

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出  
みよし(県)-1 宅地-1

|          |     |              |     |                    |             |
|----------|-----|--------------|-----|--------------------|-------------|
| 基準地番号    | 提出先 | 所属分科会名       | 業者名 | 株式会社エーエスマネジメント愛知支店 |             |
| みよし(県)-1 | 愛知県 | 愛知第10        | 氏名  | 不動産鑑定士             | 加古 路博       |
| 鑑定評価額    |     | 27,500,000 円 |     | 1㎡当たりの価格           | 161,000 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] | 125,000 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)<br>基準地                                    | ①所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                              |                                                                        | みよし市黒笹いずみ3丁目11番17                       |                                  |                                                                      |                       | ②地積<br>(㎡)               | 171<br>( )             | ⑨法令上の規制等            |          |          |                     |
|                                               | ③形状                                                                                                                                                                                                                | ④敷地の利用の現況                                                              |                                         | ⑤周辺の土地の利用<br>の状況                 | ⑥接面道路の状況                                                             | ⑦供給<br>処理施<br>設状況     | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況      |                        | 1 低専<br>( 50, 100 ) |          |          |                     |
|                                               | 1:1.5                                                                                                                                                                                                              | 住宅<br>W2                                                               |                                         | 一般住宅が建ち並ぶ<br>区画整然とした住宅<br>地域     | 北西6m市道                                                               | 水道、<br>ガス、<br>下水      | 黒笹<br>320m               |                        | (その他)               |          |          |                     |
| (2)                                           | ①範囲                                                                                                                                                                                                                |                                                                        | 東 30 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m             |                                  |                                                                      | ②標準的使用                |                          | 戸建住宅地                  |                     |          |          |                     |
| 近<br>隣<br>地<br>域                              | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                         |                                                                        | 間口 約 11.5 m、奥行 約 15 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形 |                                  |                                                                      |                       |                          |                        |                     |          |          |                     |
|                                               | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                             | 特記<br>事項                                                               | 特にない                                    |                                  | 街<br>路                                                               | 基準方位北<br>6 m市道        |                          | 交通<br>施設               | 黒笹駅<br>北東方320m      |          | 法令<br>規制 | 1 低専<br>( 50, 100 ) |
|                                               | ⑤地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                     | 黒笹駅近くの居住環境に優れた区画整然とした大型住宅団地であり、住宅需要は底堅く推移している。当面は現状を維持して推移していくものと思われる。 |                                         |                                  |                                                                      |                       |                          |                        |                     |          |          |                     |
| (3)                                           | 最有効使用の判定                                                                                                                                                                                                           |                                                                        |                                         |                                  |                                                                      | 戸建住宅地                 |                          | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因 | 方位 0.0              |          |          |                     |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                             | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                            |                                                                        | 比準価格 161,000 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                                      | 同一需給圏はみよし市を中心に隣接する日進市、東郷町、豊田市、長久手市等も含む住宅地域である。主たる需要者はみよし市・豊田市等の自動車関連企業に勤務する従業員等で1次取得者が中心である。当該地域は鉄道駅から近距離圏に開発された大規模住宅団地で、区画整然とし、閑静な住環境を保持しており、需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で2500～3000万円、新築戸建住宅は4500～5000万円程度である。    |                                                                        |                                         |                                  |                                                                      |                       |                          |                        |                     |          |          |                     |
| (7)試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由        | 自己居住目的の取引を中心に規範性の高い取引事例を収集することができたため、これら取引事例から求めた比準価格の信頼性は高い。収益価格については、賃貸事業の想定が現実的ではなく、収益性に基づいた価格形成がなされる傾向は低く、取引実態にも合致しないと判断されるため、試算しなかった。よって、比準価格を中心に、代表標準地との検討を踏まえ、さらに最近の経済情勢、不動産市場の動向等にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                        |                                         |                                  |                                                                      |                       |                          |                        |                     |          |          |                     |
| (8)<br>公 示 規 準 価 格<br>と した<br>価 格             | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>みよし-7                                                                                                                                                                                  |                                                                        | ②時点<br>修正                               | ③標準化<br>補正                       | ④地域要<br>因の比<br>較                                                     | ⑤個別<br>的要因<br>の比<br>較 | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準化補<br>正   | 街路 0.0              | 地域<br>要因 | 街路 0.0   |                     |
|                                               | 公示価格<br>131,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                |                                                                        | [ 101.1 ]<br>100                        | 100<br>[ 105.0 ]                 | 100<br>[ 78.5 ]                                                      | [ 100.0 ]<br>100      | 161,000                  |                        | 交通 0.0              |          | 交通 -6.0  |                     |
| (9)<br>指 定 基 準 地<br>か ら の 検 討                 | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                           |                                                                        | ②時点<br>修正                               | ③標準化<br>補正                       | ④地域要<br>因の比<br>較                                                     | ⑤個別<br>的要因<br>の比<br>較 | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準化補<br>正   | 環境 0.0              | 地域<br>要因 | 環境 -16.5 |                     |
|                                               | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                  |                                                                        | [ ]<br>100                              | 100<br>[ ]                       | 100<br>[ ]                                                           | [ ]<br>100            |                          |                        | 画地 +5.0             |          | 行政 0.0   |                     |
| (10)<br>対 象 基 準 地<br>の 前 年 標 準 価 格<br>等 の 検 討 | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 157,000 円/㎡                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                         | ③<br>価 格 形 成 要 因<br>の<br>変 動 状 況 | [ 一般的 ] 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。 |                       |                          |                        |                     |          |          |                     |
|                                               | ①-2 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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                            |                                                                        |                                         |                                  | [ 地 域 ] 市街化区域内の低層一般住宅が多い住宅地域であり、区画整然とし良好な居住環境を保持しているため、地価は堅調に推移している。 |                       |                          |                        |                     |          |          |                     |
|                                               |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                         |                                  | [ 個 別 的 ] 個別的要因に変動はない。                                               |                       |                          |                        |                     |          |          |                     |
|                                               |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                         |                                  |                                                                      |                       |                          |                        |                     |          |          |                     |
|                                               |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |                                         |                                  |                                                                      |                       |                          |                        |                     |          |          |                     |
