別記様式第６

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7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 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	76,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23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	⑨法令上の規制等
1:1	住宅 ＬＳ2	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	１中専 (60，200) (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１５００～２０００万円、新築戸建物件は３０００～４０００万円である。		
(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)公示価格を規準とした価格

① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 北名古屋-14 公示価格 161,000 円/㎡	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	地域要因
	[101.2] / 100	100 / [106.0]	100 / [162.7]	[100.0] / 100	94,500	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	街路 +5.0 交通 +4.0 環境 +49.0 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	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	地域要因
	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 94,800 円/㎡	③価格形成要因の変動状況 [一般的要因]	消費者物価指数が上昇傾向にある。住宅ローン金利に上昇のきざしが見られる。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 0.0 % 半年間 %	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　7日提出
北名古屋(県)-2　　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)-2	愛知県	愛知第６	氏名	不動産鑑定士　　原科　篤

鑑定評価額	19,600,000 円	１㎡当たりの価格	145,000 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　6日	(6)路線価	[令和　7 年 1月]	110,000 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
					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	北名古屋市鹿田東海１３３番５			②地積(㎡)	135 ( )	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)
	台形 1:2	住宅 ＬＳ2	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　145,000 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１，５００～２，５００万円程度、新築戸建分譲は３，５００～４，５００万円程度である。			
(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)公示価格を規準とした価格	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、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 +2.0、交通 +2.0、環境 +8.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 161,000 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [106.0]	100 / [112.4]	[106.0] / 100	145,000		
(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　142,000 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/㎡	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] 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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　+2.1 %　半年間　%	

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　7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	29,500,000 円	１㎡当たりの価格	163,000 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　6日	(6)路線価	[令和　7 年 1月]路線価又は倍率	120,000 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		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	北名古屋市西之保宮前１３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 W2	一般住宅のほかに共同住宅等が混在する住宅地域	南8.2m市道	水道、ガス、下水	西春 620m		(その他)

(2)近隣地域							
①範囲	東　20　m、西　50　m、南　50　m、北　30　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 ８．２m市道	交通施設	西春駅 西方620m	法令規制 １中専 (60，200)
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。						

(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	163,000 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)公示価格を規準とした価格

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		地域要因	
標準地番号 北名古屋-14						街路	0.0	街路	0.0
						交通	0.0	交通	0.0
						環境	0.0	環境	0.0
公示価格 161,000 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [106.0]	100 / [／]	[106.0] / 100	163,000	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	地域要因
						街路	街路
						交通	交通
						環境	環境
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		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　158,000 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にあり、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　北名古屋-14 公示価格　161,000 円/㎡	[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。
②変動率　年間　+3.2 %　半年間　+1.2 %	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日提出
北名古屋(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城木不動産鑑定
北名古屋(県)-4	愛知県	愛知第６	氏名	不動産鑑定士 岡﨑 智子

鑑定評価額	16,900,000 円	１㎡当たりの価格	98,500 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	74,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1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 西方1.9km / 法令規制：１低専 (60，100)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主とする住宅地域である。建築公法規制の緩和から数年が経過し、周辺において未利用地等の宅地化が散見される。当面ほぼ現状の用途を維持すると予測する。今後も地価水準は安定的に推移すると予測する。

(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 +6.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 98,500 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、北名古屋市及び隣接市町等の住宅地域である。特に、北名古屋市西部の名鉄犬山線沿線に存する住宅地と代替競争関係が認められる。需要者の中心は、市内または隣接市町等に在住の一次取得者層である。最寄駅からやや距離があるものの、一定の生活利便性を備えた低層住宅地域で、周辺地域と比較した値頃感から相応の需要が認められる。土地は１，５００～２，０００万円程度、新築戸建住宅は３，０００～３，８００万円程度が中心価格帯である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には賃貸マンション等が散見されるものの、対象基準地の画地規模・形状・公法規制等を考慮すると経済合理性に適う賃貸マンションの想定は困難であるため、収益価格は試算しなかった。本件においては比準価格のみを試算したが、当該価格は市内名鉄犬山線以西に存する類似地域から選択した実際の取引事例により求めており、市場の実態を反映し規範性を有する。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、鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	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、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 +48.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 161,000 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [106.0]	100 / [165.5]	[106.0] / 100	98,400		
(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 98,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市内の人口は微減、土地取引件数は増加傾向。建築費上昇や金利動向等の影響を受けて、立地条件による物件の選別が進んでいる。
	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] 地域要因に特段の変動はみられない。なお、令和３年３月末に石橋周辺地区において建蔽率・容積率が緩和された。
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　7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	城木不動産鑑定
北名古屋(県)-5	愛知県	愛知第６	氏名	不動産鑑定士　岡﨑　智子

