鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 8日提出 豊田(県)-13 宅地-1

						() -	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社土屋不動産鑑定			
豊田(県)-13	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士	土屋	暁	
 鑑定評価額		24,300,000 円		 1 ㎡当たりの価格			138,000 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)	[令和 7年1月]	105,000	円/㎡
ı	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				路	路線価又は倍率	•	倍
١	(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格 🧗	路線	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)	所在及び地番	並びに	1 市型小町	1丁目7番	1 0 Øk				地積	17	76	法令	上の規制	等
基準地	「住居表示」	,等		· 」 ロ / 田	1 0 7				(m²)	()			
地	形状	敷地の利	用の現況	周辺の:	土地の利用	接面流	道路の状況	祝 供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	1 中専 (60, 2	200)	
	1:1.2	住宅 L S3		中規模一般を表現である。	般住宅が建 宅地域	東6m市)	首	水道、下水	土橋 1.6km			(その他))	
(2)	範囲	東 100 m	、西 30		100 m、	比 30 n	n 標準的		建住宅地					
近隣 地	標準的画地の	形状等	間口	約 12	m、奥行	約 15	m、規模			度、形∜	大 長方			
地	地域的特性	特に 特記 :	ない			準方位北、 m市道	₹	土橋駅通 西方1	6km		法令	1 中専	00)	
域		事項			路:			1	· UKIII		規制		,	
		争以:			埼:)/ti	設			スカリ			
	地域要因の 将来予測	一般住宅等 れる。	が見られる	住宅地域で	あり、良好	好な居住環	境を形成	しており、	当面は現	状のまま	ま推移し	ていく:	ものと判	断さ
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基	準地 7					+3.0
	鑑定評価の手法 の適用	取引事例比		≝価格		138,00	00 円/m²	の個別因	的安					
'	の適用	収益還元法		5価格 			/ 円/㎡							
		原価法	付	延伸格			/ 円/㎡							
		開発法	開新	きまによる値	西格		/ 円/㎡							
	市場の特性	同一需給圏 り、物件の 染症の影響 た戸建住宅	規模によっ は終息しつ	ては不動産 つあり、街	業者等も 区が整然。	考えられる としている	。一般住 [:] ため地価I	毛等が見らる は安定的に	れる住宅 推移して	地域であれる。↑	あり、新 片場の中	「型コロ: 「心価格	ナウイル 帯は、分	ス感 割し
	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	取引事例に 、比準価格 適用できな 鑑定評価額	は精度があ かった。以	り客観性を 上より、本	有してい 件では比	る。一方、	画地条件	等から見て	賃貸経営	には不向	うきであ	るためし	収益還元	法は
(8) 公夫 示		標準地 番号 豊田-20	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		準地 価格 内 '㎡) 訳	準 交	路 通 境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	0.0 +2.0 +43.0
公示価格を	公示価格	-	00 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [145.9]	[103.0] 100	138	3,000	 雅 画 行 その	政	0.0 0.0 0.0	行政 その他	0.0 0.0
(9) 指 ti	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 の比準 (円/	準地 価格 内 (㎡)	標準化	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	D 前年指定 付	[基準地の価	格 円/㎡	[]	<u>100</u>	100	100			僧 正 行 その	地 政 他		行政 その他	
(10) 対 象		基準地の検記 売 新規 準価格	ļ	4,000 円/r	価 変動状況	一般的更大的	」 関連	コロナウイ 産業の業績 れている。	ルス感染 は回復し	た症の影響しており、	響が終月 豊田市	弱段階に 5の住宅	ー なり、自 地の地価	動車 は維
対象基準地の前		地が共通地点 地点)である 長標準地			要 因	[地 域 要 医		住宅等が見 住環境を形	られる(成してに	注宅地域 [・] 1るため、	であり、 . 地価に	街区が は安定的	整然とし に推移し	,良好 ,てい
同	標準地 公示価 変動率	播号 i格	0 % 半年	円/r	の m² %	個別的 要 医		的要因に変	動はない	١.				
Щ	夂劉平	十四 +3	0 70 ++	비	70									

公示価格

195,000 円/㎡

変動率 年間 +0.5 % 半年間 +0.5 %

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 8日提出 豊田(県)-14 宅地-1

		基準地番	号	提出统	先	FI	f属分和	斗会名	3	業者	名格	未式会	会社新成る	「動産鑑	定		(* /			
		豊田(県)	-14	愛知」	果		愛知第	1 0		氏名	3 :	不動	産鑑定士	<u>t</u>	瓦	田 晃	浩			
		鑑定評価	額			4	16,600	,000	円		1 n	が当た	こりの価	格				1	96,000	円/㎡
1 基	基本的	事項																		
(1)	価格田	 持点	令和 7年	7月	1日	(4)鎾	定評价	Ħ 田		令和	7年	7 <i>F</i>	2日	(6)	_	l 7年 価又は倍		1	45,000	円/㎡ 倍
(2)	実地詞	周査日	令和 7年	6月 1	7日	(5)個	格の種	重類		正常	価格			路線価		又は15 本種別	李			10
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価															
2 釗	監定評	価額の決定	の理由の要旨																	
(1)		在及び地番	# # # 7	5平芝町	6丁目	4 1 🛊	番21							地積	-	238		法令」	上の規制	等
基準地	形	「住居表示」 状	」寺 ■ 敷地の利用	の現況	周i	辺の出	上地の	利用	接回	面道足	各の状	況	供給	(m ²) 主要	,) i施設と(D 1	住居		
地						犬況							処理施		の状況		準	60, 20 防	00)	
													設状況							
	1:1.:	2	住宅 W2				役住宅(さも建っ		南6mr	市道			水道、 ガス、	梅坪 900m			'	その他) 70,20	١٥ ١	
					宅地均								下水					70, 20	,0)	
(2)	範	m	東 50 m、	西 30	m, ī	去 5	60 m	、北	40	m	標準	的信	田山低層	 雪住宅均	h					
		西 準的画地の		間口:		14 r		行約			1 京年 1、規			40 m³		形状 - ₹	長方形	į		
近隣地域	地	域的特性	特記特にな	l I			街	基準 6 m	■方位北 1市道	<mark>ኒ</mark> 、	3	交通	梅坪斯	₹ ī900m		法令	1 · > (住居 70,200))	
15%			事項				路					施設				規制		כעיו		
	地	域要因の		市街地に	近接す	る成	<u> </u> 熟した	: :住宅	地域で	ぎあり		或の:	<u>:</u> 土地利用	は概ね	現状の	まま維持	: 持され	1るも	のと見i	込まれ
(3)		来予測 前使用の判定	る。良好な居 低層住宅地	住環境が	形成さ	れて	おり、	地価	は緩や	かな	:上昇(T				:予測さ	れる。			
			取引事例比較	法 比準	価格				196	000	円/mi	□ `)対象基 の個別	準地 的要	方位					+8.0
	鑑定記 の適月	平価の手法							•			4	因							
	~	.5	収益還元法		価格				32,		円/mi	_								
			原価法		価格						円/m	-								
(6)	古提(D特性	開発法		法によ				TEE 시 IV 스4		円/m				7¥ +÷		را جے دا	1L 1— 1		5 # >
(0)	I J 上勿 U	71 ज ।≖	同一需給圏はは、地縁者や																	
			化し需要は減 底堅さが見ら	が傾向にれる。市	場の中	心価	格帯は	t、土	地は4	. , 5	1007	表現 ·	前後、新	で	売住宅	然とし は5,	000	万円	そのでは	ある。
(7)		画格の調整 正及び鑑定	戸建住宅を建 比準価格は不	動産市場	で生起	した	取引事	例に	基づく	実証	的な化	西格	であり、	収益価	格は不	動産の	生み出	出す収	益性に着	19目し
	評価客 理由	頃の決定の	て求めた理論 準価格を重視	的な価格	である	。本	件では	t、収	益性よ	こりも	居住の	の快i	適性・利]便性が	重視さ	れる地域	或特性	生にあ	ることが	から比
(8)		代表標準地積		摩地	時, 修正		標準補正		地域の		個別的 要因(- 1	対象基 の規準		標準	街路 交通	0.0) 地)域	街路 交通	0.0
公元	規格とした		豊田-20		1 الحاد	_	тн		較	-6	比較		(円/		型準 化 補	環境	0.0) 要	環境	0.0
格した	_ 	公示価格		III / ²	[100		100		100		108.0]	196	,000	罡	画地 行政	+8.0	' L	行政 その他	0.0
	_	指定基準	195,000	円/m	100		[108.		100.0	-	100 個別的	ita	対象基	淮+h	_	で 一の他 一一 一一 一一 一一 一一 一一 一一 一一 一一 一一 一一 一一 一一	0.0	1	街路	
(9) 指 7	رن	旧是坐子	-26日 与		修正		補正		因のは	- 1	要因(- 1	の比準	価格	標準化	交通		地域要因	交通	
指定基準地	D D	前年指定	≦基準地の価格		г	1	100		較		比較	1	(円/	(m) ₽	補正	環境 画地		因	環境 行政	
地 記	央 対			円/m²	100) i	100 [[100	_ L	100	_]				行政 の他		4	その他	
(10))		基準地の検討					.					の住宅地		場産業	の好調で				
対象を		継統 前年標	売新規 準価格	195	,000	円/m	価	変動状況 [要	因			勿価上昇 見られる		貝守の	同爄にる	トリ 、	仕七!	*X1守[に[]	黒黒は
基準 [集 検 西 討		地が共通地点(地点)である均			٢	形	状況 [· 地 · 要	域 因			た住宅地 め、地域				が硬直	的で	変化が見	見られ
地の計	等し	代表	長標準地	標準地	J		要因の				-0.0	.,_0		, ≥< i⊐ C	, ±//10					
	۲.	標準地 公示価			,000	円/m			. 個別 · 要	的 因] 個別	別的多	要因に変	動はな	l 1.					

