

## 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10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	有限会社現代不動産研究所		
千種(県)-1	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士	本田 知子	
鑑定評価額	94,800,000 円	1 m²当たりの価格			414,000 円/m²	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	310,000 円/m²
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	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	①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				②地積(m²)	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30m、西40m、南30m、北30m	②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約18m、規模	180m²程度、形状	長方形							
	④地域的特性	特記:特にない。 事項:	街基準方位:北7.2m市道	交通:覚王山駅北東方320m	施設:	法令:1中専(70, 200)準防	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、需要は堅調であることから、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3)最有效地の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別の要因	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	414,000 円/m²								
	収益還元法	収益価格	151,000 円/m²								
	原価法	積算価格	/ 円/m²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m²								
(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、千種区をはじめとする市内在住又は市内勤務の一次取得者で、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。需要の中心となる価格帯については、規模等により異なるため見いだしがたいが、土地のみで1億円前後である。										
(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發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)公示価格といたします	①■代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m²)	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			
	公示価格 386,000 円/m²	[106.5] 100 100	[100.0] [100.0] [99.0]	[100] 100	[100.0] 100	415,000	標準化補正 内訳	+1.0 -2.0 0.0 0.0 0.0 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m²)	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			
	前年指定基準地の価格 円/m²	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		標準化補正 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他			
(10)対象標準価格の検討の年らの標準価格の等の前	①-1 対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 384,000 円/m²	③価格形成要因の変動状況	一般的 要因	千種区の人口は微減傾向で推移している。住宅地域について は、住環境の良好な地域や利便性の高い地域を中心に堅調を維持している。				0.0 +1.0 -2.0 0.0 0.0 0.0			
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m²	地域要因	地域要因に特段の変動はない。								
	②変動率 年間 +7.8 % 半年間 %	個別的原因の変動	個別的原因	個別的原因に変動はない。							

## 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10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	532,000,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		329,000 円/m <sup>2</sup>	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月5日	(6)路線価	〔令和5年1月〕 路線価又は倍率	190,000 円/m <sup>2</sup> 倍
(2)実地調査日	令和5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	名古屋市千種区千種2丁目507番 「千種二丁目5番12号」					②地積 (m <sup>2</sup> )	1,617	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		
	台形 1.2:1	共同住宅 RC 10	中高層マンション等 が建ち並ぶ利便性の 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	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 m <sup>2</sup> 程度、形状	長方形							
	④地域的特性	特記 特にない。 事項	街 路	北 8 m市道	交通	吹上駅 北西方940m	施設	1 住居 ( 70, 200 ) 準防 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 の個別的原因	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	333,000 円/m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	323,000 円/m <sup>2</sup>								
(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が、想定した数値に問題は無い。従って、本評価では比準価格と開発法による価格を関連づけ、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)公示価格とし た	①□代表標準地 標準地番号 名古屋千種-15	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/m <sup>2</sup> )	⑦内訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	-1.0 +6.0 +20.0 0.0 0.0 0.0	
	公示価格 430,000 円/m <sup>2</sup>	[ 103.0 ] 100	100 [ 112.3 ] [ 125.9 ]	100 100	[ 105.0 ] 100	329,000					
(9)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/m <sup>2</sup> )	⑦内訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10)対象標準地の検討 の前から	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 313,000 円/m <sup>2</sup>	③価格変動 形成要因の 状況	一般的 要因	地域経済は緩やかに回復しており、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強く、不動産市況は好調である。							
	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 公示価格 円/m <sup>2</sup>		地域 要因	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。							
	②変動率 年間 +5.1 % 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5年地価調査)

令和5年7月10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	一般財団法人日本不動産研究所東海支社
千種(県)-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 池田 雄士
鑑定評価額	51,400,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	411,000 円/m <sup>2</sup>

