(9) 指定基準地	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因	[一般的要因] 区内の人口は若干の減少傾向である。建築費の高騰、金利の上昇局面入り等先行きに不透明感は強く、不動産市況はやや停滞気味である。						
	前年標準価格 345,000 円/㎡					[地域要因] 幹線道路沿いの商住混在地域で、地域要因の変動は見られない。地下鉄駅至近のため需要は底堅いものの、地価の上昇は鈍化傾向にある。						
-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。								
標準地番号 北5-7		公示価格 348,000 円/㎡										
変動率		年間 +1.7 %	半年間 +0.9 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリューテックコンサルティング株式会社	
北(県)5-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 佐野 達也	
鑑定評価額		134,000,000 円		1㎡当たりの価格	
				227,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価 倍率種別	[令和7年1月] 路線価又は倍率	175,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月13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	所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市北区稚児宮通1丁目45番外			地積(㎡)	591	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商(80,300)準防	(その他)(90,300)					
	1:1.2	事務所兼倉庫S2	低層の事務所、店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南東24.5m県道	水道、ガス、下水	黒川550m								
(2)近隣地域	範囲	東40m、西100m、南100m、北40m			標準的使用	低層事務所地								
	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												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	24.5m県道	交通施設	黒川駅北東方550m	法令規制	近商(90,300)準防					
	地域要因の将来予測	店舗、事業所を中心に戸建住宅や共同住宅もみられる路線商業地域である。周辺において特段の地域要因の変化はみられない。背後の住宅地需要が堅調なこともあり地価は安定的に推移するものと予測される。												
(3)最有効使用の判定	低層事務所地					(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	227,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	138,000 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	同一需給圏は北区庄内川以南を中心に、北区全域及び隣接する西区及び東区等を含む商業地域と判定する。需要者の中心は店舗、事業所等としての利用を目的とする法人が考えられる。商業地としての繁華性は高くはないが、庄内川以北の橋地区とを往来する車両によって交通量は比較的多い。取引価格水準については商業地の取引事例は少なく、規模、立地、用途によって価格に差が見られる。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地上に事務所を想定し収益価格を求めたが、投資額に見合う賃料の想定が困難であることから、収益価格は低位に試算された。主たる需要者は自用目的での取引が中心であり、市場性を重視して意思決定を行うと考えられる。従って、本件では、市場実態を反映した価格である比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	名古屋北5-7					227,000			交通	0.0	交通	+9.0	
	公示価格	348,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [154.9]	[100.0] 100			環境	0.0	環境	+38.0		
									画地	0.0	行政	+3.0		
									行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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			
									その他		その他			
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規					価格変動要因	[一般的] 物価上昇が相次ぐ中、建売住宅等は一部の需要者に買い渋りがみられるものの、土地の取引価格は堅調を維持している。					
	前年標準価格	217,000 円/㎡							[地域] 準幹線道路沿いに店舗や事業所を中心に一般住宅もみられる路線商業地域である。地域要因に影響を及ぼす特段の変動はない。					
	-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] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号													
	公示価格													
	変動率	年間	+4.6 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社那須不動産
北(県)5-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 那須 明
鑑定評価額	54,700,000 円	1㎡当たりの価格	282,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月]	220,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月25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	所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋市区黒川本通5丁目18番1				地積 (㎡)	194	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火				
	1:2	店舗兼共同住宅 RC4	中高層店舗併用住宅ビルと低層店舗の混じる国道沿いの商業地域	西40m国道	水道、ガス、下水	黒川730m	(その他) (100,400)				
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西0m、南160m、北40m 標準的使用 中層店舗住宅併用地									
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	40m国道	交通施設	黒川駅 北方730m	法令規制	商業 (100,400) 防火		
地域要因の将来予測	中低層店舗、事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、特段の変動要因はなく、当面は現状程度の地域環境を維持しながら推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地					(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	282,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	178,000 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	同一需給圏は北区及び隣接する西区、東区等の幹線道路沿いの商業地域の圏域である。当該地域は地下鉄駅徒歩圏内の幹線道路沿いに位置し、商住多様な用途に供されている地域であり、需要者は郊外型店舗を展開する法人及びそれらに賃貸を目的とする投資家や、営業所・クリニック等自用目的の法人個人、店舗ビルや賃貸・分譲マンションのデベロッパー等多岐に亘る。価格は規模等により多様であり、取引も少ないことから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	比準価格は対象基準地と同様の商業地の事例を採用し、市場の実態を反映した実証的な価格が求められた。一方収益価格は収益性を反映した理論的な価格であり、商業地においては重視すべき価格ではあるが、想定要素が多い点でやや信頼性に欠ける。したがって収益性に着目した取引も含め、取引市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +12.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 名古屋北5-7	公示価格 348,000 円/㎡	[100.9] / 100	100 [100.0]	100 [124.3]	[100.0] / 100	282,000	標準化補正			
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]		標準化補正			
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 272,000 円/㎡								
	-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/㎡						
	変動率	年間 +3.7 %	半年間 %								
				価格変動要因	<p>[一般的要因] 区内の人口は若干の減少傾向である。建築費の高騰、金利の上昇局面入り等先行きに不透明感は強く、不動産市況はやや停滞気味である。</p> <p>[地域要因] 幹線道路沿いの商住混在地域で、地域要因の変動は見られない。地下鉄駅から徒歩圏内で需要は底堅いが、地価の上昇は鈍化しつつある。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>						