標準地番号

変動率 年間 +1.1 % 半年間

公示価格

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 豊田(県)-15 宅地-1 空₩_1

	基準地番		提出先	所加	属分科会名	3	養者名	飛鳥不	下動産鑑定	事務所		보띠(2	,		-C26-1
	豊田(県)	-15	愛知県	愛	知第10		氏名	不動	産鑑定士	=	小杉	林純			
	鑑定評価	額		44	,500,000	円	1	m³当 <i>†</i>	たりの価	格				65,200	円/㎡
1 基本的	事 項														
(1)価格	 時点	令和 7年	三 7月 1日	(4)鑑定	定評価日	4	→和 7	年 7月	月 4日	(6) ⁹ 文	[令和			4.4	円/㎡
(2)実地	調査日	令和 7年	6月 16日	(5)価村	各の種類	I	常価格	3		—— 路 線 価		又は倍率 種別		1.1	倍
(3)鑑定	評価の条件	更地とし	ての鑑定評値	価		·							·		
2 鑑定部	平価額の決定	の理由の要旨													
I('/	在及び地番	# HI	市大島町豊3	3 5 番						地積	68	32	法令	上の規制	等
 	「住居表示」 ※状	」等 │ 敷地の利用	の現況	周辺の土	地の利用	接面	道路の	状況.	供給	(m²) 主要:	(な交通施	<u>)</u> i設との	「調区」		
地 *** 		<i>3</i> , 2 • 5 • 1 37 · 1	52 - 76 76	の状況			~	<i>(</i> 1,000)	処理施 設状況		の状況	,,,,,	(60, 2		
1.5:	1	住宅 W2	部	農家住宅を 段住宅、作 也等が混在 也域	業場、農	南東4.	2m市道		水道、ガス	知立 4.5km			(その他)	1	
	題	東 30 m、		n、南 190			m 標	準的傾		R住宅地					
	標準的画地の 1域的特性	形状等 特にな	間口約	30 m	、奥行 約	20 2 m市	m、‡ ≅	現模	6 : 知立駅		≧度、形	伏 長7 │	5形 「調区」		
地 ^也 域	3-%中91寸1工	特記	. 0 1		街	ر ۱۱۱۱۱ ک	뜨	交通	北東方	4.5km		法令	(60, 20	00)	
		事項			路			施設				規制			
地	!域要因の ・ 来予測	地域要因に特 するものと予		認められす	げ、当面は	概ね現	犬を維持	寺して	いくもの	と予測	する。地	価はし	ずらくσ	間堅調に	こ推移
	効使用の判定	農家住宅地	/A) C 1 0 0 0					(4)対象基	準地 7	 ない				
(5)郷定	評価の手法	取引事例比較	法 比準価	i格		65,2	00 円/		の個別 因	的要					
の適		収益還元法	収益価	i格			/ 円/	m²							
			積算価	 i格			/ 円/	m²							
		 開発法	開発法	による価材	 各		/ 円/	m²							
(6)市場(の特性	同一需給圏は る地元居住者 区域内の住宅 引価格にも幅	が中心であ 地域である	り、圏外 <i>カ</i> ものの、-	からの転入	、は少なレ	八。近阝	粦地域	は、市中	心部か	ら離れた	.集落的	要素が好	る市街化	化調整
・検討	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	市中心部から 賃貸を想定す を採用し、一	ることが合	理的でない	1ため、収	 益価格 	は試算し	しなか	った。よ	って、	不動産市	場の実施	態を反映	の観点が した比≥	からも 準価格
(8) 公規価 示準格			票準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 蛟	対象基準 の規準(円/	価格 内	準 交化 環	通	0.0 地 0.0 域 0.0 要	街路 交通 環境	0.0 0.0 +8.0
、 規準とした の格を	公示価格	各 71,000		100.4]	100 [100	[<u>100</u>		65	, 400	HIE	政	1.0 0.0 0.0	行政 その他	0.0
(9) 指定t	指定基準			時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 跤	対象基準 の比準(円/	価格 内	準 交化 電	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	前年指定	[基準地の価格	円/m ²	100 [100	100	[]			111	ī地 f政)他		行政 その他	
(10) 対 年 の 象 標		準価格		00 円/㎡	価 変 格 動	一般的 要 日	ا ا	二回復	費が持ち しつつあ ている。						
対象基準地の前の一年標準価格等からの検討	-2 基準: 同一: 代記 標準地	地が共通地点 地点)である ^り 長標準地		也等と	形成要因の	世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世 世	Ē	るものの	部から南の、一般	的要因(のもと需	落的要素 要は堅語	素が残る 凋に推移	住宅地域	域であ る。

[個別的] 個別的要因に変動はない。 要 因]

円/㎡

鑑 定 評 価 書 (今和 7 年地価調査)

別記様式第 6		远 化	пΤ		个日 /	十 2 1 1 1 1 1	叩브)	令和	7年	7月 8	8日提出
									豊田(県)	-16		宅地-1
基準地番号		提出先	Ē	所属分科会名	業者名	栗田不動産	鑑定事務	务所				
豊田(県)-16		愛知県	1	愛知第10	氏名	不動産鑑	定士		栗田宗治			
鑑定評価額				37,900,000 円	1	l m³当たりの	の価格				61,100) 円/m²
1 基本的事項												
(1)価格時点	令和 7年	₹ 7月 1	日	(4)鑑定評価日	令和 7	年 7月 5	5日	(6)	[令和 7年1月]			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			(6)路線価	路線価又は倍率 倍率種別			倍
(3)鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定詞	 评価									

