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	具) - 25		Ę	12地-1
		基準地番	号			提出	先	F	所属分	科会	名	業	者名	合同	会社土屋不	動産鑑	定							
		豊田(県)	-25			愛知!	果		愛知第	第10		Æ	任名	不動	助産鑑定Ⅎ	=		土屋	E B	尭				
		鑑定評価	額						1,99	0,000)円		1	Im²≝	たりの価	格						7,5	50	円/㎡
1 1	基本的	 事項																1						
(1)	価格時			令和	7年	7月	1日	(4)釒	監定評	価日		令和	和 74	¥ 7	7月 4日	(6)		令和]			円/m²
(2)	実地調			令和	7年	6月 24	4日	(5) (ī	価格の	種類		正常	常価格	 }		路線価	1	路線価2 倍率				1	.1	倍
(3)	鑑定評	 平価の条件		更地	として	の鑑定	 評価											10+	-1主力:	ני				
2 1	無定評 [・]	 価額の決定	· の理	曲の	要旨																			
(1)	rr.	在及び地番		ぶに		⊤₽nmт4		г 1	2平1	Ы						地積	į	26	63		法	令上の規	制領	
基準地	ı	住居表示.					万本 2 ! 									(m²		()				
地	形	伏	男.	対地の	利用の	現況		辺の: 犬況	土地の	利用	接	面道	道路の	状況	供給 処理施 設状況	1		交通施 状況	設と	ニの	都計列	,		
	台形 1.2:1	2:1 W2 範囲 東 50					一般信等が沿いの信	昆在:	、農家 する県 地域	:住宅 !道沿	南東東側		 県道、		水道	平戸橋 26km	Ē.				(その((土砂	也) 災害警戒	泛垣	或)
(2)			50	m、西	i 50	m, F	有 2	250 r	n、北	5 50	m	標	準的		│ 家住宅均	<u>.</u>								
			等		間口:	約	13	m、奥	行糸		20	m、 ŧ	見模	2	60 m²	呈度	₹、形丬	χ	長方	形				
近隣地域	地址	標準的画地の形状等 地域的特性 特記 事項		2	にない	l			街路		2 m県:	道		交通施設	1001173					·令 !制	都計外			
	地地	域要因の 来予測	県道は人	沿い	に農家 世帯数	住宅と の減少	一般住が継続	完が して	 「見られ いる <i>t</i>	こる旧 こめ、	来から	。 の 類向 <i>f</i>	也域で	あり	、今後も	現状の れる。	ŧŧ	推移す	する	もの	と予測	削される	。坮	也価
(3)	-	が使用の判定		住宅											4)対象基	準地	角							0.0
(5))鑑定評	平価の手法	取引	事例	比較法	比準	価格				7	,550	0 円/	m²	の個別 因	的要								
	の適用		収益	遠還元	法	収益	価格					/	円/	m²										
			原征	法		積第	価格					/	円/	m²										
			開発	法		開発	法によ	る値	西格			/	円/	m²										
(6))市場σ)特性	圧す	「るー	次取得	も考え	られる	。豊	出市「	P心部	の小重	刀座里	訒回と	ば異	調整区域の が中心でいる なり、過い 需要の中の	焼か進1	丁马	「る近	舜地:	域は、	人口,	世帯が	大きれば減少	 : く : 居 いし
	・検証	画格の調整 E及び鑑定 頭の決定の	地域	述から そく離	求めら れ、対	れたも 象基準	のであ	り、 収益	市場動 物件で	助向を を想定	. 反映し するこ	た信	西格で は非現	ある 実的	られない。 といえる。 であり求 た。	、また、	4	双益価村	各は	豊田道	市の「	□心市街	地カ	1 15
(8)	規価準格	標準地		地	標準	声地	時点 修正		標準補	準化 正	地域 因の 較			別的 因の 交	対象基 の規準 (円/	準地 価格 m²)	村当代和		路通境		北 垣 要 区	(古)	<u>E</u>	
格を	規権とした	公示価材			Р	∃/m²	100		10]	100 [_]	100				社	行 その				その他	<u>b</u>	
(9) 指定基準地	からの	指定基準地番号				時点 修工		標補	準化 正	地域 因の 較		個別 要团 比輔	因の	対象基 の比準 (円/	価格点	村道代本	t E E	路通境		北 垣 要 医	交通環境	<u>E</u>		
準地	検討	か う D 前年指定基準地の(対			∃/m²	[]	10 [0]	100 [_	100]			直		政			* 行政 その(t			

-1 対象基準地の検討 (10) (対象基準地の前) 年標準価格等からの検討 継続

変動率 年間

前年標準価格 7,780 円/㎡

-3.0 % 半年間

- -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

一般的

価格形成要因(変動状況

円/㎡

%

] 豊田市中心部から大きく離れる旧旭町に位置する。人口・世 引帯数の減少が続いており、土地需要は弱く、地価は下落傾向 が続いている。

その他

- 域] 旧旭町中心部に近い農家住宅地域で、地域要因に特段変動要 因は認められないが、過疎化の影響もあり土地価格は下落基 調にある。 地 要
- 個別的 個別的要因に変動はない。 要因

