

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日提出

豊明(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	いはら不動産鑑定士事務所	
豊明(県)-1	愛知県	愛知第 3	氏名	不動産鑑定士	出原 満
鑑定評価額		26,700,000 円		1 m ² 当たりの価格	121,000 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]	96,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 5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		豊明市阿野町坂部 1 番 3 2				地積 (㎡)	221 ()	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		1 中専 (60, 200) 準防		
	台形 1:1.2	住宅 L S 2		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		西4m市道	水道、ガス、下水	前後 650m		(その他) (70, 160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m 標準的使用 低層住宅地										
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	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	前後駅 東方650m	法令規制	1 中専 (70, 160) 準防		
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移するものと予測する。										
(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 121,000 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、豊明市内の名鉄名古屋本線沿線に係る住宅地域と判断した。主たる需要者は、自己の居住を目的とする個人（一次取得者）である。対象地周辺は、既成の住宅地域で街区整備状況にやや劣るが、割安感を背景にした底堅い需要が認められる。取引の中心となる価格帯は、土地のみで 2 0 0 0 万円から 3 0 0 0 万円程度、新築の戸建住宅で 4 0 0 0 万円から 5 0 0 0 万円程度を中心に取引引きが行われている。											
(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、実際に成約した事例をもとに試算した実証的な価格である。一方、収益価格は、賃貸住宅の建築を前提とする対象地の取引を経済合理的に想定できないため試算しなかった。対象地周辺は、自己居住用の戸建住宅を取得する目的の取引が大半の地域であるため、市場実態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も留意して、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 豊明-9		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	地域要因	街路 +2.0	
	公示価格 151,000 円/㎡		[101.3] / 100	100 [107.0]	100 [117.8]	[100.0] / 100	121,000		交通 0.0		交通 -2.0	
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +19.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地 +7.0		行政 -1.0	
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 117,000 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策は不透明であり、物価高騰による国内外の市場動向等には注視すべき状態にある。					
	-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]	最寄駅から徒歩圏の既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。					
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +3.4 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
豊明(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイセツ不動産株式会社	
豊明(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	石井 識章
鑑定評価額	22,500,000 円		1 m ² 当たりの価格		134,000 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 7日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	100,000 円/㎡
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊明市二村台 7 丁目 1 1 番 1 6				地積 (㎡)	168 ()	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		1 低専 (60, 100)			
	1:2.5	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南東6m市道	水道、ガス、下水	前後 2.9km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 100 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 16.5 m、奥行 約 20 m、規模 330 ㎡程度、形状 長方形										
	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	前後駅 北東方2.9km		法令規制	1 低専 (60, 100)		
	地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域として成熟しているが、面積の大きい土地は細分化が進んでいる。										
(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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 134,000 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		対象基準地の同一需給圏は、豊明市及び隣接する名古屋市緑区の住宅地域で、主たる需要者は、住宅を建築する個人（一次取得者）のほか、最近では建売業者もみられる。近隣地域は、駅から距離があるが名古屋市のベッドタウンとして一定の需要があるほか、西三河方面への通勤者の需要もあり、地価は上昇している。取引の中心となる価格帯は、土地のみで 2, 0 0 0 万円～ 3, 0 0 0 万円程度、新築の戸建住宅で 3, 5 0 0 万円～ 4, 5 0 0 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		比準価格は類似する自用目的での取引から求めたもので、取引市場の実勢を反映した実証的な価格である。収益価格は基準地の画地条件等の制約から賃貸用建物を想定することが現実的ではないため求められなかった。したがって現実の市場動向を反映した比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。尚、当該価格は単価と総額の関連の適否についての検討結果からも妥当なものと判断した。											
(8) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊明-9		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	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 151,000 円/㎡		[101.5] / 100	100 [100.0]	100 [108.1]	[105.0] / 100	149,000		交通 0.0	交通 +2.0			
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +6.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地 0.0	行政 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討				価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、海外情勢は減速気味でや金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 131,000 円/㎡					[地域要因] 街区が整備された閑静な住宅地域であり、居住環境が良好で画地の細分化が進行しつつあり、地価は上昇している。							
	-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					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡												
		変動率	年間 +2.3 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	いではら不動産鑑定士事務所
豊明(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 出原 満
鑑定評価額	30,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	153,000 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]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 5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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		豊明市三崎町ゆたか台 1 8 番 7				地積 (㎡)	200 ()	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		1 低専 (60, 100)				
