

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
千種(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中部第一鑑定所
千種(県)-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 長谷川 明子
鑑定評価額		112,000,000 円	1㎡当たりの価格	489,000 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2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	390,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年4月9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		名古屋市千種区月見坂町1丁目18番3				地積 (㎡)	229 ()	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 中専 (60, 200) 準防			
	1:2	住宅 W2		一般住宅を中心にマンション等も見られる丘陵地の住宅地域		北7.2m市道	水道、ガス、下水	覚王山 320m		(その他) 1 5 m高度地区 (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 30 m、北 30 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		街路	基準方位北、7.2 m市道	交通施設	覚王山駅 北東方320m		法令規制	1 中専 (70, 200) 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 489,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 194,000 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、東区等の優良ないし準優良住宅地域。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。既成市街地のため更地の供給は少ない。建築費の高騰、物価高等もあって需要者に慎重な姿勢も見られるが、鉄道駅徒歩圏の利便性の良好さと住環境の良好な住宅地であることから需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、規模や取引事情等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	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力は高い。一方、地下鉄駅徒歩圏内にあって周辺地域には賃貸用建物も見られるため収益還元法を適用したが、対象地域は居住の快適性が重視される住宅地域で自用目的の取引が中心であり、収益価格の説得力は低い。単価と総額との関連にも留意の上、比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。なお、代表標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。												
(8) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋千種-5		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 +1.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 482,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	488,000						
(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 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) 対象年の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 457,000 円/㎡				価格変動状況 要因の	[一般的要因] 建築費高騰、物価高等もあり住宅市場の先行きへの不透明感はあるものの、市況は依然底堅く推移している。							
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡					[地域要因] 住環境の良好な住宅地域。特段の変動要因は見られないが、鉄道駅徒歩圏の利便性の良好さも相まって、地価は依然強含みにある。							
	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	+7.0 %	半年間	%								

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 日提出
千種(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東洋不動産鑑定コンサルタント	
千種(県)-2	愛知県	愛知第 1	氏名	不動産鑑定士	内田 克也
鑑定評価額		558,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	345,000 円/m ²

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]	215,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 4月 17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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋千種区千種 2 丁目 5 0 7 番 「千種 2 - 5 - 1 2」				地積 (㎡)	1,617 ()	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		
	台形 1.2:1	共同住宅 R C 10		中高層マンション等 が建ち並び利便性の 良い住宅地域		南東8m市道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	吹上 940m		(その他) (80, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 20 m、北 50 m				標準的使用	中高層共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 50 m、規模		1,750 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	北 8 m 市道	交通 施設	吹上駅 北西方940m		法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測		最寄駅から稍遠いものの大規模商業施設に近接する生活利便性の高い住宅地域である。地域要因に特段の変化はなく、 当面は現状を維持しつつ推移していくものと予測される。									
(3)	最有効使用の判定						高層共同住宅地		(4) 対象基準地 の個別的要 因	角地 		

