

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 7日提出

豊山(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社千早不動産コンサルティング
豊山(県)-1	愛知県	愛知第 6	氏名	不動産鑑定士 井上 徹
鑑定評価額	15,400,000 円		1 m ² 当たりの価格	99,600 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] 路線価又は倍率 倍率種別	75,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23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	所在及び地番並びに「住居表示」等		西春日井郡豊山町大字豊場字若宮 6 3 番 4				地積 (㎡)	155 ()	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		
	1:2	住宅 W2		中小規模一般住宅の外に共同住宅等の見られる住宅地域		南5.5m町道	水道、ガス、下水	名鉄味美 2.1km (その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 150 m、南 100 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	エアポートウォーク名古屋に近接した住宅地		街路	基準方位北、5.5 m町道	交通施設	名鉄味美駅 北西方2.1km 法令 1 住居 (60, 200) 規制		
	地域要因の将来予測		空地も多く見られる住宅地だが、生活の利便性は良好であり、今後は宅地開発が進展して住宅地としての熟成度が増していくものと予測する。							
(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 +6.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		99,600 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	同一需給圏は豊山町及び周辺市の住宅地域である。需要者の中心は地元へ地縁関係を有する一次取得者層である。町内に鉄道駅はないが、バス利用により名古屋市中心部へのアクセスが可能であるなど、生活の利便性は良好な地域であり、名古屋市内と比較して割安感もあることから、地価は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地が 1 5 0 0 万 ~ 2 0 0 0 万円、新築の戸建分譲が 3 0 0 0 万円 ~ 3 5 0 0 万円である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と価格牽連性の高い豊山町内の住宅地の取引事例を採用して比準したものであり、当地域の不動産市場の現実的な動向を反映した実証的で説得力の高いものである。一方、対象基準地の画地条件から経済合理性を有する賃貸用建物の建築を想定することが困難であったため、収益還元法は適用しなかった。以上のことから、本件では比準価格を標準とし、周辺の標準地との均衡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	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 0.0	
	標準地番号 豊山-3							交通 0.0	交通 -2.0	
(9) 指定からの検討	公示価格	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	[106.0] 100	99,500	内訳	環境 0.0	環境 +1.0	
	92,500 円/㎡							画地 0.0	行政 0.0	
(10) 対象基準地の検討	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	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			その他 0.0		
(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 99,200 円/㎡			価格変動要因の形成要因	[一般的要因]	消費者物価指数が上昇傾向にある。住宅ローン金利に上昇のきざしが見られる。豊山町の人口は微増から横ばい傾向である。				
	-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]	地域要因に特段の変動はない。				
	変動率 年間 +0.4 % 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7年地価調査）

令和7年7月7日提出

豊山(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社千早不動産コンサルティング
豊山(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 井上 徹
鑑定評価額	11,000,000 円		1㎡当たりの価格	92,800 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] 路線価又は倍率 倍率種別	74,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月23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	所在及び地番並びに「住居表示」等		西春日井郡豊山町大字豊場字栄2 3 番 5				地積 (㎡)	119 ()	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)			
	1:2	住宅 S3		一般住宅を主として小工場、アパート等が混在する住宅地域		北西6.9m町道	水道、ガス	名鉄味美 3.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 50 m、北 120 m					標準的使用	戸建住宅地					
	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 . 9 m町道	交通施設	名鉄味美駅 北西方3.8km	法令 規制	1 中専 (60, 200)			
	地域要因の将来予測		戸建住宅、共同住宅と小工場や倉庫等の混在する地域で、地域要因に特段の変動はなく、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	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		92,800 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	同一需給圏は豊山町及び周辺市の住宅地域である。需要者の中心は地元へ地縁関係を有する一次取得者層である。町内に鉄道駅はないが、バス利用により名古屋市中心部へのアクセスが可能であるなど、生活の利便性は良好な地域であり、名古屋市内と比較して割安感もあることから、地価は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地が1 5 0 0 万 ~ 2 0 0 0 万円、新築の戸建分譲が3 0 0 0 万円 ~ 3 5 0 0 万円である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と価格牽連性の高い豊山町内の住宅地の取引事例を採用して比準したものであり、当地域の不動産市場の現実的な動向を反映した実証的で説得力の高いものである。一方、対象基準地の画地条件から経済合理性を有する賃貸用建物の建築を想定することが困難であったため、収益還元法は適用しなかった。以上のことから、本件では比準価格を標準とし、周辺の標準地との均衡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	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 -1.0		
	標準地番号 豊山-3							交通 0.0	交通 0.0				
(9) 指定からの検討	公示価格	[100.5]	100	100	[100.0]	93,000	内訳	環境 0.0	環境 +1.0				
	92,500 円 / ㎡	100	[100.0]	[100.0]	100			画地 0.0	行政 0.0				
								行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
(10) 対象基準地の前か	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	地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			交通	交通				
(10) 対象基準地の前か	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成要因の	[一般的要因]	消費者物価指数が上昇傾向にある。住宅ローン金利に上昇のきざしが見られる。豊山町の人口は微増から横ばい傾向である。							
	■ 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	92,400 円 / ㎡					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	-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												
(10) 対象基準地の前か	□ 代表標準地 □ 標準地			価格変動要因の形成要因の	[一般的要因]	消費者物価指数が上昇傾向にある。住宅ローン金利に上昇のきざしが見られる。豊山町の人口は微増から横ばい傾向である。							
	標準地番号					[地域要因]	地域要因に特段の変動はない。						
	公示価格	円 / ㎡					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
(10) 対象基準地の前か	変動率	年間	+0.4 %	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