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建 ち並ぶ高台の住宅地 域		南6m市道	水道、 ガス、 下水	前後 1.1km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 50 m、西 200 m、南 300 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形							
	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	前後駅 北東方1.1km		法令 規制	1 低専 (60, 100)		
	地域要因の 将来予測		居住環境が良好な戸建住宅地域として熟成しており、特段の大きな変動要因もなく、今後とも現状の住環境を維持する ものと予測する。										
(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 +7.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			153,000 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、豊明市及びその周辺市町において、主として名鉄名古屋本線沿線の住宅地域と判断した。主たる需要者は、自己の居住を目的とする個人（一次取得者）である。街区整然とした住環境の良い地域であり、需要は安定している。近年は建築費の高騰により土地を細分化して総額を抑えた取引が多く見受けられる。土地のみで2 0 0 0万円から3 3 0 0万円程度、新築の戸建住宅で4 0 0 0万円から5 3 0 0万円程度を中心に取引引きが行われている。											
(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、実際に成約した事例をもとに試算した実証的な価格である。一方、収益価格は、賃貸住宅の建築を前提とする対象地の取引を経済合理的に想定できないため試算しなかった。対象地周辺は、自己居住用の戸建住宅を取得する目的の取引が大半の地域であるため、市場実態を反映した比準価格を採用し、対象基準地の公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示規 格とし た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊明-9		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 151,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [107.0]	100 [/]	[107.0] 100	153,000						
(9) 指定 基準 地	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 148,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策は不透明であり、物価高騰による国内外の市場動向等には注視すべき状態にある。							
	-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 豊明-9 公示価格 151,000 円/㎡				[地 域 要 因]	周辺地域は街区が整備された閑静な住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。							
					[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +3.4 % 半年間 +1.3 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価東三河支店
豊明(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 大羽 昌広
鑑定評価額	33,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	143,000 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]	110,000 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊明市西川町長田 1 4 番 7				地積 (㎡)	231 ()	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		1 中専 (60, 150) 準防			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南西6m市道	水道、ガス、下水	前後 2.2km		(その他) (70, 150)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 100 m、北 70 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 19 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	基準方位北 6 m市道	交通施設	前後駅 北東方2.2km		法令規制	1 中専 (70, 150) 準防	
	地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移すると予測する。									
(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 +3.0			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 143,000 円/㎡			(4)対象基準地の個別的要因		方位 +3.0			
			収益還元法	収益価格 18,200 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		同一需給圏は名鉄名古屋本線沿線周辺の豊明市を中心とした住宅地域である。需要者の中心は豊明市及び周辺市並びに名古屋市緑区に居住或いは通勤する個人である。近隣地域周辺は最寄駅からやや離れるものの、街区が整備され居住環境が良好な地域であるため、住宅地としての競争力の程度が高く、戸建住宅用地の需要は安定的である。需要の中心となる価格帯は、土地が 2 0 0 0 万 ~ 3 0 0 0 万円前後、新築の戸建は 3 5 0 0 万 ~ 5 0 0 0 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		採用した取引事例は近隣地域及び類似地域における信頼性の高い事例である。また需要者の中心は個人であり、近隣地域は自用目的の取引が主である。投資目的の賃貸物件はあまり見られない。従って比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、更に最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊明-9		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 +2.0 環境 +2.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格 151,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [107.0]	100 [103.0]	[103.0] 100	143,000					
(9) 指定基準地	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 140,000 円/㎡		変動要因の形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかな回復が期待されるが、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響が懸念される。								
	-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 円/㎡			[地域要因] 区画整然とした住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。名古屋市近郊の普通住宅地域として引続き需要が見込める。								
	公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 +2.1 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
豊明(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイセット不動産株式会社	
豊明(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	石井 識章
鑑定評価額		29,000,000 円	1㎡当たりの価格	131,000 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 7日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	105,000 円/㎡
(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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		豊明市大久伝町南 6 番 5				地積 (㎡)	221 ()	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		1 中専 (60, 200) 準防		
	1:2.5	住宅 W2		一般住宅、共同住宅 が混在する住宅地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	豊明 1.9km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 80 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用		低層住宅地			
	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	豊明駅 北東方1.9km		法令 規制	1 中専 (70, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測		一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域であるが、特段の大きな変動要因もなく、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。地価水準はコロナ禍の影響から持ち直し、上昇基調を維持するものと予測する。									
