

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)5-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 栗田 宗治
鑑定評価額	53,800,000 円		1㎡当たりの価格	215,000 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]	170,000 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		豊田市月見町1丁目10番14				地積 (㎡)	250 ()	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		商業 (80, 400) 準防			
	1:2	事務所兼住宅 R C 5		中小規模の事務所等 を中心とする駅に近い商業地域		西12m市道	水道、 ガス、 下水	新豊田 200m		(その他) (駐車付置義務) (90, 400)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 100 m、北 30 m					標準的使用	店舗・事務所兼住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、規模					250 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 2 m市道	交通 施設	新豊田駅 北西方200m		法令 規制	商業 (駐車付置義務) (90, 400) 準防		
	地域要因の 将来予測	新豊田駅近くの事務所等を中心とした商業地域であり、特別の変動要因はなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれる。需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。											
(3)	最有効使用の判定						店舗・事務所兼住宅地		(4)対象基準地 の個別的要 因	ない	0.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		217,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		103,000 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中心部及び周辺の幹線道路沿いに位置する商業地域がその範囲となる。主たる需要者は、豊田市内の地元の法人又は個人事業者等である。地場企業の収益は堅調であることから、豊田市内の住宅地、商業地の需要は堅調で、商業地の地価は上昇傾向となっている。豊田市内の商業地については取引規模、形状等が様々であり、需要の中心となる価格帯については把握できなかった。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		以上により比準価格及び収益価格の2価格を得た。比準価格は豊富な資料を基に市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性を反映した理論的な価格である。但し当該地域は十分な収益を期待できるほどの賃料水準を有していないため、比準価格に比較して収益価格はやや低めに試算された。本件では比準価格を中心に、代表標準地との均衡に留意し、収益価格をも参酌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5-5		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 +4.0	
	公示価格 271,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [127.8]	[100.0] 100	215,000			交通 0.0		交通 -4.0	
(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 0.0	地域 要因	街路 +4.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通 0.0		交通 -4.0	
(10) 対象基 準地等 の前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 208,000 円/㎡		変 動 状 況 の 要 因		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、中東情勢等得不透明感あり。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		新豊田駅近くの商業地域であり、特記すべき地域要因の変動はない。地価は上昇傾向である。						
	変動率 年間 +3.4 % 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 4日提出
豊田(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエスマネジメント愛知支店	
豊田(県)5-2	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士	加古 路博
鑑定評価額		50,700,000 円		1 m ² 当たりの価格	189,000 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	140,000 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		豊田市御幸本町 1 丁目 2 4 4 番				地積 (㎡)	268 ()	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		商業 (80, 400) 準防			
	台形 1:1	店舗兼住宅 S3		小売店舗、飲食店、 共同住宅等が建ち並 ぶ駅前商業地域		西8m市道、 北側道	水道、 ガス、 下水	三河豊田 140m		(その他) (100, 400)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	中層店舗兼住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模		240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	8 m市道	交通 施設	三河豊田駅 南方140m		法令 規制	商業 (90, 400) 準防		
	地域要因の 将来予測		駅前商業地域として既に熟成しており、特段の地域要因変動は認められず、今後も住宅利用を許容する商業地域として 推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼住宅地						(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 189,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 57,800 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、豊田市内の商業地域であり、特に代替性が高いのは鉄道駅周辺の近隣商業地域である。近隣地域は三河豊田駅や自動車産業の中心オフィスエリアからほど近いが、旧来型の近隣商業地域のため繁華性は低い。需要者は、店舗・事務所・住宅利用を目的とする市内及び周辺市町の個人事業者や中小法人が中心である。商業地の土地取引は限られており、取引価格は規模、用途、立地条件等の個別性により様々なため、需要の中心となる価格帯の把握は難しい。												
(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、類似性のある取引事例に基づき求めたもので、市場性を反映する実証的な価格であり、信頼性は高い。一方、収益価格は低位に求められた。これは地域の不動産需要の中心が自用の店舗・事務所・住宅利用を目的としており、賃貸収入による収益力を目的とした投資需要が少ないためである。以上により、本件においては、取引の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、代表標準地との検討を踏まえ、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 標準地番号 豊田5-5		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 +8.0 交通 -5.0 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 271,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [153.9]	[106.0] 100	189,000						