(2)	天地	沙鱼口		₹ ለበ / -	- 0	/J !	о <u>п</u>	(3)	川川竹谷	リノ作里犬	<u></u>		πа	うり四十日						倍率	種別				
(3)	鑑定記	評価の条件	5	更地とし	ての	鑑定	評価																		
2 釒	監定評	価額の決定	ー の理	ーー 由の要旨																					
(1)	所	在及び地番	並びに		± π -	 	6 T F	 ∄ 8 0	来加	ı								地積	Ę	62	20	;	去令.	上の規制	等
基準地		「住居表示」					0] :	= 0 0	田刀	r 								(m²		()				
地	形	状	敷	地の利用	の現	況		閉辺の O状況		の利用	Ŧ	接ī	面道	路の	状況		共給 理施		なす fの1		設との	н	周区」 0,2		
							0	ノハル	,								注心 伏況	按人	1074	八儿			0, 2	00)	
	1:1.	2	住宅 W2					R住宅 トる住		地が対域	昆	北東北西				水i ガ		越戸 2.7km				(そ	の他)		
										J 70		чод	<u> </u>			下									
(2)	範		東 8		_	60				m、		60	m			吏用		住宅均		# 4.1	· -				
近隣地		準的画地の 域的特性	形状等	り :特にな		引口 ;	約	20	m、	奥行		5 m f		m、判	視	‡rti	60 沪駅	00 m ²	怪芨	、形	大 [長方形	区」		
地域	الا ا	- 线回り行门主	特記	1111€						街	٠.	5 1111	ᄪ		交通	南	東方	2.7km			法令	> (6	0, 20	0)	
~			事項							路					施設	Į					規制	J			
	th	域要因の	·	<u>:</u> 地域は、	農家	往字	上畑	thが	昆在	する	市往	结化部		ᇎᇸ	っつ農	家集	莈忇	tiボでを		特別	の変制	動要因	け目	受けられ	n. ď
	将	来予測	当面	は現状維								171 1 111	9 11 6			· // · · · · · · · · · · · · · · · · ·	./ローじ	-3, C 03	· • ·	ננגניו	7	<i>,,,</i>	1676	,X17 J	
(3)	最有效	効使用の判定	農家信	住宅地											(4		象基2		角地	b					0.0
(5)	鑑定言	平価の手法	取引	事例比較	法	比準	価格	i				61,	100	円/	m²	因	個別的	り安							
	の適月		収益	還元法		収益	插格	i					/	円/	m²										
			原価流	法		積算	価格	i					/	円/	m²										
			開発	 法		開発	法に	よる	価格				/	円/	m²										
(6)	市場の	の特性	同一語	需給圏は	、豊	田市	を中	心に、	隣	接市を	含:	む住宅	地	或であ	 うる。	需要	者の	中心は	地力	在住	者だが	が、自	動車	関連企業	業に従
			事す	る一次耶 要が認め	得者	層も	見ら	れる。	沂	遴地垣	įال.	. 市往	7化.	周整区 かんりょう かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんし	「域内	の既	成住	宅地で	゙ある	5. E	二開	発等に	よる	供給への	の相応
	+ P &	T 6 - 40 +6	5 ~	8万円程	度が	需要	の中	心でる	ある。	•															
(7)		価格の調整 正及び鑑定	上記(賃貸	の通り、 需要も乏	比準しく	価格 賃貸	を得 市場	た。i が未ら	丘隣5 龙熟:	地域は である	調の	整区域とから	t内(の既成 収益還	t住宅 景元法	地域の適	であ 団用は	り、共 行わな	:同信 :かっ	主宅等 o た。	の収記	益物件 価格は	は見、市	.受けられ 場におし	れず、 ハて実
	評価額	領の決定の	際に	成立した とした個	取引	事例	によ	り試算	算して	ており	l, ī	市場の	実	勢を反	硬し	、実	証性	を有し	規範	値性は	高い。	以上	より	、公示	西格を
(8)	理由	代表	標準均		悪準が			<u>晒る/</u> 抗		標準化		地域		個別			象基2	隼地	標		路	0.0	±Њ	街路	+2.0
<u>公</u>	規価	標準地					偱	》正	1	補正		因の	比	要团			規準値	西格	1 準尺化	交	通	0.0 0.0 0.0	墭	交通	+1.0
一個 一個	規価準格	公示価格		∄-22								較	+	比較			(円/	m)	補	画	境 i地	0.0	茵	環境 行政	+1.0 0.0
格を	した			63,400	円/	m²		0.0 <u>]</u> 00		100 00 0 1	 -	100 104.1	_ l	100.			60,	900	止	行	政	0.0		その他	0.0
(9)		指定基準	E th 悉		137			。 点		標準化		地域	_	個別		₹41	象基準	佳七七	+200	その	他 i路	0.0	∔ ₩	街路	
指;	か	JU/C-32-7		,			1	逐正		補正	1	因の	- 1	要团			比準個		標準 化	交	通		地域	交通	
指定基	らり	前年指定	古淮:	ᄡᄼᄺᅓ	,							較	_	比較	Ż		(円/	m²) 🖡	補	<u> </u>	境		域要因	環境	
準地	検討	削牛伯及	- 举牛	ゼリ川州台		. 2	[]	-	100	.	100	_ [400	_]				正	<u> </u>	i地 政			行政 その他	
		, 14			円/	m	1	00	L] [41]	100						その					
(10 ਹੋਰ 1) = =	-1 対象: 継紙		の検討 新規						価が	. [一般 要	因] 地	』場企 『、中	業業 東情	績は 勢等	堅調で で不透	ある	が、 以あり	米国道 。住宅	通商政 官投資	策の 等は	動向とる弱含みる	その影 である
象	標の	前年標				61	,100	円/	m²	格動	į		_	•											
準	华快 価討	-2 基準:						şと		成況]	地	域	1 출	きな	地域	要因	の変動	はな	いも	のの、	市内	にお	ける住宅	包地需
地の	年標準価格等からの検討		地点 <i>)</i> 長標準	である [;] 地	易合(標準		ľ			価格形成要因(-	要	因	- 3	:ા⇔≌	in C	עי פט.	、当地	;+¾(U.	ノメビ1叫	℧⊥チ	+ 埜讷	IC 00)	చ,	
前:	か	標準地					の	 [個別		7 個	別的	要因	に変	動はな	:11.									
	-	公示価			0/	ᅶᄼᅮᅝ	38	円/			-	要	因	1											
1		変動率	平间	0.0	70 -	半年	曰		%		1														