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) [令和5年1月] 路線価又は倍率	310,000円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和5年6月9日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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	名古屋市千種区桐林町2丁目37番				②地積 (m <sup>2</sup> )	125	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中專 (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	①範囲	東40m、西100m、南20m、北30m	②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約8m、奥行約15m、規模	120 m <sup>2</sup> 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 7.2m市道 路	交通 施設	池下駅 南東方380m	法令 規制	2中專 (70, 200) 準防			
	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)	最有効使用的判定	戸建住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 411,000円/m <sup>2</sup>					0.0				
	収益還元法	収益価格 205,000円/m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格 /円/m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格 /円/m <sup>2</sup>									
(6)	市場の特性	同一需給圏は千種区、東区、昭和区、瑞穂区等の高価格帯の優良住宅地域である。需要者は名古屋市及び周辺市に居住する中所得者層以上の世帯が中心である。良好な居住環境を有する利便性の高い住宅地域で、近年は高値取引が多く見られており、需要は強含みである。画地規模等の個別性により、成約価格は大きく相違しているが、中心となる価格帯は土地120m <sup>2</sup> 程度で5,000万円前後、新築戸建住宅で6,500~8,000万円程度である。									
(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しており、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は最も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 規 示 価 格 と し た	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 の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(7) 標準化 補正 内訳	街路 0.0	街路 0.0		
	公示価格 386,000円/m <sup>2</sup>	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [ / ]	[100.0] 100	411,000		交通 0.0	交通 0.0		
(9) 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/m <sup>2</sup> )	(7) 標準化 補正 内訳	環境 0.0	環境 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			画地 0.0	行政 0.0		
(10) 対 年 標 準 価 格 の 検 討 地 の 前 か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 380,000円/m <sup>2</sup>	(3) 価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	一般的 [要因]	建築費の上昇や物価高の影響等から、住宅需要の減退が懸念されるが、市内の戸建住宅やマンション等の販売は概ね堅調に推移している。					その他 0.0		
	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 386,000円/m <sup>2</sup>		[地域 要因]	地域要因に特段の変動はない。最寄り駅や生活利便施設への接近性が優る優良住宅地域で、需要は根強い。					その他 0.0		
			[個別的 要因]	個別的要因に変動はない。					その他 0.0		
	②変動率 年間 +8.2% 半年間 +6.5%										

## 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10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	34,500,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		238,000 円/m <sup>2</sup>

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月5日	(6)路線価又は倍率価	〔令和5年1月〕 路線価 倍率種別	185,000 円/m <sup>2</sup> 倍
(2)実地調査日	令和5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(m <sup>2</sup> )	145	⑨法令上の規制等
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅 L S 2	⑤周辺の土地の利用の状況 中小規模の一般住宅の中にアパート等も混在する住宅地域	⑥接面道路の状況 北5.4m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 砂田橋1.2km		2中専(60, 200)準防 (その他)(70, 200)
(2)近隣地域	①範囲 ③標準的画地の形状等 ④地域的特性 特記 事項	東50m、西40m、南40m、北20m 間口約10m、奥行約15m、規模 特がない。	基準方位 北 街 5.4m市道 路	交通 砂田橋駅 南方1.2km 施設	②標準的使用 150 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形	低層住宅地		
	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)最有效使用の判定	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	238,000 円/m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>					
(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5000~6000万円程度である。							
(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)公示標準価格としをた	① ■ 代表標準地 標準地番号 標準地番号 名古屋千種-4	②時点修正 公示価格 240,000 円/m <sup>2</sup>	③標準化補正 [100.8] 100 [100.0] [101.9]	④地域要因の比較 100 [100.0] 100	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> ) 237,000	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 -1.0 +4.0 -2.0 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	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/m <sup>2</sup> ) 237,000	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 -1.0 +4.0 -2.0 0.0
(10)対年標準価格の検討の前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 229,000 円/m <sup>2</sup>	③価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 先行き不透明な情勢の中、物価高等から住宅地需要は減退しつつあるが、地域経済は緩やかに回復しており、不動産市況は好調である。	②-2 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/m <sup>2</sup>	[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。			
	②変動率 年間 +3.9 % 半年間 %							

## 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 10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	57,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	201,000 円/m <sup>2</sup>			

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和5年 7月 6日	(6)路線価	[令和5年1月]路線価又は倍率	160,000 円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和5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	名古屋市千種区富士見台1丁目60番					②地積 (m <sup>2</sup> )	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 m <sup>2</sup> 程度、形状	長方形						
	④地域的特性	特記 事項	特記 事項	街 市道 路	基準方位北、4m 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)	最有效地の判定				(4) 対象基準地 の個別的要 因	方位				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	201,000 円/m <sup>2</sup>	0.0						
	収益還元法	収益価格	96,000 円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
(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、新築戸建では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) 公規格 示標準 価格とし た	① ■ 代表標準地 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 の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 240,000 円/m <sup>2</sup>	[ 100.8 ] 100	100 [ 100.0 ] [ 120.7 ]	100 [ 100.0 ] 100	[ 100.0 ] 100	200,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 -3.0 +22.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 -3.0 +22.0 0.0 0.0 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/m <sup>2</sup> )	⑦内訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(10) 対象年 らの基 準価 格の等 前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 193,000 円/m <sup>2</sup>	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因	金融緩和政策の継続等により、地価は上昇基調である。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/m <sup>2</sup>	個 別 的 要 因	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 +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5年地価調査)

