

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社 土屋不動産鑑定
豊田(県)-25	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 土屋 暁
鑑定評価額	2,090,000 円	1㎡当たりの価格	7,940 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊田市下切町柝本2542番1外				②地積 (㎡)	263	⑨法令上の規制等	都計外
	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	(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西50m、南250m、北50m				②標準的使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約20m、規模260㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに農家住宅と一般住宅が見られる旧来からの地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測される。地価は人口・世帯数の減少が継続しているため、下落傾向が続くものと予測される。				交通施設	平戸橋駅 北東方26km	法令規制	都計外
(3) 最も有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,940 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊田市郊外の都市計画区域外を中心として、市街化調整区域の住宅地域を含む。市中心部から大きく離れた山間部の旧来からの農家住宅であり、需要者は地縁関係者が中心であり、一部に豊田市を中心に周辺市町村に居住する一次取得も考えられる。豊田市中心部の不動産動向とは異なり、過疎が進行する近隣地域は人口・世帯が減少しており、土地需要も弱含みである。取引面積には幅があり、土地需要の中心価格は見いだせない状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧旭町の県道沿いの農家住宅地域であり、周辺には収益物件は見られない。比準価格は豊田市郊外の類似性のある住宅地域から求められたものであり、市場動向を反映した価格であるといえる。また、収益価格は豊田市の中心市街地から大きく離れ、対象基準地上に収益物件を想定することは非現実的であり求めることが出来なかった。従って鑑定評価額決定にあたっては、比準価格を採用して上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正		街路交通環境行政その他
(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	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正		街路交通環境行政その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 8,020 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的要因 ] 豊田市中心部から大きく離れる旧旭町に位置する。人口・世帯数の減少が続いており、土地需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。					
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[ 地域要因 ] 旧旭町中心部に近い農家住宅地域で、地域要因に特段変動要因は認められないが、過疎化の影響もあり土地価格は下落基調にある。		[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。			
② 変動率		年間 -1.0 %	半年間 %						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社新成不動産鑑定. 豊田(県)-26, 愛知県, 愛知第10, 氏名, 不動産鑑定士 成田 晃浩. 鑑定評価額: 6,980,000 円, 1㎡当たりの価格: 15,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 豊田市武節町ソト田83番2外. (2) ①範囲: 東50m, 西70m, 南100m, 北30m. ②標準的使用: 戸建住宅地. (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 15,400 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、豊田市の都市計画区域外の住宅地域である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地は都市計画区域外の山間に位置し賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しなかった。... (8) 公示価格とした: ①代表標準地 標準地番号, 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対象基準地の標準価格(円/㎡), ⑦内訳: 街路交通環境画地行政その他. (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: 街路交通環境画地行政その他. (10) 対象基準地の検討: ①-1 対象基準地の検討 (継続/新規), 前年標準価格 15,700 円/㎡. 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. ②変動率: 年間 -1.9%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出  
豊田(県)-27 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛鳥不動産鑑定事務所
豊田(県)-27	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 小林 純
鑑定評価額	2,250,000 円		1㎡当たりの価格	6,890 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和5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	豊田市小田木町西ノ洞5番3				②地積 (㎡)	326	⑨法令上の規制等	都計外		
	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	平戸橋 32km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 30 m、南 100 m、北 0 m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約 25 m、奥行約 15 m、規模 375 ㎡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 m 市道	交通施設	平戸橋駅 北東方32km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	中長期的には限界集落として衰退傾向にある。地価は引き続き下落傾向で推移するものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	不整形	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,890 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、豊田市内の鉄道沿線から外れた都市計画区域外の山間集落の住宅地域を中心に形成されている。需要者は、地縁的選好性を有する地元居住者が中心であり、圏外からの転入は見られない。市中心部から遠く離れ、生活利便性が劣る都市計画区域外の住宅地域の需要は弱含みで推移している。都市計画区域外の宅地の取引は少なく、取引価格にも幅が見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市中心部から遠く離れた都市計画区域外の山間集落の住宅地域で、賃貸市場が未成熟であり、経済合理性の観点からも市場性のある賃貸住宅を想定することが困難なことから、収益価格は試算しなかった。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を採用し、一般的要因の影響及び前年基準地の価格との検討をも踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① □ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		一般的要因						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 6,970 円/㎡		②変動率 年間 -1.1 % 半年間 %		[ 要因 ] ウィズコロナが新たな段階に進むなか、経済情勢は緩やかに回復しており、豊田市の不動産市場は総じて堅調さを取り戻している。 [ 地域 ] 旧稲武地区は過疎化が進んでおり、一般的要因のもとでも引き続き地価は弱含みで推移している。 [ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。						
	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										