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 豊田(県)-17 宅地-1

		基準地番	号		提出统	た	F	所属分	科会	:名	1	業者	名	つく	し不重	助産銀	淀									
		豊田(県)・	-17		愛知り	果		愛知第	育1 (0		氏	名	不重	助産鋰	定士			西	尾	綾香					
		鑑定評価	額					12,000	0,00	0	円		1	㎡当	たり	の価	格							20,200) 円	/ m²
1 基	基本的	事項																								
(1)	価格田	 寺点		令和 7年	7月	1日	(4)銷	監定評	価日		?	令和	7年	F 7	月:	5日	(6	§)	[令和]				/m²
(2)	実地記	周査日		令和 7年	4月	7日	(5)信	断格の	種類	į	Ī	正常	価格				(6) 器 (6		路線個	1又は 率種別				1.1	1 倍	
(3)	鑑定詞	評価の条件		更地として	この鑑定	評価																				
2 釗	監定評	価額の決定	 の理	 連由の要旨																						
(1)		在及び地番		に豊田市	⋾北曽木町	工森服	<u></u> ∮18	6番・	3 :	3 8		#					地	積		595		法	(令)	上の規制	制等	
基準地		「住居表示」											ᅈᄼ	410	1-	# 44	(n		(() () () ()	た≐几!)	- A	_			
地	形	17.	芳	対地の利用の	刀 現沈		状況	土地の	利开	3	按诅	山坦	路の			共給 里施			よ交通が の状況	也設(「調 (60		00)		
															設制	犬況										
	1.2:	1	住宅	 3				が見ら			南西4	.5m	市道		水道	首	四郷				_	(その)他)			
			LS	; 2		農地	の多し	/)住宅	,地垣	Į.							13km									
(2)	範		東	•		m,			n、 は			m			使用	_			<u> </u>	. I Is			_			
近隣地域		準的画地の 域的特性	特にか	│ 間口 <i>{</i> い	約	30 1		!行: · 4		20 5 m市		n、規		: m	郷駅			度、形		長方	「調[
地域		-7/10/12	特詞	2 1312.0	•			街		•	5	~=		交通	軍記	東方	13km			法	: 令	(60,	200	')		
			事」	頁				路						施設	3					規	制					
		域要因の 来予測	近隊	構地域は豊 が見られる。	田市北西 日市北西	部、肩	泰岡地	 !区に(立置 2	する	る住宅	地域のよ	或であ	る。	周辺	を山	林に	囲ま	ミれた 「	中に、	旧来	そから	ວັດທ	住宅・	農地	な
(3)				<u>パ兄られる。</u> 雪住宅地	_ フ1女で	北ル	_ 1 1 1 1 7 3	IC1±1	<i>9</i> ∪		1176	٥٦٥	_]′炽!		いる。 4)対	免其	佳+	+	 : () ()							
(-)	∧	エグロアン	取引	事例比較	去比準	価格				_	20,2	200	円/r		つ	固別的	的要	′α								
	鑑正記 の適用	平価の手法 月	IJ∇ż		비전환	価格							—————————————————————————————————————	\dashv	因											
														_												
			原個			価格							円/r	_												
(0)	- 18 a	D #+ 1/4	開新				よる個			_			円/r													
(6)	巾场()	D特性	はま住宅	- 需給圏は、 5まり見ら; 3地域におり 5~100	れない。 ハては取	近隣 [‡] 引の(也域は 固別性	市中心	心部:	か!	ら距離:	がぁ	うるた	:め、	交通	利便	性に	劣!)、需認	要はま	乏しい	۱, ٦	节街′	化調整	区域	の
(7)		画格の調整 E及び鑑定	比準	■価格の試算	ー 算におい ができた	て採り	用した さ合理	取引	事例に	はい	豊田市	内の	2住宅	地域が医	はに存	する	類似な	性の)高い	事例で	であり		を証った	性の高	い価	格
	評価客	頃の決定の	需総	合圏内におい いることか	ハては自	用の信	主宅地	!を求さ	めるイ	個,	人が主	たる	る需要	者層	とな	って	おり、	、系	思決思	定にも	おいて	こはさ	市場′	性が最	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	視
(8)	理由	代表			さ、ルギ 準地		点		隼化		地域要		個別			、	隼地		標 1	じので	0).0 J	地.	街路	+	1.0
公共	現価集とした	標準地都		∄田-12		修	正	補፲	Ε		因の比 較	t	要因 比較			現準((円/	西格 ㎡)	内訳	準 3	交通 環境	0	0.0	域 要	交通 環境		0.0
	ا ا خ	公示価村		.рц. 12		1 98	.9]	100	0		100	ı	100.			(補 正 「	画地	U	,.0		行政	(0.0
を <i>f</i>	ב ב			18,700	円/㎡	10		[100		[90.9	_ -	100			20	,300		1	行政 の他		0.0	7	その他	(0.0
(9)		指定基準			点		準化		地域要		個別			象基2	集地 エ+な	_		封路		j	地	街路				
指定基準地	から			修	正	補正	上		因の比 較	ב	要因比較			七準((円/	四格 ㎡)	内訳	平 : 化:	交通 環境] [域 要 因	交通 環境				
基(準	の 検	前年指定		[]	100			100	[]		`			攬 ī	画地				行政				
地言	讨				円/㎡	10	00	[]	[]	100							行政 の他			7	その他		
(10)) .	-1 対象 継続		地の検討 新規				/2	E afte	[一般的要	的 因							で需要に							
	干の焼	前年標	20	,700	円/n	1世 n ² 栓	多動		3 2 1				เริ่ม		/\ X \I	<i>ح</i> د	_00.	<i>/</i> IS	K 0 44	, шо.	, IC	ט פוים		`		
幸	毕 (校 西 討	-2 基準5	代表標準 合の検討		ے	 	変動状況	[地步	域 因	」豊	田市る	中心	部か	らや	担け	三離がる ジ響を及	あり、 みぼで	利便	性に	_劣? 	る住宅	地域 変動	では		
地の意	音		っつける 標準地	ני		发 医	=		女!			:11	ІЩТО	71273	3 (1)	一 示.) = C.	X 10X 7	, , , ,	· 100-1	5-763	<u>к</u>	≪到	10.		
ĦIJ 7	対年 ら 継続 新規 前年標準価格 前年標準価格 -2 基準地が共通地点(代 同一地点)である場合 代表標準地 標準地番号 公示価格						円/n	r ²	,	[個別的 要 [的 因] 個	別的	要因	に変	動は	なし	I.							

変動率 年間

-2.4 % 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 豊田(県)-18 宅地-1

		基準地番			提出兌	F	所属	属分科:	 会名		業者	名 -	一般即	 t団法人	日本	不動)産研究所	豊田(! 「東海				宅地-1
		豊田(県)			愛知県			知第 1			氏1			産鑑定量		1 357.	伊藤			·		
		鑑定評価	額			<u> </u>	16,	,300,0	000	円		1 n	ri当 <i>t</i>	こりの価	格					8	8,600	円/㎡
1 基	基本的	事項		'													'					
(1)1	価格田	寺点	令	和 7年	7月 1	日 (4	4)鑑定	2評価	日	4	令和	7年	7 <i>F</i>	4日	(6	3) (3	令和 7		·		4.4	円/㎡
(2)	実地詞	周査日	\$	和 7年	6月 15	日 (5	5)価格	各の種類	類	ī	正常	価格				泉 	路線価又 倍率		1		1.1	倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更	地としての)鑑定i	平価																
2 錇	監定評	価額の決定	の理由	の要旨																		
(1)		在及び地番		: 豊田市巴	町カキ	- 夕 4 番	8								地		18	4) ;	去令上	の規制	等
基準地	形	「住居表示」 状		_ bの利用のヨ	見況	周辺	の土均	也の利	用	接面	可道記	路の状	:況	供給	(n 主	-	<u>(</u> ὰ交通施	<u>)</u> 設との	1 (E			
地	•••					の状								処理施 設状況	1		D状況		(6	ຶ່ງ, 100)	
	1:1.	5	住宅 W2			一般住 区画整 地域	宅が頚 然とし	建ち並 した住	ぶ 宅	南東6	m市i	 道		水道、 ガス、 下水	豊田 6.8k	市 m			1 '	の他) 区計画	等)	
(2)	範	囲	東 10	0 m、西	50	m、南	50	m,	 北	50	m	標準	的使	用一戸通	 建住宅	地						
		準的画地の			間口絲	勺 10) m,	奥行	約			n、規	模			i程.	度、形物	く 長え	方形			
近隣地域	地	域的特性	特記事項	特にない				街路	基準7 6 m ī	方位 市道	3Ľ		交通 施設	豊田市南東方	ī駅 ī6.8kr	m		法令 規制	: 11tb : (地[: (60	〔専 区計画領),100	()	
ŀ	地	域要因の	矢作儿	: より東側	こ位置	し、市中	上心部	からさ	でや窓	誰れて	おり	市中/	心部公	: への接近	性に	劣る	が、区	画整然	: とし	た住宅	団地で	であり
(3)		来予測 前使用の判定	、相対 戸建住	村的割安感力 中字地	がある。	,近年0	D建築	費上昇	早なと	ピと併	せて	、横						る。				.0.0
,				- 0 0 事例比較法	比準	 価格				88,6	300	円/mi	□ `)対象基 の個別	华地 的要	J	ī 位					+6.0
٠,	鑑定記 の適用	平価の手法 月	収益還		収益	価格						円/m ²	-	因								
			原価法		積算	価格						円/mੰ	-									
			開発法	<u> </u>	開発	 法による	る価格	 }				一一/mi	2									
ī (6)	市場の	D特性	性は豊 り、概	需給圏は豊田市及び原 豊田市及び原 現ね良好な ^は のみで1, !	田市内(周辺市で 地域経済	の住宅均 在住の自 済ではま	地域を 目動車 5るが	主とし 産業等 、建築	等に従築費の	従事す D負担	作川るサ	以東 ラリ-	┴── こ位! - マ! なっ	ンが中心 ているり	であ 況と	る。 併せ	コロナ ^注 て、地	禍が終. 価は横	息し ばい	経済活 で推移	動もえ	元に戻
į	・検討	画格の調整 正及び鑑定 頭の決定の	。比準 映した	地域は矢作/ ■価格は同- ニ価格として か向や地価重	-需給[て十分	圏内の類 な説得力	頁似地 Jを有	域に原 する。	近子 (水在で 以し	する戸 上から	建住、比	宅の野洋価	収引 各を	事例から 妥当と判	比較	検診	けして求	めた価	格で	あり、	市場	生を反
(8)		標準地	豊田		地	時点 修正		標準化 補正		地域 因の 較		個別的 要因(比較	- 1	対象基 の規準 (円/		内訳	標準交	通 境	0.0 0.0 0.0	域要	街路 交通 環境	+1.0 0.0 +64.0
価 格 を た	現 体 した	公示価権		38,000 円	/m²	100.0		100 100.0] [1	100 165.6	- 1	106.0 100	_]	88	,300		補 正 行 その	政	0.0 0.0 0.0		行政 の他	0.0
(9) 指定	か 5	指定基準	地番号	<u></u>		時点 修正		標準化 補正		地域 因の 較		個別的 要因の 比較		対象基 の比準 (円/	準地 価格 '㎡)	内訳	標準化量	通		域	街路 交通 環境	
指定基準地	ル 検 対	前年指定	基準地		/m²	100	_]	100] [100] [_	100]				僧 正 画 行 その	政			行政 の他	
(10) 全材準値材等が) 丰漂隼画各等からの検討	-2 基準: 同一:	売 準価格 地が共う 地点) 長標準地 !番号	新規 各 通地点(代 である場合	表標準	t		価格形成要因の	变助 犬兄 [地要個別	因 域 因	」 未 ^方 中	ご不道 中心部 別安して	透明であ 部への接	近性だたが、	がた、建)の、国[fiの二極f かや劣る: 注築費のi	化傾向! ものの、	は変 、区i	わらな 画が整	:い。 :然とし	レ相対
	ŀ	変動率		0.0 %	半年即		,,,,,,	\dashv		~	_											

