

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミソノサービス株式会社
千種(県)5-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 加藤 雅也
鑑定評価額	65,600,000 円	1㎡当たりの価格	340,000 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率	260,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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所在及び地番並びに「住居表示」等				名古屋千種区松軒1丁目407番「松軒一丁目4番19号」			②地積 (㎡)	193 ()	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	事務所 S3		事務所、共同住宅、店舗兼住宅等が混在する商業地域	東32.7m市道	水道、ガス、下水	今池 1km					
(2) 近隣地域	①範囲				東 60 m、西 20 m、南 150 m、北 40 m		②標準的使用		低中層事務所兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等			間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模		240 ㎡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	今池駅 北方1km		法令規制	商業 (100, 400) 防火		
	⑤地域要因の将来予測		大きな開発計画等はないため、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				低層事務所兼共同住宅地			(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		358,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		250,000 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		同一需給圏は千種区及び周辺区の幹線及び準幹線道路沿いを中心とする普通商業地域である。需要者の中心は地元の法人及び個人事業者、投資家等である。当該地域は、その利便性から店舗系用途に加えて賃貸マンション用地等としての需要も見込まれる。直近では、経済の回復基調から地価は持ち直しの動きがみられる。取引総額は画地規模や建物用途等によって多様であり、需要の中心となる価格帯は見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、現実の市場性を反映した実証的価格で、採用事例は対象基準地と価格牽連性を有する千種区内の路線沿い商業地域に存し適格性を有している。一方、収益価格の前提となる賃料水準・空室率等は、長期的な将来予測を反映しづらいことから、収益価格は低位に試算された。したがって、比準価格と収益価格を相互に関連づけ、代表標準地価格との均衡にも留意し、商業地需給の動向等を勘案のもと、上記のとお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 0.0	地域要因	街路 -1.0
		公示価格	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [138.1]	[100.0] 100	340,000		交通 0.0	交通 +5.0		
		448,000 円/㎡						環境 0.0	環境 +23.0			
								画地 0.0	行政 +8.0			
								行政 0.0	行政 0.0			
								その他 0.0	その他 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	街路 0.0	地域要因	街路
		前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	交通 環境		
		円/㎡						環境 0.0	環境 行政			
								画地 0.0	行政 その他			
								その他 0.0	その他			
(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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 低金利を背景に不動産市場は堅調に推移しているが、今後においては、世界情勢や物価動向が注視される。							
		■ 継続 □ 新規			[地域] 特段の変動要因は見られないが、店舗系需要は堅調に推移している。							
		前年標準価格 318,000 円/㎡			[個別的] 個別的要因の変動は特にない。							
		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 +6.9 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
千種(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三交不動産鑑定所
千種(県)5-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 浅田 勝利
鑑定評価額	111,000,000 円	1㎡当たりの価格	490,000 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) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 390,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月17日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種類	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			名古屋市中千種区千種2丁目1908番「千種二丁目19番18号」		②地積 (㎡)		226 ()	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	
	台形 1:3	事務所、住宅兼車庫 R C 4		中低層の事務所、店舗等が混在する商業地域		南100m市道	水道、ガス、下水	吹上 800m		(その他) (100, 400)	
(2) 近隣地域	①範囲			東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 25 m		②標準的使用		中高層店舗事務所兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等			間口 約 10 m、奥行 約 23 m、規模		230 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性		特記 事項	特にない		街 1 0 0 m市道		交通 吹上駅 西方800m		法令 規制	商業 (100, 400) 防火
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いに中低層の事務所、店舗等が混在する商業地域である。都心に近接する利便性により、徐々にマンション化が進むと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗事務所兼共同住宅地						(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		519,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		377,000 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	同一需給圏は千種区及び中区、東区、昭和区北部の商業地域である。需要者はマンション開発業者や地元企業が中心となる。幹線道路沿いで、かつ吹上駅徒歩圏にあるため、店舗、事務所、マンション等、幅広い需要が認められるが、現在は都心居住ニーズの高まりを受け、マンション需要が中心となる。賃貸マンションに対する投資需要は堅調で地価は高値圏を維持している。中心価格帯は規模や用途等による差異が大きく、一定の傾向を見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は千種区及び中区の類似性の高い商業地事例から試算しており、市場の実勢を反映する。収益価格は店舗事務所兼共同住宅の賃貸を想定した、投資家の着目する価格である。当市場は投資需要が高いものの、収益価格は想定要素が多く不安定な面がある。検討の結果、比準価格を重視、収益価格を比較考量し、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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋千種5-6		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 448,000 円/㎡		$\frac{[111.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.8]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	486,000		交通 0.0		交通 +6.0
(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 -1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通 0.0		交通 +6.0
(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 475,000 円/㎡			③ 変動形成要因の	[一般的] 建築費の高騰や金利上昇懸念など、地価の下落圧力が高まっているが、投資需要は堅調で取引価格は高値圏を維持している。						
