### 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 東郷(県)-1 宅地-1

		基準地番	号		提出统	先								、 日本不動産研究所 東海支社								
		東郷(県)	-1		愛知り	果	ğ	愛知第	1 0		氏	名	不動	産鑑定	±		伊藤	修-	郎			
		鑑定評価	額				2	7,600	,000	円		1	m³当	たりの個	格					1	40,000	) 円/㎡
1 基	本的	事項																				
$\overline{}$	価格印			令和 7年	7月	1日	(4)鑑	定評値	西日		令和	7年	F 7,	月 4日	(6		令和 7		<del>-</del>	1	110,000	
(2)	実地記	周査日		令和 7年	6月 1	5日	(5)個	格の和	重類		正常	価格			路 線 	i _	路線価区 倍率		<u>K</u>			倍
(3)	鑑定詞	平価の条件		更地とし <sup>.</sup>	ての鑑定	評価									Щ	_						
2 銀	[]	価額の決定	 の理	曲の要旨																		
(1)	所	在及び地番	並び	に愛知	『東郷町和	们合ケ	·丘 2 ¯	厂日 1	0 悉	1 4					地和	債	19	7	7	去令_	上の規制	訓等
基準地	形	「住居表示」		型流に 対地の利用			辺の土				元治	路の丬	1430	供給	(m		( 〕 ② ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) (	) =n L o	 D 1 低専			
地	πэ	1/\	方	X™COAJH	リノルスルし		状況	_1607	TH LIT	女	田坦	近りれ	IV I) L	処理施			D状況	iX C V.		战 <del>男</del> 30,10	00 )	
														設状況								
	1:1.:	2	住宅 W2	======================================		低層	一般は	宅が	建ち	北6ml	町道			水道、ガス、	日進 1.1km				(その他)			
			VVZ			邓127	利肝℃	11年七	吧場					下水			1. IKIII					
(2) 近	範標	囲 準的画地の		30 m、 等	西 30   間口	m、 約	南 3 12 n		<u>、北</u> 行		_m 15_n	標』 n、規	準的優 現模		建住宅 180 m		度、形状	· 長	方形			
近隣地域		域的特性	特語	特にか	-			街	,			٦٢		二日准則					1 fE		0)	
域			事」			(哲 · 6 m ) 路							施設		. I KIII			規制		-,	. ,	
	+#1	域要因の		へ ■の一般住	マが建た	<b>光 ご言</b>	atctl		: ? + #h + <del>al</del>	ブキロ	າ +⊭			-	Γ./ <i>V</i> I+ <del>1</del>	t> /	~ 公公		-	= +4	シレア	11/±
	将	来予測	0 5	:予測する		亚/2/4	XIIX U	に注せ	51813	. (0)	J 、 1	出以女		付収の多	210144	 ኅ /	.、フ1友	<b></b>	(U) &	より生	19 U C	11/6
(3)	最有交	か使用の判定		建住宅地									1 '	l)対象基 の個別	準地 的要	方	位					0.0
l ` ′		平価の手法	取引	事例比較	法	価格						円/r	m	因	нэд							
	の適月	Ħ	収益	還元法	収益	価格				/	円/r	'n										
			原個	話法	積算	価格					/	円/r	'n									
			開新	法	開発	法に、	去による価格				/	円/r	'n									
(6) ī	市場の	D特性	同一	-需給圏は 「る従業員	東郷町を	中心	として	を含べぬ自	めた信	主宅地	地域で	ある	。主たる	需要を	者の	属性は	名古屋	重及	び西	三河地	区に勤	
			さか	が認められ 000万	るように	なった	こが、	建築費	上昇	による	5影響	響など	を受	け、地値	5上昇の	の勢	いに翳	りが認	易めら	れる	。土地	のみで
· ′		断格の調整	近隊	単地域は日	進市に近	接する	5区画	整然と	こした	住宅地	地域で	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	地規	模が小さ	<b>5</b> ( , )	去令	上経済	 合理性	を有	する	 賃貸想	定が困
		正及び鑑定 質の決定の	難て比較	であるため 検討して	、収益還 求めた価	元法に格です	は適用 bリ、	しなか 市場性	いった 生を反	。比準	き価格	各は同	一需	給圏内の 分な説得	)類似 <sup>‡</sup> 引力をす	也均	ぱに所在 る。以	する戸 上から	建住	宅の	取引事 格を妥	例から 当と判
(8)	理由	代表		人、代表標 地 構	準地との 標準地	検討る 時		え、近 標準		経済重 地域		b地価 個別		等も勘案 対象基		_	:記のと 標 街		証定評 0.0		を決定 街路	した。 0.0
(S)	見価	標準地	番号				正	補丑		因の		要因	<b></b> の	の規準	 価格 /㎡)	内訳	準 交	通	0.0	域	交通	0.0
公示価格を	格に	公示価		<u> </u>		[ 100	7 1	100		<u>較</u> 100	-	比較 100.0		(口)	'111)	- 1	化 環語		0.0	因	環境 行政	0.0 0.0
を t	=			139,000	円/m²	10		100.		100.0	_   -	100		140	,000		ー 行: その:		0.0		その他	0.0
(9)		指定基準	地番	号		時修		標準		地域		個別		対象基の比集			標街	路		地	街路	
指定な	5					115	Щ	補正		因の 較	ш	要因 比較		の比準 (円	1脚作 / m² )	内訳	準 交化 環			域要因	交通 環境	
指定基準地	ウ 矣	前年指定	基準	≛地の価格		[	]	100	-	100	_  [_		_]				補一質				行政 その他	
		円/㎡ 					00	[	] [		]	100					その	他				
(10) 対 <sup>全</sup>	₽ S	-1 对家: 継紙	 					. 一 <sub>態</sub> [ 要	一般的 コロナ禍は終息したものの、国内経済の中長 要 因 未だ不透明であり、地価の二極化傾向は変わ					長期わら	的な見 ない。	通しは						
象 担	票の	前年標 -2 其淮·				円/mi	格形	動状	ᄺ										日ノ 約収 土・			
対象基準地の前	討	同一:	地点	)である均						地 域 」 区画整然とした住宅地域であるが、建築 要 因   どを受け、上昇の勢いに翳りが認められ				梁質 れる	上昇 。	による	影響な					
の <del>算</del>  前 <i>f</i>	)\ }	代記 標準地	長標≱   番号		の   個別的				個別的 個別的無用に亦動けたい													
		公示価		安和		5-7   10 同別的																