0.0 % 半年間

公示価格 変動率 年間

変動率 年間 +4.3 % 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 豊田(県)-19 宅地-1

		基準地番	:号	提出统	· ·	所属分	科会名	3	業者	名 ヴ	ァリ.	ューテッ	ノクコン	/サルティ	<u>エー、</u> ング株式	会社		
		豊田(県)	-19	愛知」	₹	愛知第	₹10		氏名	3 7	動產	≧鑑定∃	<u> </u>	鈴才	哲			
		鑑定評価	額			26,800	,000	円		1 m²	当た	りの価	格				147,000	円/㎡
1 ½	基本的	事項																
(1)	価格	 時点	令和 7年	7月	1日 (4)	鑑定評	西日		令和	7年	7月	6日	(6)				115,000	
(2)	実地記	調査日	令和 7年	6月 1	5日 (5)	価格の	重類		正常	価格			路 線 価		又は倍率 ^図 種別			倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地として	ての鑑定	評価								Т					
2 🕯	監定評	価額の決定	の理由の要旨															
(1)		在及び地番		大林町	1 0 丁目 1	4番1	6						地積	責 18	82	法	令上の規制	等
基準地		「住居表示」	. 等					+ 4 7	石冶	ል መሳተ ነ		/++ 4 △	(m² +=	,) ==n L o			
地	形	1 X	敷地の利用の	刀 現沈	の状況)土地の !	利用	接	山 坦西	各の状況	3	供給 処理施 設状況		をな交通施 丘の状況	ほうこの	1中 ¹ (60	専 , 200)	
	1:2		住宅 L S3		一般住宅整然とし	が多いた住宅	区画 地域	西6mī	市道		;	水道、 ガス、 下水	末野原 800m			(その	他)	
(2)	範	m	東 80 m、	TT 100	m、南	30 m	1、北	60	m	標準的	内庙	H = 3	 建住宅	·Hı				
		四 準的画地の		間口:			行約			、規模				程度、形	状 長7	5形		
近隣地域	地	域的特性	特記 特記 事項	(1		街路	基準 6 m	Ē方位 ì市道	北		通設	末野原 北西方			法令規制	1 中頁 (60,	亨 200)	
	地	域要因の	市中心部南側の	の周辺に	位置する	 比較的和	: 川便性	の高い	1住宅	地域で	ある	。住字	地域と	こして熟成	してお	: り特段	Bの変動要[因はな
(2)	将	来予測 効使用の判定	いが、利便性 戸建住宅地	等を背景	に一定の	替在的常	要が	見込ま	れる	0								
(3)	取行X	の使用の判定	取引事例比較	土上淮	 :価格			1/17	000	円/㎡	` ′	対象基 の個別		方位				+1.0
	鑑定語の適月	評価の手法						177,				因						
		13	収益還元法		·価格					円/㎡								
			原価法		[価格 					円/㎡								
(0)	±+87	T.#±##	開発法		法による					円/㎡					- 45 444			
(6)	口场(の特性	同一需給圏は 者は豊田市及 近、名鉄沿線 500万円前	等の需要	は高く、	外縁部も	5住環	境の良	好な	地域、	割安	感のあ	る地域					
	・検証	画格の調整 正及び鑑定 額の決定の	近隣地域は市 収益価格は試 、実際の取引 準価格を標準	算しなか 事例を基	った。一7 礎に、市 ⁵	方、住写 湯参加者	言地に 音の価	おける値判断	市場 基準	参加者 に立脚	は居して	住の快 試算さ	·適性、 ·れた比	利便性に と準価格に	着目し	て意思	が困難である は決定を行っ な。よっ	うため
(8)		代表標準地積	標準地標	準地	時点 修正	標準補工	≛化	地域	要	個別的 要因の] [対象基 の規準(準地	標準		0.0 ± 0.0	或 交通	0.0
宗価	準格と	公示価格	豊田-20 洛					較		比較		(円/	m²)	補品		0.0 8.0	要 環境 因 行政	+25.0
格を	規権とした		195,000	円/㎡	[100.5] 100	[108.	0][100 125.0]	101.0 <u>]</u> 100			,000	止 行 その	f政 D他	0.0	その他	0.0
(9) 指定	から	指定基準			時点 修正	標準補工		地域 因の 較	tt	個別的 要因の 比較		対象基準 の比準(円/	価格 [列準 交	ī路 Σ通 環境	l t	也	
指定基準地	検討	前年指定	E基準地の価格	円/㎡	100	100 [] [100	_ [_	100				□正□□	可地 f政 o他		その他	
(10 対象基準	年標準に	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/ 連地等と	価 m 格 形 成	変動 状況		的 . 因 . 域 .	」ある	がト	ランプ	関税の	影響に注	視する	必要か	2価は上昇(である。 利便性に原	
学地の前	, 年標準価格等からの検討	同一:	地点)である場 長標準地 番号			要医の		· · · · 要 · · · 圆別 · · · 要	因	」、需	要は	かなり	多いも	のと判断	iされる。	ፈ ዩ " ፖር \	ᆩᄓᅜᆝᄄᅚᅝ	20 O 1 V

変動率 年間 +1.6 % 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 豊田(県)-20 宅地-1 空抽_1