	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] 賃貸マンションに対する投資需要は堅調で、周辺でも新規マンション開発が見られた。						
	②変動率 年間 +3.2 % 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	株式会社 総合鑑定調査
千種(県)5-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 小森 洋志
鑑定評価額	255,000,000 円	1㎡当たりの価格	980,000 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]	680,000 円/m
(2) 実地調査日	令和 6年 4月 5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		名古屋市中千種区池下1丁目413番「池下一丁目4番15号」				②地積 (㎡) ()		260		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, 500) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100, 500)		
	2:1	店舗、事務所兼住宅 R C 5F1B		中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域		南37m市道、東側道	水道、ガス、下水	池下 60m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 10 m、西 70 m、南 0 m、北 20 m				②標準的使用		中高層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項		特にない		街路	37m市道		交通施設	池下駅 西方60m		法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 500) 防火
	⑤地域要因の将来予測		地下鉄駅近接の中高層の店舗兼事務所ビルや低層店舗が混在する商業地域であり、地域要因に特段の大きな変動要因はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。										
(3)	最有効使用の判定						高層店舗兼事務所地		(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +7.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		1,050,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		885,000 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		同一需給圏は千種区及びその周辺区の地下鉄東山線沿線の駅に近い商業地域である。需要者の中心は、地元企業、ディベロッパーのほか、収益物件を保有する投資家など多様である。当該地域は、地下鉄池下駅至近の良好な立地条件を基に底堅い需要があり、地価は堅調である。取引の中心価格帯は、規模、用途、形状等によって格差があり、一定の傾向は見られない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域周辺は千種区の駅至近の商業地域で、賃貸店舗、事務所等の収益物件のほか、自用の店舗等も見られる地域である。よって本件では市場の実態を反映した比準価格を標準とし、投資採算性に着目した収益価格を関連付け、更に代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。											
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋千種5-4 公示価格 904,000 円/㎡		② 時点修正 [108.4] 100	③ 標準化補正 100 [107.0]	④ 地域要因の比較 100 [/]	⑤ 個別的要因の比較 [107.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 980,000	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
							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	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 845,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築費高騰等の懸念材料もあるが、雇用、所得環境が改善する下で、景気は緩やかな回復傾向にあり、不動産投資市場は堅調に推移。								
	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 名古屋千種5-4 公示価格 904,000 円/㎡				[地域要因] 特段の変動要因は認められないものの、東山線沿線駅周辺の商業地に対する需要は旺盛で、地価は上昇傾向にある。								
	② 変動率 年間 +16.0 % 半年間 +8.4 %				[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	株式会社東洋不動産鑑定コンサルタント
千種(県)5-4	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 内田 克也
鑑定評価額	158,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,020,000 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率	750,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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所在及び地番並びに「住居表示」等	名古屋千種区内山3丁目2605番「内山3丁目26番13号」	②地積(㎡)	155	⑨法令上の規制等	商業(80,600) 防火
	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
	1:1.5	店舗兼事務所 RC4F1B	中高層事務所、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域	南30m県道	水道、ガス、下水	千種 150m
						(その他) 駐車場整備地区(100,600)
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西50m、南0m、北0m	②標準的使用	中高層店舗兼事務所地		
	③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				
	④地域的特性	特記 特にない	街路 30m県道	交通 千種駅 南東方150m	法令 商業 駐車場整備地区(100,600) 防火	規制
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中高層の事務所、低層店舗等が見られる千種駅に近接する商業地域である。駅前ビル群の再開発が進行中にて、周辺の取引動向等から地価水準の動向は上昇傾向で推移すると思料される。				
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地		(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	1,060,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	893,000 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、千種区及び名古屋市内の駅周辺、幹線道路沿い等の繁華性の高い商業地域である。需要者の中心は、地元や全国規模で展開する法人のほか投資家等も想定される。駅至近や幹線道路沿いの地域においては旺盛なマンション需要と相俟って高値取引が多く見られ、地価は上昇している。また、取引面積や総額は業種や事業規模によって異なるため、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場の実態を反映した比準価格及び不動産の収益性に着目した収益価格が得られた。比準価格は多数の類似した事例による実証的な価格にてその説得力は高い。収益価格は需要者の特性を反映した説得力の高い価格であるが建築費の高騰や賃料の粘性により稍低めに求められた。従って本評価では比準価格を中心に収益価格を比較考量し、更に代表標準地と規準した価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。					
(8) 公示価格	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/㎡)
	標準地番号 名古屋千種5-4					
	公示価格 904,000 円/㎡	[108.4] / 100	100 [107.0]	100 [90.3]	[100.0] / 100	1,010,000
(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/㎡)
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	
(10) 対象年間の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規	③ 変動状況	一般的要因 商業地の繁華性は良好であり、先行きは不透明な情勢のなか投資需要は強く不動産市況は好調である。			
	前年標準価格 885,000 円/㎡		地域要因 地下鉄「千種」駅に近接する幹線沿いの商業地域である。駅前ビル群の再開発が進行中にて、今後さらなる繁華性の向上が期待される。			