変動率 年間

-4.0 % 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

		甘淮州平		+日山/	4	55	무// 된 스	\ \dag{7}	- 1	***	, 2/	一一一	₩=			豊田(リ	杲)-26		宅地-1
		基準地番	-	提出统	_		属分科会			業者名 氏名	•	し不動産鈴 動産鑑定:			布屋				
H				Æ/H2	-IK				ш	ии						5 MX EI		44.000	III / ²
		鑑定評価	各其				6,480,00)()	H		ım≘	áたりの 価	格					14,300	円/㎡
一	基本的												(0)	1 ^	\ ∓ ⊓	7年1月	3 1		円/㎡
l · ·	価格田		令和 7年		1日	• ,	定評価日				7年	7月 5日	(6) 路 線 価			ノ 牛 バス		1.1	<u> </u>
⊢` ́		周査日	令和 7年		7日	(5)価	格の種類	—	1	E常価	格		一一個		倍率	種別			
(3)	鑑定記	評価の条件	更地として	ての鑑定	評価														
			の理由の要旨										111. 4	<u> </u>			` . .	1 a +0#	100
(1)		在及び地番 「住居表示 _.	曹田市	可武節町?	ノト田	83番	2 外						地積 (m²	1	45 (03	法令	上の規制	事
基準地	形		・ サー 敷地の利用	の現況	周	辺の土	地の利用	月	接面	道路	の状況	供給	<u> </u>		、 ≥通施	設との	都計外		
تا م					の ²	伏況						処理施 設状況	接近	i のi	犬況				
												IX1///L							
	1:2		住宅 W2				ほか空間 既成住宅		東4.4	m市道		水道、 下水	平戸橋 38km	\$			(その他)	
					地域														
(2)	範		東 50 m、	西 70	m, ī	吉 10	0 m、;	11-	30	m	抽油竹		油化学+	<u></u>					
(2) 近		西 準的画地の		間口 第		15 m					規模		生生七岁 150 m ³		、形		 ぼ長方形	;	
近隣地域	地	域的特性	特記特にな	L1			街 4		4 m市	道	交ì	平戸橋	駅			法令	都計外		
域 			事項				路				施	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	JKIII			規制			
	+44-	は毎日の	旧稲武町の中	シ,立7 1一 七	マケラ	? + Jh + att つ	1	_	廿 心 立7	かとロ		:	ᄙᆌᄺ	- I- 4	シフト		つけい	小フ古	<u>₩</u> /ν.σ.
	将	域要因の 来予測	志納の程度が	苦しい。	地価に	地域 t	下落傾	向る	を継続	からばしてし	いくと	かり、交通予測される		- IC 7		.め、人に	コパン・	ツ丁同	1111111111111111111111111111111111111
(3)	最有效	が使用の判定	戸建住宅地									(4)対象基 の個別	準地	ない	١				
` ′		平価の手法	取引事例比較	法 比準	価格				14,3	800 P]/m²	因	H 735C						
	の適用	Ħ	収益還元法	収益	価格					/ P]/m²								
			原価法	積算	価格					/ P]/m²								
			開発法	開発	法によ	よる価格	———— 各			/ P]/m²								
(6)	市場の	D特性	同一需給圏は	. 豊田市	の都市	計画図	⊠域外の	住?	宅地域	である	。都页	市計画区域	対の地	域le	は需要	が乏し	く、需要	と	ùŭ,
			豊田市の地縁もなく、交通	利便性に	劣る。	人口派	戓少、少	子高	高齢化	の進行	が著し	しく、住宅	地に対	する	る需要	は極めっ	て弱い。	取引の値	固別性
(7)	試算值	西格の調整	が強く、取引 比準価格の試																
	・検討	正及び鑑定	価格を求める	ことがで	きた。	経済部	₹理性を	有で	する賃	貸建物	カの想え	宇が闲難て	゙゙あるた	:め、	収益	・価格の語	試算は行	テわなか [。]	った。
	理由		同一需給圏内重視されるこ											評価					t.,
(8) 公主	現 価	代表 標準地積		準地	時, 修]		標準化 補正		地域要因の比		関別的	対象基 の規準		標準 化		路 通	地域	街路 交通	
示	規権とした	公示価格	夕			_			較	t	比較	(円/	/ m²) 📑	補		境 i地	要因	環境 行政	
格を	Ū [-	乙小川川	Ħ	円/㎡	[_] _	100	-	100	[_]			正	行	政		その他	
(9)	_	指定基準	地番号	1 3/ 111	時,		 標準化	-	地域要	-	別的	対象基	進地	標	その)他 ī路	地	街路	
指;	か	3H,22 1	-ош 5		修		補正		因のと	と 星	関の	の比準	価格 [1 準代	交	通	域要因	交通	
指定基準地	D D	前年指定	選挙地の価格			,	100		較	,	比較	(円/	/m)	補正		i境 i地	因	環境 行政	
準 地	使 討			円/㎡	10			 [100	_	00			"		政		その他	
(10)	-1 対象	基準地の検討		<u> </u>			Г	一般的	的,		5の山村地			載少、	少子高的			
対象	年ら標の	継続 前年標	売新規 準価格	14	,900	⊞/m²	価 変格 動	-	要「	因」		也に対する 号えられる		:低し	し。今	後も地位	画の下落	が継続し	してい
基準	集検 計	-2 基準:	地が共通地点(代表標準	‡地等		形	[域 1		5の山村地							各形成
地の	年標集価格等からの検討		地点)である均 長標準地	島合の検記 標準地	र्ग		価格形成要因6	[要「	因」	要因に	こ影響を及	はす大	さな	い地域	要因の変	受動はた	Cl 1.	
前	か	標準地	番号	.w.+^6			o	 [個別的		個別的	り要因に変	動はな	۱۱.					
		公示価	格			円/㎡		"	要[因」									

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)-27 宅地-1

		基準地番	号		提出	先	F	斤属分	科会	名		業者	皆名	飛鳥	不動	加産鑑定	事務所	ſг						
		豊田(県)	-27		愛知!	果		愛知	第1	0		氏	名	不重	助産	鑑定士	<u> </u>		小林	純				
		鑑定評価	額					2,14	0,00	00	円		1	l ㎡当	た!	りの価	格						6,550	円/m²
1 基	本的	事項																	·					
$\overline{}$	価格印			令和 7年	7月	1日	(4)鉛	監定評	価日			令利	D 7:	年 7	月	4日	(6)] (令和 7					円/㎡
(2)	実地記	 周査日		令和 7年	6月 1	6日	(5)信	括格の	種類	 į		正常	字価格	<u></u>			—— 路 線 —— 個	-	路線価区 倍率		<u>«</u>		1.1	倍
(3)	鑑定言	平価の条件		更地とし [.]	ての鑑定	評価											ш							
2 錦	*定評	価額の決定	· の理	曲の要旨																				
(1)		在及び地番		ic	小田木町	тæ	/洞5:	来2									地和	責	32	6	,	去令」	の規制	 等
基準地		「住居表示」						_	× 411 F	_	1	- \		.lls See		/IL // A	(m ²	,	()				
地	形	汏	男.	対地の利用	ひ 現 況		辺の: 状況	上地の)利用	∄	接口	110	路())	状況	奴	供給 L理施			:交通施)状況	設との	都記	†外		
															彭	设状況								
	不整	形	住宅	 }		農家	住宅	が見ら	られる		南西5	m市	道		水	〈道	平戸村	香同			(そ	の他)		
	2:1		W2			山間	の農業	家集落	š 地垣	艾							32km							
(2) 近隣地	範			200 m、		m,		00 i n、∮			0	m		準的	使用		k住宅:		· ·	L 17	ı → = .	 π		
隣		準的画地の 域的特性		特にか	間口: い	#Y	25 1		: 5		<u>1</u> 市道	5 r	m、‡		_ 3	亚戸橋	駅	1年)			ぼ長:			
域			特記	d :				往							1	北東方	32km			法令				
			事」	負:				路	i					施設	₹ .					規制				
	地 将	域要因の 来予測	中長	長期的には	限界集落	とし	て衰退	傾向	にあ	る。	地価	ilt 5	引き約	続き下	落	傾向で	推移す	する	ものと	予測さ	れる	0		
(3)		か使用の判定	農家	7住宅地										(4)文	付象基準	準地	不	整形					0.0
(5) 1	濫定部	平価の手法	取引	事例比較	去 比準	価格					6,	550	円/	m² (<i>0</i> .	D個別的 国	的要							
	の適用		収益	透電元法	収益	価格						/	円/	′ m²										
			原価	話法	積算	価格						/	円/	′ m²										
			開発	法	開発	法に	よる値	插格				/	円/	′ m²										
(6) ī	市場の	D特性	は、 性か	-需給圏は 地縁的選 が劣る都市 に幅が見ら	好性を有 計画区域	するナ	地元居	住者	が中	心て	であり)、[圖外1	からの)転,	入は見	られな	まし)	\。市中⁄	心部か	ら遠	く離	れ、生	活利便
Ì	・検討	画格の調整 正及び鑑定 頭の決定の	市場	つ心部から 計性のある した比準価 した。	賃貸住宅	を想え	定する	こと	が困	難な	よこと	から	5、I	仅益征	뭚	は試算	[しなた	うっ	た。よ	って、	不動	産市:	易の実	態を反
(8)		代表 標準地積		地	準地		点证	標補	準化 正		地域の			別的因の		寸象基≥ D規準ſ		Д	標 禁 交			地域	街路 交通	
公示価格をした	Ĕ 格 					15		1115			較		比			(円/	m²)	力	2市 27	境		域要因	環境	
格した	- -	公示価格			円/㎡	[]	10		_	100	_ [10]					置 画: 行:				行政	
		指定基準	計物法		[]/III		00 i点	L] 準化	L	地域	更	100	別的	寸 :	寸象基2	淮州	4	その ^を 標 街			∔ ₩	街路	
指な)\	加定坐子	-^6 H	17			正	補			因のは		要[因の		り比準化	価格 [内訳	準 交	通		地域要因	交通	
基位		前年指定	[基準	ҍ地の価格			,				較	+	比	较 ,		(円/	m()	3 /():	化 環: 補 画: 正			因	環境 行政	
(9) 指定基準地	英				円/㎡	10	J	10]	<u> </u>	100	_ [100	0					"行	政		1	の他	
(10)		-1 対象	基準:	地の検討		<u> </u>				Г	一般			■──┴	費7	が持ち	直し、	自	その ^を 動車関i	車を中	心に	生産活	舌動も	暖やか
対象	F ら	継続 前年標		新規 i格	A	750	円/n	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	西変	L	要	因		こ回復 隹移し			るなか)\	豊田市の	の不動	産市	場は	総じて!	堅調に
基準	. () 検			1倍 共通地点 (' F	影状况	Г		域							んでおり					
対象基準地の前の対象を	各"		地点 長標準)である ^均 ^進 地	合の検 標準地	4		/	形成 表 因	L	要	因		するま ている		には至	ってま	35	ず、引き	き続き	地価	は弱さ	含みで	隹移し
前着	آ [،]	標準地	番号	_	⋾ѫ╼╌≝╚				Ď	Г	個別		1 ^{([}	固別的]要[因に変	動はな	المد						
		公示価	格				円/n	î		L	要	因] "	-										

