

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
北(県)-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 小川 友秀
鑑定評価額	11,700,000 円		1㎡当たりの価格	106,000 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	85,000 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		名古屋市区会所町3 3 番 2				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		1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)	
	1:3	住宅 W2		一般住宅のほかに駐車場が多く見られる住宅地域		北6.5m市道	水道、ガス、下水	名鉄味美 3.3km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 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 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. 5 m市道	交通施設	名鉄味美駅西方3.3km		法令規制	1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		特段の変動要因は見られず、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	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 106,000 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	同一需給圏は庄内川以北を中心とする北区及び隣接する市区町内の住宅地域である。需要者の中心は地縁を有する圏内在住の一次取得者層である。最寄り駅から距離のある住宅地域であるが、相対的な値頃感から、住宅需要は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は土地で 1 5 0 0 万円程度、新築戸建物件で 3 0 0 0 万円～3 8 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	比準価格は信頼性の高い事例を採用し求められたものである。対象基準地周辺は戸建住宅を主体とする地域であり、住宅取得目的での取引が中心である。そのため、不動産の収益性よりも快適性が指向される点を勘案し、収益還元法は非適用とした。従って、比準価格を採用し、かつ単価と総額との関連、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		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 +1.0
	標準地番号 名古屋北-14								交通 0.0		交通 +1.0
	公示価格 124,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[109.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	106,000		環境 0.0		環境 +5.0
									画地 +9.0		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	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡								交通		交通
									環境		環境
									画地		行政
									行政		その他
									その他		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③価格変動状況形成要因の	[一般的要因] 北区の人口は微減傾向にある。建築資材、労務費等の高騰、金利上昇の市況への影響懸念から、需要サイドは慎重になっている。 [地域要因] 特段の地域要因の変動はないが、相対的な値頃感から住宅地としての需要は安定的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	前年標準価格 106,000 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 0.0 %	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	21,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	177,000 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 3日	(6)路線価	[令和 8 年 1月]	140,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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	①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				②地積 (㎡)	122 ()	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					
	1:2.5	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	①範囲		東 80 m、西 70 m、南 80 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 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、5.3m市道	交通 施設	黒川駅 北方1.5km		法令 規制	1 住居 (60, 200) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測		最寄りの地下鉄駅からはやや遠いものの、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で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 177,000 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	同一需給圏は主として名古屋市北部の庄内川以南に広がる住宅地域であり、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行われている。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)公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋北-10	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 254,000 円/㎡	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [147.3]	[100.0] 100	177,000							
(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 175,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[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、先行きの不透明感が増している。								
	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] 地下鉄駅からは徒歩圏外であるが、割安な相場感から一定の需要が認められる。								
	②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8年地価調査）

令和8年7月4日提出
北(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	39,300,000 円	1㎡当たりの価格	260,000 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	[令和8年1月 路線価又は倍率 倍率種別]	205,000 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		名古屋市北区清水3丁目503番 「清水3－5－8」				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 住居 (60, 200) 準防
	1:1.2	住宅 W2		中小規模の一般住宅 等が建ち並ぶ住宅地 域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	名城公園 600m		(その他) (70, 200)
(2) 近隣 地域	①範囲		東 150 m、西 120 m、南 20 m、北 80 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、6m 市道	交通 施設	名城公園駅 東方600m	法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防
	⑤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		低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 	

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	65,000,000 円	1㎡当たりの価格	248,000 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	190,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月16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				名古屋市北区山田1丁目914番「山田1-9-30」		②地積 (㎡)		262 ()	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) 準防		