令和5年 7月 10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	59,400,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	300,000 円/m <sup>2</sup>	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和5年 7月 7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	230,000 円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和5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	名古屋市千種区春里町3丁目15番1				②地積(m <sup>2</sup> )	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	①範囲	東50m、西20m、南50m、北100m				②標準的使用	低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模		200 m <sup>2</sup> 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、5.4m市道	交通	本山駅北方600m	法令	1中専(70, 150)準防						
	事項					施設		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)最有效地の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	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		300,000 円/m <sup>2</sup>											
	収益還元法	収益価格		180,000 円/m <sup>2</sup>											
	原価法	積算価格		/ 円/m <sup>2</sup>											
	開発法	開発法による価格		/ 円/m <sup>2</sup>											
(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。本山駅徒歩圏で利便性が高く、住環境も良好。起伏も比較的少なく、住宅需要は堅調である。大中規模画地についてはマンション需要も根強い。中心価格帯は土地で5~6千万円、新築戸建で6~8千万円程度であり、地下鉄駅至近では高値取引も見られる。														
(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)公示標準価格とした	① ■ 代表標準地 標準地番号 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦標準化補正内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他						
	公示価格 240,000 円/m <sup>2</sup>	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [80.9]	[100.0] 100	299,000	+1.0 -7.0 -13.0 -1.0 0.0	+1.0 -7.0 -13.0 -1.0 0.0							
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	②時点修正 100	③標準化補正 [ ]	④地域要因の比較 100 [ ]	⑤個別的原因の比較 100 [ ]	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦標準化補正内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他						
(10)対象標準価格地の等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 282,000 円/m <sup>2</sup>	③価格形成要因の変動状況	一般的 要因		建築資材の高騰で戸建総額が膨らんでいるものの、千種区の住宅地市場は堅調に推移している。										
	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/m <sup>2</sup>		[ 地域 要因 ]		本山駅徒歩圏の利便性に優れた地域のため、住宅需要は堅調である。										
	②変動率 年間 +6.4 % 半年間 %		[ 個別 要因 ]		個別的原因に変動はない。										

## 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 10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	一般財団法人日本不動産研究所東海支社
千種(県)-7	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 池田 雄士
鑑定評価額	129,000,000 円		1 m²当たりの価格	492,000 円/m²

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和5年 7月 7日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 320,000 円/m²
(2) 実地調査日	令和5年 6月 9日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	
(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 名古屋市千種区橋本町2丁目13番2外					②地積(m²)	263	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				
	台形 1:2	空地	中規模一般住宅を中心になんらか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130m、西40m、南40m、北50m		②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約21m、規模		230m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) 最有效使用的判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		492,000 円/m²			+9.0					
	収益還元法	収益価格		220,000 円/m²								
	原価法	積算価格		/ 円/m²								
	開発法	開発法による価格		/ 円/m²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は千種区、東区、昭和区、瑞穂区等の高価格帯の優良住宅地域である。需要者は名古屋市及び周辺市に居住する中所得者層以上の世帯が中心である。良好な居住環境を有する利便性の高い住宅地域であり、根強い需要が存する。近年は最寄り駅である「本山」駅周辺の取引が活発化しており、いずれも高値で取引されていることから、地価は強い上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は画地条件等の個別性により水準が異なるため、把握は困難である。											
(7) 評価額の決定の理由	比準価格は千種区の優良住宅地域に所在する取引事例を採用して求めめており、市場性を反映した実証的な価格として規範性が高い。収益価格は低層アパート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、元本価格に見合った賃料水準が形成されておらず、低位に求められた。当該地域は居住の快適性を重視する自用目的の市場参加者が中心であり、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地からの検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規格示準格とした	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対象基準地の規準価格(円/m²)	(7) 標準化補正 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	-1.0 -2.0 -6.0 0.0 0.0 0.0			
	公示価格 386,000 円/m²	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [91.2]	[109.0] 100	491,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	-2.0 0.0 0.0 0.0 0.0 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/m²)	(7) 標準化補正 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円/m²	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地域要因	街路 交通 環境 行政 その他			
(10) 対象標準価格地の等の前からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 425,000 円/m²	③価格変動形成要因の 一般的 要因	建築費の上昇や物価高の影響等から、住宅需要の減退が懸念されるが、市内の戸建住宅やマンション等の販売は概ね堅調に推移している。									
	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/m²	③価格変動形成要因の 地域 要因	地域要因に特段の変動はない。最寄り駅や生活利便施設への接近性が優る優良住宅地域で、需要は根強い。									
	②変動率 年間 +15.8 % 半年間 %	③価格変動形成要因の 個別的 要因	個別的要因に変動はない。									