変動率 年間 +2.2 % 半年間 +0.7 %

#### 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 8日提出 東郷(県)-2 宅地-1 空抽\_1

											東郷(	県)-2	宅地-1
	基準地	昏号	提出先	所属分科会	会名	業者	名 株式会	会社丸の内	中央不重	加産鑑定			
	東郷(県	)-2	愛知県	愛知第1	0	氏名	不動	加産鑑定士		荒川	鶴章		
	鑑定評化	西額		21,400,00	00 円		1 ㎡当	たりの価	格			76,50	0 円/m²
1 基	本的事項												
(1){	 価格時点	令和 7年	7月 1日	(4)鑑定評価E	1	令和	7年 7,	月 7日		[ 令和 ]			
(2)	実地調査日	令和 7年	6月 15日	(5)価格の種類		正常信	 5格		路	路線価区			倍
(3)釒	 鑑定評価の条件	更地として	の鑑定評価						ш				
り経	*定評価額の決'	 定の理由の要旨											
(1)	所在及び地震	を並びに			0 7 1 1	ı			地積	28	0	法令上の規	制等
基準地	「住居表示	」等					- 11:5=		( m²)	(	)		
地	形状	敷地の利用の		周辺の土地の利月 D状況	用 接	面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	設との	2 中専 ( 60, 200 )	
	台形 1.2:1	住宅 W1	——舟 地等 地均	役住宅を中心に原 等も見られる住 <sup>9</sup> 或	農 北西	[4.7m囲]	 「道	水道、 ガス、 下水	米野木 2.8km			(その他)   高度最高 1 2 r   60, 188 )	n
(2)	 範囲	東 140 m、i	<u> </u> 雪 80 m、	南 130 m、	 北 100	m	標準的係	」 吏用「戸廷	建住宅地				
近隣	標準的画地の	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	間口 約	12 m、奥行		20 m	、規模	-		度、形物	くして	•	
近隣地域	地域的特性	特記	, 1		基準方位 7 m		交通	. 米野木 南方2.			法令	2 中専 : 高度最高12m : ( 60, 188 )	
~		事項		路			施設	ł			規制	(,   ,	
	地域要因の	当該地域は一般	段住宅を中心	に農地等も見ら	れる住	宅地域	 で、今後	農地の宅	地化が近	進行して	いくもの	: のと予測される	5。地価
(3)	将来予測 最有効使用の判定		景気動向にも	よるが若干の上	:昇傾回	を予測			W-111	- 42-			
,		取引車例比較多	去 比準価格	 ζ	76	5,500 l	,	4)対象基準 の個別的	学地 ) た 的要	5位			0.0
	監定評価の手法 D適用							因					
	- 2113	収益還元法	収益価格				円/㎡ 						
		原価法	積算価格	<u> </u>		/ [	円/㎡ ———						
(0) =		開発法		よる価格			円/㎡						
(6)r	市場の特性	同一需給圏は 次取得者が中心 は堅調であり、 宅で3,000	ひである。建 地価は上昇	している	豊田市等に勤烈ること等から1 万円前後、新第	上地需要							
i	式算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 里由	格は類似性の語	高い東郷町内 5 収益物件を	地域であり収益 の住宅地から求 建築想定するこ 準地との検討を	められ とが困	ており、 難であ	市場動 り求める	向を反映 ことが出	した価格	各である。	,一方、	収益価格は、	経済合
(8)				寺点 標準化 多正 補正	, 地域 因 <i>0</i>		個別的 要因の	対象基準 の規準(		標  禁  交	涌 (	0.0 地 街路 0.0 域 交通	
公示価	克加 1点子型 基格	愛知東郷-7	Te	シエ 作出上	較		比較	(円/	m²) 訳	十 天 環	境	0.0 要 環境	+76.0
、公示価格をした	- 公示個 - 公示個 -	139,000	,	00.0 ] 100 [ 100.0 ]	100 [ 181.	_   -	00.0 J 100	76	,700	補 正 行 その	政	0.0 日 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定		準地番号		寺点 標準化 多正 補正	, 均 因 <i>0</i> 較	)tt :	個別的 要因の 比較	対象基準 の比準( 円/	西格 内	標準化	通	地域要因	į
指定基準地	前年指	定基準地の価格	円/㎡ [ <u></u>	100	_   •	100			補一物画行	政	<sup>  四</sup>    行政   その他		
(10) 対象基準		対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		価変 の 円/㎡ 格動 等と 形状	要	般的 因	はある 傾向に	ものの、 ある。	土地に対	する需要	要は堅証	触政策の影響等 調であり、地値	話上昇
対象基準地の前の報準の格等が	加討	・地点)である場	る場合の検討					一般住宅を中心に農地も見られる住宅地域で、地域要因に特 段変動要因は認められないが、土地への需要は堅調で地価は 上昇傾向にある。 個別的要因に変動はない。					
	公示	西格	% 半年間	円/㎡ %	要	因 ]	וייט וייטן	女凶に女	到はない	10			