| ②変動率                                          |                                                                                                                                                                                                                    | 年間                                                                     | +2.5 %                                  | 半年間                              | %                                                                    |                       |                          |                        |                     |          |          |                     |

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出  
みよし(県)-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 |             |
| みよし(県)-2 | 愛知県 | 愛知第10        | 氏名  | 不動産鑑定士             | 加古 路博       |
| 鑑定評価額    |     | 29,000,000 円 |     | 1㎡当たりの価格           | 133,000 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] | 100,000 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                                                                                                                                                                                                             | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                     |            | みよし市東山台25番5                                                          |                   |                  |                                                                        | ②地積<br>(㎡)       |                 | 218<br>( )      |                     | ⑨法令上の規制等 |                     |
|                                                                                                                                                                                                                     | ③形状                                                                                   | ④敷地の利用の現況  |                                                                      | ⑤周辺の土地の利用の状況      |                  | ⑥接面道路の状況                                                               | ⑦供給処理施設状況        | ⑧主要な交通施設との接近の状況 |                 | 1 低専<br>( 60, 100 ) |          |                     |
|                                                                                                                                                                                                                     | 1:2                                                                                   | 住宅<br>L S2 |                                                                      | 住宅、アパート等が混在する住宅地域 |                  | 南西6m市道                                                                 | 水道、ガス、下水         | 日進<br>5.6km     |                 | (その他)               |          |                     |
| (2) 近隣地域                                                                                                                                                                                                            | ①範囲                                                                                   |            | 東 20 m、西 100 m、南 60 m、北 40 m                                         |                   |                  |                                                                        | ②標準的使用           |                 | 戸建住宅地           |                     |          |                     |
|                                                                                                                                                                                                                     | ③標準的画地の形状等                                                                            |            | 間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形                                |                   |                  |                                                                        |                  |                 |                 |                     |          |                     |
|                                                                                                                                                                                                                     | ④地域的特性                                                                                | 特記事項       | 特にない                                                                 |                   | 街路               | 基準方位北、6m市道                                                             |                  | 交通施設            | 日進駅<br>南東方5.6km |                     | 法令規制     | 1 低専<br>( 60, 100 ) |
|                                                                                                                                                                                                                     | ⑤地域要因の将来予測                                                                            |            | 一般住宅やアパート等が見られる住宅地域であり、区画整然とし良好な居住環境を保持しており、当面は現状を維持して推移していくものと思われる。 |                   |                  |                                                                        |                  |                 |                 |                     |          |                     |
| (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                  |          | +5.0                |
| (5)                                                                                                                                                                                                                 | 鑑定評価の手法の適用                                                                            |            | 取引事例比較法                                                              |                   | 比準価格             |                                                                        | 133,000 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                                                                                 |            |                                                                      |                   |                  |                                                                        |                  |                 |                 |                     |          |                     |
| 同一需給圏はみよし市を中心に隣接する日進市、東郷町、豊明市、名古屋市緑区、さらには名古屋市天白区、豊田市、長久手市等も含む住宅地域である。主たる需要者は西三河地区・名古屋市等に勤務する従業員である。市中部は鉄道駅から離れているため、公共交通の利便性よりも居住環境に重きを置く傾向がある。当該地域は区画整然とした住宅地域であり需要は堅調で、土地は2500～3000万円程度、新築の建売住宅は4500～5000万円程度である。 |                                                                                       |            |                                                                      |                   |                  |                                                                        |                  |                 |                 |                     |          |                     |
| (7)                                                                                                                                                                                                                 | 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由                                                               |            |                                                                      |                   |                  |                                                                        |                  |                 |                 |                     |          |                     |
| 自己居住目的の取引を中心に規範性の高い取引事例を収集することができたため、これら取引事例から求めた比準価格の信頼性は高い。収益価格については、賃貸事業の想定が現実的ではなく、収益性に基づいた価格形成がなされる傾向は低く、取引実態にも合致しないと判断されるため、試算しなかった。よって、比準価格を重視し、最近の経済情勢、不動産市場の動向等にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                   |                                                                                       |            |                                                                      |                   |                  |                                                                        |                  |                 |                 |                     |          |                     |
| (8) 公示価格                                                                                                                                                                                                            | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>みよし-7                                                     |            | ②時点修正                                                                | ③標準化補正            | ④地域要因の比較         | ⑤個別的要因の比較                                                              | ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正    | 街路 0.0          | 地域要因                | 街路 0.0   |                     |
|                                                                                                                                                                                                                     | 公示価格<br>131,000 円/㎡                                                                   |            | [ 101.1 ]<br>100                                                     | 100<br>[ 105.0 ]  | 100<br>[ / ]     | [ 105.0 ]<br>100                                                       | 132,000          |                 | 交通 0.0          |                     | 交通 0.0   |                     |
| (9) 指定からの検討                                                                                                                                                                                                         | ①指定基準地番号                                                                              |            | ②時点修正                                                                | ③標準化補正            | ④地域要因の比較         | ⑤個別的要因の比較                                                              | ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正    | 環境 0.0          | 地域要因                | 環境 0.0   |                     |
|                                                                                                                                                                                                                     | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                     |            | [ ]<br>100                                                           | 100<br>[ ]        | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100                                                             |                  |                 | 画地 +5.0         |                     | 行政 0.0   |                     |
| (10) 対象基準地の検討                                                                                                                                                                                                       | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 130,000 円/㎡                                       |            |                                                                      |                   | ③価格変動要因の<br>変動状況 | [ 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。 |                  |                 |                 |                     |          |                     |