	1:2	住宅 R C2		一般住宅を中心に、 共同住宅、店舗併用 住宅等が混在する地域		北8m市道	水道、 ガス、 下水	大曽根 300m		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 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 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、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
	⑤地域要因の将来予測		地下鉄駅から至近の住宅地域であるが、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。									
(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 0.0	
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		249,000 円/㎡					
			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/㎡					
(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。大曽根は多くの路線が交錯する駅であるため、通勤・通学の利便性が良好で、住宅地としての人気も高い。また、駅徒歩圏内には店舗等が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だが、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。										
(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、当地域の賃貸市場では土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は相対的に低位に求められた。一方で、比準価格は実際の取引事例に基づく実証的価格であり、その信頼性は高い。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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場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) 公示標準価格	①	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋北-10	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 254,000 円/㎡	$\frac{102.4}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{104.8}$	$\frac{100.0}{100}$	248,000						
(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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$							
(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 236,000 円/㎡			③価格変動要因の 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、先行きの不透明感が増している。							
	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] 大曽根駅から近い混在住宅地域であり、多様な需要が想定される。							
	②変動率 年間 +5.1 % 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	株式会社安達不動産鑑定調査
北(県)-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 安達 直樹
鑑定評価額	43,900,000 円		1㎡当たりの価格	240,000 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	[令和 8 年 1月 路線価又は倍率	190,000 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		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		名古屋市内北区大杉2丁目1607番「大杉2-16-11」			②地積 (㎡)	183 ()	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					
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い中に店舗等が混在する住宅地域	北8m市道	水道、ガス、下水	尼ヶ坂 150m		(その他) (70, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 140 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用	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 8m市道	交通施設	尼ヶ坂駅 北方150m		法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする熟成度の高い住宅地域であるが、都心部に近く利便性は良好である。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	0.0				
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		240,000 円/㎡							
			収益還元法	収益価格		110,000 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30代から40代の名古屋市内在住者であり、周辺市町からの転入も見られる。都心周辺に位置する利便性が選好され、地価は上昇傾向にある。一方、建築費の上昇や金利上昇リスクにより、新築戸建住宅を中心に総額面で慎重な需要も認められる。取引の中心となる価格帯は、土地は総額2000～3000万円、新築戸建住宅は4000～5000万円程度である。													
(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取引事例を採用し、各事例の規範性を踏まえて試算した実証的な価格である。一方、収益価格は収益性に着目した価格であるが、想定要素が多く、精度はやや劣る。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、単価と総額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	①	■ 代表標準地 標準地番号 名古屋北-10	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	-1.0
		公示価格 254,000 円/㎡	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [108.5]	[100.0] 100	240,000		交通	0.0		交通	-3.0
(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	0.0	地域要因	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通	0.0		交通	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 234,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 原材料価格の高騰や人手不足を背景に建築費が上昇し、地価への影響も顕在化している。加えて、金利上昇リスクにも留意を要する。								
	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] 名鉄瀬戸線沿線に位置し、利便性及び居住環境に優れた熟成度の高い住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。								
	②変動率 年間 +2.6 % 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	アメジスト
北(県)-6	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 笠野 寿治
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	91,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月24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		名古屋市北区如意2丁目75番			②地積 (㎡)	103 ()	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中専 (60, 200) 準防				
	1:1	空地	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	①範囲		東 30 m、西 150 m、南 100 m、北 50 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 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、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		