変動率 年間 -3.0 % 半年間

変動率 年間 -4.0 % 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)-28 宅地-1

		基準地番	号		提出统	先	FI	f属分 ⁱ	科会:	名	all	業者	名	株式会	会社アー	-バン	鑑定) <u> </u>		י פים
		豊田(県)・	-28		愛知獎	杲		愛知第	1 0)	\perp	氏名	3	不動	産鑑定	生		粟名	達也	1		
		鑑定評価	額					6,080),000) F	円		1	m³当7	たりの	価格					14,400	0 円/m²
1 基	本的	事項																				
(1){	価格印		令和	7年	7月 ′	1日	(4)錇	监定評价	価日		Ą	≎和	7年	- 7 <i>5</i>] 7日	3	(6)路	[令和	7 年 1月 又は倍率			円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	令和	7年	6月 15	5日	(5)個	格の種	種類		ı	E常	価格				路線価		ズは 日本 種別			10
(3)	鑑定記	評価の条件	更地と	:UT0	の鑑定	評価																
2 鑑		価額の決定		됨																		
(1)		在及び地番	豊	田市疗	k太郎	打宮前	3 2	2番1									地積	42	22	法令	令上の規制	制等
基準地	形	「住居表示」 状	」 す 敷地の和	リ用の!	 現況	周	辺の∃	上地の	利用		 接面	道距	各の北	犬況	供約	给	(㎡) 主要 [;]	(な交通施	<u>)</u> 設との	都計夕	 /\	
ᄱ						の ²	状況								処理が 設状が	施	接近	の状況			•	
	台形 1:3		住宅 W2					段住宅 いる住			北東8㎡	n市i	首		水道		郷 km			(その	也)	
						域																
(2)	範	囲	東 10 r	n、西	150	m、i	南 1	00 m	 n、;lt	 է	50	m	標準	集的 侵	 東 F	──│ ■建付	宇地	<u> </u>				
	標	準的画地の	形状等		間口系		12 r		行糸	約	35		ı、規				m³稻	度、形	伏 長 7	方形		
近隣地域	地	域的特性	特記	こない				街	8 r	m 👬	节道			交通	. 四郷 北東	駅 方21	km		法令	都計外	•	
~			事項					路						施設					規制			
	地	域要因の	都市計画図				江置す	る住宅	<u>:</u> 包地均	或で	 である。	,人	. 🗆 、	世帯	: 数とも	減少	して	いること	」 :から地	: 価は下	落傾向で	推移し
(3)		来予測 か使用の判定	アはくもの アマンド ア連住宅地		則する	<u> </u>									\ } 在	甘油+	ш т	ニーー ない				
(-)		モ/エのエン	取引事例と		比準	価格					14,4	00	円/n	1 '	·)対象 の個別	新年 別的 記	要	401				
	温正計 の適月	平価の手法 _! 用	収益還元法		収益	插格							円/n		因							
			原価法			価格							円/n	_								
			開発法			法によ	———— H Z /研	—————————————————————————————————————		—			円/n	_								
(6) ī	- 市場 <i>0</i>	D特性		一一					 ሌのቱ	 主字	 2tht时:				老の中	ルンコナ	同一	聖 绘圏広	の地縁	性を有	 i す ろ 倜 人	である
			同一需給圏 が、近年に 限定的であ 万円程度	あり、カ	地価は	低位で	見らず推移	れる。 してに	当記している。	亥地 取	域は、双引が	込過少な	。 疎化 く中	『高心と	齢化が なる価	進む	山間の把	部に存す	る住宅	地域で 1 mあ	あるため たり1万	需要は 円~2
	・検証	画格の調整 正及び鑑定 領の決定の	市場におい ついては、 格を採用し	対象	標準地	につい	1て経	済合理	里性の	のあ	5る賃1	貸物	1件の	経営	が困難	だっ	たた	め、試算	[してい	ない。	よって、	比準価
Ŧ	里由		妥当なもの 標準地	かと判り 標準	断した	時			隼化		地域要		個別		対象				路		/4-75	
(8) 公規	見価	標準地都		1. 1.	.ع.د	修.		補工		[因の比		要因	の	の規	準価村	各内	準 交	通	描	交诵	
、公示価格をした	■ 格 ₋ ⊆	公示価権	 洛				_	400			較		比較	,	<u>(P</u>	9/m²) 耐	2击	環境 「地	要因	環境 行政	
をた	_			円	l/m²	10	0	100 [<u>,</u>	[100	. ∟]	100	_				一 その	政		その他	
(9)		指定基準	地番号			時		標準			地域要		個別		対象			標 往	路	놴	街路	
、指定基準地	۱ ۱					修.	止	補口	ᅡ		因の比 較		要因比較		の比 ^注 (P	华1四科 9/㎡	참 内) │訳	化 環	E通 景境	垣要因	或 交通 環境	
基 亿))	前年指定	≦基準地の値			[]	100)		100	. [_		_]				11111	ī地 ī政		³ 行政 その他	
					l/m²	10	0	[]	[]	100					その)他			
(10) 対 年	ΕS	-1 対象。 継続	基準地の検 売 新規					佣	fi 変	[一般的要 2	的 因	」 利 が	便性: 進行	が劣る してお	山間り、	部にる 不動	おいては 全市場に	、従来: おける	から人 需要は	.口減少、 :限定的で	高齢化 ある。
象標基準	景の		準価格			,000		i 格 形	動			_15		1-15-1			£1. TF F		(*) L = 1		·····	·
、対象基準地の前の特別を	討		地が共通地 地点)であ	る場合	の検討		ح	成要	変動状況	[或 因			に大き 地価は				が人口	減少が	進む集落	である
の 等 前 カ	} }	代表 標準地	長標準地 □番号	標	準地			因の)		個別的	141	/⊞	即约	西田 仁	亦新	I+ <i>+</i> >I	,				
		公示価					円/m	1 2				因 :] 1回	ወባ ፎ ባ 🗄	要因に	夂凱	14/4/	, I ₀				