		基準地番		提出			属分科会			者名		会社工一		ス		모비(-C2E-1
		豊田(県)	-20	愛知!		愛	知第 1	0		氏名	不動	」産鑑定:	<u> </u>		- 樋沢	. 武司				
		鑑定評価	額			35	,700,0	000 l	円		l m³当;	たりの個	格					12	9,000	円/㎡
1 基	本的	事項																		
(1)信	插格田	寺点	令和 7年	7月	1日 (4	4)鑑定	E評価 E	Β	令	和 7	年 7)	月 2日	(6) [令和 路線価5		_	10	5,000	円/㎡ 倍
(2)될	[地記	周査日	令和 7年	6月 1	5日 (5	5)価格	各の種類	镇	正	常価格	<u>\$</u>		路線	1	倍率					in .
(3)釒	監定言	平価の条件	更地とし	ての鑑定	評価															
2 鑑			の理由の要旨											-+					- 1= 4-	
(1)		在及び地番 「住居表示」	# # # 7	5上郷町	2丁目1	番1	8						地利 (m		27	7	}	法令上	の規制]等
基準地	形		・ す 敷地の利用	の現況			也の利力	用	接面	道路の	状況	供給	主要	要な	`交通施	<u>,</u> 設との		 主居		
					の状	況						処理施 設状況		近0	D状況		(6	60, 200)	
					4= 1	<u> </u>												0 (16.)		
	1:1.	5	住宅 W2		パート	等も湯	まかに 昆在す	ア ス	北西6.4	4m市道	Į.	水道、 ガス、 下水	三河. 670m		弘		(+)	の他)		
					住宅地	13						N.JK								
(2)	範	囲	東 50 m、	西 50	m、南	90	m,	北	90 n	n 標	準的條	│ 吏用 │低/	 	地						
近 隣 地		準的画地の		間口	約 1	5 m、				m、;	規模	,		î 程.	度、形物	大 長:	方形			
地域	地:	域的特性	特記特にな	61					方位北 4 m市道	首	交通	三河」	二郷駅 70m			法令	1 伯	E店 0,200)	
			事項				路				施設					規制				
	地	域要因の 来予測	周辺で分譲住	宅開発が	進んでも	おり、	発展的	りに推	誰移する	らもの。	」 と判断	する。					<u>: </u>			
(3)		本 ア/則 加使用の判定	 低層住宅地								14	l)対象基	淮抽	+	 ī位					0.0
/E\\$E	* ÷ ÷	で無の手法	取引事例比較	法 比準	■価格				129,00	00 円/		りる の個別 因	的要	/ .	1 132					0.0
` ′)適月	平価の手法 月		収益					25,60	00 円/	′ m²									
					価格					/ 円/	′ m²									
			開発法		::-:- !法によ [.]	ス価格	<u> </u>			/ 円/										
(6)市	5場の	D特性	同一需給圏は	──── 豊田市産	部に存る	する低	層住字	自地垣	ずである	5。需	 要者は	豊田市は	居住る	する	5自動車	関連産	業の)従業員	が中心	いであ
			り、同一需給該地域は豊田	圏外から 市中心部	の転入する	돨は少 れてい	ない。 るもσ	豊田 Dの、	日市周辺 地価水	Dはエ) K準が ²	ンドユ やや割	ーザーの 安なこと	D戸建(cもあ)	注宅 り、	S購入意 需要は	欲が強 底堅い	いの	が特徴	タであノ	り、当し
(7\≢;	计管征	価格の調整	2000万円	程度、新	築戸建る	ては3	5 0 0)万~	450	0万	円程度	の物件だ	が需要の	カヰ	心価格	帯であ	る。			
`´•	検証	E及び鑑定	対象基準地の るケースが多 しており、市	く、不動	産収益性	生は必	ずしも	ら高く	(ない。	比準化	価格は	同一需約	合圏内(の類	似地域	に所在	する	取引事	例から	ら試算
理	出	頭の決定の	代表標準地と	の検討を	踏まえ、	単価	と総額	負とσ	D関係に	留意	し、鑑	定評価額	頁を決え	定し	た。					
(8) 公 規	. 価	代表 標準地積		摩地	時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比	1	別的因の	対象基 の規準	準地 価格	内訳	標 準 交		0.0	域	街路 交通	+1.0 -4.0
、公示価格をした	格	公示価格	豊田-18 各						較	比	較	(円	/ m²)		補品		0.0	要因	環境 行政	+13.0
格 しを た	, :	దుగుఱు	138,000	円/㎡	100.0		100 100.0	_	100 07.4]	[100		128	3,000		^近 行	政	0.0	そ	の他	0.0
(9)		指定基準			時点		標準化	- -		個別	別的	対象基	準地		<u>その</u> 標 街	路	0.0	地	街路	
指定基準地がらの検討	,				修正		補正		因の比 較	要比	因の 較	の比準	価格 /㎡)	内訳	準 交 で 環			1 ===	交通 環境	
基の準検		前年指定	🛚 基準地の価格		[1	100		100	[]	(13	,,		付 画	地			行政	
地討	f			円/㎡	100	[] []	10	0				行 その			←	の他	
(10)		-1 対象: 継総	基準地の検討 読 新規				布 並	<u> </u>	一般的	1 7	景気の 1まで	将来期待の強含み	感とく	ー イン 莫様	/フレ懸 態眺めに	 念が交 移行し	 錯し つつ	、不動 ある。	産市ジ	はこ
	の締	前年標	準価格		,000 円		価変格動形	力		• '	-		1.	, 1-3			-	0		
準価地格	· 討		地が共通地点(地点)である均				形成要因]	地 要 医		が譲住 1る。	宅開発か	「相次し	17	ミア (実施され	れてお	IJ、	発展的	に推移	多して
対象基準地の前の年標準価格等が		代表	長標準地	標準地			固の				m e d-2-2-3		- -	L						
		標準地公示価			P.]/m²]	個別的要 医		固別的 :	要因に変	シ動はな	よし	I _o					

	基準地番	무	提出先	: E	 所属分科会:	2	業者名	2 株式	大会社丸の内	b由典不言	助产纸完	豊田(児	른) - 21		宅地-1
		-	愛知県		愛知第10		氏名	_	動産鑑定量		荒川	鶴章			
		i刻			25,400,000	П		1 m² ڬ	当たりの価	格			1,	46 000	円/㎡
└	本的事項	ТИХ			20, 100,000	13			1/C 7 07 IM	ТН			·	10,000	13/
$\overline{}$	^{平的争坦} 	令和 7年	7月 11	日 (4)â	<u></u> 監定評価日		<u></u> 今和	7年	 7月 7日	(6)	[令和	7 年 1月] 1	15,000	円/㎡
\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	地調査日	令和 7年			画をいる 画格の種類		正常個		./, , , ,	路線 価		スは倍率 種別			倍
\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	定評価の条件	更地として			m 10 00 12 //		11.1511	4114			1百年	作里力リ			
<u> </u>		三の理由の要旨													
(1)	<u>に評価額の決力</u> 所在及び地番	並びに	` 							地積	17	'4	法令上	の規制	 刂等
基準一地	「住居表示	」等		丁目 7 番 	1 5					(m²)	,)			
地	形状	敷地の利用の	現況	周辺の:	土地の利用	接 	面道路	の状況	型 供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	1 中専 (60,15	0)	
1	:2	住宅 W2		中規模一規模一規模 い区画整 地域	般住宅が多 理後の住宅	北東	6m市道		水道、ガス、下水	竹村 660m			(その他)		
(2) 近	範囲 標準的画地の	東 70 m、西 形状等	50 間口 約		40 m、北 m、奥行 純		m 18 m、	標準的 規模		 建住宅地 80 ㎡程	! ! !度、形*!	大 長方	ī形		
近隣地域	地域的特性	特記特になり	١		街 市	集方位: 首	比、6	n 交ì				法令	1 中専 (60, 150)	
哦		事項			路	_		施		,000		規制			
	地域要因の 将来予測	当該地域は中規 れる。地価水準	模一般信 は今後の	主宅が多い D景気動向	1区画整理後	きの住 ^に が横ばい	E地域 [*] N若し・	_ で、今行 くは若 ⁻	: 後も現在の 干の上昇傾)住環境 傾向を予	を維持し 測する。	て推移し	ンていく :	ものと ⁻	予測さ
(3) 重	最有効使用の判定	戸建住宅地	1						(4)対象基	準地 7	方位				0.0
(5)鑑	定評価の手法	取引事例比較法	比準何	西格		146	,000 F	¶/m²) の個別 因	的安					
<u></u> ග	適用	収益還元法	収益値	西格			/ F	g/m²							
		原価法	積算個	西格			/ F	∃/m²							
		開発法	開発	去による値	 西格		/ F	¶/m²							
(6)市	場の特性	同一需給圏は豊 同一需給圏内の り、上昇してい 需要の中心とな	居住者やた地価に	ゥ西三河地 は落ち着き	也域等に勤剤 €つつある <i>た</i>	務する− バ、区區	−次取行 画整然。	导者が「 とした§	中心である 豊田市内の	。建築)住宅地	費高騰や に対する	金融政策 土地需要	度の影響 要は依然	等の懸ね 堅調でで	念によ ある。
· ·	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	中規模一般住宅 が中心である。 一方、収益価格 定評価額の決定	比準価格は、経済	各は類似性 8合理性の	ŧの高い竹キ O観点からリ	対駅徒さ 又益物や	₽圏の値 はを建築	主宅地7 を想定で	から求めら することか	れてお 「困難で	り、市場 あり、求	動向を原めること	え映したイ	価格でる	ある。
(8)		- 13.	基地	時点 修正	標準化補正	地域 因の		固別的 要因の	対象基 の規準			路 (通 ().0 地	街路 交通	+1.0
公示価格を	格	豊田-18		II III	IMIT	較		比較	(円/	m²) 訳	化 電).0 域要).0	環境	-1.0
格した	公示価			[100.0]	100	100	_ •	00.0]	145	,000	I I I	٠ .	,	行政 cの他	-1.0 0.0
(9)	指定基準	138,000	3/111	100 時点	[100.0] 標準化	[95.0 	-	100 固別的	対象基	淮th	その	他 (路).0 +#+	街路	
指か	消化型ー	F		修正	補正	因の	比	要因の	の比準	価格内	準 交	通	地域	交通	
指定基準地がらの検討	前年指定	足基準地の価格		г 1	100	較	l	比較 1	(円/	m) P	1.4cm	境 地	要因	環境 行政	
地討		Р]/m²	100	[]	<u>100</u> [_	100			・ 行	政	-7	の他	
(10)		基準地の検討				—————————————————————————————————————		豊田で	ーーーー もの住宅地	は、建築	築費の高	騰や金嗣	 虫政策の影	影響等の	カ懸念
対年象標	ら 継続の 前年標	売新規 掌価格	145,	000 円/r	価 変 n 格 動	- 要	因」	推移し	るものの、 している。	工地//(ル帝安は、	空祠 じの	0 リ、地1	川は女人	FHIIC
基準価	 1	地が共通地点(イ	弋表標準	地等と	玉 払	[地	域 因	一般信	主宅が多い ないが、地	住宅地域	或で、地 モの トラ	域要因に	特段変動	動要因に	は認め
対象基準地の前年標準価格等か	代表		ラの快引 標準地		安	安		-) 1 U/a	O-0 1/1/ 75	, іщ і Ф 🗀	I WIT		. . .		
 _{B1} '\),	標準地公示値			円/r	m O	[個別	^{]的} 因	個別的	的要因に変	動はない	,۱。				
	変動率		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 豊田(県)-22 宅地-1