(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) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 182,000 円/㎡				価格 変動 状況 の 要 因	[一般的要因] 物価動向、世界情勢等の変動要因がある中、自動車産業中心の地域経済は堅調であり、市内の不動産市場も上昇傾向で推移している。							
	-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/㎡					[地域要因] 三河豊田駅・トヨタ自動車本社工場近くの近隣商業地域である。地域要因に特別な変動はないが、共同住宅等用途が多様化している。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +3.8 % 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)5-3 宅地-1

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)5-3	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士 小林 純
鑑定評価額		145,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	186,000 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	135,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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		豊田市神田町 1 丁目 7 番 1				地積 (㎡)	781 ()	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, 300) 準防			
	1.5:1	店舗 S1		中小規模の低層店舗、 店舗兼住宅等が見 られる中心部に近い 商業地域		西16m市道、 北側道	水道、 ガス、 下水	新豊田 760m		(その他) 駐車付置義務 (100, 300)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 70 m、北 100 m						標準的使用	中低層店舗住宅併用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 25 m、規模				750 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 6 m市道	交通 施設	新豊田駅 南方760m		法令 規制	近商 (90, 300) 準防 駐車付置義務		
	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		中低層店舗住宅併用地					(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			186,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			103,000 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、豊田市の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域を中心に形成されている。需要者としては、沿道型サービス店舗を展開する企業、地元の中小法人、個人事業者等が想定される。近隣地域周辺は、繁華性がやや乏しいものの市中心部に近い商業地域であり、一般的要因のもと需要は堅調に推移している。価格水準は対象標準地の規模で1億円台半ば程度である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		賃貸物件も見られるが新規投資目的はあまり見られず、賃料の設定が投下償却資産の回収を重視して決定されていること等により、元本と果実の相関関係がやや弱く、収益価格はやや低位に求められた。よって、本件では市場の実態を踏まえ、比準価格を標準に収益価格を参考とし、一般的要因の影響及び代表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) 公示 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊田5-5		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 0.0 環境 +47.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	公示価格 271,000 円/㎡		$\frac{101.1}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{155.9}$	$\frac{106.0}{100}$	186,000						
(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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$							
(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 178,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 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/㎡				[地域要因] 繁華性がやや乏しいものの市中心部に近い商業地域であり、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 +4.5 % 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	株式会社エーエムエス
豊田(県)5-4	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 樋沢 武司
鑑定評価額	184,000,000 円	1㎡当たりの価格	218,000 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]	175,000 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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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		豊田市下林町2丁目5番1外				地積 (㎡)	842	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			
	不整形 1:2	店舗 S1	低層の小売店舗等が 建ち並ぶ路線商業地 域	東25m国道、 北側道	水道、 ガス、 下水	上拳母 700m	(その他) (90, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 38 m、規模		950 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	2 5 m国道	交通 施設	上拳母駅 南東方700m	法令 規制	近商 (80, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測	当地域は豊田市内の人気路線の国道248号沿いに位置し、ディーラー等大型店が多い路線商業地域であり、店舗進出 も見られ繁華性が増しつつある。								