_		+ ####		+8.11.	4		ᄆᄭᄭᄼ			414 +v &-	14-15	ᄉᆋᆜᄱᄙ	느니니스타스		豊田(リ	른) - 29		<u>宅地-1</u>
		基準地番		提出:	_		属分科会			業者名 氏名		会社水野工			野 昌弘			
_		鑑定評価		52742	/15		3,430,00					たりの価					9 1/0	円/㎡
	+ 44		· 有只				5,430,00		11		' ''' =	/ C · J · U III	11111				0,140]/
$\overline{}$	基本的 価格明		令和 7年		1日 ((1) 全欧?				 ∿#⊓	 7年 7	月 3日	(6)	「令和	7年1月	11		円/㎡
<u> </u>		河瓜 調査日	令和 7年			. ,	各の種類			マイロ E常価		7 21	(6) 路 線 価	路線価	又は倍率		1.1	
Ě		『□□□ 評価の条件	更地とし			(У) іщ1	ロリガ宝夫	-	1	ᅩᅲᆙ	10			倍 ²	率種別			
_ ` ^					<u>пти</u>													
2 <u>¥</u> (1)		4個額の決定 在及び地番	<u>『の理由の要旨</u> ─並びに │										地積	1,	036	 法令	 上の規制	 等
		「住居表示」	一十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二	市市場町位	尹豆ケュ	平 14	3 7 番 9	外					(m²))			
基準地	形	状	敷地の利用	の現況	周辺の別		地の利用	Ħ	接面	道路(の状況	供給 処理施		な交通が の状況	徳設との	都計外		
					054	\///L						設状況	1970	.024/(//6				
	不整	形	住宅		農家住	宇宝等	が散在す	,	東12ml	見道.		水道	四郷			(その他)	ı	
	1.2:		W1		る山間域	島の農	家集落地	ė	背面道	1		,,,,_	20km			(土砂災	害警戒区	域)
(2)	範	• •	東 100 m、		m、菌						標準的		」 家住宅 ^地					
近隣地域		準的画地の 域的特性	形状等 特にな	間口:	約	30 m	, , , , , ,		25 m県道	5 m、	規模			呈度、形				
地 域	"	~%#17171T	特記	. • •			街 '	_	川永足		交通	北東方			法令	土砂災害	警戒区域	
			事項				路				施討	₹ .			規制			
	地	域要因の 来予測	山間の道路沿	いの農家	集落地	域で、	今後は	過過	陳化に	より空	_ き家か	・ が増えてい	くもの	と予測す	する。			
(3)		が使用の判定	農家住宅地								(4)対象基	進地	 二方路				0.0
(5)	郵完賞	平価の手法	取引事例比較	法 比準	価格				8,1	40 F	.	の個別	的要	形状				0.0
` ′	<u> </u>		収益還元法	収益	価格					/ F]/m²							
			原価法		価格]/m²							
			開発法		法によ	・ス価は	·····································]/m²							
(6)	市場の	の特性	同一需給圏は					環	状鉄道 :			出市及7	ドその隣	接市の作	主字地域(D圏域。	需要者(カ中心
			は西三河地区業者による宅	に生活の	本拠を	置くほ	5住者で	ある	る。自!	動車隊]連のオ	て工場が正	5内南西	部に存し	」、そのE	以引企業	群を含む	めた就
(7)	試質係	画格の調整	計画区域外に	おける土	地の中	心価格	各帯の把	握Ⅰ	は困難	であじ	、新築	の建売物	が件は殆	ど見られ	いない。			
	・検討	正及び鑑定	近隣は都市計が都市計画区	域外に存	する為	、収益	₫価格を	断	念した)	が、当	ぼ地垣	【では投資	〖採算性	を指向し	った 収益性	生より居	[住性・]	資産性
	評1叫8 理由	領の決定の	を重視した価 準とし、当該	基準地の	前年価	格との	D検討を	踏	まえて	鑑定評	価額を	上記の通	り決定	した。		ベザ りる		合体信
(8) 公	担価	代表 標準地積	_	標準地	時点修工		標準化 補正		地域要因の比		別的医因の	対象基 の規準			封路 交通	地域	街路 交通	
宗 流	規権とした	公示価格							較	H	:較	(円/	/m²) 影	化 現	環境	要因	環境	
格を	Ū † -	公小仙	TT	円/㎡	100	_] _	100	-	100	[<u> </u>			正	画地 亍政		行政 その他	
(9)		指定基準	掛番号	1]/ 111	時点	٠,	標準化	L	地域要		別的	対象基	進地		<u>の他</u> 封路	地	街路	
指:	か	JA 22 1	-ош у		修工		補正		因の比	と 要	因の	の比準	価格] 準 3	交通	地域要因	交通	
指定基準地	ວ ກ •	前年指定	≦基準地の価格		г	1	100		較	[] [2較 1	(円/	(m) ^p	補	環境 画地	茵	環境 行政	
地	討			円/m²	100] _		[100] 1	00			⁻ 1	テ政 の他		その他	
(10)		基準地の検討					Г	一般的			の上昇に		土地需要	要は値打ち			
対象	年標準価格等からの検討	継続 前年標	売 新規 ⋮準価格	8	,350	円/㎡	価格形成要因6	[要[因」	さてい	る。尚、	が外は	適味化た	い進み需要	そかは迷	している	5.
基準	準 検価 討	-2 基準:	地が共通地点	(代表標達	集地等 と		形状成況		地址	域]	特別な	:地域要因	の変動	はない。				
地 の	格 等		地点)である ^均 長標準地	易合の検記 標準地	য		要因		要[因」								
前: 	か,	標準地	番号			TI / 2	Ø		個別的		個別的	要因に変	動はな	۱۱°				
I		公示価	竹台		ı	円/㎡		1	要 [因 」								

-2.5 % 半年間

公示価格 変動率 年間

変動率 年間 -1.9 % 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 豊田(県)-30 宅地-1

		基準地番	:号	提出	先	所属分	科会名	3	業者名	一般	財団法人	日本不	動産研究所	近 東海	支 社		
		豊田(県)	-30	愛知!	果	愛知第	1 0		氏名	不重	加産鑑定	±	伊藤	修一	郎		
		鑑定評価	額			13,700	,000	円		1 ㎡当	たりの価	i格				21,000	円/m²
1 基	基本的	事項															
(1)	価格	 時点	令和 7	年 7月	1日 (4)	鑑定評値	西日		令和	7年 7	月 4日	(6)	[令和				円/㎡
(2)	実地記	調査日	令和 7	年 6月 1	5日 (5)	価格の和	重類	:	正常価	——— 格		路線 価	路線価2 倍率			1.1	倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価							1 1 1 1 1 1 1					
2 %	監定評	価額の決定	の理由の要														
(1)		在及び地番	:\t\7\%\;	市則定町領		モっか						地積	i 65	51	法令	上の規制]等
基準地		「住居表示」	. 等					1		- 11:25	411.64	(m²)	,)			
地	形	状	敷地の利用	月の現況	周辺の	D土地の R	利用	接口	面道路(の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	都計外		
	1.5:	1	住宅 W1		農家住宅 般住宅等 県道沿い	手が点在	する	西9.3	M県道		水道	平戸橋 8.8km	Î		(その他)	ı	
(2)	範		東 50 m、	西 50	m、南	100 m	、北	100	m ŧ	標準的值	 使用 農家	 家住宅地	<u>ե</u>				
		準的画地の	形状等	間口			行 約) 2	0 m、	規模			呈度、形物	大 長7	形		
近隣地域	地	域的特性	特記 特記 事項	II 1		街路	9.	3 m県	で	交通施設	17,73	\$駅 .8km		法令 規制	都計外		
	地	域要因の	都市計画区域	域外に位置	し、農家	 住宅等力	が点在	する住	宅地域	で特段	の変動要	医因はな	ίι°⁻ ⊐ □	ナ禍が	: 終息し、	経済活	動も元
(3)		来予測 か使用の判定	に戻ったが、農家住宅地	地域産業	の衰退、	人口減り	川は継	続して	おり、					予測す	<u>ం.</u>		
,			取引事例比較	☆法 - 比進				21	000 円	,	4)対象基 の個別		ない				
	鑑定記 の適月	平価の手法									因						
	ر ا	.,	収益還元法		価格					l/m²							
			原価法		価格				/ 円								
(0)	- 10 a	n #+ 1/1	開発法		法による				/ 円								
(6)	巾场(D特性	同一需給圏 地縁性を有る 流出は継続し も多岐に渡る	「る者で、 」、また高	外部から 齢化の進	の流入は 行など、	は極め 周辺	て少な !地域の	い。コ 衰退に	ロナ福 より、	∄が終息し 地価はT	ノ経済活 下落傾向	動も元に	戻った	が、市中	□心部へ	と人口
, ,	・検証	画格の調整 正及び鑑定 頭の決定の	近隣地域は 圏内の類似 ^は な説得力を 評価額を決	地域に所在 すする。以	する戸建	住宅の耳	羽事	例から	比較検	討して	求めた値	ऻऻ॔格であ	り、市場	性を反	映した個	トをしず	て十分
(8)	規集とした	標準地	番号	標準地	時点 修正	標準補工		地域 因の! 較	比 要	別的 図の ご較	対象基 の規準 (円/	価格点	選 交 代 環		地域要因	街路 交境	
	L E	公示価格		円/㎡	100] 100] [100	1	00	110 ++	M- III	正行			その他	
(9) 指定基準地	からか	指定基準		-	時点 修正	標準		地域 因の 較	比 要	制別的 図の 次較	対象基 の比準 (円/	価格	弾 交 化 環		地域要因	街路 交通 環境	
準地	· 検 討		三基準地の価格	音 円/㎡	100] 100		100	1	00			正凹	地 政 他		行政 その他	
(10 対象基	手の検	継 前年標	基準地の検討 売 新規 準価格 地が共通地点		,400 円/ 連地等と	/m² 格 形成	変動状		因	未だ不	透明であ	り、地	のの、国価の二極	化傾向I	は変わら	ない。	
準地の前	年漂隼画洛等からの検討	同一	地点)である 長標準地			成要因の		- 地 - 要 - 個別	因」	不在に る。	よる廃業	(人口	地域で特別				
		公示価			円	/ m²	[因]		要因に変	と割るみ	v I _o				