|                                                                                                                                                                                                                     | ①-2 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<br>■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 みよし-7<br>公示価格 131,000 円/㎡ |            |                                                                      |                   |                  | [ 地域要因 ] 一般住宅やアパート等が見られる住宅地域であり、区画整然とし、良好な居住環境を保持しているため、地価は堅調に推移している。  |                  |                 |                 |                     |          |                     |
|                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |            |                                                                      |                   |                  | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                                 |                  |                 |                 |                     |          |                     |
|                                                                                                                                                                                                                     | ②変動率 年間 +2.3 % 半年間 +1.5 %                                                             |            |                                                                      |                   |                  |                                                                        |                  |                 |                 |                     |          |                     |

## 鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日提出  
みよし(県)-3 宅地-1

|          |              |        |          |              |
|----------|--------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社新成不動産鑑定  |
| みよし(県)-3 | 愛知県          | 愛知第10  | 氏名       | 不動産鑑定士 成田 晃浩 |
| 鑑定評価額    | 16,900,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 112,000 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]<br>路線価又は倍率 | 82,000 円/㎡<br>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                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                                   |           | みよし市三好町蜂ヶ池2 9 番 1 7 6                                                               |                         |                         |                         | ②地積 (㎡) ( 151 )                                                |                 | ⑨法令上の規制等     |                               |          |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                                                                 | ④敷地の利用の現況 |                                                                                     | ⑤周辺の土地の利用の状況            |                         | ⑥接面道路の状況                | ⑦供給処理施設状況                                                      | ⑧主要な交通施設との接近の状況 |              | 1 低専 ( 60, 100 )<br><br>(その他) |          |
|                             | 1.5:1                                                                                                                                                                                                                               | 住宅 L S2   |                                                                                     | 低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域         |                         | 南4m道路                   | 水道、ガス、下水                                                       | 日進 5.5km        |              |                               |          |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                                 |           | 東 100 m、西 50 m、南 40 m、北 100 m                                                       |                         |                         |                         | ②標準的使用                                                         |                 | 戸建住宅地        |                               |          |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                                          |           | 間口 約 15 m、奥行 約 10 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形                                               |                         |                         |                         |                                                                |                 |              |                               |          |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                                              | 特記事項      | 特にない                                                                                |                         | 街路                      | 基準方位北、4 m道路             |                                                                | 交通施設            | 日進駅 南東方5.5km | 法令規制 1 低専 ( 60, 100 )         |          |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                          |           | 熟成度の高い既成住宅地域であり、地域の様相を変えるような要因は見受けられない。このため、今後も現況の土地利用が継続され、地価は緩やかな上昇傾向を維持すると予測される。 |                         |                         |                         |                                                                |                 |              |                               |          |
| (3)                         | 最有効使用の判定                                                                                                                                                                                                                            |           | 戸建住宅地                                                                               |                         |                         |                         |                                                                | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 +8.0      |                               |          |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                             |           | 比準価格                                                                                |                         |                         | 112,000 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、みよし市の市街化区域の住宅地域を始めとして、隣接する豊田市、日進市、東郷町等の圏域。需要者の中心は、地縁者や血縁者を主体としている。街路の配置にやや難があり、雑然とした印象の住宅地域であるものの、中心市街地に位置する利便性や、地場産業の好調な業績を背景に、住宅需要は底堅さを維持している。市場の中心価格帯は、土地は1, 5 0 0 万円～2, 0 0 0 万円程度、新築の建売住宅は3, 5 0 0 万円～4, 0 0 0 万円程度である。 |           |                                                                                     |                         |                         |                         |                                                                |                 |              |                               |          |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地の公法上の制限及び画地規模を鑑みると、経済合理性のある賃貸住宅の想定が困難と判断されるため、収益価格は試算しなかった。居住の快適性・利便性を指標とした、自用目的の取引が主体の住宅地域で、かつ類似地域において、多数の信頼性のある取引事例を得られた。本件では、地域的に取引価格の水準が不動産価格の規範となっていることから比準価格を採用し、みよし市の住宅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) 公示価格とした                 | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 みよし-7                                                                                                                                                                                                      |           | ②時点修正                                                                               | ③標準化補正                  | ④地域要因の比較                | ⑤個別的要因の比較               | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)                                              | ⑦内訳<br>標準化補正    | 街路 0.0       | 地域要因                          | 街路 +2.0  |
|                             | 公示価格 131,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                                    |           | $\frac{[ 101.5 ]}{100}$                                                             | $\frac{100}{[ 105.0 ]}$ | $\frac{100}{[ 122.4 ]}$ | $\frac{[ 108.0 ]}{100}$ | 112,000                                                        |                 | 交通 0.0       |                               | 交通 0.0   |
| (9) 指定基準地からの検討              | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                                            |           | ②時点修正                                                                               | ③標準化補正                  | ④地域要因の比較                | ⑤個別的要因の比較               | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)                                              | ⑦内訳<br>標準化補正    | 環境 0.0       | 地域要因                          | 環境 +20.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                                      |           | $\frac{[ ]}{100}$                                                                   | $\frac{100}{[ ]}$       | $\frac{100}{[ ]}$       | $\frac{[ ]}{100}$       |                                                                |                 | 画地 +5.0      |                               | 行政 0.0   |
| (10) 対象基準地の検討               | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 109,000 円/㎡                                                                                                                                                                                     |           |                                                                                     |                         | ③ 価格変動状況<br>形成要因の       | [ 一般的要因 ]               | みよし市の住宅地は、物価高等の影響で住宅取得に慎重な動きが見られるものの、市内外の幅広い需要に支えられ、底堅さを保っている。 |                 |              |                               |          |
|                             | ①-2 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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                |           |                                                                                     |                         |                         | [ 地域要因 ]                | 熟成した住宅地域であり、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。                    |                 |              |                               |          |
|                             | ②変動率 年間 +2.8 % 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      | 栗田不動産鑑定事務所   |
| みよし(県)-4 | 愛知県          | 愛知第10  | 氏名       | 不動産鑑定士 栗田 宗治 |
| 鑑定評価額    | 26,600,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 151,000 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 120,000 円/㎡<br>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                    | ①所在及び地番並びに「住居表示」等<br>みよし市黒笹3丁目5番7                                                                                                                                                                         |           |                                         |                   | ②地積 (㎡) ( )                                                       |                  | ⑨法令上の規制等          |                                                            |                                                    |   |