	⑤地域要因の将来予測		最近の分譲住宅を含め小規模な戸建住宅の多い住宅地域で、今後は、地域内に残る空地等に同様の戸建住宅が建築されることで、標準住宅地域として熟成していくものと予測する。								
(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	同一需給圏は名古屋市北区における庄内川以北の住宅地域である。需要者の中心は当該圏域内にて戸建住宅の取得を目的とする個人である。土地のみの総額で2000万円未満の取引が大半で、当該取引の中心となる価格帯はこのところ明らかに低下しており、不動産業者による低額の素地取得や弱気な値付けが目立つなど圏域内においても一定の住宅需要は引き続きあるものの金利の上昇等によるエンドユーザーの資金調達能力への影響等が地価に顕在化してきている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は画地規模の小さい戸建住宅適地で、共同住宅の建築を想定することが合理的でないため、収益価格は試算しなかった。近隣地域は戸建主体の地域で、当該戸建住宅の取得を目的とする個人が典型的な需要者となるが、比準価格は近隣地域と同じ如意を含む類似の立地条件下にある複数の実際の取引価格を価格判定の根拠とし、市場参加者の価値判断に立脚し、かつ、このところの市場動向を反映し説得力を有するのでこれを採用し、鑑定評価額を決定した。										
(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
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 124,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的 要因] 建築費上昇、金利高等から総じて住宅需要は鈍化傾向にあるなか、資金調達能力等を要因とした地域的な偏向性がより顕著になっている。						
	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 名古屋北-14 公示価格 124,000 円/㎡				[地域 要因] 利便性等市場競争力において劣位にある地域で需要は弱気みであるが、画地規模が小さく現状の水準であれば総額において耐性がある。						
					[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 0.0 %										

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		20,400,000 円		1㎡当たりの価格	182,000 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6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		名古屋市北区中丸町3丁目13番7				② 地積 (㎡)	112 ()	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			
	1:2.5	住宅 L S3		小規模一般住宅のほか、事業所等も見られる住宅地域	南5.5m市道	水道、ガス、下水	黒川 1.4km		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	① 範囲		東 130 m、西 30 m、南 0 m、北 50 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 8 m、奥行 約 15 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 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		
	⑤ 地域要因の将来予測	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。										
(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		182,000 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	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	+1.0
	名古屋北-10							交通	0.0		交通	+3.0
	公示価格							環境	0.0		環境	+50.0
	254,000 円/㎡							画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
(9) 指定基準地	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) 対象基準地の前年の検討	① -1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因	[一般的要因] 物価上昇と金利上昇により一部の需要者には買い控えの様子がみられるが、土地の取引価格は堅調を維持している。							
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 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。							
	前年標準価格 180,000 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	+1.1 %	半年間								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月4日提出
北(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社安達不動産鑑定調査
北(県)-8	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 安達 直樹
鑑定評価額	15,200,000 円	1㎡当たりの価格	109,000 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	[令和8年1月 路線価又は倍率 倍率種別]	87,000 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		名古屋市北区西味簗4丁目310番1				②地積 (㎡)	139 ()	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 中専 (60, 200) 準防
	1:3	住宅 W2		一般住宅、共同住宅 等が混在する住宅地 域		北5.5m市道	水道、 ガス、 下水	味簗 2km		(その他) (70, 200)
(2) 近隣 地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 170 m、北 50 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 6.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 130 ㎡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	味簗駅 西方2km	法令 規制	2 中専 (70, 200) 準防
	⑤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		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 109,000 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		同一需給圏は北区を中心に、隣接する西区、北名古屋市、豊山町及び春日井市の周辺市町を含む住宅地域と判断した。需要者の中心は住宅建設目的の個人、不動産業者等である。街区が整然とし、住宅需要は安定的に推移しているが、地下鉄沿線エリアに比して競争力はやや劣る。建築費や金利上昇リスクもあり、総額面では慎重な需要も見られる。需要の中心価格帯は、土地で1500万円～2000万円程度、新築戸建物件で3500万円～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		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、各事例の規範性に依拠して試算した実証的な価格である。収益価格は、画地条件等から効率的な賃貸建物の想定が困難であるため試算しなかった。当該地域には賃貸共同住宅も見られるが、居住の快適性及び利便性を重視する自己居住目的の取引が中心である。よって、比準価格を標準とし、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 規 準 価 格 とし た	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 名古屋北-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 124,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{109.0}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100.0}{100}$	109,000		交通 0.0		交通 -1.0
(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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			画地 +9.0		行政 0.0
								行政 0.0		その他 0.0
