

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	115,000,000 円		1㎡当たりの価格	500,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	390,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月6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		名古屋市中千種区月見坂町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 (その他) (70, 200)	
	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			
(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		街路	基準方位北、7.2m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
	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 500,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 157,000 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、金利上昇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	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 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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 520,000 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100.0}{100}$	499,000			
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(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 489,000 円/㎡				③ 価格変動状況	[一般的要因] 建築費高騰、物価高、金利上昇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。				
	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] 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、地価は依然堅調である。				
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +2.2 %	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)-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		582,000,000 円		1㎡当たりの価格	360,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	225,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月17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		名古屋千種区千種2丁目507番 「千種2-5-12」			②地積 (㎡)	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 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	(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 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	北8m市道	交通 施設	吹上駅 北西方940m	法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防	
	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		367,000 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		339,000 円/㎡					
(6)市場の特性		同一需給圏は千種区及び周辺区に位置する最寄駅徒歩圏内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からマンションディベロッパー等が想定される。建築費の上昇による事業採算性の悪化や新築 マンション増加による需給バランスの悪化が懸念されるが、立地条件の良好なマンション適地の需要は強い。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信頼性は高い。開発法による価格 は昨今の建築費上昇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 規 準 と し た 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +12.3 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 +6.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 486,000 円/㎡	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{112.3}$	$\frac{100}{128.0}$	$\frac{105.0}{100}$	359,000					
(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/㎡)	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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(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 345,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 建築費は上昇しているものの、マンションの新規供給は続いており需給バランスの悪化が懸念される。						
	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] 最寄駅から稍距離があるが大規模商業施設に近接し生活利便 性の高い地域にて、周辺では近年飲食店や共同住宅の建設が 見られる。						
	②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	有限会社現代不動産研究所
千種(県)-3	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 本田 知子
鑑定評価額	65,500,000 円		1㎡当たりの価格	524,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	420,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 4月 13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	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 (㎡)	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	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	特記事項	特にない	街路	基準方位北 7.2m市道	交通施設	池下駅 南東方380m	法令規制	2中専 (70, 200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価水準は緩やかな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	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 524,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 145,000 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、地下鉄駅徒歩圏内で利便性が高く、優良な住宅地域として人気が高いことから、需要は底堅い。需要の中心となる価格帯については、規模により異なるため見だしがたい。											
(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戸建賃貸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	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 標準化補正 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	公示価格 520,000 円/㎡	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100.0}{100}$	524,000		交通 0.0		交通 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 標準化補正 内訳	環境 0.0	地域要因	環境 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{100}$			画地 0.0		行政 0.0		
(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			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 千種区の人口は微増傾向。建築費の高騰、物価高、金利上昇等を背景に利便性の劣る地域から需要は弱まりつつある。							
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 熟成度の高い住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。							
	前年標準価格 488,000 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 名古屋千種-5											
	公示価格 520,000 円/㎡											
	②変動率 年間 +7.4 % 半年間 +0.8 %											

