

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 1 0	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)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	105,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24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		豊田市聖心町 1 丁目 7 番 1 0 外				地積 (㎡)	176 ()	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)	
	1:1.2	住宅 L S3		中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域		東6m市道	水道、 下水	土橋 1.6km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 30 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 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡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	土橋駅 西方1.6km	法令 規制	1 中専 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		一般住宅等が見られる住宅地域であり、良好な居住環境を形成しており、当面は現状のまま推移していくものと判断される。								
(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	+3.0	
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 138,000 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 / 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		同一需給圏は豊田市の市街化区域内における住宅地域である。需要者の中心は豊田市のほか西三河地区の居住者等であり、物件の規模によっては不動産業者等も考えられる。一般住宅等が見られる住宅地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響は終息しつつあり、街区が整然としているため地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、分割した戸建住宅地の土地で2 0 0 0 ~ 2 5 0 0 万円程度、新築の戸建物件は4 0 0 0 ~ 4 5 0 0 万円程度の物件が多い。								
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		取引事例については豊田市に存する住宅地の事例を中心に収集し、相対的に類似する事例を採用することができたため、比準価格は精度があり客観性を有している。一方、画地条件等から見て賃貸経営には不向きであるため収益還元法は適用できなかった。以上より、本件では比準価格を標準とし、代表標準地を規準とした価格との均衡にも留意のうえ、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 を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊田-20		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 +2.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格 195,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [145.9]	[103.0] 100	138,000			
(9)	指定 から の 検 討 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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 134,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	[一般的 要 因]	新型コロナウイルス感染症の影響が終局段階になり、自動車 関連産業の業績は回復しており、豊田市の住宅地の地価は維持 されている。				
		-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]	一般住宅等が見られる住宅地域であり、街区が整然とし良好 な居住環境を形成しているため、地価は安定的に推移してい る。				
						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。				
		変動率 年間 +3.0 % 半年間 %									

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	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新成不動産鑑定
豊田(県)-14	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士 成田 晃浩
鑑定評価額		46,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	196,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	145,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 17 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		豊田市平芝町 6 丁目 4 1 番 2 1				地積 (㎡)		238 ()		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
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅の中 に共同住宅も建つ住 宅地域		南6m市道		水道、 ガス、 下水		梅坪 900m		(その他) (70, 200)
(2) 近隣 地域	範囲		東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 40 m				標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模				240 ㎡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	梅坪駅 南西方900m		法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防
	地域要因の 将来予測		豊田市の中心市街地に近接する成熟した住宅地域であり、地域の土地利用は概ね現状のまま維持されるものと見込まれる。良好な居住環境が形成されており、地価は緩やかな上昇傾向で推移していくものと予測される。									
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 <			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛鳥不動産鑑定事務所
豊田(県)-15	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 小林 純
鑑定評価額	44,500,000 円	1㎡当たりの価格	65,200 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 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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		豊田市大島町豊3 5 番				地積 (㎡)	682 ()	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)		
	1.5:1	住宅 W2		農家住宅を中心に一般住宅、作業場、農地等が混在する住宅地域		南東4.2m市道	水道、 ガス	知立 4.5km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 150 m、南 190 m、北 60 m		標準的使用		農家住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 20 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	4 . 2 m市道		交通 施設	知立駅 北東方4.5km		法令 規制	「調区」 (60, 200)
	地域要因の 将来予測		地域要因に特別な変動は認められず、当面は概ね現状を維持していくものと予測する。地価はしばらくの間堅調に推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地						(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 65,200 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、豊田市内の市街化調整区域内に存する住宅地域を中心に形成されている。需要者は、地縁的選好性を有する地元居住者が中心であり、圏外からの転入は少ない。近隣地域は、市中心部から離れた集落的要素が残る市街化調整区域内の住宅地域であるものの、一般的要因のもと需要は堅調に推移している。市街化調整区域内の取引は少なく、取引価格にも幅が見られる。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	市中心部から離れた郊外の市街化調整区域内の住宅地域で、自用目的での取引が中心であり、公法規制等の観点からも賃貸を想定することが合理的でないため、収益価格は試算しなかった。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を採用し、一般的要因の影響及び標準地との検討をも踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規 価 公 示 標 準 地 格 格 と した を	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊田-17		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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 71,000 円/㎡		[100.4] 100	100 [101.0]	100 [108.0]	[100.0] 100	65,400					