								その他 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 109,000 円/㎡		③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 原材料価格の高騰や人手不足を背景に建築費が上昇し、地価への影響も顕在化している。加えて、金利上昇リスクにも留意を要する。 [地 域 要 因] 庄内川以北に位置する住宅地域であり、地縁を有する需要者が中心である。特段の変動要因は見られず、需要は安定的に推移している。 [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	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	67,800,000 円		1㎡当たりの価格	280,000 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	215,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月6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		名古屋市区北山田1丁目1306番「山田1-13-13」				②地積 (㎡)		242 ()		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		近商 (80, 300) 準防 (その他) (90, 300)
	1:4	事務所兼住宅 R C3		国道沿いに中低層の店舗、事務所等が混在する商業地域		北西30m国道		水道、ガス、下水		大曽根 360m		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 70 m、北 80 m				②標準的使用		中低層店舗兼共同住宅地			
	③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									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	30m国道		交通施設	大曽根駅 北方360m		法令規制	近商 (90, 300) 準防
	⑤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、最寄駅から近いため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		280,000 円/㎡					
			収益還元法		収益価格		123,000 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、公示価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号 名古屋北5-7	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		地域要因		
								街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 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		地域要因		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 266,000 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 建築費高騰、金利高等があるも、圏域内の価格水準下においては調達資金への影響は現時点ではみられず、需要は堅調である。							
	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] 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、投資用マンションも含め需要は堅調である。							
	②変動率 年間 +5.3 % 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4日提出
北(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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線	[令和8年1月 路線価又は倍率 倍率種別]	105,000 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		名古屋市北区西味鐘2丁目140番				②地積 (㎡)	307 ()	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		近商 (80, 300) 準防		
	台形 1:1.5	店舗兼倉庫 R C4		中低層の店舗、事務 所等が建ち並ぶ近隣 商業地域		南16m市道	水道、 ガス、 下水	味鐘 2.5km		(その他) (87, 288)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 120 m、西 30 m、南 40 m、北 0 m				②標準的使用		中層店舗住宅併用地			
	③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									
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路 1 6 m市道		交通 施設		味鐘駅 西方2.5km		法令 規制	近商 (90, 300) 準防
	⑤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 82,500 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		同一需給圏は北区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企業、個人事業者、戸建分譲業者等である。既成市街地で更地供給は少なく、繁華性の高まりも見られないが、住居系用途での利用も可能であり、用途の多様性を背景に需要は底堅い。もっとも、建築費の上昇や金利上昇リスクには留意を要する。なお、取引総額は規模及び利用目的による差が大きく、一定の中心価格帯は把握し難い。										
(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、同一需給圏内の幹線及び準幹線道路沿い等に存する商業性を有する取引事例を中心に採用し、試算した実証的な価格である。収益価格は不動産の収益性に着目した価格であるが、想定要素が多く、試算精度はやや劣る。当該地域では自用物件が主体で、市場では取引価格が重視される傾向にある。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋北5-9		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 +1.0 交通 +3.0 環境 0.0 行政 -4.0 その他 0.0	
	公示価格 139,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	131,000					
(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 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 131,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 原材料価格の高騰や人手不足を背景に建築費が上昇し、地価 への影響も顕在化している。加えて、金利上昇リスクにも留意 を要する。							
	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] 既成の近隣商業地域であり、幹線道路沿いの利便性と用途の 多様性を背景に、需要は底堅く推移している。							
	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。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	新東昭不動産株式会社
北(県)5-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 小川 友秀
鑑定評価額	173,000,000 円		1㎡当たりの価格	369,000 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	285,000 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		名古屋市区北志賀南通1丁目18番				②地積 (㎡) (469)		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		商業 (80, 400) 防火 (その他) (100, 400)		
	1:1.5	店舗兼共同住宅 SRC8		店舗兼共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域		南32.7m市道	水道、ガス、下水	黒川近接				
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 90 m、南 0 m、北 0 m				②標準的使用		中高層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、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	32.7m市道	交通施設	黒川駅近接		法令規制	商業 (100, 400) 防火	
	⑤地域要因の将来予測		低層店舗、共同住宅等が建ち並ぶ市道沿いの商業地域で、特段の変動要因は見られず、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		高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		373,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		227,000 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内の幹線・準幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は賃貸経営を目的として取得する法人企業、個人投資家、沿道サービス店舗を運営する法人、マンションデベロッパー等である。背後は商・住混在であり、住宅、マンション、事業所等が建ち並んでいる。新規出店の動きは見られないものの、住居系用途の需要は依然強い。需要の中心価格帯は画地規模・用途によりバラつきがあるため、一定の傾向は見い出せない状況である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は北区内の商業地域に存する事例から試算されており、市場の実態を反映した実証的な価格といえ説得力を有する。需要者の中には収益性を重視する法人、個人も想定されるが、需要者が期待する利回り、賃料及び空室率等については適正な水準を見出しにくい状況にある。従って、現在の市場動向を考慮し、実証的な比準価格を重視しつつ、収益価格を比較考量のうえ、かつ単価と総額との関連に留意し、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	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		$\frac{103.7}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100.0}{100}$		369,000			
