

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)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社クオリティアブレイザル
千種(県)-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 三宅 真吾
鑑定評価額	105,000,000 円	1㎡当たりの価格	457,000 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	[令和6年1月] 350,000 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	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所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋千種区月見坂町1丁目18番3			②地積	229	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) 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) 高度地区 15m (70, 200)
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 40 m、南 30 m、北 30 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。		基準方位 北 7 2m市道	交通施設	覚王山駅 北東方320m		法令 1 中専 (70, 200) 準防
					街路				規制
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅を中心にマンション等も見られる品等の高い住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測する。駅接近性に優れ、需要は堅調であるものの、金利上昇懸念や建築費の高騰など不安材料も多い。						
(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		457,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		217,000 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、千種区を中心とする名古屋市東部に存する居住環境の良好な住宅地域である。需要者は、千種区を中心として名古屋市内在住又は名古屋市内勤務の一次取得者である。また、市内でも人気の高い住宅地であるため、高所得者層が中心である。近隣地域は、覚王山駅背後に形成された品等の高い住宅地域であり、居住環境は良好で、需要は堅調である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めており実証的な価格といえる。収益価格は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が、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないなど効用を十分に発揮できない面があり低く求められた。近隣地域では自用目的での取引が中心であるため、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、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	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	街路	0.0
	標準地番号 名古屋千種-5						標準化補正	交通	0.0
	公示価格	[104.1]	100	100	[100.0]	460,000		環境	-2.0
	437,000 円/㎡	100	[100.0]	[99.0]	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	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	交通	0.0
	円/㎡	100	[]	[]	100			環境	0.0
								画地	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			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 住宅地域は、住環境の良好な地域や利便性の高い地域は堅調に推移している。ただし、今後の金利や建築費の動向には留意が必要である。				
	■ 継続 □ 新規				[地 域 要 因] 地域要因に特段の変動はない。				
	前年標準価格 414,000 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 +10.4 % 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)-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	550,000,000 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	200,000 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				名古屋千種区千種2丁目507番「千種二丁目5番12号」		②地積 (㎡)	1,617 ()	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	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (80, 200)		
	台形 1.2:1	共同住宅 RC10	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			
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 20 m、南 20 m、北 50 m				②標準的使用	中高層共同住宅地			
	③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				
	④地域的特性	特記 特にない。	街 北8m市道	交通 吹上駅 北西方940m	法令 1 住居 (70, 200) 準防				
	事項		路	施設	規制				
	⑤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 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 341,000 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 300,000 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は千種区のほか名古屋市内に位置する最寄駅徒歩圏内等の生活利便性の高いマンション立地の可能な地域であり、需要者の中心は画地規模が大きいことからマンションディベロッパー等が想定される。建築費上昇等の懸念はあるが利便性の高い地域におけるマンションの素地需要は堅調に推移している。また、取引水準は規模等の画地条件や事業者により異なる為、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	マンション適地においては、市場性を反映した実証的な比準価格のほかマンション開発等による投資採算性を反映した開発法による価格が重視される。比準価格はマンション適地の豊富な事例により比準しており信頼性は高い。開発法による価格は昨今の建築費高騰を受け稍低めに求められた。従って、本評価では比準価格を重視し、開発法による価格を比較考量して、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/㎡)	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 名古屋千種-15							交通 0.0	交通 +6.0
	公示価格 458,000 円/㎡	[103.1] 100	100 [112.3]	100 [130.1]	[105.0] 100	339,000		環境 0.0	環境 +24.0
								画地 +12.3	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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	交通
								環境 0.0	環境
								画地 0.0	行政
								行政 0.0	その他
								その他 0.0	
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格変動要因		[一般的] 円安や物価高騰により先行きは不透明な情勢のなか立地条件の良いマンション素地の需要は依然として強く、不動産市況は好調である。 [地域] 最寄駅から稍距離があるものの、大規模商業施設に近接し生活利便性の高い地域であり、需要は堅調に推移している。 [個別的] 個別的要因に変動はない。				
	前年標準価格 329,000 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 +3.3 % 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)-3 宅地-1