(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 64,500 円/㎡				価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的] 個人消費が持ち直し、自動車関連を中心に生産活動も緩やかに回復しつつあるなか、豊田市の不動産市場は総じて堅調に推移している。						
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域] 市中心部から南西方に離れた集落的要素が残る住宅地域であるものの、一般的要因のもと需要は堅調に推移している。						
	変動率 年間 +1.1 % 半年間 %					[個別的] 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 8日提出
豊田(県)-16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗田不動産鑑定事務所
豊田(県)-16	愛知県	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㎡当たりの価格	61,100 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15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		豊田市平井町 6 丁目 8 0 番外				地積 (㎡)	620 ()	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)		
	1:1.2	住宅 W2		農家住宅と畑地が混 在する住宅地域		北東4.5m市道、 北西側道	水道、 ガス、 下水	越戸 2.7km		(その他)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 80 m、西 60 m、南 100 m、北 60 m					標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 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	4 . 5 m市道	交通 施設	越戸駅 南東方2.7km		法令 規制	「調区」 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		近隣地域は、農家住宅と畑地が混在する、市街化調整区域内の農家集落地域である。特別の変動要因は見受けられず、 当面は現状維持で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因	角地 0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 61,100 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、豊田市を中心に、隣接市を含む住宅地域である。需要者の中心は地元在住者だが、自動車関連企業に従事する一次取得者層も見られる。近隣地域は、市街化調整区域内の既成住宅地である。ミニ開発等による供給への相応の需要が認められる。取引される画地規模が不均一で取引件数も少なく明確な水準の把握は困難であるが、1㎡当たり5～8万円程度が需要の中心である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記の通り、比準価格を得た。近隣地域は調整区域内の既成住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は見受けられず、賃貸需要も乏しく賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は行わなかった。比準価格は、市場において実際に成立した取引事例により試算しており、市場の実勢を反映し、実証性を有し規範性は高い。以上より、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額と決定した。											
(8) 公 示 規 準 価 格 として	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊田-22		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 +2.0 交通 +1.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 63,400 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.1]	[100.0] 100	60,900					
(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 からの検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 61,100 円/㎡			価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的要因] 市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。							
	-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] 大きな地域要因の変動はないものの、市内における住宅地需要は堅調であり、当地域の地価も上昇基調にある。							
					[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 0.0 % 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
豊田(県)-17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくし不動産鑑定
豊田(県)-17	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 西尾 綾香
鑑定評価額	12,000,000 円		1㎡当たりの価格	20,200 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 4月 7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		豊田市北曾木町森腰 1 8 6 番・ 3 3 8 番合併				地積 (㎡)	595 ()	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)			
	1.2:1	住宅 L S2		農家住宅が見られる 農地の多い住宅地域		南西4.5m市道	水道	四郷 13km		(その他)			
(2)	範囲	東 60 m、西 60 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	農家住宅地						
近 隣 地 域	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 20 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	4 . 5 m市道	交通 施設	四郷駅 北東方13km		法令 規制 「調区」 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測	近隣地域は豊田市北西部、藤岡地区に位置する住宅地域である。周辺を山林に囲まれた中に、旧来からの住宅・農地などが見られる。今後も現況と同様に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		20,200 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、豊田市北部を中心とする住宅地域一円である。主たる需要者は地縁性を有する個人が中心であり、転入はあまり見られない。近隣地域は市中心部から距離があるため、交通利便性に劣り、需要は乏しい。市街化調整区域の住宅地域においては取引の個性が強く、取引価格にも幅があるものの、需要の中心となる価格帯は土地のみ概ね 5 0 0 万～ 1 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	比準価格の試算において採用した取引事例は豊田市内の住宅地域に存する類似性の高い事例であり、実証性の高い価格を求めることができた。経済合理性を有する賃貸建物の想定が困難であるため、収益価格の試算は行わなかった。同一需給圏内においては自用の住宅地を求める個人が主たる需要者層となっており、意思決定においては市場性が最も重視されることから、比準価格を標準とし、前年基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。												
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊田-12		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 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 0.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 18,700 円/㎡		[98.9] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	[100.0] 100	20,300						
(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 20,700 円/㎡ -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/㎡				価格 形成 要因 の変 動 状 況	[一般的 要 因]	豊田市は中心部と郊外で需要に格差があり、中心部から距離のある住宅地は人気は乏しい。今後も弱含みに推移していくと考えられる。						
	変動率 年間 -2.4 % 半年間 %					[地 域 要 因]	豊田市中心部からやや距離があり、利便性に劣る住宅地域である。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						
						[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	一般財団法人 日本不動産研究所 東海支社
豊田(県)-18	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 伊藤 修一郎
