

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6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	95,200 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	76,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月23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		北名古屋六ツ師宮西1 3 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 S2		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. 5 m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					95,200 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。地価はこのところ堅調に推移してきたが、建築費の高騰や金利の上昇基調などから、先行きは不透明な状況である。市場の中心となる価格帯は土地が1 5 0 0 万円～2 0 0 0 万円、新築戸建物件は3 0 0 0 万円～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 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 部 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	+5.0 +4.0 +51.0 0.0 0.0
	公示価格 165,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [106.0]	100 [164.9]	[100.0] 100	95,000						
(9) から 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 部 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 94,800 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 建築費の高騰が続いている。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概ね横ばいである。								
	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	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	20,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	149,000 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 4日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	110,000 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 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 S2	一般住宅のほかにも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		基準方位 北 6m市道		交通 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 149,000 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、新築戸建建議は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	地域要因	街路 +2.0	
	公示価格 165,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [106.0]	100 [111.3]	[106.0] 100	149,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.0 行政 0.0 その他 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 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.0 行政 0.0 その他 0.0		行政 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 145,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 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] 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 +2.8 % 半年間 %				[個別的] 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	合同会社千早不動産コンサルティング
北名古屋(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 井上 徹
鑑定評価額	30,000,000 円		1㎡当たりの価格	166,000 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	125,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月23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		北名古屋市の西之保宮前1 3 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	住宅地域として熟成が進んでおり、今後も現在の住環境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 +6.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 166,000 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、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へ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。地価はこのところ堅調に推移してきたが、建築費の高騰や金利の上昇基調などから、先行きは不透明な状況である。市場の中心となる価格帯は土地が2 0 0 0 万円～2 5 0 0 万円、新築戸建物件は3 5 0 0 万円～4 5 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、現況の不動産市況も考慮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		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 165,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [106.0]	100 [/]	[106.0] 100	166,000		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	環境 0.0	地域要因	環境 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +6.0		行政 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 163,000 円/㎡				③ 価格変動要因の	[一般的要因] 建築費の高騰が続いている。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概ね横ばいである。						
	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-14 公示価格 165,000 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。						
	②変動率 年間 +1.8 % 半年間 +0.6 %					[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3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 岡崎 智子
鑑定評価額	17,100,000 円		1㎡当たりの価格	99,700 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2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	74,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月29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9 0 番 2 5			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. 4 m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約5年が経過し、周辺地域において画地を細分化した戸建分譲が散見される。今後も地価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			99,700 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、北名古屋及び隣接市町等の住宅地域である。特に、北名古屋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。最寄駅から徒歩圏外にあるが、一定の生活利便性を備えた低層住宅地域で、市中心部と比較した値頃感から、需給ともにやや増加している。土地は1, 5 0 0 ～ 2, 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅3, 0 0 0 ～ 4, 2 0 0 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	周辺地域には賃貸アパート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合う賃貸用建物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、当該価格は北名古屋市の名鉄犬山線以西に位置する住宅地の取引事例により求めている。市場の実態を反映し客観性を有する。以上より、本件では比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号		北名古屋-14		②時点修正	[101.2] 100	③標準化補正	100 [106.0]	④地域要因の比較	100 [167.7]	⑤個別的要因の比較	[106.0] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	99,600	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 +50.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		165,000 円/㎡													
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号				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	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/㎡													
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 98,500 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。建築資材価格や金利の上昇等の影響を受けて、立地条件により需給動向に差が生じている。									
	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 +1.2 % 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	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 岡崎 智子
鑑定評価額	22,300,000 円		1㎡当たりの価格	140,000 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 2日	(6) 路線価	[令和 8年 1月]	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 29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所在地及び地番並びに「住居表示」等		北名古屋九之坪蔵田 4 0 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	基準方位 北 街 6m市道 路	交通 西春駅 南西方1.2km 施設	法令 1 中専 (60, 200) 規制				
	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		140,000 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 km に位置し、日用品店舗等に近く、生活利便性が比較的良好な住宅地域である。建物価格や金利の上昇による影響を受けつつも、需要は堅調に推移している。土地は 2, 0 0 0 ～ 2, 5 0 0 万円程度、新築戸建は 3, 5 0 0 ～ 4, 8 0 0 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合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客観性を有する。以上より、本件では比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 北名古屋-14	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 +5.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 165,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [106.0]	100 [118.9]	[106.0] 100	140,000				