|                            | ③形状                                                                                                                                                                                                       | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況                            | ⑥接面道路の状況          | ⑦供給処理施設状況                                                         | ⑧主要な交通施設との接近の状況  | 1 低専 ( 50, 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                    | 北6m市道             | 水道、ガス、下水                                                          | 黒笹 890m          | (その他)             |                                                            |                                                    |   |
| (2) 近隣地域                   | ①範囲 東 60 m、西 80 m、南 30 m、北 30 m                                                                                                                                                                           |           |                                         |                   | ②標準的使用 戸建住宅地                                                      |                  |                   |                                                            |                                                    |   |
|                            | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                |           | 間口 約 10.5 m、奥行 約 17 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形 |                   |                                                                   |                  |                   |                                                            |                                                    |   |
|                            | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                    | 特記事項      | 特にない                                    | 街路 基準方位北 6m市道     | 交通施設 黒笹駅 東方890m                                                   | 法令 規制            | 1 低専 ( 50, 100 )  |                                                            |                                                    |   |
|                            | ⑤地域要因の将来予測 区画整然とした住宅地域であり、特別の変動要因もなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれるが、みよし市北部の良好な住宅地への需要は堅調で、地価はやや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 戸建住宅地                                                                                                                                                                                            |           |                                         |                   | (4)対象基準地の個別的要因                                                    |                  | 方位 0.0            |                                                            |                                                    |   |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                   |           | 比準価格 151,000 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                   | 同一需給圏はみよし市及び隣接する豊田市一円の住宅地域と把握される。需要者はみよし市及びその周辺市町在住者で自動車関連産業に勤務する層が中心である。最寄駅に徒歩圏内の大規模開発された区画整然とした住宅地域であり、またみよし市内の住宅地への需要が依然として堅調であり、地価はやや上昇傾向にある。土地は2400～2800万円程度、新築の戸建住宅は3800～4600万円程度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 | 本件では鑑定評価方式の適用は取引事例比較法のみとなった。対象基準地は用途地域が第1種低層住居専用地域であり、経済合理性を有する共同住宅の想定が困難であったため、収益還元法が適用できなかった。求められた比準価格は不動産の市場性を反映した実証の数値である。したがって本件ではこの比準価格を標準とし、代表標準地との均衡に留意して、地元不動産業者へのヒアリング結果等も参考に、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 |           |                                         |                   |                                                                   |                  |                   |                                                            |                                                    |   |
| (8) 公示価格とした                | ① 代表標準地 標準地番号 みよし-7                                                                                                                                                                                       |           | ②時点修正                                   | ③標準化補正            | ④地域要因の比較                                                          | ⑤個別的要因の比較        | ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 標準化補正                                                  | ⑧地域要因                                              | ⑨ |
|                            | 公示価格 131,000 円/㎡                                                                                                                                                                                          |           | [ 101.1 ]<br>100                        | 100<br>[ 105.0 ]  | 100<br>[ 83.4 ]                                                   | [ 100.0 ]<br>100 | 151,000           | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +5.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 街路 0.0<br>交通 -3.0<br>環境 -14.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |   |
| (9) 指定基準地からの検討             | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                  |           | ②時点修正                                   | ③標準化補正            | ④地域要因の比較                                                          | ⑤個別的要因の比較        | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 標準化補正                                                  | ⑧地域要因                                              | ⑨ |
|                            | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                            |           | [ ]<br>100                              | 100<br>[ ]        | 100<br>[ ]                                                        | [ ]<br>100       |                   | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                        |   |
| (10) 対象基準地の検討              | ①-1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 148,000 円/㎡                                                                                                                                                               |           |                                         | ③ 変動状況<br>価格形成要因の | [ 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。 |                  |                   |                                                            |                                                    |   |
|                            | ①-2 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                     |           |                                         |                   | [ 地域要因 ] 画地の整った居住環境が良好な住宅地域で、特記すべき地域要因の変動はない。地価は堅調である。            |                  |                   |                                                            |                                                    |   |
|                            | ②変動率 年間 +2.0 % 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   |
| みよし(県)-5 | 愛知県          | 愛知第10  | 氏名       | 不動産鑑定士 樋沢 武司 |
| 鑑定評価額    | 14,700,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 69,000 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]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡<br>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                    | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                  |                       | みよし市明知町美里30番3                                      |                           |                       |                                                             | ②地積 (㎡)           | 213 ( )   | ⑨法令上の規制等         |                             |                  |
|                            | ③形状                                                                                                                                                                | ④敷地の利用の現況             |                                                    | ⑤周辺の土地の利用の状況              | ⑥接面道路の状況              | ⑦供給処理施設状況                                                   | ⑧主要な交通施設との接近の状況   |           | 「調区」 ( 60, 200 ) |                             |                  |
|                            | 1:1.2                                                                                                                                                              | 住宅 W2                 |                                                    | 一般住宅、農家住宅が混在し、畑等も見られる住宅地域 | 南東5.8m道路              | 水道、ガス、下水                                                    | 土橋 4.6km          |           | (その他)            |                             |                  |
| (2) 近隣地域                   | ①範囲                                                                                                                                                                |                       | 東 50 m、西 150 m、南 120 m、北 30 m                      |                           |                       |                                                             | ②標準的使用            |           | 戸建住宅地            |                             |                  |
|                            | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                         |                       | 間口 約 10 m、奥行 約 22 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形            |                           |                       |                                                             |                   |           |                  |                             |                  |
|                            | ④地域的特性                                                                                                                                                             | 特記事項                  | 特にない                                               |                           | 街路                    | 5. 8m道路                                                     |                   | 交通施設      | 土橋駅西方4.6km       | 法令規制                        | 「調区」 ( 60, 200 ) |
|                            | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                         |                       | 市街化調整区域内の農地が介在する熟成度の低い住宅地域であり、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               | 戸建住宅地                                                                                                                                                              |                       |                                                    |                           |                       |                                                             | (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 69,000 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、みよし市及び隣接する豊田市の住宅地域である。需要者は西三河地区に所在する自動車関連産業の従業員が中心である。対象基準地はみよし市南部に存し、周辺に自動車関連基幹工場等が多く、継続的に一定の需要が存する。土地については1000～1500万円程度、新築戸建住宅で3000～3500万円程度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 | 市街化調整区域内に所在する戸建住宅主体の地域であり、賃貸需要は未成熟なため、収益還元法は適用できなかった。当該地域は自用目的の土地取引がほとんどであり、住環境の快適性を重視して価格が形成されている。従って、不動産市場を的確に反映した比準価格を標準に、規範となる標準地からの規準価格との均衡に留意し、鑑定評価額を決定した。   |                       |                                                    |                           |                       |                                                             |                   |           |                  |                             |                  |