鑑定評価額	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	88,600 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/㎡
(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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	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		豊田市巴町カキタ 4 番 8				地積 (㎡)	184	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)					
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅が建ち並び 区画整然とした住宅 地域	南東6m市道	水道、 ガス、 下水	豊田市 6.8km		(その他) (地区計画等)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 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 10 m、奥行 約 18 m、規模		180 ㎡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	豊田市駅 南東方6.8km		法令 規制	1 低専 (地区計画等) (60, 100)			
	地域要因の 将来予測	矢作川より東側に位置し、市中心部からやや離れており市中心部への接近性に劣るが、区画整然とした住宅団地であり、相対的割安感がある。近年の建築費上昇などと併せて、横ばい傾向で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			+6.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		88,600 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	同一需給圏は豊田市内の住宅地域を主とし、特に矢作川以東に位置する住宅地域との代替性が強い。主たる需要者の属性は豊田市及び周辺市在住の自動車産業等に従事するサラリーマンが中心である。コロナ禍が終息し経済活動も元に戻り、概ね良好な地域経済ではあるが、建築費の負担が大きくなっている状況と併せて、地価は横ばいで推移している。土地のみで1,500～2,000万円、新築の戸建住宅で3,000～3,500万円程度である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は矢作川以東の豊田市郊外に位置する住宅地域で、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する戸建住宅の取引事例から比較検討して求めた価格であり、市場性を反映した価格として十分な説得力を有する。以上から、比準価格を妥当と判断し、代表標準地との検討を踏まえ、近時の経済動向や地価動向等も勘案して、上記のとおり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 豊田-18		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		
	公示価格 138,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [165.6]	[106.0] 100	88,300		交通 0.0		交通 0.0		
(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	環境 0.0	地域 要因	環境 +64.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(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 88,600 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的要 因]	コロナ禍は終息したものの、国内経済の中長期的な見通しは未だ不透明であり、地価の二極化傾向は変わらない。							
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	市中心部への接近性がやや劣るものの、区画が整然とし相対的割安感があったが、建築費の高騰により、地価は横ばいで推移している。						
							[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 0.0 %	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
豊田(県)-19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリ्यूテックコンサルティング株式会社	
豊田(県)-19	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士	鈴木 哲
鑑定評価額		26,800,000 円		1㎡当たりの価格	147,000 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 6日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	115,000 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		豊田市大林町 1 0 丁目 1 4 番 1 6				地積 (㎡)	182 ()	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 L S 3	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		西6m市道	水道、ガス、下水	末野原 800m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 30 m、北 60 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 20 m、規模 180 ㎡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	末野原駅 北西方800m	法令規制	1 中専 (60, 200)
	地域要因の将来予測		市中心部南側の周辺に位置する比較的利便性の高い住宅地域である。住宅地域として熟成しており特段の変動要因はないが、利便性等を背景に一定の潜在的需要が見込まれる。							
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 147,000 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	同一需給圏は主として豊田市内の住宅地域で、特に市中心部の周辺に位置する住宅地域との代替性が高い。主たる需要者は豊田市及び周辺市に居住し、自動車産業等に従事する給与所得者である。市中心部から周辺、トヨタ自動車本社付近、名鉄沿線等の需要は高く、外縁部も住環境の良好な地域、割安感のある地域を中心に需要は堅調である。土地は 2 5 0 0 万円前後、新築戸建は 4 5 0 0 万円前後が需要の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市中心部より南側に位置する住宅地域である。対象基準地は間口が狭く、収益物件の建築が困難であるため収益価格は試算しなかった。一方、住宅地における市場参加者は居住の快適性、利便性に着目して意思決定を行うため、実際の取引事例を基礎に、市場参加者の価値判断基準に立脚して試算された比準価格は説得力を有する。よって、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、上記の通り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 豊田-20		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 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 195,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [108.0]	100 [125.0]	[101.0] 100	147,000			
(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				
(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 141,000 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 自動車産業の好調および低金利の影響から地価は上昇傾向であるがトランプ関税の影響に注視する必要がある。				
	-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] 市中心部に比較的近い住宅地域で、住環境、利便性に恵まれ、需要はかなり多いものと判断される。				
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +4.3 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエムエス
豊田(県)-20	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 樋沢 武司
鑑定評価額	35,700,000 円	1㎡当たりの価格	129,000 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 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	105,000 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		豊田市上郷町2丁目1番18				地積 (㎡)	277 ()	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)		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほかにア パート等も混在する 住宅地域		北西6.4m市道	水道、 ガス、 下水	三河上郷 670m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 90 m、北 90 m				標準的使用	低層住宅地				