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7日提出
千種(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プロパティパートナーズ株式会社
千種(県)-3	愛知県	愛知第 1	氏名	不動産鑑定士 加藤 雅也
鑑定評価額	61,000,000 円		1㎡当たりの価格	488,000 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	390,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋市千種区桐林町 2 丁目 3 7 番				地積 (㎡)	125 ()	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		
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅を中心とした住宅地域		北7.2m市道	水道、ガス、下水	池下 380m		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 100 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地					
	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									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 7.2 m市道	交通施設	池下駅 南東方380m		法令規制	2 中専 (70, 200) 準防	
	地域要因の将来予測		最寄り駅への接近性が優り、良好な居住環境を有する優良住宅地域である。地域内に特段の変動要因はないことから、当分の間は現状を維持すると予測する。									
(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 488,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 210,000 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、概ね千種区及び周辺区等の地下鉄駅徒歩圏域である。対象地は、名古屋市内でも有数の住宅地であり、需要は底堅く、主たる需要者は富裕層であり、市外からも潜在的需要がある。需要目的は自らの居住目的が主である。年間の取引件数は少なく、物件毎の成約価格のばらつきが大きい。中心となる価格帯は、1 画地面積 1 0 0 ～ 2 0 0 ㎡程度で、5 ～ 7 千万円前後、新築戸建物件は 8 ～ 1 0 千万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は千種区の利便性の高い住宅地域に所在する取引事例を採用して求めており、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は最有効使用である戸建住宅を建築して賃貸することを想定して求めた価格であるが、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に求められた。当該地域は居住の快適性等を重視する自用目的の市場参加者が中心であるため、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、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	対象基準地の標準価格 (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 名古屋千種-5 公示価格 482,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	488,000					
(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 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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 455,000 円/㎡				価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 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。						
	-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 千種-5 公示価格 482,000 円/㎡					[地域要因] 熟成度の高い住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +7.3 % 半年間 +1.2 %											

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
千種(県)-4 宅地-1

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)-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		37,000,000 円		1㎡当たりの価格	255,000 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 4月 17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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市長千種区下方町3丁目58番				地積 (㎡)	145 ()	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			
	1:2	住宅 L S 2	中小規模の一般住宅 を中心にアパート等 も見られる住宅地域		北5.4m市道	水道、 ガス、 下水	砂田橋 1.2km		(その他) (70, 200)			
(2)	範囲	東 50 m、西 40 m、南 40 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地					
(2) 近 隣 地 域	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m程度、形状 長方形									
	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	砂田橋駅 南方1.2km		法令 規制	2中専 (70, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測		街路及び画地が整然とした熟成した住宅地域である。地域要因に特段の変化はなく、当面は現状を維持しつつ推移して いくものと予測され、地価水準の動向は需要が堅調なことから強含み傾向で推移すると思料される。									
	(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		255,000 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、千種区及びその周辺区の住宅地域である。需要者の中心は名古屋市長及び周辺市に居住する一次取得者で ある。最寄駅からは稍距離があるものの、概ね熟成した住宅地域にて需要は安定している。取引の中心となる価格帯は 、土地は対象標準地と同程度の規模で3500～4000万円程度、新築の戸建物件は規模にもよるが6000万円程 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		近隣地域周辺では、共同住宅も見受けられるが多くの自用の戸建住宅であり、当地域は収益性より居住の快適性が重視 され周辺の価格水準を指標に価格は決定される。尚、対象標準地は投資採算性を満たす賃貸建物を想定するには画地条 件に稍難があるため収益価格は非適用とした。従って、本評価では実証的で説得力の高い比準価格を標準とし、代表標 準地を規準とした価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋千種-4		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 +1.0 交通 +1.0 環境 -4.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 244,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	[100.0] 100	254,000					
(9) 指 定 基 準 地 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 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 前年標準価格 248,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 物価高は長期化しているものの、住宅の建築着工件数は持ち 直しの傾向がみられ、不動産市況は堅調である。							
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 最寄駅から稍距離があるものの平坦な地勢を有し概ね熟成し た住宅地域である。特段の変動要因は認められず地価は堅調 に推移している。							
					[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +2.8 % 半年間 %											