(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 131,000 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		同一需給圏は名鉄名古屋本線沿線の豊明市を中心とした住宅地域である。需要者の中心は豊明市及び周辺市町に居住或いは通勤する個人である。近隣地域周辺は最寄駅まで徒歩圏外であるものの、街区整備状況が良好であり、また、周辺には店舗、医院、小学校等が整備されており生活利便性が高いため、住宅地としての競争力の程度は高い。需要の中心となる価格帯は、土地が 2, 5 0 0 万～ 3, 0 0 0 万円、新築の戸建は 3, 5 0 0 万～ 4, 5 0 0 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		採用した取引事例は類似地域における信頼性の高い事例である。また需要者の中心は個人であり、近隣地域は自用目的の取引が主である。投資目的の賃貸物件はあまり見られない。また基準地は画地規模が小さく、経済合理性に合った共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格は試算しなかった。従って比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえ、さらに最近の不動産市場の動向等にも留意して、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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊明-9		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
	公示価格 151,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [108.2]	[100.0] 100	142,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +3.0 +5.0 0.0 0.0		
(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			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
(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 128,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、海外情勢は減速気味でや金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。							
	-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] 周辺地域は街区が整備された閑静な住宅地域である。居住環境が良好で、需要は底堅い。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +2.3 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価東三河支店
豊明(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 大羽 昌広
鑑定評価額	17,600,000 円		1㎡当たりの価格	99,000 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	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	1.2 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		豊明市栄町殿ノ山28番53				地積 (㎡)	178 ()	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		「調区」 (60, 200)			
	1:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並び 小規模団地の住宅地 域		南4m市道	水道、 ガス	前後 1km	(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 45 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、奥行 約 13.5 m、規模				180 ㎡程度、形状 正方形					
	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	前後駅 南西方1km		法令 規制	「調区」 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	市街化調整区域の住宅団地として成熟し、特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移すると予測する。										
(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 +7.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 99,000 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	同一需給圏は豊明市を中心とする周辺市町の市街化調整区域に位置する住宅地域である。需要者の中心は豊明市及び周辺市町に居住或いは通勤する個人である。近隣地域周辺は市街化調整区域に位置する小規模住宅団地である。最寄駅まで概ね徒歩圏内にあることから、地縁者を中心に一定の需要は認められる。取引の中心となる価格帯は、地域や規模、取引ごとの個別事情等による差異が大きいため一定の傾向を見いだすことができない。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	採用した取引事例は類似地域における信頼性の高い事例である。また需要者の中心は個人であり、近隣地域は自用目的の取引が主である。投資目的の賃貸物件はあまり見られない。また標準地は画地規模が小さく、経済合理性に見合った賃貸建物を想定することが困難であるため、収益価格は試算しなかった。従って比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえ、更に最近の不動産市場の動向等にも留意して、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 豊明-9		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 +2.0 交通 +1.0 環境 +46.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 151,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [107.0]	100 [154.9]	[107.0] 100	98,700					
(9) 指定 基準 地	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 96,000 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要 因	景気は緩やかな回復が期待されるが、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響が懸念される。						
	-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	市街化調整区域の住宅団地として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。豊明市の地縁者を中心として引き続き需要が見込める。						
	変動率 年間 +3.1 % 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	株式会社寿資産評価東三河支店
豊明(県)5-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 大羽 昌広
鑑定評価額	174,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	166,000 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]	120,000 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊明市前後町善江 1 7 3 7 番				地積 (㎡)	1,047 ()	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 1:1.5	店舗兼事務所 S R C 4F1B	中層の事務所ビルが見られる駅前の商業地域		南東26m市道、三方路	水道、ガス、下水	前後近接		(その他) (100, 400)			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 200 m、南 0 m、北 0 m				標準的使用	中層店舗付事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 35 m、規模		1,050 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 2 6 m市道	交通施設	前後駅近接		法令規制	商業 (100, 400) 防火		
	地域要因の将来予測		駅前の商業地域であり今後とも現在の状況が続くと予測する。なお、対象標準地上の事務所ビル 1 階は未利用の状況にある。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路台形 +10.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 169,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 108,000 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	同一需給圏は豊明市及び周辺市に位置する商業地域の範囲。近隣地域は、通勤・通学客、周辺住民、周辺企業従業員を顧客とする小売店舗、事務所等が見られる。需要者は地元を中心に営業活動を行う企業及び不動産開発業者が主体となる。周辺は駅至近にあり、人の往来も多いため需要は安定的に推移している。市場での需要の中心となる価格帯は、業種や規模によってかなり幅があるものの、標準的画地規模で概ね 1 億 5 0 0 0 万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用した取引事例は類似地域において信頼性のある事例である。また、近隣地域周辺においては、賃貸物件も若干見られるが、商業事業者向けの賃貸市場にかかる成熟の程度は総じて低く、自用目的の取引が中心であることから、比準価格が最も説得力を有する。従って、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、更に最近の不動産市場の動向等にも留意して、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 豊明5-2		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 +10.0 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 165,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [110.0]	100 [/]	[110.0] 100	166,000					