基準地番号					提出统	ŧ	所属分科会名				Ì	業者	名	株式会	社エー	エムエ								
豊田(県)-22 愛知					愛知児	₹	愛知第10					氏名 不動産鑑定士							武司					
鑑定評価額						7,320,000 円						1 ㎡当たりの価格										61,000	円/㎡	
1 基本的事項																								
(1)価格時点						1日 (4)鑑定評価日						令和 7年 7月 2日					6) 路	[令和路線価類					円/㎡ 倍	
(2)舅	€地記	周査日	令和	7年	6月 15	5日	(5)個	格の	種類		Ī	正常価格					路線価	倍率					П	
(3)舒	監定言	平価の条件	更地と	:して(の鑑定	評価																		
T T		価額の決定		旨																				
(1) 所在及び地番並 基 「住居表示」			#	田市西	∮中山⊯	叮十七	七屋117番39外										b積 ㎡)	12	.0	;	法令上の規制等 			
基準地	形		」 す 敷地の ^類	川用の	現況	周	辺の:	上地の	利用		接面	道路	各の北	犬況	供給	,		(よ交通施	<u>)</u> 設との		主居			
地						の	状況								処理旅 設状況	_	接近(の状況		(6	(60,200)			
											高文1人/兀 ————————————————————————————————————			[]										
	1:2		住宅 W2			一般住宅が建ち並ぶ 郊外の住宅地域				\ 	北東4m市道						四郷 6.8km			(その他) (60,160)				
																			(35, 155)					
(2)	範	囲	東 80 i	n、西	80	m,	南 8	30 r	n、i	 ኒ :	50	m	標準	 隼的使	開戸	 「建住?	宅地							
		準的画地の	形状等		間口約		的 8 m、奥行 約					15 m、規模 1					m²程	度、形物	大 長:	方形				
近隣地域			特記特	こない		基準方 街 4 m市				位北 道 3			□ □ 四郷駅 通 □ 北方6.8		.8km			1倍	主居 0,160					
"			事項	事項					路			施設						規制						
地域要因の周辺で分譲住				展住宅!	 宅開発が進んでおり、発展的に推移す						移す	るも	のと	判断:	: する。					:				
将来予測 同辺でカ議任も開発が (3) 最有効使用の判定 戸建住宅地													(4)対象基					 5位					0.0	
(E) \$E	% ÷ ÷	平価の手法	取引事例は	価格 61				61,0	,000 円/㎡ 因															
	適用		収益還元》							/ 円/㎡														
			原価法		積算	価格						/ 円/㎡												
			 開発法				- - - - - よる価格					/ 円/㎡												
(6)市	5場 <i>0</i>)特性		遺は豊					住宅均	地域	であ	 ある。需要者は豊田 問辺はエンドユーザ				に居住	5自動車	関連産	 業の	従業	員が中心	ひであ		
			該地域は	豊田市「	中心部	から离	催れて	いる	ものの	の、	地価:	水準	がや	や割	安なこ	ともぁ	はい	E購入意 需要は	欲が強 底堅い	いの	が特地は	徴であ ^り 150	り、当 0万円	
(7)訪	(算信	断格の調整	程度、新统力													-	一一	孰である	ため.	収益	価格	は求め:	えなか	
	検証	E及び鑑定 頭の決定の	った。比算	き価格!	は同一	需給圈	圏内の	類似:	地域I	こ所	在す	る取	引事	例か	ら試算	してお	SIJ,	市場性	を反映	し、	実証	的であり	り、規	
	曲		価額を決 標準地	Eした。	0						也域要		個別		対象基		- · T			0.0		街路	+1.0	
公規	. 価	標準地	番号			時点 修正			標準化 補正		因の比	t	要因	の	の規準	≢価格	内訳	準 交	诵	0.0	域	交通	0.0	
、公示価格を	≦ 格│ ≦	公示価		豊田-45 B			[400 0]				交 100	比較			((円/m²)		福 正		0.0 +3.0 因		環境 行政	+22.0 +1.0	
をた	:		- 78,100 円/㎡			[100.0] 100 103.0]					24.5	5] 100.0		<u></u>]	60,90			・・・ その		0.0	-	その他	0.0	
(9)		指定基準				時点 標準化					也域要		個別		対象基の比集		ф		路	0.0	地	街路		
指定基準地がらの検討	`							因の比 <u>咬</u>)比 要因の 0 比較			の比準価格 (円/㎡) 訳		内訳	標準化補		域要因	交通 環境						
基 検		前年指定	基準地の位	基準地の価格] 100			_1	100	1 100					正	伸出		内 行政 その他				
		4 計会	甘油を含め						100 [] [A → #□ /	·+ ·	その他							
(10) 対 年	: b	- 1 対象: 継続	基準地の検 売 新								^{役的}] 景気の将来期待 因 []] れまでの強含み					詩感とインフレ懸念が交錯し、不動産市況はこ ∀から模様眺めに移行しつつある。						兄はこ		
対象基準地の前らの検討			準価格 地が共通地	占(4		,000 ≢批等		î 桁	多動 ジ状 と 況		+#1 +													
		同一:	地点)であ	る場合	うの検討		_	万里	変動状況	[地	域 - 因 ⁻		悪仕⁻ る。	住宅開発が相次いで実施されており、発展的に推 。						コソルムが住札	900		
前か		代表 標準地	長標準地 ∶番号	標	(/) /===++						1 個別的要因に変動はない。													
		公示価										因 -		いっしりき	K (A) (C)	△□□◇場合である。								