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)-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	56,900,000 円	1㎡当たりの価格	455,000 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] 350,000 円/㎡ 倍
(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	
(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	名古屋千種区桐林町2丁目37番				②地積 (㎡)	125	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 200) 準防
	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	池下 380m	(その他) (70, 200)	
	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 100 m、南 20 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 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 特にない	街路 基準方位北 7.2m市道	交通 池下駅 南東方380m	法令 2 中専 (70, 200) 準防	規制
	⑤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	455,000 円/㎡	収益還元法	収益価格	226,000 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100～200㎡程度で、5～6千万円前後、新築戸建物件は6～8千万円程度である。								
(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	① 代表標準地 標準地番号 名古屋千種-5	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
(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 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
(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 411,000 円/㎡	③ 価格変動要因の	④ 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。					
	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 千種-5 公示価格 437,000 円/㎡	④ 地域要因	⑤ 個別的要因	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。					
	②変動率 年間 +10.7 % 半年間 +4.1 %			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)-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	36,000,000 円	1㎡当たりの価格	248,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6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6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		名古屋市千種区下方町3丁目58番				②地積(㎡)	145	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			
	1:2	住宅LS2		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) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 40 m、北 20 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 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。		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		
	⑤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			248,000 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3000～4000万円程度、新築の戸建物件は規模にもよるが4500～5500万円程度である。											
(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は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) 公示価格とした	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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号 名古屋千種-4							交通	0.0		交通	+1.0
	公示価格	[100.0]	100	100	[100.0]	246,000		環境	0.0		環境	-1.0
	244,000 円/㎡	100	[100.0]	[99.0]	100			画地	0.0		行政	-2.0
								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	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	
								画地			行政	
								行政			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価格形成要因の	[一般的要因] 円安や物価高騰等により先行き不透明な情勢の中、住宅地需要は堅調に推移しており、不動産市況は好調である。							
	■ 継続 □ 新規				[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。							
	前年標準価格 238,000 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 +4.2 % 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 宅地-1

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	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 加藤 雅也
鑑定評価額	60,100,000 円	1㎡当たりの価格	211,000 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	[令和6年1月] 165,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍 倍率種別
(2) 実地調査日	令和6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		名古屋市千種区富士見台1丁目60番				②地積 (㎡)	285 ()	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 (40, 100)					
	1:1.5	住宅 RC2	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	①範囲		東 100 m、西 15 m、南 40 m、北 45 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 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	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)			
	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		211,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格		99,800 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土地のみで4～6千万円程度、新築戸建ては5～8千万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) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋千種-4	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別の 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	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 +18.0 0.0 0.0
	公示価格 244,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [116.7]	[100.0] 100	211,000						
(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個別の 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	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 201,000 円/㎡			③ 価格変動要因の状況	[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。							
	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] 特段の変動要因は見られないが、住宅需要は堅調に推移している。							
	②変動率 年間 +5.0 % 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6年地価調査)

令和6年7月8日提出
千種(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三交不動産鑑定所
千種(県)-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 浅田 勝利
鑑定評価額	65,300,000 円	1㎡当たりの価格	330,000 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	[令和6年1月] 250,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍 倍率種別
(2) 実地調査日	令和6年6月17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 名古屋市千種区春里町3丁目15番1		②地積 (㎡)	198 ()	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
	1:2	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
						1 中専 (60, 150) 準防 (その他) (70, 150)
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 100 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 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、5.4 m市道	交通 施設
						法令 規制
	⑤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	330,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	197,000 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を中心に東区、昭和区北部の住宅地域である。需要者は市内在住の高所得者層が中心となる。当地域は本山駅徒歩圏で利便性が高く、居住環境は良好。起伏は比較的緩やかで、住宅需要は堅調である。地価上昇が顕著な駅近の平坦地と、地価の動きが少ない駅から離れた丘陵地の間に位置するが、前者の影響を受け地価は上昇基調にある。中心価格帯は土地が5～8千万円と幅があり、新築戸建は地積が絞られ総額8千万程度である。					
(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) 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-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/㎡)
	公示価格 244,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [74.3]	[100.0] 100	328,000
(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/㎡)
	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 300,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築費の高騰や物価高、金利上昇懸念により、住宅市場全体に陰りが見え始めたが、千種区の住宅需要は堅調で地価は上昇基調にある。		
	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] 本山駅近の優良住宅地を中心に、地価の上昇は当地域を含め周囲に波及している。		
				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		
	②変動率	年間 +10.0 %	半年間 %			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東洋不動産鑑定コンサルタント
千種(県)-7	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 内田 克也
鑑定評価額	151,000,000 円	1㎡当たりの価格	575,000 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	[令和 6年 1月]	400,000 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		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 名古屋市千種区橋本町2丁目13番2外					②地積 (㎡) ()		263		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			1 住居 (60, 200) 準防			
	台形 1:2	建築中	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	①範囲 東 130 m、西 40 m、南 40 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 11 m、奥行 約 21 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)		
	⑤地域要因の将来予測		最寄駅への接近性が優り、平坦な地勢を有する優良住宅地域である。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 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 575,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 225,000 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優良住宅地域であり、名古屋市及び周辺市に居住する富裕層が主な需要者の中心となっている。本山駅周辺における平坦な地勢を有する住宅地域の需要は強く取引は活性化しており、近年は高値取引が多く見られ地価は上昇している。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。収益・投資目的の取引は少なく、元本と果実の牽連性が希薄であるため、収益価格は低く求められた。従って、本評価では市場の実態を反映した実証的な価格である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 標準地番号 名古屋千種-5		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 437,000 円/㎡		[104.1] 100	100 [100.0]	100 [86.3]	[109.0] 100	575,000		交通 0.0	交通 -2.0		
(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	-11.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 0.0		
(10) 対象標準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 492,000 円/㎡			③ 価格変動要因 [一般的要因] 円安や物価高騰等により先行き不透明な情勢の中、住宅地需要は堅調に推移しており、不動産市況は好調である。 [地域要因] 平坦な地勢を有する最寄駅から徒歩圏の利便性の高い住宅地域である。特段の変動要因は認められず地価は上昇傾向で推移している。 [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 +16.9 % 半年間 %											