| (8) 公示価格                   | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地                                                                                           | ②時点修正                 | ③標準化補正                                             | ④地域要因の比較                  | ⑤個別的要因の比較             | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)                                           | ⑦内訳 標準化補正         | 街路 0.0    | 地域要因             | 街路 -1.0                     |                  |
|                            | 標準地番号 豊田-17                                                                                                                                                        |                       |                                                    |                           |                       |                                                             |                   | 交通 0.0    |                  | 交通 0.0                      |                  |
|                            | 公示価格 71,000 円/㎡                                                                                                                                                    | $\frac{[100.4]}{100}$ | $\frac{100}{[101.0]}$                              | $\frac{100}{[102.0]}$     | $\frac{[100.0]}{100}$ | 69,200                                                      | 環境 0.0            | 環境 +3.0   |                  |                             |                  |
|                            |                                                                                                                                                                    |                       |                                                    |                           |                       |                                                             | 画地 +1.0           | 行政 0.0    |                  |                             |                  |
|                            |                                                                                                                                                                    |                       |                                                    |                           |                       |                                                             | 行政 0.0            | その他 0.0   |                  |                             |                  |
|                            |                                                                                                                                                                    |                       |                                                    |                           |                       |                                                             | その他 0.0           |           |                  |                             |                  |
| (9) 指定基準地からの検討             | ①指定基準地番号                                                                                                                                                           |                       | ②時点修正                                              | ③標準化補正                    | ④地域要因の比較              | ⑤個別的要因の比較                                                   | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 標準化補正 | 地域要因             | 街路 交通 環境 行政 街路 交通 環境 行政 その他 |                  |
|                            | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                     |                       | $\frac{[ ]}{100}$                                  | $\frac{100}{[ ]}$         | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$                                           |                   |           |                  |                             |                  |
| (10) 対象基準地の検討              | ①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規                                                                                    |                       |                                                    |                           | ③価格変動要因               | [ 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。 |                   |           |                  |                             |                  |
|                            | 前年標準価格 67,000 円/㎡                                                                                                                                                  |                       |                                                    |                           |                       | [ 地域要因 ] 地域要因に特段の変動要因はない。                                   |                   |           |                  |                             |                  |
|                            | ①-2 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地                                                                    |                       |                                                    |                           |                       | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                      |                   |           |                  |                             |                  |
|                            | 標準地番号 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                     |                       |                                                    |                           |                       |                                                             |                   |           |                  |                             |                  |
|                            | ②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  
みよし(県)5-1 宅地-1

|           |               |        |          |              |
|-----------|---------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号     | 提出先           | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社エーエムエス   |
| みよし(県)5-1 | 愛知県           | 愛知第10  | 氏名       | 不動産鑑定士 樋沢 武司 |
| 鑑定評価額     | 227,000,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 132,000 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]<br>路線価又は倍率 | 105,000 円/㎡<br>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                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                        | みよし市三好町前田49番1外                                                         |                      |                                                             |                  | ②地積<br>(㎡)   |                 | 1,720<br>( ) | ⑨法令上の規制等                       |                                   |  |
|                             | ③形状                                                                                                                   | ④敷地の利用の現況                                                                                                                                                                                              |                                                                        | ⑤周辺の土地の利用の状況         |                                                             | ⑥接面道路の状況         | ⑦供給処理施設状況    | ⑧主要な交通施設との接近の状況 |              | 商業<br>(80, 400)<br>防火          |                                   |  |
|                             | 1.5:1                                                                                                                 | 店舗<br>S2                                                                                                                                                                                               |                                                                        | 小売店舗、飲食店等が見られる路線商業地域 |                                                             | 南東20m県道、南西側道     |              | 水道、下水           | 日進<br>4.7km  | (その他)<br>(地区計画等)<br>(100, 357) |                                   |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                        | 東 15 m、西 90 m、南 0 m、北 35 m                                             |                      |                                                             |                  | ②標準的使用       |                 | 低層店舗地        |                                |                                   |  |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                        | 間口 約 50.0 m、奥行 約 34.0 m、規模 1,720 ㎡程度、形状 ほぼ整形                           |                      |                                                             |                  |              |                 |              |                                |                                   |  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                | 特記事項                                                                                                                                                                                                   | 特にない                                                                   |                      | 街路 20m県道                                                    |                  | 交通施設         | 日進駅<br>南東方4.7km |              | 法令規制                           | 商業<br>(地区計画等)<br>(100, 357)<br>防火 |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                        | 中低層の店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、市内でも繁華性のある地域に存し商業地として熟成しているため、地価は安定的に推移していると判断される。 |                      |                                                             |                  |              |                 |              |                                |                                   |  |