+2.0 % 半年間

公示価格 変動率 年間

標準地番号

公示価格 変動率 年間

## 鑑 定 評 価 書 (令和 7 年地価調査) <sub>令和 7年 7月 7日提出</sub>

													東郷(	県)-3		宅地-1
	基準地番	号	提出:	先	所原	属分科会名	3 !	業者名	一般	財団法人	日本不	動産研究所	東海	支社		
	東郷(県)	-3	愛知!	県	愛	知第10		氏名	不重	助産鑑定士	<u> </u>	伊藤	修一	郎		
	鑑定評価	額			22	2,700,000	円		1 ㎡当	たりの価	格				140,000	円/㎡
1 基本的	的事項															
(1)価格		令和 7年	7月	1日 (	4)鑑定		4	令和 7	年 7	月 4日	(6)	[令和 ]			100,000	
(2)実地	 調査日	令和 7年	6月 1	5日 (	5)価村	各の種類	Ī	E常価格	各		路線価	路線価区 倍率				倍
(3)鑑定	 評価の条件	更地とし	ての鑑定	 評価							1 ЛЩ	<u> </u>	1273			
2 鑑定部	平価額の決定	 の理由の要旨														
	「在及び地番	並びびに	+7 <del>=                                   </del>	主ルっつ		平 1 つ					地積	16	2	法令	上の規制	]等
基	「住居表示」	. 等	郎東郷町								( m²)	,	)			
地  形	状	敷地の利用	の現況	周辺の状	_	地の利用	接面	道路の	)状況	供給 処理施		な交通施 の状況	設との	1 中専 ( 60, 2	00 )	
					.,,,					設状況	12.2				·	
1:2		 住宅		一般住	字の	 建ち並ぶ	北東6	m町道		水道、	赤池			    (その他)		
		W2		区画整 地域	然と	した在宅		, ~_		ガス、下水	3.9km					
				-0-20						1 /3 \						
\ / L	題	東 80 m、		m、南	30	m、北	130	m 標	準的		 建住宅地					
近   標	準的画地の	,	間口	約 8.	5 m	、 奥行 約		9 m、;	規模	-		星度、形物	<b>も</b> 長ア	形		
世 一一一一一世 一世 一世 一世	!域的特性	特記	:61				方位 町道	北	交通	。 一 赤池駅 南東方	( 3.9km		法令	1中専 (60,20	0 )	
		事項				路			施設	<b>፲</b>			規制			
	域要因の	一般住宅が建	ち並ぶ比	;較的新	しい信	: È宅地域で	あり、	地域要[	│ 因に特	: 持段の変化	ばなく	、今後も	現状の	: まま推移	らしてい	くもの
	子来予測 対使用の判定	と予測する。    戸建住宅地							Τ,		S#= 1.11	- /\-				
(3) WH	XII KM VJ FIJÆ	取引事例比較	注	┗格			140.0	000 円/	1.	4)対象基 の個別	準地 : 的要	方位				0.0
(5)鑑定	評価の手法						140,0			因						
(7)週/	713	収益還元法	収益	5価格				/ 円/	/ mi							
		原価法	積算	価格				/ 円/								
		開発法	開発	法によ	る価村	各		/ 円/	/ m²							
(6)市場(	の特性	同一需給圏は 務する従業員	東郷町をが中心で	中心と	して隊	構接市を含 ⊢禍が終息	めた住し経	宅地域:	である も元に	ら。主たる	需要者	の属性は場上竪調	名古屋で	市及び西	三河地[	区に勤に近接
		がする区画整然 認められる。	とした住	宅地域	である	るなど需要	は堅調	だが、	建築費	賢上昇によ	:る影響	などを受	け、地位	価上昇の	勢いに	翳りが
	価格の調整	近隣地域は区	画整然と	した戸	建住字		り、画	地規模:	が比較	 対的小さく	、法令	上経済合	理性を	有する賃	貸想定	が困難
	証及び鑑定 額の決定の	であるため、 較検討して求	収益還元 めた価格	法は適 であり、	用した 、市場	いった。 景性を反映	比準価した価	格は同 <sup>.</sup> 格とし	一需給 て十分	合圏内の類 分な説得力	[似地域 ]を有す	に所在す る。以上:	る戸建1 から、I	住宅の耶 北準価格	【引事例》 『を妥当。	から比 と判断
理由	代表	し、代表標準	地との検 標準地	討を踏 時点	まえ、	近時の経 標準化	済動向 地域要	や地価	動向等 別的	きも勘案し 対象基	て、上	記のとお	り鑑定	評価額を 0.0 地	:決定した 街路	た。 0.0
(8)		番号	K	修正		補正	因のは	と 要	因の	の規準	価格 内	準 交	通	0.0 域	交通	+2.0
公示価格 規準とし 格	公示価格	愛知東郷-7 格					較	比		(円/	mí) <sup>≣</sup> ľ	補品		0.0 要	環境 行政	-2.0 0.0
が 規準とした の を	2,3,1,1,1	139,000	円/㎡	[ 100.]		100 100.0][	100	[ 100 ] 10		140	,000	" 行	政	0.0	その他	0.0
(9)					į .	標準化	地域要	-	別的	対象基	準地	標 街		0.0 地	街路	
指か				修正	Ξ	補正	因の比較	1	因の	の比準 <sup>(</sup> (円/		標 で が で が で が で が で が で が で が で が で が で		地域要因	交通	
指定基準地 からの検討	前年指定	≧基準地の価格		Г	1	100	· 較 100	比!  r	₹X 1	(口/	111)	補		茵	環境 行政	
地討			円/m²	100	[_	] [	100	] 10	0			その			その他	
(10)	0) -1 対象基準地の検討						. 一般			禍は終息		のの、国	内経済(			通しは
対年 ら 象 標 の 基準検 準 価討 地 格 の等 の等 前か 機 が共通地点(代表標準地等 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						価 変  し格 動	要	因」;	未だ不	透明であ	り、地	曲の二極位	七傾向Ⅰ	3変わら	ない。	
基準検準価討	-2 基準	標準価格 円/㎡ 集地が共通地点(代表標準地等と					形 状   成 湿  「 地 域 」区画整然と					II整然とした住宅地域であり、不動産市場は概ね堅調に推				
地格の等	同一:	-地点)である場合の検討 表標準地 標準地														
前か	横進地		ホール			<b>の</b>	佃品	用别的 用别的西京巴杰勃什么人								