(3)	最も有効使用の判定		低層店舗地			(4)対象基準地 の個別的要 因	二方路 形状		+3.0 -5.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		基準価格 222,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 98,200 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幹線道路沿いの路線商業地域または中心部普通商業地域と把握される。需要者の中心は地元の 法人及び個人事業者の他、店舗等を全国展開する法人事業者である。地元経済が好調であるため、幹線道路沿いの商業 地域は各種事業者の出店意欲が強く、物販・飲食等を中心に根強い需要が認められる。市場における中心価格帯につい ては、一定程度の駐車場を確保する必要もあり取引規模及び総額の価格幅が大きくなる。									
(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、国道248号沿いの路線商業地域である。基準価格は豊田市内の路線商業地域及び中心部の普通商業地域 に存する取引事例を採用し、直近の不動産市場の取引実態を反映している。一方、収益価格は合理的、現実的な低層店 舗を想定して査定を行っているが、元本に見合った賃料の授受が困難なためやや低めに試算された。本件では市場性を 反映した基準価格を標準とし、収益価格を関連付け、代表基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。									
(8)規 範 価 格 と し た	■ 代表基準地 □ 標準地 標準地番号 豊田5-5		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 +16.0 行政 +6.0 その他 0.0
	公示価格 271,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [123.0]	[97.9] 100	218,000			
(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 214,000 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 要 因	[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]		豊田市内で繁華性が優る国道248号沿いに存し、地価は上 昇している。			
	変動率 年間 +1.9 % 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)5-5 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)5-5	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	110,000,000 円		1㎡当たりの価格	274,000 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] 路線価又は倍率	215,000 円/㎡ 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		豊田市拳母町 1 丁目 4 3 番 1				地積 (㎡)	403 ()	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		商業 (80, 400) 準防		
	1:1.5	店舗 S3		国道沿いに店舗、銀 行等が建ち並ぶ商業 地域		東25m国道	水道、 ガス、 下水	豊田市 850m		(その他) (駐車付置義務) (90, 400)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 55 m、西 30 m、南 100 m、北 200 m				標準的使用	中層店舗事務所併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 25 m、規模				450 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 5 m国道	交通 施設	豊田市駅 南東方850m		法令 規制	商業 (駐車付置義務) (90, 400) 準防	
	地域要因の 将来予測		熟成度の高い商業地域であり、今後とも現状の土地利用が維持されるものと見込まれる。中心市街地の主要幹線道路沿いに位置していることから、地価は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	中層店舗事務所併用地						(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 274,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 143,000 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、豊田市を始めとして、西三河地域一帯の商業地域。需要者の中心は、飲食店や小売店舗を営む地場の事業者や中小の法人のほか、大手の法人等も想定される。市中心部の国道 1 5 3 号などの幹線道路沿いは、市を代表する商業地域が形成されており、周辺の近隣地域もその一翼を担っている。沿道型店舗や近隣型店舗が軒を連ね、集客力が高いため、需要は堅調に推移している。市場の中心価格帯は、規模、用途等によって異なるため、把握が困難である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	幹線沿い商業地域で、需要者の多くは借地による出店形態が主体となっているが、自用目的での土地需要も見られる。比準価格は市場の実態を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、土地価格に見合う賃料を徴収できないことから低位に試算された。本件では、相対的に信頼性が高いと判断される比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、豊田市の商業地の代表標準地との検討も踏まえ、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 豊田5-5		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 271,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	274,000					
(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 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 268,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 豊田市の商業地は、自動車産業の好業績を背景に地域経済も好調であり、安定した需要が見られる。							
	-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 豊田5-5 公示価格 271,000 円/㎡				[地域要因] 熟成した商業地域であり、地域の様相に特段の変化が見られないため、地域要因に変動はない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +2.2 % 半年間 +1.1 %											

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)5-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地評価センター
豊田(県)5-6	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士 有賀 辰彦
鑑定評価額	8,900,000 円		1 m ² 当たりの価格	37,400 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	円/m ² 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		豊田市足助町本町 3 0 番				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		都計外		
	1:4	店舗兼住宅 S3		小売店舗が建ち並び古くからの商業地域		北西6m市道、背面道	水道、下水	平戸橋 16km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 70 m、北 30 m				標準的使用	低層店舗併用住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 25 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	重要伝統的建造物群保存地区に選定され、観光地として期待される。		街路	6 m市道	交通施設	平戸橋駅 北東方16km		法令 都計外 規制		