鑑定評価額	21,900,000 円	１㎡当たりの価格	138,000 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]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　7年　7月　1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	北名古屋市九之坪葭田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 1.2㎞	(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　街路：基準方位　北　６ｍ市道　交通施設：西春駅 南西方1.2㎞　法令規制：1中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、賃貸共同住宅等が混在する住宅地域である。地域内に特段の変動要因はなく、当面はほぼ現状を維持すると予測する。生活利便性が比較的良好な立地であり、今後も地価水準は堅調に推移すると予測する。

(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　+6.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　138,000 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、北名古屋市及び隣接市等の住宅地域のうち、主に名鉄犬山線沿線の地域である。需要者の中心は、自己居住目的で取得する市内または隣接市在住の個人である。最寄りの西春駅から約１．２㎞に位置し、市内でも生活利便性が比較的良好な住宅地域である。建築費の高止まり等の影響を受けつつも、地価水準は堅調に推移している。土地は２，０００～２，５００万円程度、新築戸建住宅は３，５００～４，５００万円程度が中心価格帯である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には賃貸マンション等が散見されるものの、対象基準地の画地規模・形状・公法規制等を考慮すると経済合理性に適う賃貸マンションの想定は困難であるため、収益価格は試算しなかった。本件では比準価格のみを試算したが、当該価格は北名古屋市の名鉄犬山線以西に位置する混在住宅地の取引事例により求めており、市場の実態を反映し規範性を有する。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、上記のとおり鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	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
	公示価格 161,000 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [106.0]	100 / [117.8]	[106.0] / 100	138,000	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 +2.0、交通 +5.0、環境 +10.0、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
	前年指定基準地の価格　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

(10)対象基準地の前年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　136,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市内の人口は微減、土地取引件数は増加傾向。建築費上昇や金利動向等の影響を受けて、立地条件による物件の選別が進んでいる。
	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] 戸建住宅のほか賃貸共同住宅、駐車場等が混在する地域である。地域要因に特段の変動はみられない。
	②変動率　年間　+1.5 %　半年間　%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日提出
北名古屋(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城木不動産鑑定
北名古屋(県)-6	愛知県	愛知第６	氏名	不動産鑑定士 岡﨑 智子

鑑定評価額	24,100,000 円	１㎡当たりの価格	133,000 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	105,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1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	⑨法令上の規制等
1:2	住宅 ＬＳ2	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	1中専 (60, 200) (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	戸建住宅を主として農地等もみられる駅徒歩圏の住宅地域である。地域内に特段の変動要因はなく、当面はほぼ現状を維持すると予測する。利便性良好な立地であり、今後も地価水準は堅調に推移すると予測する。						

(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 133,000 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、北名古屋市及び隣接市等の住宅地域のうち、主に名鉄犬山線沿線の地域である。需要者の中心は、自己居住目的で取得する市内または隣接市在住の個人である。最寄り駅から徒歩圏内に位置し、市内でも生活利便性が比較的良好な住宅地域である。建築費の高止まり等の影響を受けつつも、地価水準は堅調に推移している。土地は２，０００～２，５００万円程度、新築戸建住宅は３，５００～４，５００万円程度が中心価格帯である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

周辺地域には賃貸マンション等が散見されるものの、対象基準地の画地規模・形状・公法規制等を考慮すると経済合理性に適う賃貸マンションの想定は困難であるため、収益価格は試算しなかった。本件では比準価格のみを試算したが、当該価格は市内名鉄犬山線沿線に位置する、概ね駅徒歩圏の住宅地取引事例により求めており、市場の実態を反映し規範性を有する。以上より、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