[ 個別的 g 個別的要因に変動はない。 [ 要 因 ]

円/㎡

% 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 東郷(県)-4 宅地-1

		基準地番	号									業者名「ヴァリューテッ				クコン	サル	ティン	ノグ株宝	t会社	t		
		東郷(県)	-4		愛知り	果		愛知第	第10		B	5名	不動	<b>直</b>	定士	•		鈴木	哲				
		鑑定評価	17,40	0,000	円		1	l ㎡当	たり	の価材	各					,	108,000	円/㎡					
1 基	本的	事項																					
(1)1	価格印	寺点	令和	7年	7月	1日	(4)銀	定評	価日		令	和 7:	年 7,	月 6	6日	(6)	1 -		7 年 1. Zは倍率	⊢		87,000	円/㎡ 倍
(2)	実地詞	周査日	令和	7年	6月 1	5日	(5)個	格の	種類		正	常価格	<u> </u>			路線価	歫	は		<u>~</u>			10
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	として	の鑑定	評価																	
2 鎾	监定評	価額の決定	の理由の	居																			
(1)		在及び地番	2	を知郡す	東郷町都	事木台	5丁	目13	番4							地積		16	1		法令.	上の規制	等
基準地	形	「住居表示」 状	」等 敷地の	制用の	現況	周	i刀の־	上地の	利用	接	<b>一</b>	道路の	状況.	付	共給	(m²) 主要		<u>( )</u> ♪交通施設との			低専		
地	712		73X - G 45 -	1371349	-7070		~~~ 状況		13713	'^			,,,,,	処理 設北	里施	接近					50, 1	00 )	
	1:3		住宅			— <b></b>	住宅 1	が建ち	がが	北東	ī 6m 🕅			zkii	 :道、 日進						_ (その他)		
			W2					後の住		1021		., ~=		ガス、 4.2km 下水							•		
(2)	範	F#F	東 100		. 200	m,	<b>声</b> /	50 r	I	150		m 標準的				)       	Н						
(2) 近		西 準的画地の		II、四	i 200 間口 <i>f</i>		10 i		け、れ							建住宅地 180 ㎡程原					;		
近隣地域	地	域的特性	特記	にない	١		基 <sup>3</sup>			≢方位 n町道	北	北		日	日進駅 南方4.2k				法令	11	低専 50,10	0 )	
以			事項:				路						施設		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,				規制				
-	地	域要因の	東郷町南	東部に	位置す	る区画	画整然	    としi	<u>:</u> た住宅	団地:	であ	る。-	│ 一部未	利用	地も	見られ	るか	が概ね	戸建住	<u>:</u> 宅地	也を中	心とし <sup>-</sup>	て開発
(2)	将	来予測 加使用の判定	済であり、戸建住宅	将来	的には	一般值	主宅地	域と	して熟	成し	てい	くもの	かと予	測さ	れる。								
(3)	取行X	が発用の利定	取引事例		LIV 淮	価格	 i格 10				(4)対象基 ,000 円/㎡ の個別					方位	Ī					0.0	
	鑑定記 の適用	平価の手法 B		_			•			100	-	<b>/</b> 円/㎡		因									
`			収益還元	去		価格																	
			原価法		積算	価格						' 円/											
(0)=	+= 4	N#±##	開発法			法に						′ 円/											
1(0)	□场∪	D特性	同一需給 圏外から では各種: して、標:	妾近性	が劣後	する。	町内	の住	宅地需	要は	回復	してる	きてお	り、	当エ	リアも	回復	甚調	にある	人等に、野の	きであ 「内住 言要の	るが同一 宅団地積 中心価値	一需給 詳の中 洛帯と
	・検討	画格の調整 正及び鑑定	収益価格 不適用理	虫のと	おりの	事情。	トリ試	算し	なかっ	た。ト	比準	価格	は、不	動産	市場	の実態	を反	き映し	た実証	的な	计価格	であり	说得力
	泮伽8 浬由	頭の決定の	を有する 反映した	ものと 北準価	判断さ 格をも	れる。 って」	以上と記の	とお	り鑑定	を標準する で記述では、 では、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ	地と額を	決定し	した。	まえ	、1曲7	格形成	要达	図の変	動にも			え、市	易性を
(8)	目補	代表 標準地積	標準地 番号	標準	<b>声地</b>	時 修		標準補	準化 F	地域 因の			別的因の		象基準 現準値		標準	街 交		0.0	域	街路 交通	0.0 +2.0
公元 4	Ĕ 格 		愛知東郷	-7		15	_	1115-		較		比			/UT/r		7 化補		境	0.0	要	環境	+27.0
、公示価格を	- - -	公示価値		DOO F.	∃/m²	100		100 [ 100		100 129.	_	[ 100 100			108,	000	芷	画 行 その	政	0.0		行政 その他	0.0
(9)		指定基準	地番号			時			<b>準化</b>	地域田の	- 1		別的		象基準		標		路	3.0	地	街路	
指定を	5					修	IE	補」		因の 較	756	比	因の 較		<b>北準</b> 億 (円/r		標準化	交 環			域要因	交通 環境	
、指定基準地	り 食	前年指定	基準地の			[	]	10	0	100		[	]				補正	画 行				行政 その他	
<u> </u>		, ,,,	世海北の北		∃/m <sup>*</sup>	10	0	[	]		]	100						その	他				
(10) 対 <sup>年</sup>	F 6	-1 対象 継紙	討 規				佰	1 変	[ [ 要	股的 因		目動車 あるが	産業の	の好i ンプ	調およ 関税の	び低影響	金利の	の影響 視する	から必要	地価があ	は上昇( る。	頂向で	
象棋基準	票の		準価格 地が共通せ	占(4	107,000 円/㎡ 格動				<b>∔</b> ₩														
対象基準地の前の対象を	前討	同一	地点)であ	地点 ( 代表標準地等 ある場合の検討			)	月	[ 況	- 地 域 , 特に変動はない。 - 要 因			•										
の <sup>(1)</sup>  前 <i>t</i>	F	代表 標準地	長標準地 ∶番号							個別的 , 特に変動はない			たい										
		公示価					円/n	1		[要	因		うに女	利は	· O . V 1 <sub>0</sub>	•							

変動率 年間 +0.9 % 半年間

変動率 年間 +2.9 % 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 東郷(県)-5 宅地-1 空抽\_1