| (3)                         | 最有効使用の判定                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                        | 低層店舗地                                                                  |                      |                                                             |                  |              | (4) 対象基準地の個別的要因 | 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                                                                                                                                                                                                   |                                                                        |                      | 134,000 円/㎡                                                 |                  |              |                 |              |                                |                                   |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                 | 収益価格                                                                                                                                                                                                   |                                                                        |                      | 80,500 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                   |                                                                                                                       | 同一需給圏はみよし市及び周辺市町の商業地域である。需要者の中心は店舗等を展開する法人又は個人事業主等である。対象基準地は市内の主要な幹線道路沿いに位置し、市中心部への接近性も高いため、需要は底堅く、地価は安定的に推移している。取引総額は規模、需要者の属性、取得目的により幅が見られるため、取引の中心となる価格帯は見いだせない。                                    |                                                                        |                      |                                                             |                  |              |                 |              |                                |                                   |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                                                                       | 比準価格は、みよし市に隣接する豊田市及び東郷町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比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。 |                                                                        |                      |                                                             |                  |              |                 |              |                                |                                   |  |
| (8) 公示価格                    | ① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地                                              | ②時点修正                                                                                                                                                                                                  | ③標準化補正                                                                 | ④地域要因の比較             | ⑤個別的要因の比較                                                   | ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正 | 街路 0.0          | 地域要因         | 街路 0.0                         |                                   |  |
|                             | 標準地番号<br>愛知東郷5-1                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                        |                                                                        |                      |                                                             |                  |              | 交通 0.0          |              | 交通 +3.0                        |                                   |  |
|                             | 公示価格                                                                                                                  | $\frac{[100.8]}{100}$                                                                                                                                                                                  | $\frac{100}{[100.0]}$                                                  | $\frac{100}{[99.9]}$ | $\frac{[101.0]}{100}$                                       | 132,000          |              | 環境 0.0          |              | 環境 0.0                         |                                   |  |
|                             | 130,000 円/㎡                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                        |                                                                        |                      |                                                             |                  |              | 画地 0.0          |              | 行政 -3.0                        |                                   |  |
|                             |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                        |                                                                        |                      |                                                             |                  |              | 行政 0.0          |              | その他 0.0                        |                                   |  |
|                             |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                        |                                                                        |                      |                                                             |                  |              | その他 0.0         |              |                                |                                   |  |
| (9) 指定基準地の検討                | ①指定基準地番号                                                                                                              | ②時点修正                                                                                                                                                                                                  | ③標準化補正                                                                 | ④地域要因の比較             | ⑤個別的要因の比較                                                   | ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正 | 街路 0.0          | 地域要因         | 街路 0.0                         |                                   |  |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                                                                            | $\frac{[ ]}{100}$                                                                                                                                                                                      | $\frac{100}{[ ]}$                                                      | $\frac{100}{[ ]}$    | $\frac{[ ]}{100}$                                           |                  |              | 交通 0.0          |              | 交通 +3.0                        |                                   |  |
|                             | 円/㎡                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                        |                                                                        |                      |                                                             |                  |              | 環境 0.0          |              | 環境 0.0                         |                                   |  |
|                             |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                        |                                                                        |                      |                                                             |                  |              | 画地 0.0          |              | 行政 -3.0                        |                                   |  |
|                             |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                        |                                                                        |                      |                                                             |                  |              | 行政 0.0          |              | その他 0.0                        |                                   |  |
|                             |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                        |                                                                        |                      |                                                             |                  |              | その他 0.0         |              |                                |                                   |  |
| (10) 対象基準地の前年の検討            | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 129,000 円/㎡              |                                                                                                                                                                                                        |                                                                        | ③価格変動要因の<br>形成要因の    | [ 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。 |                  |              |                 |              |                                |                                   |  |
|                             | ①-2 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                        |                                                                        |                      | [ 地域要因 ] 地域要因に特段の変動要因はない。                                   |                  |              |                 |              |                                |                                   |  |
|                             |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                        |                                                                        |                      | [ 個別的要因 ] 特にない。                                             |                  |              |                 |              |                                |                                   |  |
|                             | ②変動率 年間 +2.3 % 半年間 %                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                        |                                                                        |                      |                                                             |                  |              |                 |              |                                |                                   |  |

|           |               |       |          |              |
|-----------|---------------|-------|----------|--------------|
| 基準地番号     | 提出先           | 所属分会名 | 業者名      | 株式会社新成不動産鑑定  |
| みよし(県)5-2 | 愛知県           | 愛知第10 | 氏名       | 不動産鑑定士 成田 晃浩 |
| 鑑定評価額     | 159,000,000 円 |       | 1㎡当たりの価格 | 139,000 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/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 7年 6月 17日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |        | 路線価又は倍率<br>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)<br>基準地                 | ①所在地番並びに「住居表示」等<br>みよし市三好町上259番                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                        |                     |                                                    | ②地積<br>(㎡)           | 1,142<br>( ) | ③法令上の規制等                                                  |                                                    |
|                            | ③形状                                                                     | ④敷地の利用の現況                                                                                                                                                                                                            | ⑤周辺の土地の利用の状況           | ⑥接面道路の状況            | ⑦供給処理施設状況                                          | ⑧主要な交通施設との接近の状況      |              | 2住居<br>( 60, 200 )                                        |                                                    |
|                            | 1:1                                                                     | 店舗兼事務所<br>S2                                                                                                                                                                                                         | 低層店舗等が多く見られる商業地域       | 北西20m県道、<br>南西側道    | 水道、<br>ガス、<br>下水                                   | 日進<br>4.3km          | (その他)        |                                                           |                                                    |