鑑 定 評 価 書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
千種(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プロパティパートナーズ株式会社
千種(県)-5	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 加藤 雅也
鑑定評価額	62,700,000 円		1㎡当たりの価格	220,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	175,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市千種区富士見台1丁目60番				地積 (㎡)	285 ()	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 低専 (40, 100)				
	1:1.5	住宅 R C 2		中規模一般住宅を中 心に共同住宅等も見 られる高台の住宅地 域		北4m市道	水道、 ガス、 下水	茶屋ヶ坂 850m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 15 m、南 40 m、北 45 m				標準的使用	低層住宅地							
	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	基準方位北、4 m 市道	交通 施設	茶屋ヶ坂駅 南東方850m		法令 規制	1 低専 (40, 100)			
	地域要因の 将来予測	特段の変動要因は見受けられず、当面は現状のまま維持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 220,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 114,000 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、概ね千種区及び周辺区の住宅地域である。需要の中心は市中心部で勤務する中高所得層及び自営業者等である。高台に立地し、主要駅からも徒歩圏であることから、その立地及び利便性から安定的な需要が認められる。需要目的は自己居住用であり、需要の中心価額帯は、1画地面積100～200㎡程度で、土地のみで3～5千万円程度、新築戸建ては5～7千万円程度が標準的である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は千種区内の住宅地域に存する事例を中心に採用し試算されたもので、市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力が高い。近隣地域は、自用目的の取引が中心であり、収益性よりも快適性・利便性が重視されて価格が形成される。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に留めて、さらに代表標準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公 示 規 準 価 格 として 公示価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋千種-4		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 の標準価格 (円/㎡)	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 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -3.0 +12.0 0.0 0.0
	公示価格 244,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.8]	[100.0] 100	220,000		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -3.0 +12.0 0.0 0.0
(9) 指 定 基 準 地 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 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			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 の検討 の前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 211,000 円/㎡				価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 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。								
	-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] 特段の変動要因は見られないが、住宅需要は堅調に推移している。								
	変動率 年間 +4.3 % 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	プロパティパートナーズ株式会社
千種(県)-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 加藤 雅也
鑑定評価額	70,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	355,000 円/m ²

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]	270,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市千種区春里町 3 丁目 1 5 番 1				地積 (㎡)	198 ()	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 中専 (60, 150) 準防	
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅、マ ンション等を中心と する標準住宅地域		北西5.4m市道		水道、 ガス、 下水	本山 600m	(その他) (70, 150)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 100 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 20 m、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	基準方位北、5 . 4 m市道	交通 施設	本山駅 北方600m		法令 規制	1 中専 (60, 150) 準防
	地域要因の 将来予測	熟成した住宅地域であり、地域に特段の変化はない。当面は現状の地域性を維持すると予測する。									
(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 355,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 192,000 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、概ね千種区及び周辺区等の地下鉄駅徒歩圏域である。対象地域の需要は底堅く、主たる需要者は富裕層であり、市外からも潜在的需要がある。需要目的は自らの居住目的が主である。年間の取引件数は少なく、物件毎の成約価格のばらつきが大きい。中心となる価格帯は、1画地面積1000～2000㎡程度で、5～7千万円前後、新築戸建物件は8～10千万円程度である。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は千種区内の類似性の高い住宅地事例から試算しており、市場の実勢を反映する。収益価格は賃貸アパートを想定したが、画地規模が小さいため低層利用に留まり、低位に試算された。戸建住宅需要を中心とする当地域では比準価格が重視され、収益性の観点は希薄と言える。以上により、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規 価 公 示 価 格 を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋千種-4		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 +1.0 交通 -6.0 環境 -27.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 244,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [68.6]	[100.0] 100	356,000				
(9) 指 定 基 準 地 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 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 前年標準価格 330,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		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。			
	-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]		熟成度の高い住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。			
	変動率 年間 +7.6 % 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）