		基準地番	_	提出					業者名 一般財団法人				人 日本不動産研究所 東海支社					-526-1		
_		東郷(県)		愛知!	<b>未</b>					<b>代名</b>					1尹月	泰 16一	- 即			
		鑑定評価	額			16	,600,0	000	円		1 m' <u>±</u>	当たりの	の価格	Ž				7	72,000	円/㎡
$\overline{}$		事項												1	, A TD	<b>3</b> <del>5</del> 1				TT / 2
(1)信			令和 7年			-	Z評価 E				7年	7月 4	·日	(6) - 路	[ 令和 路線価	7 年 1. 又は倍率	_		1.1	円/㎡ 倍
<u> </u>		周査日	令和 7年	6月 1	5日 (5	5)価格	各の種類	類	Ī	E常価	格 ——			— 路 線 価	倍≌	<b>率種別</b>				
(3)銀	監定言	評価の条件	更地として	ての鑑定	評価 ———															
			の理由の要旨											III. 7±			Τ .	<u> </u>	O +0 +	100
(1)		在及び地番 「住居表示 <sub>.</sub>	愛知君	『東郷町』	大字春木	字白:	土1番	1 4	4 7					地積 (㎡)	, 2	31	) }	天令上	の規制	诗
基準地	形		・サー 製地の利用(	の現況	周辺	の土‡	也の利	用	接面	道路	の状況	. 供	共給	主要な交通施設			)「調区」			
اعاد					の状	況						処理 設状		接近	の状況		( 6	0, 200	0)	
	1:1.	5			一般住	宝の日	中に空	批	北6m町	道		水道	<b>á</b> . <i>7</i>	 赤池	 池			_     (その他)		
			W2		が見ら	ก็จัก	主宅地	域	400mm	~=		ガス	ξ\ 2	2.5km			,			
(2)	範		東 100 m、		m、南						標準的	使用		住宅地						
近隣地		準的画地の 域的特性	形状等 特にな	間口:	約 1 <sup>-</sup>	1 m、	-		18 方位	3 m <u>.</u> H:	規模	: 赤:	200 池駅	0 mf₹	建度、形	<u>状 長</u>	<u>方形</u> ∶「謳	区」		
地域	.ن-	->/-U1011	特記	•		町道	40	交	通南	東方2	.5km		法令		200	)				
			事項		路						施	设				規制	制			
	地沒	域要因の 来予測	市街化調整区ものと予測す		般住宅な	が存す	る住宅	地	域であ	り、地	域要[	因に特	段の変	変化は	なく、台	後も現	状の	ままタ	能移し	ていく
(3) i		が使用の判定	戸建住宅地	Δ,								 (4)対象	東基準	地	——— 方位					0.0
(5)錦	(定記	平価の手法	取引事例比較	去 比準	価格	西格 72,0				00 F	00 円/m <sup>2</sup> ) の個別 因				· 5 ,					
` ′	適月		収益還元法	収益	価格	各				/ 円/㎡										
			原価法	積第	価格					/ F	]/ m²									
			開発法	開発	法による	る価格	3			/ F	]/m²									
(6)市	場の	D特性	圏内の地縁性は	を有する タウン的	個人のに 性格の強	いとして隣接市を含め 人のほか、整然とした 各の強い東郷町は区画 こなる価格帯は見出せ				ではた 済みの	にいも( )住宅 <sup>は</sup>	のの市行 地域の)	街化区 人気だ	⊻域に が高く	近いこと 、調整区	こから、 区域の需	圏外 要は	からの 限定的	ひ転入 き	も見ら
		西格の調整 正及び鑑定	近隣地域は市役難であるため																	
評		頃の決定の	比較検討して活動し、類似の	求めた価	格であり	)、市	「場性を	₹反₿	映したイ	価格と	:して-	十分な記	説得丿	つを有	する。以	人上から	、比	準価権	各を妥ら	当と判し
(8)		代表標準地質	標準地標	準地	時点 修正		標準化補正		地域要 因の比	ē 個	別的	対象	泉基準 見準価		標	お路 を通	0.0	地	街路 交通	-2.0 0.0
公準	格		愛知東郷-9		修正		無正		較		対		兄年1世 (円/n	1) 訴	12番	<b>景境</b>	0.0	要田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田	環境	-17.0
公示価格を		公示価		<b></b> , ,	[ 100.0		100	.   _	100		0.0]		71,8	300	III	画地 亍政	0.0		行政-の他	0.0
		化空甘油	58,400	円/m̄	100		100.0		81.3	1	00	÷+ <i>4</i> :			その	D他	0.0			
(9) 指 か	.	指定基準	=地留亏		時点 修正		標準化 補正	L	地域要 因の比		別的 E因の		总基準 と準価	格   内		b路 ≥通		地域	街路 交通	
定 基 の	,	前年指定	2基準地の価格						較	t	上較	(	(円/m	i) 計	伸 。	環境 画地		域要因	環境 行政	
指定基準地		אםנ⊤נט	至十20071四日	円/㎡	100	_] _	100	-   - 1   [	100	[	]				* f	<b>亍政</b>		7	の他	
(10)		-1 対象				1.			一般的	<u>'  </u>		上禍は終	終息L	たも	│ その のの、国	内経済	 の中·	 長期的	り な見i	通しは
対年	5	継約 前任標		70	,000 円	l / m²	価変格重	到 L	要[	因」	未だっ	下透明"	であり	)、地	面の二極	<b>化傾向</b>	は変	わらた	£11°	
対象基準地の前の年標準価格等が	検討	-2 基準:	地が共通地点(	代表標準	単地等と	j / 111	形式	χ̃ 2		域っ町内に				要は市街				51)、F	<b></b> 持街化	
地格等	L		地点)である場 長標準地	'   πν ,π   Ι				要因調整区域の需要は比較				は比較的少ない状況にある。								
前か	١	標準地	番号	1W	0				- 個別的 □ 個別的要因に変動				こ変動はない。							
		公示価	格		円/㎡					要因										