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		39,400,000 円		1㎡当たりの価格	272,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 4日	(6)路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	205,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 8年 4月 17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 L S2		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。		街路	基準方位 北 5.4m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上昇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		272,000 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4000万円程度、新築の戸建物件は6000万円程度であるが、土地の細分化による総額を抑えた物件も見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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 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-4							交通 0.0		交通 +1.0	
	公示価格 244,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{90.0}$	$\frac{100.0}{100}$	271,000	環境 0.0	環境 -10.0			
							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 標準化補正	街路	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通		交通	
							環境	環境			
							画地	行政			
							行政	その他			
							その他				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 255,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 物価高、金利の上昇、中東情勢の影響等不透明な経済情勢の中、景況感は底堅く不動産市況は堅調である。						
	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 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。						
	②変動率 年間 +6.7 % 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	株式会社みらい経営
千種(県)-5	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 加藤 真裕美
鑑定評価額	63,800,000 円		1㎡当たりの価格	224,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	175,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		名古屋市中千種区富士見台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) (その他)	
	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			
(2)	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				
(2) 近 隣 地 域	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		224,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		116,000 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、概ね千種区及び隣接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等である。対象地は高台に立地し、主要駅から近く、住環境も良好な地域であることから安定的な住宅需要が認められる。自己居住用が主な需要目的であり、中心価額帯は、1画地面積90～200㎡程度で、土地のみで3.5～5.5千万円程度、新築戸建ては5.5～8千万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	近隣地域は成熟した既成住宅地域であり、自用取引が中心である。比準価格は千種区内の類似性の高い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。収益価格は対象基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、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	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 の規準価格 (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 +2.0 交通 -3.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 244,000 円/㎡		$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.8]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	222,000				
(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 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 220,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 価格形成要因の	[一般的 要因] 不動産市場は中心地の価格が高止まりの状況であり堅調に推移しているが、金利や物価の上昇、建築単価の高騰が注視される。					
	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ず、千種区内の駅徒歩圏の住宅需要は堅調に推移している。					
	②変動率 年間 +1.8 % 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	株式会社みらい経営
千種(県)-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 加藤 真裕美
鑑定評価額	75,800,000 円		1㎡当たりの価格	383,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	310,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		名古屋市中千種区春里町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 中専 (60, 150) 準防 (その他) (70, 150)	
	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		
(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	本山駅 北方600m	法令 規制
	⑤地域要因の 将来予測		成熟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 383,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格 181,000 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、千種区及び隣接区等の住環境の良い住宅地域である。千種区内で比較的人気の住宅地域であり需要は底堅い。需要者は高所得者層が中心であり、幅広いエリアからの需要がある。需要目的は主に自用の居住目的である。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、5.5～7.5千万円前後、新築戸建物件は8.5～1.2千万円程度である。							
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は中規模の仕様の高い住宅が中心の住宅地域で、自用取引が中心である。比準価格は千種区内の類似性の高い取引事例を中心に求めており、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、対象地に賃貸用建物を建築することを想定したが、画地規模が小さく低位に求められた。対象地は自用の取引が中心であることから、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 規 準 価 格 と した 価 格	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/㎡)	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	⑧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/㎡	$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{68.6}$	$\frac{100.0}{100}$	359,000			
(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	⑧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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(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 355,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形成要因の	[一般的] 不動産市場は中心地の価格が高止まりの状況であり堅調に推移しているが、金利や物価の上昇、建築単価の高騰が注視される。				
	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] 特段の変動要因は見られず、千種区内の駅徒歩圏の住宅需要は堅調に推移している。				
	②変動率 年間 +7.9 % 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	株式会社みらい経営
千種(県)-7	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 加藤 真裕美
鑑定評価額	168,000,000 円		1㎡当たりの価格	640,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	470,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		名古屋市千種区橋本町2丁目13番2外				②地積 (㎡)	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 (その他) (70, 200)		
	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				
(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			
		特記事項	特にない		街路 基準方位北9m市道	交通 本山駅 東方230m	法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防			
	⑤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 640,000 円/㎡			(4)対象基準地の個別的要因		方位 +9.0			
	収益還元法		収益価格 233,000 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。収益価格は対象基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 520,000 円/㎡		$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{88.3}$	$\frac{109.0}{100}$	648,000		交通 0.0		交通 -2.0
								環境 0.0	環境 -9.0		
								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 標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			交通		交通
								環境	環境		
								画地	行政		
								行政	その他		
								その他			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 604,000 円/㎡				③ 価格変動要因の 形成要因の	[一般的] 不動産市場は中心地の価格が高止まりの状況であり堅調に推移しているが、金利や物価の上昇、建築単価の高騰が注視される。					
	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] 特段の変動要因は見られず、千種区内の駅徒歩圏の住宅需要は堅調に推移している。					
	②変動率 年間 +6.0 % 半年間 %					[個別的] 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 加藤 真裕美
鑑定評価額	25,000,000 円		1㎡当たりの価格	176,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		名古屋市千種区竹越1丁目908番 「竹越1-9-18」				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 (その他) (70, 200)		
	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				
(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	
	⑤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 176,000 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に留意して、鑑定評価額を上記の通りに決定した。										
(8) 公示規 準とし た価格	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 の規準価格 (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 -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/㎡		$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{149.8}$	$\frac{103.0}{100}$	169,000				
(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/㎡)	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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$					
(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 170,000 円/㎡				③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 不動産市場は中心地の価格が高止まりの状況であり堅調に推移しているが、金利や物価の上昇、建築単価の高騰が注視される。					
	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] 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。					
	②変動率 年間 +3.5 % 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	株式会社中部第一鑑定所
千種(県)-9	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	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 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	195,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 8年 4月 6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)			
	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	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 ㎡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、6m市道		交通施設	本山駅 北東方1.1km		法令規制	1 低専 (30, 100) 風致地区	
	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 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。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。既存市街地のため更地の供給は少ない。建築費の高騰、物価高、金利上昇等もあって需要者に慎重な姿勢も見られる。住環境の良好な高台の住宅地であるが、高低差の大きい地域は需要は相対的に劣る。需要の中心となる価格帯は、土地で6000万円前後、新築戸建物件で7000万円～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	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、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。												
(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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦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/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100.0}{100}$	244,000		交通	0.0		交通	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 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$			画地	0.0		行政	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 244,000 円/㎡				③ 価格変動状況	[一般的] 建築費高騰、物価高、金利上昇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。							
	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] 高台に位置する熟成度の高い住宅地域。地域要因に特段の変動は認められないものの、地価は底堅く推移している。							
						[個別的] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												

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	58,100,000 円		1㎡当たりの価格	370,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	285,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 4月 6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」				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					
	1:2	住宅 W2	中小規模の一般住宅、 共同住宅の外事業等 等と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標準の使用		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 ㎡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、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		370,000 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、金利上昇等もあって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4000万円～6000万円程度、新築戸建物件で6000万円～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			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	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 520,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [142.2]	[100.0] 100	369,000		交通	0.0		交通	+2.0
									環境	0.0		環境	+38.0
									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 標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通			交通	
									環境			環境	
									画地			行政	
									行政			その他	
									その他				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 346,000 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因の	[一般的] 建築費高騰、物価高、金利上昇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。							
	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] 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依然強含みにある。							
	②変動率 年間 +6.9 % 半年間 %					[個別的] 個別的要因に変動はない。							