豊山(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社安達不動産鑑定調査
豊山(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 安達 直樹
鑑定評価額	21,100,000 円		1㎡当たりの価格	97,000 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 5日	(6) 路線 価	[令和 7 年 1月]	76,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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		西春日井郡豊山町大字豊場字流川 5 5 番				地積 (㎡)	218 ()	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)		
	1:1.5	住宅 W2	事務所、中小工場、 小規模住宅が混在す る地域		東5.5m町道	水道、 ガス、 下水	名鉄味美 3km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 100 m、南 60 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模		240 m ² 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、5 . 5 m町道	交通 施設	名鉄味美駅 西方3km		法令 規制	準工 (60, 200)	
	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	戸建住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因	方位		+2.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 97,000 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	同一需給圏は豊山町及び周辺市の住宅地域と判定した。需要者の中心は地縁性を有する 3 0 代から 4 0 代の豊山町内在住者を中心に、周辺市からの転入も見られる。鉄道駅徒歩圏外で利便性はやや劣るが、国道 4 1 号線背後の住宅地域であり、居住環境が比較的良好な住宅地域であるため、需要は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で 1 5 0 0 万円～ 2 5 0 0 万円程度、新築戸建物件で 3 5 0 0 万円～ 4 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	比準価格は、同一需給圏内の市街化区域に存する住宅地域の事例を採用し、各事例の規範性に依拠して試算した実証的な価格である。収益価格は画地条件や賃貸市場の成熟度など事業収支の観点より効率的な賃貸建物を想定することが困難であるため試算しなかった。当該地域は居住の快適性及び利便性を重視する住宅地域であるため、自己の居住を目的とした取引が中心である。したがって、比準価格を標準として、単価と総額との関係等に留意し上記のとおり決定した。										
(8) 公 示 規 準 価 格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊山-3		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 92,500 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	[102.0] 100	96,300				
(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 の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 96,000 円/㎡				価格 変動 要因 の 形成	一般的 要 因 原材料価格の高騰、人手不足等を起因に建物価格が上昇し、それに伴う地価への影響が顕著になりつつある。					
	-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 国道 4 1 号線背後の既成住宅地域である。特段の変動要因は見られないが、居住環境の良好さにより需要は底堅い。					
						個別的 要 因 個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +1.0 % 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

豊山(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社千早不動産コンサルティング
豊山(県)5-1	愛知県	愛知第 6	氏名	不動産鑑定士 井上 徹
鑑定評価額	261,000,000 円		1㎡当たりの価格	123,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	93,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		西春日井郡豊山町大字豊場字高前 1 8 番				地積 (㎡)	2,122 ()		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		近商 (80, 200) 準防	
	1:2	店舗 S3		中小の低層店舗、事 業所等が建ち並び郊 外路線商業地域		西40m国道、 三方路	水道、 ガス、 下水	名鉄味美 3.2km		(その他) (100, 200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 70 m、南 70 m、北 120 m				標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 30.0 m、奥行 約 56.0 m、規模				2,122 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 事項	国道 4 1 号（名古屋高速 1 号高架）東側沿い		街 路	4 0 m国道	交通 施設	名鉄味美駅 北西方3.2km		法令 規制	近商 (100, 200) 準防
	地域要因の 将来予測	国道 4 1 号沿いの商業地域である。地域要因に特段の変動はなく、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	低層店舗地						(4)対象基準地 の個別的要 因	三方路 			

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
豊山(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社安達不動産鑑定調査	
豊山(県)5-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	安達 直樹
鑑定評価額	173,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		123,000 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 5日	(6) 路線 価	[令和 7 年 1月]	93,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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		西春日井郡豊山町大字豊場字神戸 6 番 1 外				地積 (㎡)	1,410 ()	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)			
	1.5:1	店舗 R C 2		事業所、小売店舗等 が多い路線商業地域		南西20.2m県道、 南東側道	水道、 ガス、 下水	名鉄味美 1.9km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 35 m、西 0 m、南 90 m、北 70 m				標準的使用	低層店舗事務所併用地						
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 35 m、規模		1,400 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 0 . 2 m県道	交通 施設	名鉄味美駅 西方1.9km		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	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	低層店舗事務所併用地						(4)対象基準地 の個別的要 因	角地 +6.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 125,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 68,400 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	同一需給圏は豊山町及び周辺市の商業地域と判断した。需要者の中心は沿道型店舗を展開する法人事業者や地元の企業、地縁性を有する個人事業者等である。建築費の高騰や物価高もあり新規の進出には慎重な動きも見られるものの、大規模商業施設に比較的近く、隣接市を結ぶ幹線道路沿いで豊山町内では比較的繁華性の高い地域であり需要は底堅い。取引総額は規模や利用目的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、同一需給圏内の商業性を有する事例中心に採用し試算しており、実証的な価格といえる。収益価格は不動産の収益性に着目した価格であるが、想定要素も多く、試算価格の精度がやや劣る。また、当該地域では、自用物件が主体で、取引価格によって左右される傾向にある。よって、比準価格を中心に、収益価格を比較考量のうえ、単価と総額の関連等にも留意し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公 示 規 準 価 格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊山5-1		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 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 116,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[106.0] 100	123,000						
(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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 122,000 円/㎡				価 格 変 動 状 況 形成要因の	一般的 原材料価格の高騰、人手不足等を起因に建物価格が上昇し、それに伴う地価への影響が顕著になりつつある。							
	-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 特段の変動要因は見られないが、一般的要因の影響により需要は底堅く推移している。							
						個 別 的 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 %												