

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 加藤 真裕美
鑑定評価額	77,800,000 円		1㎡当たりの価格	403,000 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		名古屋千種区松軒1丁目407番 「松軒1-4-19」			②地積 (㎡)	193 ()	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	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	①範囲		東 60 m、西 20 m、南 150 m、北 40 m			②標準的使用	低中層事務所兼共同住宅地			
	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	基準地方位北32 . 7m市道	交通 施設	今池駅 北方1km	法令 規制	商業 (100, 400) 防火
	⑤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		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		498,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		257,000 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 規 格 と し た 価 格 を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋千種5-6		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 -1.0 交通 +5.0 環境 +25.0 行政 +8.0 その他 0.0
	公示価格 565,000 円/㎡		$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[140.3]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	406,000			
(9) 指定 から の 検 討 基 準 地	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 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 376,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 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] 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。					
	②変動率 年間 +7.2 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に特段の変動はない。					

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
千種(県)5-2 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)5-2	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 本田 知子
鑑定評価額	120,000,000 円	1㎡当たりの価格	530,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	420,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月13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		名古屋千種区千種2丁目1908番「千種2-19-18」			②地積 (㎡) ()		226		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		商業 (80, 400) 防火 (その他) (100, 400)			
	台形 1:3	事務所、住宅兼車庫 R C 4	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					
(2) 近隣地域	①範囲			東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 25 m		②標準的使用		中高層店舗事務所兼共同住宅地			
	③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					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 0 0 m市道	交通施設	吹上駅 西方800m		法令規制	商業 (100, 400) 防火	
	⑤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。都心近くという利便性により、徐々にマンション化が進むと予測する。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		553,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		331,000 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。需要者は投資家、地元法人が中心で、規模によってはマンション開発業者が含まれる。近隣地域は幹線道路沿いかつ都心にも近いことから、店舗、事務所、マンション等、多用途での需要が認められ、需要は安定している。需要の中心となる価格帯について、商業地の取引は個別性が強く、規模等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。また収益価格は基準地に賃貸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) 公示標準価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 名古屋千種5-6		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	地域要因	街路 -1.0
	公示価格 565,000 円/㎡		$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.9]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	528,000		交通 0.0		交通 +6.0
								環境 0.0	環境 +7.0		
								画地 0.0	行政 -3.0		
								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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通		交通
								環境	環境		
								画地	行政		
								行政	その他		
								その他			
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 510,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 地下鉄東山線沿線を中心に投資市場は底堅く推移しているが、金利動向に加え、空室率の上昇や建築費の高騰等不安材料も見られる。						
	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] 地域要因に特段の変動はない。						
	②変動率 年間 +3.9 % 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	291,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		1,120,000 円/m ²

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]	820,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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	①所在地番並びに 「住居表示」等		名古屋千種区池下1丁目413番 「池下1-4-15」				②地積 (㎡) ()		260		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		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	①範囲		東 10 m、西 70 m、南 0 m、北 20 m				②標準的使用		中高層店舗兼事務所地				
	③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				
	④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		
	⑤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		1,150,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		799,000 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道路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ものであるが建築費の上昇等により稍低めに求められ、変動率等の想定要因の多さからも信頼性は相対的に稍劣る。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5-4	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +7.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 1,100,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [107.0]	100 [/]	[107.0] 100	1,120,000							
(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 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 1,060,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 好調なオフィス賃貸市場を背景に不動産市況は堅調であるが、金利の上昇や中東情勢の影響等に注視する必要がある。								
	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5-4 公示価格 1,100,000 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り、商業ビルのほか近年はマンション需要も見られる。								
					[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率				年間 +5.7 %	半年間 +1.8 %							

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)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		183,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,180,000 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]	930,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		名古屋千種区内山3丁目2605番 「内山3-26-13」			②地積 (㎡)	155 ()	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	商業 (80, 600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100, 600)		
	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			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 50 m、南 0 m、北 0 m			②標準的使用		中高層店舗兼事務所地		
	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	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
	⑤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みられ、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		1,200,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		1,070,000 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ものであるが建築費の上昇等により稍低めに求められ、変動率等の想定要因の多さからも信頼性は相対的に稍劣る。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	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 1,100,000 円/㎡	$\frac{101.8}{100}$	$\frac{100}{107.0}$	$\frac{100}{89.3}$	$\frac{100.0}{100}$	1,170,000		交通 0.0		交通 -1.0
(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 -7.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			画地 +7.0		行政 -3.0
(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 1,130,000 円/㎡			③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的] 好調なオフィス賃貸市場を背景に不動産市況は堅調であるが、金利の上昇や中東情勢の影響等に注視する必要がある。					
	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] 地下鉄「千種」駅に近接する幹線道路沿いの商業地域であり、商業ビルのほか近年はマンション需要も見られる。					
	②変動率 年間 +4.4 % 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	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	203,000,000 円		1㎡当たりの価格		925,000 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] 路線価又は倍率	720,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月10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		名古屋市千種区末盛通5丁目6番外				②地積 (㎡)		219 ()	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		商業 (80, 400) 防火 (その他) (地区計画等) 特定用途誘導地区 (100, 400)		
	1:1.5	店舗兼共同住宅 S R C7		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				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 25 m、西 70 m、南 10 m、北 45 m				②標準的使用		中高層店舗兼共同住宅地			
	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	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
	⑤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		比準価格		983,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		803,000 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・規模等の個別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、比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 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5-4		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 +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 +13.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 1,100,000 円/㎡		$\frac{101.8}{100}$	$\frac{100}{107.0}$	$\frac{100}{112.9}$	$\frac{100.0}{100}$	927,000					
(9) 指定 から の 検 討 基 準 地	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 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 845,000 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 金利が上昇している中で、建築費高騰や物価高の影響で土地取得や新規開発にブレーキがかかっており、既存物件取得にシフトしている。						
	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] 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。						
						[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	+9.5 %	半年間	%							

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)5-6	愛知県	愛知第1	氏名	不動産鑑定士 本田 知子
鑑定評価額	190,000,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	450,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月13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		名古屋市千種区姫池通3丁目7番				②地積 (㎡)	331 ()	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		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	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 40 m			②標準的使用		中低層店舗兼共同住宅地				
	③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									
	④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		
	⑤地域要因の将来予測	覚王山駅に近い、幹線道路沿いの商業地域で、中低層の店舗兼共同住宅が中心であったが、徐々に高度利用が進むものと予測する。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		606,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		318,000 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又は準幹線道路沿いに存する商業地域を中心とする。需要者は投資家、不動産業者、地元企業等が中心である。近隣地域は地下鉄駅近くで利便性に優れ、背後地の品等も高いことから、需要は安定して推移している。需要の中心となる価格帯について、商業地の取引は個別性が強く、規模等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	① ■ 代表標準地 □ 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/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格	名古屋千種5-6	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	575,000		交通 0.0	交通 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	環境 0.0	環境 0.0	地域要因	環境 0.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の前	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] 地下鉄東山線沿線を中心に投資市場は底堅く推移しているが、金利動向に加え、空室率の上昇や建築費の高騰等不安材料も見られる。							
	■ 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 530,000 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5-6											
	公示価格 565,000 円/㎡											
	②変動率	年間 +8.5 %	半年間 +1.8 %									