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 8日提出 豊田(県)-31 宅地-1

		基準地番	·号	提出名	先	所属	属分科会	—— 名	業:	者名	株式会	会社新成	不動産	鑑定		묘ㅂ	<u>u (</u>	:)-31		-526-1
		豊田(県)	-31	愛知り	是	愛	知第10		B	名	不重	加産鑑定:	±		成日	日 晃	浩			
		鑑定評価	額			4	,660,000	円			1 ㎡当	たりの個	格						9,20	00 円/㎡
1 基	基本的]事項																		
(1)	価格	時点	令和 7年	F 7月	1日 (4	4)鑑5	定評価日		令和	和了	7年 7.	月 2日	(6		[令和路線価			1		円/㎡ 倍
(2)	実地詞	調査日	令和 7年	€ 6月 17	7日 (5	5)価村	各の種類		正常	常価	格			泉一						16
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価															
2 錇	監定評	価額の決定	の理由の要旨																	
(1)		在及び地番	#H	市足助白L	山町羽根	2 2	番1							積 2、	5	07		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	周辺	の土 ^t	地の利用	持	面道	直路∂	D状況	供給	,	n ^ỉ) 要な	<u>(</u> ♪交通旅	酸と) の i	都計外		
地					の状							処理施 設状況	接		の状況			4PH 171		
												i又1八/兀	,							
	不整 1.5:		住宅 W2		農家住	宅が	点在する 住宅地域	北東	₹7.7	m県道	道	水道	平戸 16km				- 1	(その他) (土砂災		I → + #; /
																	'	(エルグ	古言戏	心 場)
(2)	範	III	東 200 m、	西 200		20	m、圳	50	m	, ±	票準的值	10000000000000000000000000000000000000	<u> </u> 家住宅	2 + 441						
		西 準的画地の		間口名		5 m					規模		500 n		度、形	状	ほぼ	整形		
近隣地域	地	域的特性	特記・特にな	113			街 7	. 7 m	県道	į	交通	平戸村 東方1	喬駅 6km			法令		都計外 (土砂災割	롤警戒区	[域)
塭			事項				路				施設					規制	制:			
	地	域要因の	 土地利用に変	動は見込	まれない	1。地		こ占め	る6	5歳	以上の	<u>:</u>)割合は 4	4 5 %	, 5	5 5 歳り	 上で	<u>.</u> は5	8 % lc	 :達し7	ており、
(3)		来予測 助使用の判定	外部需要も乏 農家住宅地	しく、回	復は期待	寺でき	さないたと	5、地	価は	中長	期的に	下落傾向	句が継	続す	けるもσ)と予	測さ	れる。		
(3)	取旧》	の使用の列を	取引事例比較	注 比淮	 価格				9,200) III	1 '	4)対象基 の個別	達地 的要	7	111					
	鑑定i の適月	平価の手法 =										因								
`		13	収益還元法		価格					円	-									
			原価法		[価格 					円	-									
(6)	+=/	T.#±.#+	開発法		法による					一円										
(6)	巾场(の特性	同一需給圏は 市街地から遠 年の気候変動	の影響に	より土殖	少災害	₹の発生作	‡数が	増加	傾向	にあり	、今後も	も災害	のサ	頁発化・	激甚	化が	「懸念さ	れるだ	こめ、山
(7)	学管/	西格の調整	間部の住宅需	要は極め	て低調で	である	5。市場の)中心	価格	帯は	、土地	は500	万円	程度	5、分詞	住宅	は把	湿握が困	難では	ある。
` ′	・検討	正及び鑑定	対象基準地は利便性を指標	とした、	自用目的	勺の耶	収引が主体	ҍの住	宅地	域で	あり、	かつ都で	吉計画	区均	域外の類	似地	域に	:おいて	.、代を	替関係が
<u></u>	評1個8 理由	領の決定の	認められる取 格を採用し、	豊田市の	公示価権	各・基	基準地価村	答と	の均	衡も	踏まえ	.、鑑定記	平価額	を亅	こ記の通	10決	: 定し	た。		
(8) 公 ‡	目価	代表 標準地		票準地	時点 修正		標準化補正	地 因 <i>0</i>			別的因の	対象基 の規準		内		ī路 ē通		地域	街路 交通	
余	現 価格	公示価	·····································					較	-	tt	.較		/m²)	訳	化玻璃	環境 画地		域要因	環境 行政	ţ
格 i を t	ב ב	乙八八川川	ΪĦ	円/㎡	100	긔 _	1001	100 [[<u>]</u>				正行	页政			11以 その他	
(9)		指定基準	≛地番号	13/111	時点		標準化	地域	域要		別的	対象基	準地		その 標 ^往	D他 f路		地	街路	<u> </u>
指定基	<u>ታ</u>				修正		補正	因 <i>0</i> 較	ott		因の :較	の比準	価格 /㎡)	内訳	準え	Σ通 環境		域要因	交通 環境	
基準	か合	前年指定	≧基準地の価格		Г	1	100	100)	 [, ‡X 1	(1)	<i>,</i> 111 <i>)</i>		補匠	画地			行政	Į
準地	र्गे			円/m²	100	[[_]	1(00				行 その	f政 D他			その他	ļ
(10))		基準地の検討				/# abs		般的田]	豊田市都市計	中心部で 画区域タ	では住!	宅需	要が緊	調に	推移抽け	してい	るが、	郊外の
象数	∓の焦		準価格		,400 円		格動	上要	因		ば低調	である。	, ,_ 0)	Δ	- 1-J LIP V	· 14-75	010۰	,,,,,, <u>,,</u> ,,,,	~ 0 \	IP//U
一 準 加 *	デ (快 西 討 タ		地が共通地点 地点)である [‡]				価格形成要因(変動状況	[地要	域 因	J	乏しく	中心部に、新たな								
対象基準地の前	等り	代表	長標準地	標準地	-		歯の				進んで	いる。						• •	~	
,,,,	-	標準地 公示個			F.]/m²		[要	別的 因]	個別的	要因に変	変動は	なし	١.					