令和7年7月8日提出
千種(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みらい経営
千種(県)-7	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士
鑑定評価額		159,000,000 円	1㎡当たりの価格	604,000 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	440,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市千種区橋本町2丁目13番2外				地積 (㎡)	263 ()	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		
	台形 1:2	住宅 W2	中規模一般住宅を中 心にマンション等が 介在する住宅地域		南9m市道	水道、 ガス、 下水	本山 230m			(その他) (70, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 130 m、西 40 m、南 40 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 21 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北9m市 道	交通 施設	本山駅 東方230m		法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測	最寄駅から近い優良住宅地域であり需要が高い。地域要因に変動要因は特段なく、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 +9.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 604,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 224,000 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住環境の良好な住宅地域である。需要者は名古屋市内及び周辺市に居住する富裕層が中心である。近隣地域は地下鉄駅から徒歩圏内の品等の高い住宅地域であり、需要の強いエリアである。中心価格帯は、土地は画地規模が同程度の規模1億5000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は戸建住宅を中心とする既存住宅地域であり、自用取引が中心である。比準価格は千種区内の類似取引事例から求めており、市場の実勢を反映した実証的な価格であり規範性が高い。収益価格は対象標準地に賃貸用建物を建築することを想定して求めた価格であるが、元本価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に求められた。よって本件では、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡も留意して、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示 規 格 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋千種-5		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 -1.0 交通 -2.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 482,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [100.0]	100 [88.3]	[109.0] 100	600,000					
(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 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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 575,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 建築費の高騰、金利上昇懸念等により市場の先行き不透明感から、住宅市場においてもエリアや立地の選別が認められる。							
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地下鉄の駅から徒歩5分圏内にある住環境の良好なエリアであり、地域要因に特段の変動要因はなく、需要は底堅い。							
	変動率 年間 +5.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みらい経営
千種(県)-8	愛知県	愛知第 1	氏名	不動産鑑定士
鑑定評価額	24,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	170,000 円/m ²