(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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 138,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的] 市内の人口は微減、土地取引件数は増加傾向。建築資材価格や金利の上昇等の影響を受けて、立地条件により需給動向に差が生じている。					
	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] 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 +1.4 % 半年間 %				[個別的] 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3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 岡崎 智子
鑑定評価額	24,800,000 円		1㎡当たりの価格	137,000 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2日	(6)路線価	[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29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 S2		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																
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		137,000 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町のうち、主に名鉄犬山線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、自己居住目的で取得する個人である。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。建物価格や金利の上昇等による影響を受けつつも、需要は堅調に推移している。画地規模や建物グレード等により幅があるが、土地は2,000～2,500万円程度、新築戸建住宅は3,200～5,000万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合う賃貸用建物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、最寄り駅から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客観性を有する。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 規 準 価 格 として 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	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 +5.0 +7.0 0.0 0.0
	公示価格 165,000 円/㎡		[101.2] 100		100 [106.0]		100 [114.6]		[100.0] 100		137,000							
(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 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 要 因] 市内の人口は微減、土地取引件数は増加傾向。建築資材価格や金利の上昇等の影響を受けて、立地条件により需給動向に差が生じている。											
	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] 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。											
	②変動率 年間 +3.0 % 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7日提出
北名古屋(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	日本工営都市空間株式会社	
北名古屋(県)-7	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	村井 克彦
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	75,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月22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	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						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、名鉄犬山線沿線の北名古屋市及び隣接市町の住宅地域の圏域である。最寄駅へは徒歩圏外で交通利便性が劣り、建築費高騰等による先行き不透明感はあるものの、相対的割安感から需要は概ね安定的に推移している。需要者の中心は北名古屋市在住の一次取得者層が中心であるが、周辺市町からの転入も見られる。需要の中心となる価格帯は、土地が1, 5 0 0 ～2, 0 0 0 万円程度、新築戸建分譲は3, 0 0 0 ～4, 0 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、北名古屋市内の名鉄犬山線沿線の取引事例より求めた比準価格を標準とし、周辺標準地との検討並びに市場の需給動向等を総合的に勘案して、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 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 +6.0 交通 +6.0 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 165,000 円/㎡	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[168.5]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	92,900						
(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/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$							
(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 93,100 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一 般 的 要 因] 市の人口は微減傾向、取引件数は微増傾向にある。建築費の高騰や継続的な物価上昇等により、不動産市場に停滞感が見られ始めている。							
	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] 特段の変動要因は認められないが、最寄駅へ徒歩圏外の交通利便性の劣る住宅地域であり、相対的割安感より需要は概ね安定的である。							
					[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 %											

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 岡崎 智子
鑑定評価額	60,300,000 円	1 m ² あたりの価格	149,000 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 2日	(6) 路線価	[令和 8年 1月]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 29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所在地及び地番並びに 「住居表示」等		北名古屋市西之保西若 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) 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	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	県道沿いに店舗や事務所等が建ち並び、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。地価は緩やかな上昇傾向と予測する。								
(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		152,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		87,400 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、北名古屋市及び隣接市町の商業地域である。幹線道路沿いで最寄り駅から徒歩約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が、各用途で、昨今の建築費上昇の影響が生じている。需要者の中心は、自己業務用地を取得する法人、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、マンション開発用地としての需要も見込まれる。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。採用事例は市内の商業地域・商住混在地域に存し、繁華性に差はあるものの適切に要因比較を行っており客観性を有する。一方、収益価格は店舗兼事務所を建築し賃貸を想定して求めた価格である。立地条件等から低位に試算されたが、投資採算性を反映し、市場参加者の価値判断に一定の説得力を有する。よって、比準価格を重視して収益価格を比較考量し、代表基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 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 146,000 円/㎡	[102.1] 100	100 [103.0]	100 [/]	[103.0] 100	149,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 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	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(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 145,000 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。建築資材価格や金利の上昇等により収益不動産市況に慎重さが窺え、立地条件による選別が進んでいる。					
	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 北名古屋5-2 公示価格 146,000 円/㎡				[地域 要因] 地域要因に特段の変動はみられない。幹線道路沿いの商業地においても、駅徒歩圏は住宅地価格の上昇による影響、波及が認められる。					
	②変動率 年間 +2.8 % 半年間 +2.1 %				[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	94,400,000 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4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	94,000 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		北名古屋市鹿田西赤土 8 2 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 124,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 66,300 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、需要は概ね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	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +13.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 北名古屋5-2 公示価格 146,000 円/㎡		$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{121.0}$	$\frac{105.0}{100}$	124,000			
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(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 123,000 円/㎡				③ 価格変動状況	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。				
	②変動率 年間 +0.8 % 半年間 %					個別的要因 個別的要因に変動はない。				