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)-32 宅地-1

						프트(バ) 		<u> </u>
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)-32	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士	土屋	暁		
 鑑定評価額		76,300,000 円		 1 ㎡当たりの価格			167,000	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] 路線価又は倍率	125,000 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	路線価	倍率種別	10
(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

	派に評価額の決定 所在及び地番								地程	- A	57	注소	の規制	笙
(1) 其	「住居表示」	豊田市日	之出町	72丁目9	番13				(m²)	-) (\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	_ リンズ元中リ	ਹ
基準地	形状	」も 敷地の利用のヨ 	見況	周辺の:	土地の利用	接面	道路の状況	兄 供約	合 主要 施 接近	/」(な交通施 の状況	設との	準工 (60,20 準防	0)	
	1.2:1	共同住宅 S3		のほか小	. 一般住宅 工場、店舗 れる住宅地	j	 市道	水道、ガス、下水	豊田市 900m	ī		(その他) (70,20	0)	
(2)	範囲	東 70 m、西	20	m、南 ′	100 m、 1	է 100 r	n 標準	 的使用 [f	 氐層住宅均	<u>b</u>				
近隣 地	標準的画地の	形状等	間口糹	勺 23	m、奥行 約	約 20	m、規模	Ę ,	460 m³₹	程度、形料	犬 長方	5形		
地域	地域的特性	特記等項	•		街 8	準方位 オ m市道	3	○ : 豊田 ○ : 東方 ・ : ・ : ・ : ・ : ・ : ・ : ・ : ・ : ・ : ・ :	市駅 900m		法令規制	準工 (70,200))	
$ \cdot $	地域要因の	市中心部から近く				5舗兼住宅	が混在す	る住宅地域	或である。	特段の変	 空動要因	もないこ	ことから、	今
(3)	将来予測 最有効使用の判定	後も現状のまま打 低層住宅地	住移91	らものとす	'測9句。				+ N#- 1.1	<i>(</i>)				
(-,	監定評価の手法	取引事例比較法	比準	 価格		167,00	00 円/㎡	」(4)対象 の個別 因	基準地 別的要	方位				+4.0
	の適用	収益還元法	収益	価格		71,60	00 円/㎡	_ =						
		原価法	積算	価格			/ 円/㎡							
		開発法	開発	法による値	西格		/ 円/㎡							
(6) ī	市場の特性	同一需給圏は豊日 個人投資家が中心 ら共同住宅が多く 産保有目的の共同	ひである く見られ	る。商業中 れる。地域	心地である 経済は比較	る豊田市駅 交的良好な	から近く 状態で、	、平坦でb 十地の取る	比較的規札 引価格は	莫の大きク 堅調に推和	よ敷地を 多してい	:確保しや ∖る。対象	すいこ	とか I
`	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 里由	近隣地域にはファ の住宅又は住宅月 ており、投資価値 代表標準地を規	目地でる	ある。当該	地域は投資	腎採算性を	指向する	収益性より)居住性	・資産性を	を重視し	た価格形	がなながなる	され
(8) 公元		標準地 標準 番号 豊田-20	地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	1	対象 シ の規 ² (P	基準地 萨価格 内部 計	標準化	E通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	-1.0 0.0 +23.0
公示価格をした	- - - -	恪 195,000 円	/m²	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [121.8]	[104.0 100	10	67,000	置 画 その	政	0.0	行政その他	0.0
(9) 指定	指定基準	基地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の比差	基準地 準価格 引/㎡)	2	路 通 镜	地域要因	街路 交通 環境	
、指定基準地の検討	前年指定	E基準地の価格 円	/m²	100	100	100	100]			ī地 f政		行政その他	
(10) 対 射 線 其	-1 対象: E ら 継 E の 前年標	準価格		,000 円/r	で で で で で で で で で で で で で で で で で で で	一般的 [要 因	」」りつ なっ	ナ後で概 つある。 ている。	そのため	に戻りつ、優良住	つあり、 宅地の ^壮	也価は安定	ごから上:	昇と
対象基準地の前の年代の前の対象を	- 1	地が共通地点(代 地点)である場合 長標準地 標			nd格形成要因の変動状況	[要 因	ョ」 定し	市中心部 /ており、: 移してい	地価は堅	近い住宅 調な需要	地域であ に支えら	る。不動 なれて若∃	加産市場 Fの上昇	は安 基調
 Hij //	大学 標準地 公示価 変動率	i格	半年間	円/r	. '	個別的 [要因	1-73	的要因に	変動はな	l I。				
	人却干	1 , 1-3 , 2.0 /0	, T15	~	. •									

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 6日提出 豊田(県)-33 宅地-1

					표 (기가) **	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松尾不動産鑑定事務所		
豊田(県)-33	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士	松尾 拓志	
数宁 郭/布姆		24 000 000 🖽		1 ㎡半たりの価格		03 500 III / 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 3日	(6) 路	[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 5日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	10
(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

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													債	法令上の規制等							
	「住居表示」	等	豊田市仏	出則有	田町稲荷山20番24									²)	()						
基準地	形状		の利用の野	目记	周辺の土地の利用				接面道	5.攺の	小卡泊	供給		主要な交通施設と) <u>г</u> ±ші					
地	π>1Λ	郑地	/ノ作! (円) (ブ)	の状況				按阻处	igo.	処理施 設状況	接近の状況)「調I (60								
1:	1.2	住宅 L S 2			中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域				西4m市道			水道、ガス	竹村 710m				(その					
(2)	範囲	東 100	m、西	70	m、南	110	m、 t	t	40 m	標	準的	使用一户第	建住宅	地			'					
近	標準的画地の	形状等		間口約	的 14	m,	奥行 糹	約	20	m,	規模	2	280 m ²	程	度、形	状 ほ	ぼ長方形					
近隣地域	地域的特性	特記	持にない		,			m市道 交通			竹村駅	7				「調区」 (60,200)						
		事項			路				施設			殳		規制								
	地域要因の 将来予測	市街化記 予測され		内の熟	成した中	規模包	主宅団均	地で	、特段	の大	きなる	変動要因に	はなく、	<u> </u>	値は現	状のま	ま推移	多していく	ものと			
(3) 最	有効使用の判定	戸建住3	宅地									(4)対象基		方	位			+1				
	定評価の手法	取引事例	列比較法	比準	■価格				93,500 円/㎡) の個別 因	的要									
Oi	適用	収益還	元法		· 価格 				/ 円/m²													
		原価法																				
		開発法		開発法による価格					/	H	m											
(6)市均	易の特性	同一需給圏は、豊田市を中心に、隣接市に従事する一次取得者層も見られる。近 に従事する一次取得者層も見られる。近 二開発等による供給への相応の需要が認 は困難だが、1㎡当たり8~10万円程						地域られ	は、市 iる。取	街化引き	調整図 れる回	区域内の戸 画地規模カ	⋾建住⋾	宅カ	で建ち並	ぶ閑静	な住宅	₿地域であ	る。ミー			
\	章価格の調整 検証及び鑑定 西額の決定の 由	の収益物件は見受けら 比準価格は、市場にお 高い。以上より、公示			れず、賃貸需要も乏し いて実際に成立した耳			しく 取引	賃貸市 事例に	場が より	未成熟 試算し	ことから、収益還元 市場の実勢を反明			記元法の い映し、	記地域であり、共同住宅等 の適用は行わなかった。 、実証性を有し規範性は 決定した。						
(8)		標準地 標準地 番号 豊田-40			時点 標準化 修正 補正				地域要 因の比		別的 因の	対象基 の規準 (円/	準地 価格	内	標符	〕路 逐通	0.0	或 交诵	0.0 -2.0			
	洛				1511				較	比較		(円/	/m²)	訳	化環	境	0.0	要 環境	-26.0			
価と	公示価村	各		-	[100.3] 1	00		100	[101	.01				IF '	. –	+2.0	^四 行政	0.0			
、公示価格を		68	3,000 円	/m²	100 [102.0]						100		3,200		ー 行 その	テ政)他	0.0	その他	0.0			
(9) 指か	指定基準	地番号			時点 修正		票準化 輔正		地域要 因の比		別的 因の	対象基 の比準	準地 価格	内訳	標 往]路 逐通	ţ	也 街路 或 交通				
定ら								4	較	比	較	(円)	/m²)	訳	化 辑	境	5	· 交通 要 環境 因 / 4 70				
指定基準地がらの検討	前年指定	[基準地(/m²	100	_] [00]	 [100	[]					一 行	可地		コー 行政 その他				
(10)	-1 対象	其進地の				1	-		一般的		业 国△	の通商が生	空に !	 -	その		<u> </u>	リナホマナ	$\overline{\mathbb{A}}$			
(10) 年標準価格等か		ŧ :	新規	92	····			[要因] :	立地や	きまる	等による景気の下振れ もよるが、不動産市場				リスクはあるものの、 は堅調に推移している					
基準推進	検 -2 基準 ¹		地点 (代					г	地 域	-		と調整区 域	は内の住	内の住宅団地で、			の変動	要因はな	いもの			
地機	11 同一地		ある場合					L	要因) ر	の、す	ト内におけ	る住宅地需要は雪			堅調で	あり、	当地域の	地価も			
の 前 か	代表 標準地	₹標準地 番号	標	準地	B 因 の				個別的	上昇基調にる 、個別的要因												
	公示価				円	/m²			要因] '	ロハハロ	1401CQ	ETUION (別はない。								
	変動率	年間	+1.2 %	半年間	I	%																