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (豊田(県)-28), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第10), 業者名 (かめやま不動産鑑定), 氏名 (不動産鑑定士 亀山 雅弘). Below it, a summary row: 鑑定評価額 (6,540,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月5日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年6月21日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価又は倍率 (1.1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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (豊田市永太郎町宮前322番1), (2) 範囲 (東10m, 西150m, 南100m, 北50m), (3) 標準的画地の形状等 (間口約12m, 奥行約35m), (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 15,500 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は概ね豊田市内の都市計画区域外の住宅地域である), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (都市計画区域外の山間部に位置する住宅地域であり貸貸需要は少なく), (8) 公示価格 (標準地 100, 100, 100), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格 100, 100, 100), (10) 対象基準地の検討 (継続 15,800 円/㎡, 変動率 年間 -1.9%, 半年間 %).

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 豊田(県)-29, 愛知県, 愛知第10, 株式会社水野立地鑑定. Also includes 鑑定評価額: 8,850,000円, 1㎡当たりの価格: 8,540円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年6月15日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 豊田市市場町伊豆ヶ平1437番外. (2) 範囲: 東100m, 西30m, 南50m, 北150m. (3) 最有効使用の判定: 農家住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路形状. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、名鉄三河線・豊田線、愛知環状鉄道沿線の概ね豊田市及びその隣接市の住宅地域の圏域... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣は都市計画外で住宅が点在する地域である... (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点... ②変動率: 年間 -1.0%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 東海支社	
豊田(県)-30	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 伊藤 修一郎	
鑑定評価額	14,200,000 円		1㎡当たりの価格	21,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		豊田市則定町郷戸35番2外			②地積 (㎡)	651 ( )	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		都計外 (その他)	
	1.5:1	住宅 W1	農家住宅のほか一般住宅等が点在する県道沿いの住宅地域	西9.3m県道	水道	平戸橋 8.8km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用		農家住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口約 30 m、奥行約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項 特にない	
	④地域的特性		街路 9.3m県道			交通施設	平戸橋駅 東方8.8km	法令 都計外 規制	
	⑤地域要因の将来予測 都市計画区域外に位置し農家住宅等が点在する住宅地域で特段の変動要因はないが、地域産業の衰退、人口減少は継続しており、コロナ禍収束の局面に入ったものの、地価の下落傾向は続くものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		21,800 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	同一需給圏は旧豊田市外周部に広がる都市計画区域外の農家住宅等が点在する地域を主とする。主たる需要者の属性は地縁性を有する者で、外部からの流入は極めて少ない。コロナ禍収束局面に入ったものの、豊田市中心部方面へと人口流出が進み、また高齢化の進行など、周辺地域の衰退により、地価は下落傾向が継続している。売買も少なく、規模等も多岐に渡ることから需要の中心となる価格帯は見い出せない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は都市計画区域外に位置し、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する戸建住宅の取引事例から比較検討して求めた価格であり、市場性を反映した価格として十分な説得力を有する。以上から、比準価格を妥当と判断し、近時の経済動向や地価動向等も勘案して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100		標準化補正	地域要因	
(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	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100		標準化補正	地域要因	
(10) 対前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況要因の	[ 要因 ]				一般的な	
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 22,100 円/㎡			[ 要因 ]				コロナ禍収束の局面に入った状況ではあるが、未だ地域経済の中長期的な見通しは不透明であり、地価の二極化傾向は変わらない。	
	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			[ 要因 ]				農家住宅等が点在する地域で特段の変動要因はない。後継者不在による廃業、人口減少等から土地需要の低迷が続いている。	
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号			[ 要因 ]				個別的要因に変動はない。	