## 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5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	22,700,000 円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格	160,000 円/m <sup>2</sup>	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和5年 7月 7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	120,000 円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和5年 4月 13日	(5) 価格の種類	正常価格	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	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 (m <sup>2</sup> )	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50m、西100m、南50m、北30m	②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、規模	150m程度、形状	長方形						
	④地域的特性	特記 事項	特になし。	基準方位 街 路	北 8m市道	茶屋ヶ坂駅 北東方1.4km	交通 施設	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) 最有効使用的判定	低層住宅地					(4) 対象基準地 の個別的要 因	方位			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	160,000 円/m <sup>2</sup>				+3.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
(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、一次取得者及び買戻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) 公示標準価格 とし た	① ■ 代表標準地 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 の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	⑦標準化 補正 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	
	公示価格 240,000 円/m <sup>2</sup>	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [155.8]	[103.0] 100	160,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 +4.0 +56.0 -2.0 0.0	
(9) 指定 から の 基準 地 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 <sup>2</sup> )	⑦標準化 補正 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/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(10) 対年 ら の 基準 地 格 の 等 前 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 155,000 円/m <sup>2</sup>	③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	一般的 要 因	景気はウイズコロナの下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待され、住宅需要は底堅い動きとなっている。						
	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/m <sup>2</sup>		地 域 要 因	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。						
	②変動率 年間 +3.2 % 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5年地価調査)

令和5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	56,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	242,000 円/m <sup>2</sup>			

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和5年 7月 7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	190,000 円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和5年 4月 13日	(5) 価格の種類	正常価格	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	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 (m <sup>2</sup> )	235	⑨法令上の規制等			
	③形状 1.5:1	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用 の状況 中規模一般住宅が建 ち並ぶ高台の閑静な 住宅地域	⑥接面道路の状況 北6m市道	⑦供給 処理施 設状況 水道、 ガス、 下水	⑧主要な交通施設との 接近の状況 本山 1.1km	1低専 (30, 100) (その他) (風致地区)				
(2) 近隣地域	①範囲 近隣地域	東50m、西25m、南35m、北40m	②標準的使用 間口約12m、奥行約20m、規模	低層住宅地 240m程度、形状 長方形							
	③標準的画地の形状等 ④地域的特性 特記 事項	特にない。	街 市道 路	基準方位北、6m 北東方1.1km	交通 施設	本山駅 北東方1.1km	1低専 (風致地区) (30, 100)	法令 規制			
	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) 最有効使用的判定	低層住宅地					(4) 対象基準地 の個別的要 因	方位				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 242,000 円/m <sup>2</sup>					0.0				
	収益還元法	収益価格 / 円/m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>									
(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6000万円前後、新築戸建で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 とし た	① ■ 代表標準地 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 の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	⑦標準化 補正 内訳	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			
	公示価格 240,000 円/m <sup>2</sup>	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [ / ]	[100.0] 100	242,000	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	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			
(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/m <sup>2</sup> )	⑦標準化 補正 内訳	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			
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		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	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			
(10) 対年 標準 基準 地の 検討 の前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 239,000 円/m <sup>2</sup>	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 景気はウイズコロナの下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待され、住宅需要は底堅い動きとなっている。								
	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 名古屋千種-4 公示価格 240,000 円/m <sup>2</sup>		[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 +1.3 % 半年間 +0.8 %		[個別 要 因] 個別的要因に変動はない。								

別記様式第6

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 10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	48,400,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格		308,000 円/m <sup>2</sup>

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 6日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率	240,000 円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5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 名古屋市千種区今池南1110番 「住居表示」等						②地積 (m <sup>2</sup> )	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				
	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) ( 70, 200 )				
(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 <sup>2</sup> 程度、形状	長方形									
	④地域的特性	特記 特にない 事項	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					
	⑤地域要因の 将来予測	特段の変動要因は見受けられない。地価は緩やかな回復基調の動向を示すものと予測する。											
(3)	最有效使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地 の個別的要 因	方位						
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 308,000 円/m <sup>2</sup>					0.0						
	収益還元法	収益価格 / 円/m <sup>2</sup>											
	原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>											
	開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>											
(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 規 示 規 格 と し た	① ■ 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	⑦内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他				
	公示価格 240,000 円/m <sup>2</sup>	[ 100.8 ] 100 [ 100.0 ] 100 [ 78.5 ] 100	100 [ 100.0 ] 100 [ 78.5 ] 100	100 [ 100.0 ] 100 [ 78.5 ] 100	100 [ 100.0 ] 100 [ 78.5 ] 100	308,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -9.0 -12.0 -2.0 0.0 0.0	0.0 -9.0 -12.0 -2.0 0.0 0.0				
(9) 指 定 か ら の 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/m <sup>2</sup> )	⑦内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他				
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ] 100	100 [ ] 100	100 [ ] 100								
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討 の 前 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 293,000 円/m <sup>2</sup>	③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[ 一般的 要 因 ]	金融緩和政策の継続等により、地価は上昇基調である。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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m <sup>2</sup>		[ 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 +5.1 % 半年間 %		[ 個 別 的 要 因 ]	個別的要因に変動はない。									