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)-34 宅地-1

		基準地番	提出	出先 所属分科会名				3	業者名 ヴァリューテックコンサルティング株式会社													
豊田(県)-34 愛知					景 愛知第10				氏名 不動産鑑定士						鈴木 哲							
		鑑定評価	額		18,000,000 円					1 ㎡当たりの価格									7:	5,800	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 6日					[令和路線価]		·	刊/m 1.1 倍			
(2)	実地記	周査日	令和	'年 6月 ´	5日	(5)個	格の	種類		正常	常価格				路線価		種別			1.1	10	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	しての鑑定	評価																	
2 錇	監定評	価額の決定	の理由の要	i												T						
(1)		在及び地番 「仕民まる	#	日市岩滝町	5岩滝町滝坂416番81											23	37	1 %	法令上の規制等			
基準地	「住居表示 形状		▼」寺 │ │ 敷地の利用の現況			周辺の土地の利用 技の状況			接	接面道路の状況 供給処理施			給 三		<u>(</u> は交通施 の状況	<u>)</u> 設との		周区」 0,200				
					55 (4.7.5)							設状法	-		-> 1///		,	,,,				
	1:1.	2	住宅 L S 2		一般住宅が丘陵地の住		が建ち並ぶ 北6m [*] 主宅地域			市道			水道、 ガス、 下水		戸橋 3km			(そ)	の他)			
(2) 近	範標	囲 準的画地の		m、 約		30 m n、奥		170	m 標 17 m、規		準的係 現模	 使用 戸	 ■建住 240		!度、形丬	大 長:	│ 方形					
近隣地域	地域的特性 特記 事項 地域要因の 一般(特記	ない	基					北			平戸	橋駅 古名の	lkm		法令	「調	国区」 D, 200)		
域			事項:			III) (E			施設	1		規制										
			一般住宅街	に近接する	郊外の	の市街	 i化調素	: 图区词	はに位置	ます る	 る古く	から	: らの単体住宅団地 ⁻			であり、	<u>:</u> 代謝	が停滞	もし高齢	診者が		
(2)	将	来予測 加使用の判定	多い団地と 戸建住宅地	なっている	。当正	面は現	状にて	て推移	してい	1 < =	ものと	予測	される	0 0								
			取引事例比	較法 比》	≛価格					800	一 円/1			基準地 別的要	1 7	方位					0.0	
	鑑定部 の適月	平価の手法 B	収益還元法								,600 []/III / 円/m²											
		-																				
			原価法		算価格 					/ 円/㎡ / 円/㎡												
(6)	市場の	D特性	開発法 		──│開発法による価格 □○、豊田市を中心とする住宅地 ある傾斜地に昭和46年に旧								土か電	西老(ν Ei	#I## =	企業制	学	生でお		ち往んと	
(0)	15-35	>1011	地である。		部に位	立置す	るため	り、需	要は針	後	する。	需要	の中心	価格	帯と	して、団	地内で	の取	引は稀	有でる	ちるが	
	・検討	画格の調整 E及び鑑定 質の決定の	収益価格に 事情より試 れる。以上 をもって上	算しなかっ より、地値	た。と 「公示権	比準価 票準地	i格は、 !とのf	不動 食討も	産市場の踏まれ	易の	実態を	反映	した実	証的机	は価値	各であり	説得力	を有	するも	のと	判断さ	
(8)		代表 標準地積	標準地 番号 豊田-21	標準地	時修		標準補工	- 1	地域 因の 較		個別 要因 比較	 の	の規	基準地 準価格 円/㎡)			诵	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	0.0 0.0 +29.0	
価格を	見価とした	公示価格	各	0 円/㎡	[100	-	100 [100 .		100	[[100.	0]		75,700		補画	i地 ·政	0.0 0.0 0.0		祝究 行政 の他	0.0	
(9) 指 <i>抗</i>	קי	指定基準	地番号		時修		標準補工		地域 因の 較	- 1	個別 要因 比較	 の	の比	基準地 準価格 円/㎡)		標準交	路 通 境	0.0	域	街路 交通 環境		
、指定基準地	の検付	前年指定	2基準地の価	格 円/㎡	[] 100)	100	_ [100	_]	(1	<u> </u>		補 画行	地 政			環境 行政 の他		
(10)	, -1 対象基準地の検討										・ 一 その他 他的 も動車産業の好調および低金利の影響から地価は上								:上昇(順向で		
	手票 集画各等か	の 検 : 前年標準価格 75 : 12 基準地が共通地点(代表標準 同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地番号 公示価格				の検討 機 パ					域 特に変動はない。 因											
前 <i>f</i>	b ν					円/m	. 0		[個別	j的 特に変動はない 因]			:l 1。	0								

0.0 % 半年間

変動率 年間

標準地番号 公示価格

変動率 年間

0.0 % 半年間

円/m²

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(リ	県)-35		宅地-1		
	基準地番	号	提出	先	所属分科会	名	業者名	株式	会社水野ゴ	2地鑑定							
	豊田(県)	-35	愛知!	県	愛知第10		氏名	不重	助産鑑定士	<u> </u>	水野	昌弘					
	鑑定評価	i額			12,700,000	円		1 ㎡当	たりの価	格				31,900	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 3日						7年1月					
(2)実	地調査日	令和 7	年 6月 1	5日 (5)	価格の種類		正常価	 \$価格			路線価3倍率	くは倍率 種別					
(3)鑑	 定評価の条件	更地とし	しての鑑定	 評価													
2 継定	 ご評価額の決定	の理由の要は															
$\overline{}$	所在及び地番	並びに		mTT 1 TT 2						地積	39	9	法令」	 訓等			
基	「住居表示」	. 等		町西ノ平 2 						(m²) ()							
地	形状	敷地の利用	用の現況	周辺のの状況	土地の利用	接面道路の状況			供給 処理施 設状況		要な交通施設との 近の状況		「調区」 (60,20				
	形	住宅		農家住宅	等が見られ	南4mī	市道		水道	三河豊	ш		 (その他)				
	2:1	W2		る旧来の	住宅地域	145-1111	크데마면			6km			一部土砂				
(2)	範囲	東 90 m、	西 20	l m、南	20 m、北	; 40	m t	漂準的		 住宅地	<u>. </u>						
I R选 ├──	標準的画地の		間口	約 15	m、奥行 約		20 m.	規模	-		度、形物	大 長方					
地地域	地域的特性	特記	ない		: 4 n 街 :	n市道		交通	三河豊 東方6k	出駅 M		法令	「調区」 (60,200))			
	事項				路			施設	Ž		規制						
	地域要因の 将来予測	当面は現状	程度で推移	するが、丬	 多来的には後	冷に農	慢地や農	 家住宅	は一般住	宅へと	移行して	いくもの	のと予測	する。			
(3) 最	(3) 最有効使用の判定 農家住宅地							(4)対象基	準地 3	形状				0.0		
(5)鑑え	定評価の手法	取引事例比較	咬法 比準	■価格		31,900			の個別 因	の個別的要 因							
1 ' '	適用	収益還元法	収益	5価格			/ 円	l/m²									
		原価法	積算	価格			/ 円	l/m²									
		 開発法	開発	きまによる	 価格		/ 円	l/m²									
(6)市均	易の特性	・パワービ	整区域であ レダーによ	ることからるミニ関	の概ね市街化 ら地縁・血縁 発も増えてき 新築の戸廷	者が多っており	3くを占) 市律	めて 化区域	トが、製 の住宅地	造業就	業者向け 替性も見	の需要	拡大を受 ようにな	けて地	元業者		
	算価格の調整	近隣は市街	七調整区域	内の既成の	の住宅地域で	である。	近隣に	収益物	件は見当	たらず	、自用目	的の取り	引が殆ど	である。	,対象		
		地が市街化記性を重視した 標準とし、第	た価格形成 類似性の高	がなされてい標準地で	ており、収益 との検討を路	は価格の はまえて)断念は	:特に問 :価額を	上記の通	以上に	より、価 した。	格形成る	を反映す	る比準	・貝座価格を		
(8)			標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の		別的因の	対象基 の規準	準地 価格 内	1731	路通	0.0 地 0.0 域	街路 交通	-7.0 +4.0		
公規 準と	格	豊田-16			11322	較		較	(円/	m [*])	2亩	境	0.0 覉	環境	+46.0		
が価格を	公示価)円/㎡	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [141.2	_ •	0.0]	31	,900		政	0.0	行政その他	0.0		
(9)	指定基準	基地番号		時点	標準化	地域:		別的	対象基	準地 (西北) 中		路	地	街路			
脂か定ら				修正	補正	因の 較		関の	の比準 (円/		以化 瑨	通 境	域要因	交通 環境			
指定基準地からの検討	前年指定	≧基準地の価格	各		100	100	_ []			1444	地政		行政その他			
地訂			円/㎡	100	[[]		1	00			その						
(10) 対 任		基準地の検討 売 新規	•		" "	一般 [要		建築費きてい	の上昇に る。尚、	より、 郊外はi	土地需要 過疎化が	は値打き	ちな物件 [,] 要が低迷	ヘシフ	トして る。		
スプ 十 象 標 主 淮	の前年標	準価格		,900 円/	価変 格動 形成 別	*	-							- • •	-		
準価	(計 -2 基準 同一	地が共通地点 地点)である			価格形成要因 図 図 図 図	[地	域 因	特別な地域要因の変			はない。						
対象基準地の前年標準価格等か	代表	長標準地	標準地	· -	多の												
ال موا	標進出	00	個別	IA勺	個別が	重因に恋	まま トナナトル	١									