(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/㎡)	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			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				③価格変動要因	[一般的要因] 不動産投資市場において選別、二極化が続いており、投資マインドは金利の上昇予測等の市況への影響懸念から、慎重になっている。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 351,000 円/㎡					[地域要因] 市道沿いの路線商業地域であるが、特段の地域要因の変動は認められない。						
	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					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋北5-7 公示価格 356,000 円/㎡											
	②変動率	年間	+5.1 %	半年間	+3.7 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリ्यू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	142,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	240,000 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 6日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	185,000 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
(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				②地積 (㎡)		591 ()		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		近商 (80, 300) 準防		
	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		(その他) (90, 300)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 100 m、南 100 m、北 40 m				②標準的使用		低層事務所地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、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 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	
	⑤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		240,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		147,000 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。商業地としての繁华性は高くはないが、庄内川以北の楠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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋北5-7		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 356,000 円/㎡		[103.7] 100	100 [100.0]	100 [153.8]	[100.0] 100	240,000		交通 0.0		交通 +9.0	
(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		交通	
									環境		環境	
									画地		行政	
(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 227,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 物価上昇と金利上昇により一部の需要者には買い控えの様子がみられるが、土地の取引価格は堅調を維持している。							
	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] 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 変動率 年間 +5.7 % 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	アメジスト
北(県)5-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 笠野 寿治
鑑定評価額	58,600,000 円		1㎡当たりの価格	302,000 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	230,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月6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		名古屋市北区黒川本通5丁目18番1				②地積 (㎡) ()		194		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		商業 (80, 400) 防火 (その他) (100, 400)			
	1:2	店舗兼共同住宅 R C 4		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					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 160 m、北 110 m				②標準的使用		中層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 19 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	4 0 m国道		交通施設	黒川駅730m		法令規制	商業 (100, 400) 防火	
	⑤地域要因の将来予測		中高層の店舗兼共同住宅、低層店舗が混在する状況にあるが、低層店舗の高層マンションへの建替えが進みつつあり、黒川駅徒歩圏の立地を生かした高層共同住宅主体の地域に変動していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中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 366,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 275,000 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、名古屋市北区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	近隣地域は黒川駅徒歩圏の立地を背景として投資用マンションの需要が想定されるほか、自用の事業所用地、低層店舗など多様な用途が競合する一方、まとまった土地が供給されることが少ないため、取引価格は高額になる傾向にある。比準価格はこうした近隣地域の特性を反映した実証的な価格として尊重されるべきものであるが、本件では対象標準地の画地条件等に即し、投資採算性に立脚した収益価格を重視し、公示価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。												
(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
		標準地番号								交通 0.0	交通 +12.0		
		公示価格		[103.7]	100	100	[100.0]	302,000		環境 0.0	環境 +9.0		行政 0.0
		356,000 円/㎡		100	[100.0]	[122.1]	100			画地 0.0	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		[]	100	100	[]			交通	交通		
		円/㎡		100	[]	[]	100			環境	環境		行政
										画地	画地		行政
										行政	行政		その他
										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				③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 建築費高騰、金利高等があるも、圏域内の価格水準下においては調達資金への影響は現時点ではみられず、需要は堅調である。							
	■ 継続 □ 新規					[地域要因] 低層店舗の高層マンションへの建替えが進むなど、黒川駅徒歩圏の立地を背景に複数の需要が競合し、地価は上昇傾向にある。							
	前年標準価格 282,000 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	+7.1 %	半年間	%								