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月10日提出
千種(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 総合鑑定調査
千種(県)-8	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 小森 洋志
鑑定評価額	23,900,000 円		1㎡当たりの価格	168,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	125,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4月5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		名古屋市千種区竹越1丁目908番「竹越一丁目9番18号」			②地積(㎡)	142	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			
	1:1	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	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 30 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 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 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	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅の中に事務所、作業所等が混在する住宅地域であり、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		+3.0	
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格			168,000 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、一次取得者及び買換え層を含む名古屋市内居住者で、名古屋市外からの転入も見受けられる。当該地域は、千種区内としては地価が低廉であり、需要の中心価格帯は土地のみで2500万円前後、新築戸建てで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		近隣地域の周辺においては、アパート等の収益物件は見られるものの、自用目的の取引が中心で、また、対象基準地は最寄駅からやや距離があることや画地条件の制約により、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ったため、収益還元法は適用を断念した。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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 名古屋千種-4							標準化補正	交通 0.0	交通 +4.0
(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	環境 0.0	環境 +50.0	
	前年指定基準地の価格							画地 0.0	行政 -2.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③価格変動要因	[一般的] 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が続くことが期待され、住宅需要は堅調である。						
	■ 継続 □ 新規			[地域] 事務所、作業所等が混在する住宅地域で、地域要因に特段の変動は認められないものの、地価は堅調に推移している。						
	前年標準価格 160,000 円/㎡			[個別的] 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 +5.0 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月10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 総合鑑定調査
千種(県)-9	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 小森 洋志
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] 路線価又は倍率 倍率種別	195,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年4月5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		名古屋市千種区池上町2丁目6番15			②地積 (㎡)	235 ()	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 (30, 100) (その他) (風致地区)
	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		
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 25 m、南 35 m、北 40 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 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 m ² 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	交通施設	本山駅 北東方1.1km	法令規制	1 低専 (風致地区) (30, 100)	
	⑤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 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及び名城線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、一次取得者及び買換え層を含む名古屋市内居住者で、名古屋市外からの転入も見受けられる。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が、供給は少ないため取引件数は少ない。需要の中心価格帯は土地のみで5000万円前後、新築戸建てで7000～8000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の周辺においては、アパート等の収益物件は見られるものの、自用目的の取引が中心で、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ったため、収益還元法は適用を断念した。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	街路 0.0	街路 0.0
	標準地番号 名古屋千種-4						標準化補正	交通 0.0	交通 0.0
	公示価格 244,000 円/㎡	[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] / 100	244,000	環境 0.0	環境 0.0	
							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	街路	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	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 242,000 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が続くことが期待され、住宅需要は堅調である。				
	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 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、地域要因に特段の変動は認められないものの、地価は堅調に推移している。				
	②変動率 年間 +0.8 % 半年間 0.0 %				[個別的要因] 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)-10 宅地-1

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)-10	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 加藤 雅也
鑑定評価額	53,400,000 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) 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				名古屋千種区今池南1110番「今池南11番6号」		②地積	157	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) 高度31m (70, 200)				
	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					
(2) 近隣地域	①範囲				東 40 m、西 60 m、南 40 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 16 m、規模 160 m ² 程度、形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項		特にない		街市道		基準方位北、6 m				
							交通施設		今池駅南東方630m				
									法令規制				
									1 住居 (70, 200) 準防				
	⑤地域要因の将来予測		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	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		340,000 円/m ²								
	収益還元法		収益価格		／ 円/m ²								
	原価法		積算価格		／ 円/m ²								
	開発法		開発法による価格		／ 円/m ²								
(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。主要駅から徒歩圏であり、その利便性から安定的な需要が認められ、直近でも地価は底堅く推移している。需要目的は自己居住用である。需要の中心価額帯は土地のみで4～6千万円程度、新築戸建では6～8千万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より経済合理性に見合う収益物件の想定は困難なため、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、高い説得力が認められる比準価格を採用し、代表標準地との均衡にも留意して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	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/m ²)	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 -9.0 環境 -19.0 行政 -2.0 その他 0.0
	名古屋千種-4												
	公示価格		[100.8] 100		100 [100.0]	100 [72.2]	[100.0] 100	341,000					
	244,000 円/m ²												
(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/m ²)	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
	前年指定基準地の価格		[] 100		100 []	100 []	[] 100						
	円/m ²												
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討				③価格形成要因の変動状況		一般的要因						
	継続 新規						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。						
	前年標準価格 308,000 円/m ²						地域要因						
	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						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。						
	代表標準地 標準地						個別的要因						
	標準地番号						個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円/m ²												
	②変動率	年間	+10.4 %	半年間	%								