	地域要因の将来予測		近隣地域は近隣住民を顧客とする商業地域であったが、近年観光地としての整備が行われ、集客力の強化が期待されるが、お祭りなどの特定日以外は閑散とし、平日は店舗も休業状態である。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 37,400 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、豊田市外縁部に広がる都市計画区域外を中心に、隣接する市街化調整区域を含む地域一帯。需要者の中心は、商業的用途が見込める地域であることから、地縁性を有する個人事業主等である。近隣地域は「足助の歴史的な町並み」として整備されたが、現状、店舗の新規進出は乏しく、諸々の規制から寧ろ重伝建地区指定が重荷とも見られる。需要の中心となる価格帯は、売買も少なく、事業規模、業種、業態等により取引総額は異なり、把握は困難。											
(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、商業地域に所在するものの都市計画区域外に存し、賃貸市場が形成されていない。この為、収益価格は試算しなかった。また、自らの業務のための用地として取引されることが中心であるため、市場価格は取引価格を指標として形成されている。以上から、一般的要因、市場動向等を十分勘案のうえ、取引事例より求めた実証的な比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	☐ 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	対象基準地の規準価格 (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	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 38,600 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 円/㎡ 公示価格				価格変動要因	[一般的要因] 不透明感が強く漂う中、景気は回復基調にある。然しながら、不動産投資市場には需給両面から減少圧力が見られてきた。 [地域要因] 都市計画区域外の地域では人口の減少、高齢化率の上昇が続く、観光地としての発展が期待されるが、観光客減少等苦戦している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 -3.1 % 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)5-7 宅地-1

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)5-7	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士	荒川 鶴章
鑑定評価額		67,500,000 円		1㎡当たりの価格	237,000 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 7日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	190,000 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		豊田市西町1丁目114番3外				地積 (㎡)	285 ()	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		商業 (80, 400) 準防				
	1:1.5	店舗兼住宅 S3		店舗兼住宅、店舗が 建ち並ぶ駅に近い商 業地域		東16m市道	水道、 ガス、 下水	豊田市 300m		(その他) (駐車付置義務) (90, 400)				
(2)	範囲	東 30 m、西 20 m、南 120 m、北 30 m				標準的使用	中低層店舗住宅併用地							
近 隣 地 域	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 20 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 6 m市道	交通 施設	豊田市駅 南東方300m		法令 規制	商業 (駐車付置義務) (90, 400) 準防			
	地域要因の 将来予測		当該地域は店舗兼住宅、店舗が建ち並ぶ駅に近い商業地域で、豊田市駅周辺整備計画が進行中であり、更に利便性の高い商業地へ移行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上昇傾向を予測する。											
(3)	最有効使用の判定		中低層店舗住宅併用地					(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			237,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格			112,000 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を含む西三河地区一帯の主要駅周辺及びその外縁の商業地域及び幹線道路沿いを中心とする路線商業地域である。需要者は同一需給圏内の不動産関連事業を営む法人や個人事業主等が中心である。建築費高騰や金融政策の影響等の懸念はあるが、豊田市駅周辺では整備事業が進行中で、土地需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、規模により大きく相違するが、280㎡前後で6,600万円前後である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		豊田市駅に近い商業地域で収益物件も見られる地域であるが、取引は自用目的が中心である。比準価格は類似性のある豊田市内の商業地事例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、土地の価格に見合った賃料形成がされておらず低く試算された。鑑定評価額の決定にあたっては比準価格を重視し、収益価格を斟酌し、また、代表標準地との検討を踏まえ上記と決定した。												
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊田5-5		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -3.0 +17.0 0.0 0.0
	公示価格 271,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [115.8]	[100.0] 100	237,000							
(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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 230,000 円/㎡				価格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的要因 豊田市中心部の商業地は、建築費の高騰や金融政策の影響等の懸念はあるが、土地に対する需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。								
	-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 豊田市駅に近い商業地域で、駅周辺では豊田市駅周辺整備計画が進行しているおり、地価は上昇傾向にある。								
						個別的要因 個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 +3.0 % 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)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社水野立地鑑定	
豊田(県)9-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士	水野 昌弘
鑑定評価額		426,000,000 円		1㎡当たりの価格	
