

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)5-1	愛知県	愛知第 1	氏名	不動産鑑定士
鑑定評価額	72,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	376,000 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]	280,000 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
				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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市千種区松軒1丁目407番 「松軒1-4-19」				地積 (㎡)	193 ()	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		商業 (80, 400) 防火		
	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		(その他) (100, 400)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 20 m、南 150 m、北 40 m					標準的使用	低中層事務所兼共同住宅地				
	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	基準地方位北32 . 7 m市道		交通 施設	今池駅 北方1km		法令 規制	商業 (80, 400) 防火
	地域要因の 将来予測	幹線道路沿いの商業地域であり、繁華性はやや劣るが、駅前中心地からの接近性が高いことから近年マンション建築が多く見られる。地域要因に変動要因は特段なく、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			400,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			249,000 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法人及び個人事業者、投資家等が想定される。当該地域は、今池駅の中心商業地域から続く利便性の高いエリアであることから、店舗に加えてマンション等の需要も見込まれる。今池駅周辺のマンション開発等の影響もあり、地価は上昇基調にある。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。											
(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性の高い価格であり、採用事例は千種区及び隣接区の路線沿い商業地域を中心に採用しており規範性が高い価格である。一方、収益価格は価格に対する賃料水準や空室率等の予測の反映し難く低位に試算された。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、代表標準地の規準価格との均衡も留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(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5-6		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 +5.0 環境 +25.0 行政 +8.0 その他 0.0
	公示価格 510,000 円/㎡		[102.7] 100	100 [100.0]	100 [140.3]	[100.0] 100	373,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
(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			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	-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 状 況 の 要 因	[一般的 要 因] 建築費や人件費の高騰、金利の上昇が実態経済や不動産市況に及ぼす影響が懸念される中、需要はエリアの選別等の変化が見られる。							
	-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] 最寄り駅に近い商業地域であり、都心接近性が高くマンション需要の高いエリアである。一定の繁華性もあることから、需要は底堅い。							
	変動率 年間 +10.6 % 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	プロパティパートナーズ株式会社
千種(県)5-2	愛知県	愛知第 1	氏名	不動産鑑定士 加藤 雅也
鑑定評価額	115,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	510,000 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 4日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	390,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 17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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市千種区千種2丁目1908番 「千種2-19-18」				地積 (㎡)	226 ()	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		商業 (80, 400) 防火				
	台形 1:3	事務所、住宅兼車庫 RC4		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	範囲	東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 25 m				標準的使用	中高層店舗事務所兼共同住宅地							
	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							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	100m市道	交通 施設	吹上駅 西方800m		法令 規制	商業 (80, 400) 防火			
	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		536,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		360,000 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、千種区及びその隣接区の商業地域である。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	比準価格は千種区内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) 規 価 公 示 準 則 と した 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋千種5-6		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 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	-1.0 +6.0 +2.0 -3.0 0.0
	公示価格 510,000 円/㎡		[103.9] 100	100 [100.0]	100 [103.8]	[100.0] 100	510,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 交通 環境 画地 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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 490,000 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] 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 ンション開発がみられる。									
	変動率 年間 +4.1 % 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7年地価調査）

令和7年7月7日提出
千種(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東洋不動産鑑定コンサルタント	
千種(県)5-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	内田 克也
鑑定評価額		276,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,060,000 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]	750,000 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		名古屋千種区池下1丁目413番 「池下1-4-15」				地積 (㎡)	260 ()	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		商業 (80, 500) 防火			
	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		(その他) 駐車場整備地区 (100, 500)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 10 m、西 70 m、南 0 m、北 20 m				標準的使用	中高層店舗兼事務所地						
	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					
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	3 7 m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		
	地域要因の 将来予測		中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ池下駅に近接する商業地域である。周辺ではマンション開発が活発であり取引 動向等から地価は上昇傾向で推移すると予測される。										
(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 1,070,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 908,000 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、名古屋市内の駅周辺及び幹線沿い等の商業地域である。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。当地域は池下駅に近接した幹線道路沿いにて店舗・事務所ビルが建ち並ぶ繁華性の高い地域であり、立地条件に優れることから需要は強含みで推移している。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着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 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋千種5-4		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 +7.0 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 1,000,000 円/㎡		[106.0] 100	100 [107.0]	100 [/]	[107.0] 100	1,060,000						
(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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 980,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	海外の通商政策等による不透明感がみられるものの、景況感 は全体的に底堅く投資需要は堅調である。							
	-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 名古屋千種5-4 公示価格 1,000,000 円/㎡				[地 域 要 因]	地下鉄「池下」駅に近接する幹線道路沿いの商業地域である。 周辺ではマンション開発が活発にて商業施設の需要拡大が 期待される。							
					[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +8.2 % 半年間 +6.0 %												