(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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 164,000 円/㎡			価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかな回復が期待されるが、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響が懸念される。							
	-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 豊明5-2 公示価格 165,000 円/㎡				[地域要因] 周辺地域は通勤、通学客を主体とした駅前の商業地域である。価格形成要因に影響を及ぼす大きな地域要因の変動はない状況である。							
	変動率 年間 +1.2 % 半年間 +0.6 %				[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	株式会社寿資産評価東三河支店
豊明(県)5-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 大羽 昌広
鑑定評価額	40,700,000 円		1㎡当たりの価格	137,000 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	110,000 円/㎡
(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		豊明市新田町吉池 1 6 番 2 7				地積 (㎡)	297 ()	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		1 住居 (60, 200) 準防				
	1:1.5	店舗兼住宅 L S 2		店舗、事業所、一般 住宅が混在する路線 商業地域		南16m県道	水道、 ガス、 下水	豊明 1.4km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 110 m、西 170 m、南 40 m、北 30 m				標準的使用		低層店舗併用住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模				600 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 6 m 県道	交通 施設	豊明駅 北東方1.4km		法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防			
	地域要因の 将来予測		路線商業地域として成熟しており、特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測する。											
(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				140,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格				56,200 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	同一需給圏は豊明市内に位置する幹線ないし準幹線道路沿いの商業地域の範囲。近隣地域周辺は、周辺住民、周辺企業従業員を顧客とする小売店舗、事務所等が見られる。需要者は地元を中心に営業活動を行う企業及び不動産開発業者が主体となる。市中心地域の幹線道路沿いに位置し、交通量も多いため需要は安定的に推移している。市場での需要の中心となる価格帯は、業種によってかなり幅があり、また事業用定期借地での運営が多いため、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	採用した取引事例は類似地域において信頼性のある事例である。また、近隣地域周辺においては、賃貸物件も若干見られるが、商業事業者向けの賃貸市場にかかる成熟の程度は総じて低く、自用目的の取引が中心であることから、比準価格が最も説得力を有する。従って、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、更に最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示 規 格 標準 とした 価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊明5-2		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 +10.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +1.0 +2.0 +5.0 0.0
	公示価格 165,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [110.0]	100 [110.3]	[100.0] 100	137,000		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	
(9) 指定 からの 基準地 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		地域 要因	街路 交通 環境 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 133,000 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 形 成	[一般的 要 因] 景気は緩やかな回復が期待されるが、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響が懸念される。								
	-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] 地域要因に大きな変動はない。								
	変動率 年間 +3.0 % 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	アイセツ不動産株式会社
豊明(県)9-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 石井 識章
鑑定評価額	89,500,000 円		1 m ² 当たりの価格	102,000 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 7日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	81,000 円/㎡
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊明市新田町大割 2 5 番 1 外				地積 (㎡)	877 ()	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		準工 (60, 200)				
	台形 2:1	工場		中小規模の工場、一般住宅等が混在する 県道背後の地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	豊明 1.1km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲		東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 50 m				標準の使用		工場地又は低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 25 m、規模				1,000 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	6m市道	交通 施設	豊明駅 北東方1.1km		法令 規制	準工 (60, 200)			
	地域要因の将来予測		中小工場と一般住宅等が混在する地域であり、長期的には住宅地域に移行する可能性が高いと予測する。											
(3)	最有効使用の判定		工場地				(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		102,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		30,800 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		同一需給圏は豊明市を中心として、製造、流通関連の中小事業所やこれらの事業所と住宅との混在地域が存在する圏域である。需要者の中心は、これらの事業者及び住宅事業者等である。最近、豊明インター周辺での流通業務用地の取引がみられるが、市街地での製造、流通用途目的の取引は少ない。近隣地域は住宅も存する地域であり、地域内での供給は住宅用途の需要に取り込まれる可能性が高いと判断される。需要の中心となる価格帯は規模により異なっている。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		最有効使用を工場の敷地と判定して、比準価格と賃貸工場を想定した収益価格を試算した。当地域においては投資目的の工場賃貸物件はあまり見られず、また、地価に即応する賃料水準の確保も困難であるため、それらを踏まえた収益価格は市場価格に反映さ難いと判断される。従って標準地を規準とした価格との均衡を踏まえ、収益価格は参考にとり止め比準価格を標準として、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 名古屋緑9-2		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 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +3.0 -4.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 105,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	[100.0] 100	107,000							
(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の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 100,000 円/㎡				価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 不動産市場は依然として底堅く推移しているが、海外情勢は減速気味でや金利の先高観等、外部環境の不透明感は拭いづらい状況である。								
	-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] 長期的には住宅地域に移行する可能性が高いと予測するが、現状では特に大きな変動要因はない。								
	変動率 年間 +2.0 % 半年間 %					[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。								