公示価格

130,000 円/㎡

変動率 年間 +0.8 % 半年間 +0.8 %

#### 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 東郷(県)5-1 宅地-1

		基準地番	号	提出统	先 .	所属分科会名			ヴァ!	リューテッ	/クコン1	ナルティン	<u>ノグ株式</u>	会社		
		東郷(県)	5-1	愛知り	<b>是</b>	愛知第10	)	氏名	不動	カ 産鑑定士	=	鈴木	哲			
		鑑定評価	額			99,200,000	円		1 ㎡当:	たりの価	格				131,000	円/㎡
1 🖟	基本的	事項														
(1)	価格田	<b>诗点</b>	令和 7年	7月	1日 (4)	鑑定評価日		令和	7年 7月	月 6日	(6)	[令和路線価]		]	105,000	円/㎡ 倍
(2)	実地詞	調査日	令和 7年	6月 1	5日 (5)1	価格の種類		正常価	格		路線 偏	・				16
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価											
2 🕯	監定評	価額の決定	の理由の要旨													
(1)		在及び地番	愛知和	郡東郷町 日	白鳥2丁目	4番3外					地積	75	57	法令	上の規制	等
基準地	形	「住居表示 <sub>.</sub> 状	」寺 財地の利用	の現況	周辺の	土地の利用	接	面道路の状況 供給			(m²) 主要 <sup>7</sup>	( な交通施	) 設との	近商		
地	712		<i>3</i> , 0 10 13, 13		の状況		.~		- 5.00	処理施 設状況		の状況		(80,2 準防	200 )	
	1.2:	1	店舗 SRC2		中規模小 同住宅等 商業地域	売店舗、共 が混在する	南20	m町道		水道、ガス、下水	日進 1.6km			(その他) (90,2	,	
(2) 近		囲 準的画地の	東 60 m、 形状等	西 70		30 m、il m、奥行 約		m †	票準的係 規模		   	所地 ≧度、形状	大 長方	形		
近隣地域	地	域的特性	特記 特にな	:11		街 路	0 m町i	道	交通施設	11.321473	1.6km		法令規制	近商 ( 90, 20 準防	00 )	
	地	域要因の	: コロナ禍や町	内の大型	SC開店に	<u> </u> こつき、本コ	ロリアに	こおける	│ 繁華性	: への大き	な影響	は見られ	ない。	今後も信	主宅団地で	を背後
(2)	将	来予測 助使用の判定	に控える日用 店舗兼事務所	品類を扱	う近隣商業	業地域として	て、概才	2現状を	維持し	て推移し	ていく	ものと予	測される	3.		
			取引事例比較		 [価格		131	,000 円	,	4)対象基 の個別	準地   7 的要	はい				
	鑑定語の適用	平価の手法 E	収益還元法		価格	,000 円		因								
		.5					91		_							
			原価法		[価格			/ 円								
(6)	市提高	D特性	開発法		法による		u 1 <del>- 1</del> -		/m²	<del></del>	<b>任代</b> 加	<b>ルナ、C7米</b>	±16±++ ++ 1	_ ÷7.E		n 7 4"
(0)	111290	<b>グ1寸 Iエ</b>	同一需給圏は 自用目的の地 見られる近隣 している。需	商業地域	である。糹	総じて生活語	密着型で	で一定の	集客力	はあり、	背後住	宅地の価				
	・検討	画格の調整 正及び鑑定 頃の決定の	近隣地域及び 向け建物賃貸 性からも検証 変動要因を十	市場の成 される。	熟度が低く よって、鈴	く、収益価札 監定評価額の	各は比≝ D決定に	準価格に こ当って	比し低は、貸	位となっ 店舗・事	ており、 務所想	商業地 定の収益	は自用が 価格を	がほとん 参考に、	ヮどである	る地域
(8)			標準地	票準地	時点	標準化	地域	要個	別的	対象基			路	0.0 地	街路	0.0
公元	規 価  準 格	標準地	音号 愛知東郷5-1		修正	補正	因の 較		因の 検	の規準f (円/	㎡)訳	化環	境	0.0 域	交通 環境	0.0
個格を	規権とした	公示価値	各 130,000	円/m²	[ 100.8 ] 100	100 [ 100.0 ]	100	_   `	0.0]	131	,000	III	政	0.0 0.0 0.0 0.0	行政 その他	0.0
(9) 指定	から	指定基準	地番号		時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比要	別的 因の 対	対象基準 の比準 (円/	価格 内	標準交現化	路 通	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	の 検 討	前年指定基準	E基準地の価格 円/㎡	100	<u>100</u>	100 [	_ [	<u>]</u>	,	,		地 政		行政 その他		
(10 対象基準	)年標準価格等からの検討	継約 前年標	基準地の検討 売 新規 準価格 地が共通地点		,000 円/i 津地等と	形 状	要	地 域 、特に変動はない。							頂向で	
生地の前	略等か	同一	地点)である <sup>均</sup> 長標準地 番号 愛知	は(代表標準地等と が場合の検討 標準地 知東郷5-1 130,000 円/㎡				要 因								