	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						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 6.4 m市道	交通 施設	三河上郷駅 北方670m		法令 規制	1 住居 (60, 200)
	地域要因の 将来予測	周辺で分譲住宅開発が進んでおり、発展的に推移するものと判断する。									
(3)	最も有効使用の判定	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	基準価格		129,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		25,600 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	同一需給圏は豊田市南部に存する低層住宅地域である。需要者は豊田市に居住する自動車関連産業の従業員が中心であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。豊田市周辺はエンドユーザーの戸建住宅購入意欲が強いのが特徴であり、当該地域は豊田市中心部から離れているものの、地価水準がやや割安なこともあり、需要は底堅い。土地は1000万～2000万円程度、新築戸建では3500万～4500万円程度の物件が需要の中心価格帯である。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地の近隣及び周辺は戸建住宅がほとんどであり、共同住宅は土地所有者が税務対策その他の理由で建設しているケースが多く、不動産収益性は必ずしも高くない。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から試算しており、市場性を反映し、実証的であり、規範性が高い。本件では比準価格を標準に、収益価格を参考程度に留め、代表標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関係に留意し、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 豊田-18	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 +1.0 交通 -4.0 環境 +13.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	公示価格 138,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [107.4]	[100.0] 100	128,000					
(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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 127,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	景気の将来期待感とインフレ懸念が交錯し、不動産市況はこれまでの強含みから模様眺めに移行しつつある。					
	-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]	分譲住宅開発が相次いで実施されており、発展的に推移している。					
	変動率 年間 +1.6 % 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	株式会社丸の内中央不動産鑑定
豊田(県)-21	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士 荒川 鶴章
鑑定評価額	25,400,000 円		1 m ² 当たりの価格	146,000 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]	115,000 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		豊田市住吉町2丁目7番15				地積 (㎡)	174 ()		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)		
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅が多 い区画整理後の住宅 地域		北東6m市道	水道、 ガス、 下水	竹村 660m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 40 m、北 70 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 18 m、規模 180 ㎡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	竹村駅 南東方660m		法令 規制	1 中専 (60, 150)	
	地域要因の 将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い区画整理後の住宅地域で、今後も現在の住環境を維持して推移していくものと予測される。地価水準は今後の景気動向にもよるが横ばい若しくは若干の上昇傾向を予測する。										
(3)	最も有効使用の判定						(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 146,000 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	同一需給圏は豊田市南部の名鉄三河線、愛知環状鉄道沿線の住宅地を中心とした豊田市内の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者や西三河地域等に勤務する一次取得者が中心である。建築費高騰や金融政策の影響等の懸念により、上昇していた地価は落ち着きつつあるが、区画整然とした豊田市内の住宅地に対する土地需要は依然堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地は3,000万円前後、新築戸建住宅で4,500～5,000万円程度である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	中規模一般住宅が多い住宅地域で標準画地規模においては、収益物件は見られない地域である。また、取引は自用目的が中心である。比準価格は類似性の高い竹村駅徒歩圏の住宅地から求められており、市場動向を反映した価格である。一方、収益価格は、経済合理性の観点から収益物件を建築想定することが困難であり、求めることが出来なかった。鑑定評価額の決定にあたっては比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ上記と決定した。											
(8) 規 価 公 示 価 格 と した	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊田-18		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 +1.0 交通 -4.0 環境 -1.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 138,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	[100.0] 100	145,000		標準化 補正			
(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			標準化 補正			
(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 145,000 円/㎡ -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/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	豊田市の住宅地は、建築費の高騰や金融政策の影響等の懸念はあるものの、土地への需要は堅調であり、地価は安定的に推移している。					
						[地 域 要 因]	一般住宅が多い住宅地域で、地域要因に特段変動要因は認められないが、地価は若干の上昇傾向にある。					
						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					
変動率			年間	+0.7 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエムエス
豊田(県)-22	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 樋沢 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	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[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			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		豊田市西中山町十七屋117番39外					地積 (㎡)	120 ()	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)		
	1:2	住宅 W2		一般住宅が建ち並び 郊外の住宅地域		北東4m市道	水道、 下水	四郷 6.8km		(その他) (60, 160)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 80 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 8 m、奥行 約 15 m、規模 120 ㎡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	四郷駅 北方6.8km		法令 規制	1 住居 (60, 160)
	地域要因の 将来予測		周辺で分譲住宅開発が進んでおり、発展的に推移するものと判断する。									