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	175,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,130,000 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]	850,000 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
(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		名古屋市中千種区内山3丁目2605番 「内山3-26-13」				地積 (㎡)	155 ()	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		商業 (80, 600) 防火			
	1:1.5	店舗兼事務所 R C 4F1B		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	範囲	東 40 m、西 50 m、南 0 m、北 0 m				標準的使用	中高層店舗兼事務所地						
	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						
	地帯的特性	特記 事項	特になし		街 路		3 0 m県道	交通 施設	千種駅 南東方150m		法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 600) 防火	
	地域要因の 将来予測	幹線道路沿いに中高層の事務所、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域である。周辺では駅前ビル群の再開発のほか多くのマ ンション建設が進行中にて、地価水準は周辺の取引動向等から上昇傾向で推移すると予測される。											
(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	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		1,170,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		1,030,000 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。地下鉄東山線沿線でのマンション開発は依然として旺盛にて、商業地域の需要は様々な用途が競合することにより強含みで推移している。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着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 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋千種5-4		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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -9.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	公示価格 1,000,000 円/㎡		[106.0] 100	100 [107.0]	100 [87.4]	[100.0] 100	1,130,000						
(9) 指定 からの 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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,020,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的要 因] 海外の通商政策等による不透明感がみられるものの、景況感 は全体的に底堅く投資需要は堅調である。								
	-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] 地下鉄「千種」駅に近接する幹線沿いの商業地域である。周 辺ではマンション開発が活発にて商業施設の需要拡大が期待 される。								
	変動率 年間 +10.8 % 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	日本ヴァリュアーズ株式会社 名古屋本社
千種(県)5-5	愛知県	愛知第 1	氏名	不動産鑑定士 松原 孝文
鑑定評価額	185,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	845,000 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	660,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 4月 10日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
				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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		名古屋市中千種区末盛通5丁目6 番外				地積 (㎡)	219 ()	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		商業 (80, 400) 防火					
	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		(その他) (地区計画等) (100, 400)					
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 70 m、南 10 m、北 45 m				標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地						
	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	末盛通地区計画	街 路	4 0 m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				
	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して予測する。											
(3)	最も有効使用の判定					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	基準価格		885,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		788,000 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依然として多く、地価は上昇傾向で推移している。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	比準価格は地域的特性が類似する幹線道路沿い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、収益価格は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、基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 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋千種5-4		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 +17.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	公示価格 1,000,000 円/㎡		[106.0] 100	100 [107.0]	100 [116.9]	[100.0] 100	847,000						
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(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 817,000 円/㎡			価格 変動 要因 の 形成	[一般 的要 因]	金融緩和政策が維持されており、不動産投資市場で需要は堅調だが、建築費高騰の影響で土地取得や新規開発にブレーキがかかっている。							
	-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]	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継続している。						
	変動率 年間 +3.4 % 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 藪亀 邦恭
鑑定評価額	175,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	530,000 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	410,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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		名古屋市千種区姫池通3丁目7番				地積 (㎡)	331 ()	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		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	範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 40 m				標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地							
	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							
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	2 4 . 5 m県道	交通 施設	覚王山駅 東方360m		法令 規制	近商 (90 , 300) 準防			
	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				560,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格				405,000 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が中心であるが、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、同一路線上では分譲マンションの開発等が見られ、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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋千種5-6		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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 510,000 円/㎡		[103.9] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	530,000							
(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 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 500,000 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	[一般的 要 因]	比較的好調な地域経済を背景に、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。								
	-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 510,000 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。								
	変動率 年間 +6.0 % 半年間 +3.9 %				[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。								