j	別記様	長式第6			ĵ	鑑定	評	価	書	( 4	令和	和 7 年地価調査)						令 <sup>注</sup> 東郷(			7月	8日提出 宅地-1
		基準地番	号			提出统	<del></del>	F	所属分科:	会名	業	者名	株式会	会社丸の内	内中央不	動産	鑑定	,				
		東郷(県)	5-2			愛知り	果		愛知第1	0	E	氏名	不動	カ産鑑定:	t		荒川	鶴章	<u> </u>			
		鑑定評価	額					1	56,000,0	000 円		1	m²当	たりの価	i格					1	34,00	0 円/m²
1 ;	基本的	事項																				
(1)	)価格6			令和	7年	7月	1日	(4)舒	監定評価日	3	令	和 7	年 7	月 7日	(6)			7 年 1 <i>)</i> スは倍率			98,00	0 円/㎡ 倍
(2	)実地記	調査日		令和	D 7年	6月 1	5日	(5)信	西格の種類	領	正	常価格	3		路線価	岭		種別	<u>.</u>			10
(3)	)鑑定	評価の条件		更地	也として	の鑑定	評価				'					•			,			
2	鑑定評	 F価額の決定	 Eの理	曲の	 D要旨																	
(1)		在及び地番		اتا		声娜町:	ニッパ	12 T	目3番1						地積	Ę	1,1	61	<b>&gt;</b>	去令_	上の規	制等
基準地		「住居表示」													( m²)	,		)				
地	形	状	敷	(地0	の利用の	)現況		辺の:  状況	土地の利	用	接面证	道路の	状況	供給 処理施		な交 fの状		設との		E居 0,20	00 )	
								17170						設状況	,,,,	,	,,,,		,	·	,	
	1.2:	1	店舗				併屆	上 金	のほかに	_	[15.5m	旧冶		水道、赤池					(70	の他)		
	1.2.	'	S2	ı			般住	宅がり	見られる	県 査	方路	木坦、		が違い ガス、 下水	3.3km				1 `	0, 20		
							坦加	ין כטו ט	商業地域					下小								
(2)	節	囲	東	0	m、西	30	m,		240 m、	北 1	80 m	n 標	進的(	 準的使用「低層		tı.						
		,— 準的画地の		-		間口名			m、奥行			m、‡			000 m <sup>2</sup>		形壮	大 長	方形			
近隣地域	地域的特性特記				持にない	1			街	15.	5 m県	見道	交通	赤池駅	₹ 53.3km			法令	1住	居 ), 20	0 )	
및		特記 事項							路			施設	1132107	, 0 . 0			規制					
	111	出典田の				÷271.10	<del>45 31.</del> 1				<b>1</b>	: ^^ + =			, <del></del> 10 +-	- A T=	!±± <b>≁</b>			1 <del>/</del> 2	<u></u>	'+
	将	域要因の  来予測	ヨ談	地域され	***********************************	1活いの 1価水準	問条とは今後	世場で	で、 店舗の 表気動向に	した台に	で建省るが上	きゅう スタックス こうかい こうない こうない こうない こうない こうない こうない こうない こうしゅう こうしゅう こうしゅう こうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう はいしゅう はいしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう しゅうしゅう しゅう	ちんらりが予	れるか言 測される	9 直 現	: () 坂	児を	維持し	く推	多し		・ものと