	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		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/㎡					
	②変動率 年間 +15.3 % 半年間 %					

鑑定評価額	179,000,000 円	1㎡当たりの価格	817,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

(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]	590,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14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	

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市千種区末盛通5丁目6番外				②地積 (㎡)		219 ()		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) 地区計画等 (100, 400)				
	1:1.5	店舗兼共同住宅 SRC7	中高層の店舗・事務所ビル、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南西40m県道	水道、ガス、下水	本山 70m								
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 70 m、南 10 m、北 45 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 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	末盛通地区計画	街路	40m県道	交通施設	本山駅 北西方70m	法令規制	商業 地区計画等 (100, 400) 防火					
	⑤地域要因の将来予測		本山駅に近い店舗兼共同住宅等が多い幹線道路沿いの商業地域である。地下鉄東山線の駅周辺はマンション開発が活発であり、本山駅周辺にもそのような動きが顕在化してくる可能性があると予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		884,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
	収益還元法		収益価格		759,000 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	同一需給圏は千種区及び隣接区の幹線道路沿いを中心とする商業地域。特に最寄駅から近い地域との代替・競争等の関係にある。需要者の中心は投資目的で賃貸マンションを開発する不動産業者等であるが、規模が大きい画地はマンション開発業者の需要が見込まれる。駅周辺地域を中心に収益物件の高値取引が多く見られており、地価は強含みで推移している。市場での中心価格帯は立地・規模等の個性により大きく異なるため、把握が困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定・評価額の決定の理由	比準価格は地域の特性が類似する幹線道路沿い及びその周辺の取引事例を採用して試算しており、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は店舗兼共同住宅を建築し賃貸することを想定しており、収益性を反映した価格である。建築費高騰の影響を受け、やや低位に求められたが、投資目的の需要者の価値判断において説得力を有する。以上から、比準価格を標準に収益価格を考慮の上、代表標準地からの検討も踏まえ、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 名古屋千種5-4		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 +7.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -3.0 +12.0 +3.0 0.0
	公示価格 904,000 円/㎡		[108.4] 100	100 [107.0]	100 [111.9]	[100.0] 100	818,000							
(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 696,000 円/㎡			③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的] 建築費高騰、金融市場の変動等により、不動産投資市場では需要者は慎重な動きになってきているが、優良不動産への投資意欲は底堅い。									
	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] 地下鉄駅徒歩圏内でのマンション用地需要が旺盛になっているため、本山駅周辺でも地価上昇が顕著になっている。									
	②変動率 年間 +17.4 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
千種(県)5-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社リアルアシスト
千種(県)5-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 敷亀 邦恭
鑑定評価額	166,000,000 円	1㎡当たりの価格	500,000 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4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 360,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月14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 名古屋千種区姫池通3丁目7番				②地積 (㎡) (331)		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		
	1:2	店舗兼共同住宅 R C 5	中低層の店舗、共同住宅等が見られる商業地域	東24. 5m県道	水道、ガス、下水	覚王山 360m	(その他) (90, 300)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 40 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 12 m、奥行 約 25 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	24. 5m県道	交通施設	覚王山駅 東方360m	法令 近商 (90, 300) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	覚王山駅に近い、準幹線道路沿いの普通商業地域で、中低層の店舗兼共同住宅が多く見られる。当面は現状のまま推移するものと予測する。需要は堅調であり、地価水準は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	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			539, 000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格			393, 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千種区及び隣接区において幹線又は準幹線道路沿いの商業地域が存する圏域である。需要者は自用目的の地元企業を中心であるが、マンション開発業者及び投資家等も参入する。近隣地域は、地下鉄駅近くの準幹線道路沿いで利便性が良く、同一路線上では複数のマンション開発等が見られ、需要は堅調である。市場での中心となる価格帯については、規模・用途等の個別性によって価格帯が異なるため、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	比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例から求めており実証的な価格である。また収益価格は、当該基準地に賃貸用建物の建設を想定して求めた理論的な価格である。需要者の観点からはいずれの試算価格も説得力を有するものの、収益価格は想定部分が大きく比準価格と比較してやや精度が劣る。従って、相対的信頼性が高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量の上、代表標準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 名古屋千種5-6	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 448, 000 円/㎡	$\frac{[111.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	500, 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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 428, 000 円/㎡			③価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 好調な地域経済を背景に都心部周辺エリアの不動産市場は堅調に推移しているが、建築費高騰や金利上昇等今後の動向には注意を要する。				
	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 名古屋千種5-6 公示価格 448, 000 円/㎡				[地域要因] 繁華性は普通であるが、背後地は高級住宅地である。地域要因に特段の変動はない。				
	②変動率 年間 +16. 8 % 半年間 +11. 6 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				