[週別的] 個別的要因に変動はない。

変動率 年間 +0.9 % 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 豊田(県)-36 宅地-1

		基準地番	先	所属分科会名				業者名 株式会社 吉野アーバンアプレイザル						ic)	,		5+8-1				
<u>_</u>		豊田(県)・	-36	愛知」	일果 愛知第10					氏名 不動産鑑定士					吉野 竹夫 						
		鑑定評価	額		28,500,000 円						1 ㎡当たりの価格								68,60	0 I	円/㎡
1 基	基本的	事項																			
(1) ⁻	価格田	———— 诗点	7月	1日 (4)	E評価	日	4	令和 7年 7月 4日 (年 1月]	1	1 1	円/㎡ c		
(2)	実地記	調査日	令和 7年	6月 1	5日 (5))価格	各の種類	類	ı	正常価格						価又に 各率種!			1.	1 7	口
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価																
2 釒	監定評	価額の決定	の理由の要旨																		
(1)		在及び地番	一十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二	5配津町	南屋敷 3 福	番							_	積		416		法	令上の規	制領	手
基準地		「住居表示」	」等 ● 敷地の利用	の現況	周辺(h+t	世の利	I用「	接面	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・			`	(m²) () 主要な交通施設との							
地	形状		325602713113		周辺の土地の利用 接の状況				如理 設状			施接近の状況					7 「調区」 (60,200)				
	1:1.:	2	住宅 W2		農家住宅が混在で	農家住宅と一般住宅 南が混在する住宅地域				東4.4m市道			水道、 ガス、 ア水 2.5km			郎			(その他) (60,176)		
(2)	範	囲	東 100 m、	西 100	m、南	80		北	100	m t	漂準的化	<u>│</u> 使用 │ 農	 養家住宅	2地							
近隣		準的画地の		間口:	約 16	m,	-			m,	規模	:	400 r		度、牙	形状					
近隣地域	地	域的特性	特記	LI			街	4 .	4 m市	道	交通	三河東方	上郷駅 2.5km	(3	去令	「調区 (60,	200)		
			事項			路					施設	ł				規制					
	地	域要因の 来予測	: 豊田市南部に 。	位置する	既成集落	地域	<u>:</u> で、‡	持段(の大き	な変動	□ 要因は	はなく当	面は現	状σ	まま	推移	してし	1くも	のと予測	則さ	れる
(3)		助使用の判定	戸建住宅地								(4	4)対象基	基準地	な	:61						
(5)	鑑定部	平価の手法	取引事例比較	去 比準	┗価格	§ 68				,600 円/m ² 因			´の個別的要								
	の適用		収益還元法	収益	5価格					/ 円	/m²										
			原価法	積第	運動	3				/ 円	/ m²										
			開発法	開発	法による	 よる価格				/ 円	/m²										
(6)	市場の	D特性	豊田市南部に 備な農家集落 は地縁的選好 00万円前後	地域であ 性を有す	り、最寄 る地元居	駅等 住者	「への打 「が中心	接近1 ひでる	性が劣で あり、	るため 需要の	需要は中心と	t弱く、 :なる価	豊田市 格帯は	īの地	如何水	準と	しては	は低位	エにある。	需	要者
	・検討	画格の調整 正及び鑑定	地域的特性が 方、基準地は	駅徒歩圏	外の農家	往宅	地域は	こ所る	生するさ	ことか	ら、居	辺に収	益物件	が散	対見さ	れる	が収え	益性に	:よって:	-地	価格
	評価客 理由	領の決定の	が形成される を踏まえ、単	こ至って 価と総額	いないた !、市場の	.め、)需給	収益) 動向等	還元》 等を終	去は適用 総合的I	用しな に勘案	かった し、実	。従っ 証的説	て、鑑 得性を	定評	呼価額 る比	は地流準価	価公司 格をも	示標準 もって	!地とのb :決定し <i>t</i>	比較 こ。	検討
(8)	:目 /邢	代表 標準地		準地	時点 修正		標準任補正	化	地域要 因の比		別的		基準地 隼価格	内訳	標準	街路 交通	().0 է 0.0 է	也 街路 或 交通		0.0
公示価	単格し		豊田-27						較		較]/m²)	訳	· 祖	環境	(0.0層	環境	į	+2.0
格しをす	現価 集格	公示価村	各 69,500	円/㎡	[100.5 100		100 100.0	_ _	100 102.0	_	0.0]	6	8,500		補 正 -	画地 行政	(0.0	→ 行政 その他		0.0
(9)		指定基準			時点		標準化		地域要	1	別的	対象基	基準地		標	· の他 街路		0.0 ±	也 街路	<u> </u>	
、指定基準地	<u>ځ</u> ر				修正		補正		因の比 較		関の		集価格 ∃/㎡)	内訳	準 化	交通 環境		罗	或 交通 要 環境		
基準	か合	前年指定	[基準地の価格		[1	100		100	ſ) + X	(1.	<u> </u>	1 1	補正	画地		Þ	1丁瓜	Į.	
地言	討			円/m²	100	<u> </u>] []	1	00				ー 行				その他	ļ	
(10))		基準地の検討							Ŋ D					確定	要素			自動車を		
	‡ ら	継続 前年標	売新規 準価格	68	,000 円	の00 円/㎡ 価変動 地等と 税形成要 サ 医因					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 響を与えている。						X] 京ン				
幸 作 # # # # # # # # #	丰票集画各等か		地が共通地点(地点)である ^均				成要	[]		或]	市街化れない	封化調整区域内の既成集落地域で、特段の変動要因にない。						t	見ら		
の前が	等かり	代表	ē標準地	標準地			囡の					5 3									
133 /.	-	標準地 公示価		円	/ m²		[個別的 要 2	内]	個別的	要因に	変動は	ない	١.							