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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	130,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市中千種区竹越1丁目908番 「竹越1-9-18」				地積 (㎡)	142 ()	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			
	1:1	住宅 S2		一般住宅、事務所、 作業所等が混在する 地域		東8m市道	水道、 ガス、 下水	茶屋ヶ坂 1.4km		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 30 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 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準地方位北8m 市道		交通 施設	茶屋ヶ坂駅 北東方1.4km		法令 規制	準工 (70, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測	一般住宅を中心に事務所、作業所等も見られる住宅地域であり、地域要因に特段の変動要因はなく、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		低層住宅地				(4)対象基準地の 個別的要 因	方位 +3.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 170,000 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	同一需給圏は千種区及びその隣接区に存する名古屋市北東部の住宅地域である。需要者の中心は一次取得者である。当該地域は、千種区の中では価格が比較的低水準の地域であり、需要の中心価格帯は土地のみで2500万円程度、新築戸建て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	近隣地域は、アパート等の収益物件も見られるが、自用目的の取引が中心であり、最寄駅からのやや距離があること及び画地条件の制約等により、現実的かつ合理的な賃貸住宅の建築を想定することが困難であったことから、収益還元法の適用を断念した。したがって、本件においては、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地の規準価格との均衡も留意して、鑑定評価額を上記の通りに決定した。												
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋千種-4		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 -2.0 交通 +4.0 環境 +50.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	公示価格 244,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [149.8]	[103.0] 100	168,000						
(9) 指定 からの 標準地 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 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 前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 168,000 円/㎡				価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的] 建築費の高騰、金利上昇懸念等により市場の先行き不透明感から、住宅市場においてもエリアや立地の選別が認められる。							
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域] 事務所等が混在する住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。							
	変動率 年間 +1.2 % 半年間 %					[個別的] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
千種(県)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社クオリティアプレイザル
千種(県)-9	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 三宅 真吾
鑑定評価額	57,300,000 円	1㎡当たりの価格	244,000 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	195,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市千種区池上町2丁目6番15 「池上町2—6—15」				地積 (㎡)	235 ()	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 低専 (30, 100)	
	1.5:1	住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ高台の閑静な 住宅地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	本山 1.1km		(その他) (風致地区)	
(2) 近隣 地域	範囲		東 50 m、西 25 m、南 35 m、北 40 m				標準的使用		低層住宅地		
	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				
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	基準方位北、6 m 市道	交通 施設	本山駅 北東方1.1km		法令 規制	1 低専 (風致地区) (30, 100)
	地域要因の 将来予測		戸建住宅が連たんする高台の住宅地域であり、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		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				244,000 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			同一需給圏は千種区及び隣接区の地下鉄東山線を中心とした丘陵地の住宅地域である。需要者の中心は、名古屋市都心 部へ通勤する一次取得者及び買換え層を含む名古屋市内居住者及び近隣市の居住者である。当該地域は、住環境の良好 な高台の住宅地であることから根強い需要がある。ただし、高齢化社会となり、激しい高低差がある地域はやや人気に 陰りが出ている。								
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			対象地の周辺は、高台に位置する戸建を中心とした住宅地域に位置する。大規模な画地において、マンション等の収益 物件は見受けられるものの、戸建住宅の建築を目的とした取引が中心である。また、対象基準地は最寄駅からやや距離 があることや行政的条件的制約により、現実的かつ合理的な賃貸住宅の建築を想定することが困難であり、収益還元法 の適用を断念した。したがって、本件では市場性を反映した比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通りと決定した。								
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋千種-4		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 の標準価格 (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
	公示価格 244,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100.0}{100}$	244,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		0.0 0.0 0.0 0.0
(9) 指 定 基 準 地 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 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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100		0.0 0.0 0.0 0.0		0.0 0.0 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の前 年 標準 価格 等 からの検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 244,000 円/㎡				価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要因] 建築費高騰、トランプ関税、金利上昇等、景気変動の不安材 料が多い。一部の地域では住宅市場において停滞感が出てい 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 名古屋千種-4 公示価格 244,000 円/㎡					[地 域 要 因] 高台に位置する熟成度の高い住宅地域で、特段の変動は認め られないものの、需要者の選好性に変化が見受けられる。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %					[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	株式会社中部第一鑑定所
千種(県)-10	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 長谷川 明子
鑑定評価額	54,300,000 円	1㎡当たりの価格	346,000 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 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	275,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 4月 9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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市中千種区今池南 1 1 1 0 番 「今池南 1 1 - 6」				地積 (㎡)	157 ()	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			
	1:2	住宅 W2		中小規模の一般住宅 、共同住宅の外事業 所等もみられる混在 住宅地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	今池 630m	(その他) 3 1 m高度地区 (70, 200)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 40 m、北 50 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 16 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、6 m 市道	交通 施設	今池駅 南東方630m		法令 規制	1 住居 (70, 200) 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		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		346,000 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	同一需給圏は概ね千種区及び周辺区の地下鉄駅徒歩圏内の住宅地域。需要の中心は住宅建設目的の個人、不動産業者等である。既成市街地のため更地の供給は少ない。建築費の高騰、物価高等もあり需要者に慎重な姿勢も見られるが、利便性の良好さから安定的な需要が認められ、地価は底堅く推移している。需要の中心となる価額帯は土地で4 0 0 0 万円～6 0 0 0 万円程度、新築戸建物件で6 0 0 0 万円～8 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	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力は高い。一方、基準地の画地条件に加え建築費の高騰により経済合理性に見合う収益物件の想定は困難であり、収益価格は試算しなかった。対象地域は居住の快適性が重視される住宅地域であり、自用目的での取引が一般的であることから、単価と総額との関連にも留意の上、比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。なお、代表標準地とは概ね均衡を得ていると判断した。												
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋千種-4		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		
	公示価格 244,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [70.5]	[100.0] 100	346,000		交通 0.0		交通 -9.0		
(9) 指定 基準地 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	環境 0.0	地域 要因	環境 -21.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 -2.0		
(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 340,000 円/㎡		価格 変動 要因 の 状況	[一般 的要 因]	建築費高騰、物価高等もあり住宅市場の先行きへの不透明感はあるものの、市況は依然底堅く推移している。								
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]	特段の変動要因は見られないが、鉄道駅徒歩圏の利便性の良 好さもあり需要は底堅く推移している。							
						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +1.8 % 半年間 %												