%

0.0 % 半年間

変動率 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 豊田(県)-23 宅地-1

	基準地番	号	提出先	; F	所属分科会	:名	業	者名	式会	社 吉野	アーバン	ンアプレイ		未 <i>)</i> - 23		<u>-6-18-1</u>		
<u> </u>	豊田(県)	-23	愛知県	Į .	愛知第1	0	E	氏名 7	不動產	全鑑定士	•	吉野	竹夫					
	鑑定評価	額			12,800,00	0 円		1 m	背当た	りの価権	各				23,400	円/㎡		
1 基本的事項																		
(1)価	格時点	令和 7年	7月 1	日 (4)釒	監定評価日		令:	和 7年	7月	4日	(6)路	[令和 路線価類			1 1	円/㎡ 倍		
(2)実	地調査日	令和 7年	6月 15	日 (5)们	断格の種類		Œ:	常価格			路線	・		•	1.1	П		
(3)鑑	定評価の条件	更地として	の鑑定評	F 価														
2 鑑定	[評価額の決定	三の理由の要旨																
(1) 所在及び地番並びに 豊田市			花沢町小	御堂 5 8	番3						地積	54	6	法令	法令上の規制等			
基 準 地	「住居表示 形状	」寺 敷地の利用の	D現況	周辺のコ	土地の利用	1	要面证	直路の状	況	供給	(㎡) 主要 ⁷	(な交通施	<u>)</u> 設との	都計外				
ᄪ				の状況					処理			の状況						
								設状況										
1.	5:1	住宅 W2		、店舗、	こ農家住宅 事業所が見	<u> </u>	1m国道		7		豊田市 18km			(その他	₹ † 哉∖			
				られる国道沿いの住 宅地域										(土砂災害警戒区域)				
(2)	範囲	東 200 m、Ē	5 200	m 南 '	m、南 30 m、北			n 標準	 的使原									
	標準的画地の		間口約					m、規							ぼ長方形			
近隣地域	地域的特性	特記	, 1		街 11			3			駅18km		法令	都計外				
1-36		事項			路			ភ	色設 :				規制					
地域要因の		国道沿いの農園	2分字を1	hかレオz	ᆉ	ELの亦	新西	 田	· IB	14の±	土地较		± の ト	子別す	z			
	将来予測 有効使用の判定		が圧七でり	トいてるの	が必然で行	及い女	劉女	- MOW					5072]/炽] 9	ວຸ			
(3) 取	日が反用の列を	取引事例比較流	去 比準(而 校		3 10	0 円/㎡	(対象基準 の個別的	₹地 17 り要	はい							
	定評価の手法 適用																	
	15/1)	収益還元法	収益化				′ 円/㎡	-										
		原価法 	積算化	曲格 				/ 円/m²										
(0) = 1		開発法		去による値			/ 円/m²											
又は田舎での		同一需給圏は しているためを 又は田舎でのを に1,100万	下動産需要 X住希望者	要は極めて 皆等の需要	限定的で、	、需要 みであ	者は る。	:地縁的選 地域の課	異好性	を有す	る地元/	居住者が	中心で、	、稀に	引荘地所	有目的		
(7)試算価格の調整 対象不動産・検証及び鑑定 格が得られ			ロの地域的 このと確信	ク特性が類	似する取り	引事例	によ	り比準す	するこ	とに努っ	めた結り	果、市場	の需給	動向を	ラ映した ステとか	比準価		
評	西額の決定の	還元法は採用し 、実証的説得し	、なかった	t。従って	、評価額	は単価	と総	額、都市	計画	区域外	の不動	産市場の	需給動	向等を	総合的に	勘案し		
(8) 代表標準地 村		準地	時点	標準化	地均	或要	個別的	I		声地	標街	路	0.0 地	街路	-3.0			
、公示価格を	価標準地 格	番号 豊田-12		修正	補正	因(較	か比	要因の 比較		の規準値 (円/ı	□格 内 ㎡) 訳	標準化	迪 境	0.0 域 要因	交通 環境	0.0 -18.0		
価と 格し	公示価			[99.0]	100	100		[100.0]	23	300	補正領	-6	0.0 0.0	行政 その他	0.0		
		18,700	円/mf	100	[100.0]	•		100				その	他	0.0	4-55			
(9) 指定基準 指 か		手 地番号		時点 修正	地 因 亿	w 罗 D比	個別的 要因の		対象基準 の比準値		標 禁 交		地域要因	街路 交通				
指定基準	前任指記	E基準地の価格			較		比較		(円/ɪ	<u>㎡)</u> 訳	伸 🚃	化 環境 画地		環境 行政				
準 検 制 押 制 対 対 対 対			円/㎡	100	100 [) 	100]			一 行	政	その他					
(10)		 基準地の検討							⊥ ランプ	プログログログログ 関税等日	こよるフ	│ その 不確定要	-	 るが、i	自動車を	中心と		
対年	ら 継続の 前年機	読 新規 標準価格	22	900 円/n	価変 格動		般的 因	J j g	·ランプ関税等による不確定要素はあるが、自動車を中心と 「る関連企業の業績は上向き傾向にあり不動産市場にも好影 『を与えている。							も好影		
基準) 検 計 -2 基準	^{[李} 価格 地が共通地点(而格形成要因(変動状況	 _「 地		或 、国道沿線の住商混在地域であるが、年々衰退傾向に						頃向にあ	リ地価			
対象基準地の前の年標準価格等か	同一	地点)である場 ^{表標準地}	合の検討 標準地		要	因												
前が		播号	iが ー プじ		_上 個	別的		刂的要	因に変	を動はない。								
	公示価	格		円/n	ń	└ 要	因	J										

-2.1 % 半年間

公示価格 変動率 年間

別	記様式第 6		鑑定	評価	書	(4	和	7 年	₽₩	個調	査)			和 7年 県)-24	7月	8日提出 宅地-1			
	基準地番	·号	提出先	J	所属分科会	会名	業者	者名 男	栗田ス	不動産鑑賞	定事務所	` '							
	豊田(県)	-24	愛知県		愛知第10			名	不動	直鑑定:	±	栗	田 宗治	•					
	鑑定評価	額			2,000,00	00 円		1 r	m³当	たりの個	插格				8,22	0 円/m²			
1 基	本的事項																		
(1)	価格時点	令和 7年	7月 1日	(4) 🕯	鑑定評価日	3	令和	口 7年	7)	月 5日	(6)		7 年 1月 i又は倍率			円/㎡ 倍			
(2)	実地調査日	令和 7年	6月 15日	(5)1	価格の種類	Į	正常	常価格					<u> スぱに年</u> 率種別	•		10			
(3)	鑑定評価の条件	更地として	ての鑑定評値	T															
2 銀	ニュニュ	の理由の要旨									_								
(1) 基	所在及び地番 「住居表示」	作田豊 一	ī神殿町西 4	5 8 8 2	番1						地積 (m²)	地積 24 (m²) (3 法令」		制等			
基準地	形状	敷地の利用の	の現況	周辺のの状況	土地の利用	妾面道	面道路の状況 タ 記			主要接近		を設との	(その他)						
-	不整形 1:1	住宅 W2	家	地、山 は宅等 道沿い	3	0.3m	国道		水道	豊田市 24km									
(2)	範囲	東 70 m、	西 90 m	ı、南	0 m,) m	標準	丰的何		家住宅地								
近隣地	標準的画地の		間口約	12				m、規	模	-	240 m [*] ∄	程度、形	状 長:	方形					
地域	地域的特性 特記 事項		(I		街 路		3		豊田市原 交通 南東方2 施設		た場で う24km	খ্য 24km		都計外					
	地域要因の 将来予測	農家住宅等を のまま推移す	中心とする(るものと判し	住宅地域	 或であり、 る。	農家集	落的	な性格	を有	し大きな	よ要因変	化は見る	られない	ため、しばらくは現状					
(3)	最有効使用の判定	農家住宅地							(4	1)対象基	準地	 形状				0.0			
(5)	鑑定評価の手法	取引事例比較	去 比準価	格						の個別									
(の適用	収益還元法	収益価	格				円/m	î										
		原価法	積算価	格		/	/ 円/m²												
		開発法	開発法	による(西格		/	円/m	r ²										
(6)市場の特性 同一需給圏は豊田市の都市計画区域外における住宅地域である。需要者の中心は地域内に地縁関係のある 営業者等であり、外部からの参入はほとんど見られない。山間部に位置し人口の減少や高齢化が進んでいる。 、市中心部や最寄駅からも離れているため需要は低迷している。取引総額は規模、取引事情等により幅が 、取引の中心となる価格帯は見出せない。									る地域	げであり									
` ′	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 里由	取引事例についすることができ 需要が見られる 評価額を上記	きたため、 ないため適 の通り決定	比準価格 用できな	各は精度が	あり客	観性を	を有し	てい	る。一方	5、収益	還元法に	は都市計	画区域外	に存し	、賃貸			
(8) 公元	見価 標準地	番号	準地	時点 修正	標準化補正	_	或要 の比	個別 要因 比較	の	対象基 の規準 (円	準地 価格 /m²)	準 3	封路 交通 環境	地域要因	街路 交通 環境				
	- 公示価格	谷	1_	_		1			_ [122	画地		行政				

格したた 行政 その他 円/m² 100 100]|[その他 標準化 個別的 指定基準地番号 時点 地域要 対象基準地 街路 (9) 街路 地域要因 標準化補正 の比準価格 内 (円/㎡) 訳 指定基準地がらの検討 因の比 要因の 交通 交通 補正 修正 較 比較 (円/m²) 環境 環境 前年指定基準地の価格 画地 行政 100 100 行政 その他 円/m² 100] [100 その他 -1 対象基準地の検討

-3.1 % 半年間

%

変動率 年間

一般的 地場企業業績は堅調であるが、米国通商政策の動向とその影要 因 響、中東情勢等で不透明感あり。住宅投資等は弱含みである。

【 上 地 域 」 山間部に位置する住宅地域であり、建物の連たん性も低く今 「 要 因] 後も大きな要因変化は見られないと思われる。

[週別的] 個別的要因に変動はない。 要 因