| (2)<br>近隣地域                | ①範囲                                                                     | 東 40 m、西 40 m、南 80 m、北 50 m                                                                                                                                                                                          |                        |                     | ②標準的使用                                             | 低層店舗地                |              |                                                           |                                                    |
|                            | ③標準的画地の形状等                                                              |                                                                                                                                                                                                                      | 間口 約 40 m、奥行 約 30 m、規模 |                     | 1,200 ㎡程度、形状 長方形                                   |                      |              |                                                           |                                                    |
|                            | ④地域的特性                                                                  | 特記事項                                                                                                                                                                                                                 | 特にない                   | 街路<br>20m県道         | 交通施設                                               | 日進駅<br>南東方4.3km      | 法令<br>規制     | 2住居<br>( 60, 200 )                                        |                                                    |
| ⑤地域要因の将来予測                 |                                                                         | 沿道サービス型店舗が建ち並ぶ路線商業地域である。県道豊田知立線は交通量の多い主要幹線であることから、当該地域の商業性は維持されるものと考えられる。地価は今後も緩やかな上昇傾向で推移すると予測される。                                                                                                                  |                        |                     |                                                    |                      |              |                                                           |                                                    |
| (3)                        | 最有効使用の判定<br>低層店舗地                                                       |                                                                                                                                                                                                                      |                        |                     |                                                    | (4)対象基準地の個別的要因       | 角地           |                                                           | +5.0                                               |
| (5)                        | 鑑定評価の手法の適用                                                              |                                                                                                                                                                                                                      | 取引事例比較法                | 比準価格<br>139,000 円/㎡ |                                                    |                      |              |                                                           |                                                    |
|                            |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      | 収益還元法                  | 収益価格<br>59,000 円/㎡  |                                                    |                      |              |                                                           |                                                    |
|                            |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      | 原価法                    | 積算価格<br>／ 円/㎡       |                                                    |                      |              |                                                           |                                                    |
|                            |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      | 開発法                    | 開発法による価格<br>／ 円/㎡   |                                                    |                      |              |                                                           |                                                    |
| (6)市場の特性                   |                                                                         | 同一需給圏は、みよし市を始め、隣接する市町の商業地域。需要者の中心は、飲食や小売店舗を営む中小法人、地場の個人事業主等である。みよし市の商業地域は、背後地の商圏人口が少ないことに加え、隣接町に開業した大型ショッピングモールへの顧客流出も見られる。しかし、当該地域は中心市街地の主要幹線道路沿いに位置し、市内では比較的繁華性が高いため、需要は底堅く推移している。市場の中心価格帯は、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、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)<br>公示価格                | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>愛知東郷5-1                                     | ②時点<br>修正                                                                                                                                                                                                            | ③標準化<br>補正             | ④地域要因の比較            | ⑤個別的要因の比較                                          | ⑥対象基準地の規準価格<br>(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 街路 0.0<br>交通 +3.0<br>環境 -6.0<br>行政 +2.0<br>その他 0.0 |
|                            | 公示価格<br>130,000 円/㎡                                                     | [ 100.8 ]<br>100                                                                                                                                                                                                     | 100<br>[ 100.0 ]       | 100<br>[ 98.8 ]     | [ 105.0 ]<br>100                                   | 139,000              |              |                                                           |                                                    |
| (9)<br>指定基準地               | ①指定基準地番号                                                                | ②時点<br>修正                                                                                                                                                                                                            | ③標準化<br>補正             | ④地域要因の比較            | ⑤個別的要因の比較                                          | ⑥対象基準地の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                        |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                       | [ ]<br>100                                                                                                                                                                                                           | 100<br>[ ]             | 100<br>[ ]          | [ ]<br>100                                         |                      |              |                                                           |                                                    |
| (10)<br>対象基準地の前年標準価格等      | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 136,000 円/㎡                         |                                                                                                                                                                                                                      |                        | ③ 価格形成要因の変動状況       | [ 一般的 ] みよし市の商業地は、好調な地場産業を背景に地域経済が堅調であり、底堅さが見られる。  |                      |              |                                                           |                                                    |
|                            | ①-2 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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                                      |                        |                     | [ 地域 ] 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。 |                      |              |                                                           |                                                    |
|                            | ②変動率 年間 +2.2 % 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  
みよし(県)9-1 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   |
| みよし(県)9-1 | 愛知県           | 愛知第10  | 氏名       | 不動産鑑定士 栗田 宗治 |
| 鑑定評価額     | 210,000,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 58,700 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5日 | (6)路線価 | [令和7年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円/㎡<br>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                                    | ①所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                                           |           | みよし市三好町八和田山5番145                                                    |                                  |                                                                                |                       | ②地積<br>(㎡)               |                          | 3,576<br>( )                      |                                        | ⑨法令上の規制等          |                             |                                   |
|                                            | ③形状                                                                                                                                                                                                                             | ④敷地の利用の現況 |                                                                     | ⑤周辺の土地の利用<br>の状況                 |                                                                                | ⑥接面道路の状況              | ⑦供給<br>処理施<br>設状況        | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況      |                                   | 工専<br>( 60, 200 )                      |                   |                             |                                   |
|                                            | 1:3                                                                                                                                                                                                                             | 工場        |                                                                     | 自動車関連工場が建<br>ち並ぶ内陸型工業団<br>地      |                                                                                | 北西9m市道                | 水道、<br>ガス、<br>下水         | 日進<br>6.2km              |                                   | (その他)                                  |                   |                             |                                   |