(3) 最も有効使用の判定	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	基準価格 61,000 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	同一需給圏は豊田市北部に存する低層住宅地域である。需要者は豊田市に居住する自動車関連産業の従業員が中心であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。豊田市周辺はエンドユーザーの戸建住宅購入意欲が強いのが特徴であり、当該地域は豊田市中心部から離れているものの、地価水準がやや割安なこともあり、需要は底堅い。土地は1500万円程度、新築戸建ては3500万円程度の物件が需要の中心価格帯である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地の近隣及び周辺は戸建住宅がほとんどであり、不動産賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は求めえなかった。基準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から試算しており、市場性を反映し、実証的であり、規範性が高い。本件では基準価格を標準に、規範となる標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関係に留意し、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 豊田-45		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +22.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格 78,100 円/㎡		[100.0] 100	100 [103.0]	100 [124.5]	[100.0] 100	60,900		標準化 補正			
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準化 補正			
(10) 対象 基準 地の 前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 61,000 円/㎡				価格 変動 状況 要因の	[一般的] 景気の将来期待感とインフレ懸念が交錯し、不動産市況はこれまでの強含みから模様眺めに移行しつつある。						
	-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] 分譲住宅開発が相次いで実施されており、発展的に推移している。						
						[個別的] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 0.0 % 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
豊田(県)-23 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 吉野アーバンアブレイザル	
豊田(県)-23	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士	吉野 竹夫
鑑定評価額		12,800,000 円		1㎡当たりの価格	23,400 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/㎡
(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	1.1 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		豊田市花沢町小御堂 5 8 番 3				地積 (㎡)	546 ()	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		都計外		
	1.5:1	住宅 W2		農地の中に農家住宅 、店舗、事業所が見 られる国道沿いの住 宅地域		南11m国道	水道	豊田市 18km		(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 18 m、規模		540 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 1 m国道	交通 施設	豊田市駅18km		法令 規制	都計外	
	地域要因の 将来予測	国道沿いの農家住宅を中心とする地域で特段の変動要因もなく、現状のまま推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地						(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 23,400 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	同一需給圏は豊田市山間部の都市計画区域外の指定下にある農家集落地域全域と把握される。地域は年々過疎化が進行しているため不動産需要は極めて限定的で、需要者は地縁的選好性を有する地元居住者が中心で、稀に別荘地所有目的又は田舎での永住希望者等の需要があるのみである。地域の需要の中心となる価格帯は、画地規模500㎡程度を前提に1,100万円～1,200万円前後と把握される。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象不動産周辺の地域的特性が類似する取引事例により比準することに努めた結果、市場の需給動向を反映した比準価格が得られたものと確信する。一方、基準地は都市計画区域外に所在するため、賃貸市場は未成熟であることから収益還元法は採用しなかった。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、実証的説得性に優る比準価格をもって決定した。											
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊田-12		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 -3.0 交通 0.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 18,700 円/㎡		[99.0] 100	100 [100.0]	100 [79.5]	[100.0] 100	23,300					
(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 の前 からの検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 23,900 円/㎡			価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要因] トランプ関税等による不確定要素はあるが、自動車を中心とす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響を与えている。							
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 国道沿線の住商混在地域であるが、年々衰退傾向にあり地価は下落傾向にある。							
	変動率 年間 -2.1 % 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 8日提出
豊田(県)-24 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗田不動産鑑定事務所
豊田(県)-24	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 栗田 宗治
鑑定評価額	2,000,000 円		1㎡当たりの価格	8,220 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] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		豊田市神殿町西本郷 5 6 番 1				地積 (㎡)	243 ()	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		都計外	
	不整形 1:1	住宅 W2		農地、山林の中に農 家住宅等が見られる 国道沿いの住宅地域		南10.3m国道	水道	豊田市 24km		(その他)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 70 m、西 90 m、南 0 m、北 30 m				標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模		240 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	10.3m国道	交通 施設	豊田市駅 南東方24km		法令 規制	都計外
	地域要因の 将来予測		農家住宅等を中心とする住宅地域であり、農家集落的な性格を有し大きな要因変化は見られないため、しばらくは現状 のまま推移するものと判断される。								
(3) 最有効使用の判定		農家住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	形状	0.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				8,220 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勤労者又は自 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地域であり 、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見られるため 、取引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		取引事例については豊田市に存する都市計画区域外の住宅地の事例を中心に収集したが、相対的に類似する事例を採用 することができたため、比準価格は精度があり客観性を有している。一方、収益還元法は都市計画区域外に存し、賃貸 需要が見られないため適用できなかった。以上より、本件では比準価格を標準とし、広域的な価格検討を踏まえ、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	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	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	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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 8,480 円/㎡			価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般 的要 因]	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 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 。					
	-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]	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 後も大きな要因変化は見られないと思われる。					
					[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 -3.1 % 半年間 %										