(3)	最有效	効使用の判定	低層	店舗	甫地								(4	4)対象基 の個別	準地	三方	路					+7.0
(5)		評価の手法	取引	事例	列比較法	比準	価格			1	34,00	0 円/	m²	の個別 因	的要							
	の適用	<b>书</b>	収益	:還テ	法	収益	価格				66,00	0 円/	m²									
			原価	i法		積算	価格				/	/ 円/	m²									
			開発	法		開発	法に	よる信	描格		,	/ 円/	m²									
(6)	市場の	の特性	同一	需約	金圏は東	郷町内	を中点	心に隊	接接する	町等(	の幹線	道路	凸いを	中心とす	る商業	地域	であ	る。需	要者	は飲	食・物	販・サ
			余融	政領	筆の影響	₿等の懸	念はむ	あるか	の法人ヤ で、繁華性	‡の高l	八路線	は業商!	也に対	しての†	-地需要	望む!	調で	あり、	地価	はト	昇傾向	1である
(7)	計質(		。需要の中																			
(' )	・検討	陣価格の調整 東郷町の県 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・			1東郷町	「、みよ	し市、	豊田	市内の配	5業地	事例が	いら求め	かられ	ており、	市場動	向を	反映	した価	格で	ある	。一方	ī、 収益
	評価額 理由	晒額の決定の   価格は、土 ∃ 視し、収益			土地の X益価格	)価格に }を参考	見合っとし、	った貨 また	質料形成な こ代表標準	でされて	ておら の検討	す低りを踏る	く試算 まえ上	された。 記と決定	鑑定評 Eした。	41曲答	!の決	定にあ	たつ	ては	比準値	格を重
(8)			標準	地	標準	準地		点证	標準化 補正		対要 の比		別的	対象基 の規準	準地 (西北)	標準	街		0.0		街路	+4.0
公	規 価 準とした	標準地番号 愛知東郷5-1		<b>₿5-1</b>		115	ш	冊址	乾		比輔	因の一致	の焼牛 (円/	/m²)	標準化		通 境	0.0	要因	交通 環境		
価  格	とし	公示価格				[ 100	0.8]	100		00	[ 107	.0]	124	000	補正		地	0.0		行政 その他		
を	た			),000 F	∄/m²	10	00	[ 100.0		4.9]	100	0	134	,000		その		0.0				
(9)	おおり 指定基準地番号					点正	標準化 補正		域要の比		別的因の	対象基 の比準		標準		路 通		地域	街路 交通			
指定基準地	から						ш	THB III	載		比較		のに年	/m²)	準化		境		域要因	環境		
  準	の 前年指定基準地の価格			つ価格				100	1	00	[]				補正		地			行政		
地	討		F			∄/m²	10	00			]	100	0	J			打て	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

変動率 年間

前年標準価格

129,000 円/m<sup>2</sup> -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/㎡ 公示価格

+3.9 % 半年間

一般的 [要因

] 東郷町の商業地は、建築費の高騰や金融政策の影響等の懸念 はあるものの、土地に対する需要は堅調であり、地価は上昇 傾向にある。

その他

見道沿いの商業地域で、地域要因に特段変動要因は認められ ないが、土地への需要は堅調で地価は上昇傾向にある。 地 要 域 因

価格形成要因の 変動状況 [