				67,700 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	(6)路線価	[令和 7年 1月]	54,000 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		豊田市広久手町 6 丁目 1 番 2 外				地積 (㎡)	6,289 ()	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		工業 (60, 200)		
	1.5:1	建築中		中小規模の工場が建ち並ぶ区画整然とした工業団地		北西9.2m市道、北東側道	水道、下水	新豊田 2.5km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m					標準的使用	工場地				
	標準的画地の形状等		間口 約 100 m、奥行 約 65 m、規模 6,500 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	9.2m市道	交通施設	新豊田駅西方2.5km		法令規制	工業 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		工業団地内で 1 ～ 2 社入れ替わりがある程度であり、特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移するものと判断する。									
(3) 最有効使用の判定	工場地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 67,700 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 23,200 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	同一需給圏は愛知県西三河を中心とし、幹線道路にアクセスが良い工業地の圏域。需要の中心は同一需給圏内に事業拠点を有する製造業を中心とした事業者である。大企業の業績は堅調と言えるが、物価高、世界情勢の不安定要素があり将来については厳しい見通しになってきた。中小工場は大企業の生産調整を被りやすく厳しい立場に変わりない。工業地取引は製造する製品の大きさ・量・工程等により様々であり、中心となる規模、価格等の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は相当低く求められた。中小規模工場地は主要取引先から求められる納品対応を実現しうる立地特性を重視しており、短期的な投資採算性を上回る土地であっても大工場へアクセスのよい土地に対する選好性は高く収益価格は低位に求められたと位置づける。従って、価格形成を反映する比準価格を標準とし、収益価格を関係づけ、類似する標準地との検討及び当該基準地の前年価格との検討を踏まえ、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		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 0.0 交通 +3.0 環境 +3.0 行政 -7.0 その他 0.0	
	標準地番号 豊田9-1 公示価格 65,200 円/㎡		[101.8] 100	100 [100.0]	100 [98.7]	[101.0] 100	67,900					
(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 65,700 円/㎡				価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 全体的には豊田市の工場地需要は高い水準で推移している。						
	-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/㎡					[地域要因] 工業団地内で入れ替わりが見られるが、特段、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。						
	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 7日提出
豊田(県)9-2 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)9-2	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士	鈴木 哲
鑑定評価額		757,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	59,700 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 6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 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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		豊田市花本町井前 1 番 2 3				地積 (㎡)	12,682 ()	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		工業 (60, 200)			
	1:1.5	工場兼事務所		工場、事業所等が建ち並ぶ工業団地		西25m市道、北側道	水道、ガス、下水	四郷 1.6km		(その他) (地区計画等) (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 430 m、西 270 m、南 440 m、北 150 m					標準的使用	工場地					
	標準的画地の形状等		間口 約 90 m、奥行 約 140 m、規模 12,600 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	2 5 m市道		交通施設	四郷駅 南東方1.6km		法令規制	工業 (地区計画等) (60, 200)	
	地域要因の将来予測	当面は現状を維持して推移するものと予測するが、当産業団地の南側に豊田北バイパスが整備される予定で開通後は東は豊田勤八IC、西は豊田ICに連絡する。まだ開通にはしばらく時間を要する。											
(3)	最有効使用の判定		工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 59,700 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	同一需給圏は愛知県西三河を中心とし、幹線道路にアクセスの良い工業地の圏域。需要の中心は同一需給圏内に事業拠点を有する製造業を中心とした事業者である。当地域を代表する大企業の業績は円安を背景に好決算の状況ではあるが、最近のトランプ関税の影響は今後見極めを要する。工業地取引は製造する製品の大きさ・量・工程等により様々であり、中心となる規模、価格等の把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大規模工場地にあつては収益還元法を適用する際に必要となる資料の収集および分析が困難であり収益還元法の適用は断念した。大規模工業地は当面の収益性よりもむしろ今後長年に渡って事業を行う上で必要不可欠な初期投資としての資産性を重視した地価形成がなされており、収益価格の断念は問題ない。従って、地価形成を反映する比準価格を標準とし、地価公示標準地との検討をも踏まえ上記の通り鑑定価格を決定した。												
(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 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 -8.0 交通 +2.0 環境 +32.0 行政 -7.0 その他 0.0	
	標準地番号 豊田9-1 公示価格 65,200 円/㎡		[103.0] 100	100 [100.0]	100 [115.2]	[102.0] 100	59,500						
(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 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	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 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[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] 特に変動はない。							
						[個別的要因] 特に変動はない。							
変動率		年間	%	半年間	%								