| (2) 近隣<br>地域                               | ①範囲                                                                                                                                                                                                                             |           | 東 400 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m                                     |                                  |                                                                                |                       | ②標準的使用                   |                          | 中小工場地                             |                                        |                   |                             |                                   |
|                                            | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                                      |           | 間口 約 35 m、奥行 約 100 m、規模 3,500 ㎡程度、形状 長方形                            |                                  |                                                                                |                       |                          |                          |                                   |                                        |                   |                             |                                   |
|                                            | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                                          | 特記<br>事項  | 特にない                                                                |                                  | 街<br>路                                                                         | 9m市道                  | 交通<br>施設                 | 日進駅<br>南東方6.2km          |                                   | 法令<br>規制                               | 工専<br>( 60, 200 ) |                             |                                   |
|                                            | ⑤地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                                  |           | トヨタ自動車明知工場の南西方に位置する中小工場地域であり、特別の変動要因はなく、今後も現状のまま推移してい<br>くものと予測される。 |                                  |                                                                                |                       |                          |                          |                                   |                                        |                   |                             |                                   |
| (3)                                        | 最有効使用の判定                                                                                                                                                                                                                        |           | 中小工場地                                                               |                                  |                                                                                |                       | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因   |                          | ない                                |                                        |                   |                             |                                   |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                          | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                         |           | 比準価格                                                                |                                  | 58,700 円/㎡                                                                     |                       |                          |                          |                                   |                                        |                   |                             |                                   |
|                                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                           |           | 収益価格                                                                |                                  | 20,400 円/㎡                                                                     |                       |                          |                          |                                   |                                        |                   |                             |                                   |
|                                            | 原価法                                                                                                                                                                                                                             |           | 積算価格                                                                |                                  | ／ 円/㎡                                                                          |                       |                          |                          |                                   |                                        |                   |                             |                                   |
|                                            | 開発法                                                                                                                                                                                                                             |           | 開発法による価格                                                            |                                  | ／ 円/㎡                                                                          |                       |                          |                          |                                   |                                        |                   |                             |                                   |
| (6)市場の特性                                   | 同一需給圏はみよし市、豊田市及び周辺市町を中心に、自動車関連産業が立地する尾張東部から西三河の工業地域であ<br>る。需要層は自動車関連工場を営む中小企業等が中心となり、圏外からの転入も期待される。圏内の内陸型の工業地に<br>対する需要は依然として堅調であるが、新規の工業団地等の工業地の供給が少ないため、現状、取引は少ない状況とな<br>っている。工業地については業種や需要規模等にかかなりの幅がある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<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由     | 以上によって比準価格及び収益価格の2価格を得た。比準価格は不動産の市場性を反映した実証的な価格である。収益<br>価格は収益性を反映した理論的な価格である。但し近隣地域は中小工場を中心とする地域で十分な収益を期待できるほ<br>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低めに試算された。本件では比準価格を標準とし、<br>類似の標準地との均衡に留意し、収益価格を参考に留めて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。         |           |                                                                     |                                  |                                                                                |                       |                          |                          |                                   |                                        |                   |                             |                                   |
| (8) 公 示 規 準 価 格<br>と した<br>価 格             | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>豊田9-1                                                                                                                                      |           | ②時点<br>修正                                                           | ③標準化<br>補正                       | ④地域要<br>因の比<br>較                                                               | ⑤個別<br>的要因<br>の比<br>較 | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準<br>化補<br>正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域<br>要因          | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | 0.0<br>+3.0<br>+9.5<br>0.0<br>0.0 |
|                                            | 公示価格<br>65,200 円/㎡                                                                                                                                                                                                              |           | [ 101.5 ]<br>100                                                    | 100<br>[ 100.0 ]                 | 100<br>[ 112.8 ]                                                               | [ 100.0 ]<br>100      | 58,700                   |                          | その他<br>0.0                        |                                        |                   |                             |                                   |
| (9) 指 定 基 準 地<br>か ら の 検 討                 | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                                        |           | ②時点<br>修正                                                           | ③標準化<br>補正                       | ④地域要<br>因の比<br>較                                                               | ⑤個別<br>的要因<br>の比<br>較 | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準<br>化補<br>正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |                                        | 地域<br>要因          | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                                   |
|                                            | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                               |           | [ ]<br>100                                                          | 100<br>[ ]                       | 100<br>[ ]                                                                     | [ ]<br>100            |                          |                          | その他                               |                                        |                   |                             |                                   |
| (10) 対 象 基 準 地<br>の 前 年 標 準 価 格<br>等 の 検 討 | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 56,600 円/㎡                                                                                                                         |           |                                                                     | ③<br>価 格 形 成 要 因<br>の<br>変 動 状 況 | [ 一般的<br>要 因 ] 工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<br>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<br>。 |                       |                          |                          |                                   |                                        |                   |                             |                                   |
|                                            | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                       |           |                                                                     |                                  | [ 地 域<br>要 因 ] トヨタ自動車の工場に近接する工業地域であり、特記すべき<br>地域要因の変動はないが、回復基調で地価はやや上昇。        |                       |                          |                          |                                   |                                        |                   |                             |                                   |
|                                            | ②変動率 年間 +3.7 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                            |           |                                                                     |                                  | [ 個 別 的<br>要 因 ] 個別的要因に変動はない。                                                  |                       |                          |                          |                                   |                                        |                   |                             |                                   |