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		地域要因	
標準地番号 北名古屋-14						街路	0.0	街路	+2.0
						交通	0.0	交通	+5.0
						環境	0.0	環境	+8.0
公示価格 161,000 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [106.0]	100 / [115.7]	[100.0] / 100	133,000	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	地域要因
						街路	街路
						交通	交通
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		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 130,000 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 +2.3 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]	市内の人口は微減、土地取引件数は増加傾向。建築費上昇や金利動向等の影響を受けて、立地条件による物件の選別が進んでいる。
[地域要因]	戸建住宅を主とする、最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域である。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。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7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 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]	75,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23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	北名古屋市久地野河原１１３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 ４．２m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) 最有効使用の判定	戸建住宅地		
(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/㎡

(4)対象基準地の個別的要因：方位 0.0

(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１５００～２０００万円、新築戸建物件は３０００～４０００万円である。

(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) 公示価格を規準とした価格

① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 北名古屋-14 / 公示価格 161,000 円/㎡	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/㎡)
	[101.2] / 100	100 / [106.0]	100 / [165.2]	[100.0] / 100	93,000

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　地域要因：街路 +6.0、交通 +6.0、環境 +47.0、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	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/㎡)
	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	

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

(10) 対象基準地の前年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 93,100 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 0.0 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 消費者物価指数が上昇傾向にある。住宅ローン金利に上昇のきざしが見られる。北名古屋市の人口は微増から横ばい傾向である。

[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書　（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日提出
北名古屋(県)5-1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	城木不動産鑑定
北名古屋(県)5-1	愛知県	愛知第６	氏名	不動産鑑定士　岡﨑　智子

鑑定評価額	58,700,000 円	１㎡当たりの価格	145,000 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	110,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1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	北名古屋市西之保西若１２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) (その他)
	1:1	事務所 ＲＣ3	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	

(2)近隣地域	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
	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 長方形
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：２５m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	県道沿いに店舗や事務所等が建ち並ぶ、名鉄西春駅徒歩圏の商業地域である。地域内に特段の変動はなく、当面はほぼ現状を維持すると予測する。今後も地価水準は堅調に推移すると予測する。

(3) 最有効使用の判定	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 145,000 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、北名古屋市及び隣接市町の商業地域である。幹線道路沿い、かつ最寄りの名鉄西春駅から徒歩約６分に位置するため、多様な用途を前提とした需要が想定される。需要者の中心は、物販・飲食等の業務用地を取得する法人のほか、店舗や事務所ビル開発用地を取得する不動産業者等である。また、交通利便性に優れ、マンション開発用地としても需要が見込まれる。中心価格帯は、規模・用途等により様々であるため、取引総額に一定の傾向は見出し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。採用事例は北名古屋市及び隣接市の商業地域・商住混在地域に存し、繁華性に差はあるが適切に要因比較を行い客観性が高い。一方、収益価格は投資採算性を反映した価格であるが、周辺地域は自用目的の取引が占める割合が高く、取引価格決定に際し投資採算性が重視される程度はやや低い実態にある。以上より、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 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 144,000 円/㎡	[100.7] / 100	100 / [103.0]	100 / [/]	[103.0] / 100	145,000		
(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 143,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市内の土地取引件数は増加傾向。物価や金利動向等の影響を受けつつも、収益不動産への需要は底堅く推移。出店需要に特段変化はない。
	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 北名古屋5-2 公示価格 144,000 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特段の変動はみられない。幹線道路沿いに事業所、各種店舗等が並び、商業繁華性は概ね維持されている。
	②変動率 年間 +1.4 % 半年間 +0.7 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　7日提出
北名古屋(県)5-2　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)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	93,600,000 円	１㎡当たりの価格	123,000 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　6日	(6)路線価 [令和　7 年 1月]	93,000 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
				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	北名古屋市鹿田西赤土８２番外			②地積(㎡)	761 ( )	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)
1.5:1	店舗兼住宅 Ｓ2	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：１８．７m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	123,000 円/㎡
	収益還元法	収益価格	65,400 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違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)公示価格を規準とした価格

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	⑦内訳 地域要因
標準地番号 北名古屋5-2						街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0	街路 +1.0, 交通 +13.0, 環境 +5.0, 行政 0.0, その他 0.0
公示価格 144,000 円/㎡	[100.6] / 100	100 / [103.0]	100 / [119.8]	[105.0] / 100	123,000		

(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	⑦内訳 地域要因
						街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他	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　121,000 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　+1.7 %　半年間　%

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、商業地の需要は安定している。

[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。