	公示価格 円/㎡			② 変動率		年間 -1.4 % 半年間 %			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地評価センター
豊田(県)-31	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 有賀 辰彦
鑑定評価額	4,820,000 円	1㎡当たりの価格	9,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(2) 実地調査日	令和5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 豊田市足助白山町羽根2番1	②地積 (㎡) 507 ( )	③法令上の規制等 都計外 (その他) (土砂災害警戒区域)			
(2) 近隣地域	③形状 不整形 1.5:1	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地利用の状況 農家住宅が点在する 県道沿いの住宅地域	⑥接面道路の状況 北東7.7m県道	⑦供給処理施設状況 水道	⑧主要な交通施設との 接近の状況 平戸橋 16km
	①範囲 東 200 m、西 200 m、南 20 m、北 50 m	②標準的使用 農家住宅地	③標準的画地の形状等 間口約 25 m、奥行約 20 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ整形			
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性 特記事項 特にない	街路 7.7m県道	交通施設 平戸橋駅 北東方16km	法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)	
	⑤地域要因の将来予測 県道沿いの農家住宅を中心とする地域であり、特段の変動の要因もなく、現状のまま推移していくものと予測する。					
(4) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 9,500 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/㎡	(4) 対象基準地の個別的要因 ない	
(5) 市場の特性	同一需給圏は、旧豊田市外周部に広がる都市計画区域外を中心に、隣接する市街化調整区域を含む地域。近隣地域は、県道沿いの旧来からの住宅地域であり、需要者の中心は地縁関係者である。豊田市内とはいえ、都市計画区域外の住宅地域は人口・世帯数の減少が続いており、従来より土地需要は弱含みである。山間部での自然災害が増加するなど、今後も需要増は見込めない。需要の中心は土地については500万円程度とみられる。					
(6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は都市計画区域外に存し、賃貸市場が形成されていないため、収益価格の試算は割愛した。また、自用の住宅用地としての取引が中心であるため、市場価格は取引価格を指標として形成されている。以上より、一般的要因、市場動向等を十分勘案のうえ、取引事例より求めた実証的な比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。					
(7) 公示価格とした	① □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	②時点修正 [ ] 100	③標準化補正 100 [ ]	④地域要因の比較 100 [ ]	⑤個別的 要因の比較 [ ] 100	⑥対象基準地の 規準価格 (円/㎡)
(8) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正 [ ] 100	③標準化補正 100 [ ]	④地域要因の比較 100 [ ]	⑤個別的 要因の比較 [ ] 100	⑥対象基準地の 比準価格 (円/㎡)
(9) 前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 9,600 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況				
(10) 前年標準価格等の検討	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	[ 要因 ] 市内の都市計画区域外の地域一帯は、人口の減少、高齢化率の上昇が続いており、土地需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。				
	②変動率 年間 -1.0 % 半年間 %	[ 地域 ] 旧足助町の農家住宅地域で、地域要因に特段、変動要因は認められないが、土地価格は下落基調にある。				
		[ 個別的 ] 個別的な要因に変動はない。				



鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (豊田(県)-32), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第10), 業者名 (合同会社 土屋不動産鑑定), 氏名 (土屋 暁), 鑑定評価額 (71,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (157,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月7日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (豊田市日之出町2丁目9番13), (2) 範囲 (東70m, 西20m, 南100m, 北100m), (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 +4.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 157,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は豊田市中心部の住宅地域を中心として), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域にはファミリー向けのアパート等の収益物件も見受けられるが), (8) 公示価格 (豊田-20, 188,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討)



# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松尾不動産鑑定事務所
豊田(県)-33	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 松尾 拓志
鑑定評価額	24,300,000 円	1㎡当たりの価格	91,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 1.1倍
(2) 実地調査日	令和5年6月10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 豊田市広田町稲荷山20番24	②地積 (㎡)	266	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) (その他)
(2) 近隣地域	③形状 1:1.2 住宅LS2	④敷地の利用の現況	住宅LS2	⑤周辺の土地の利用の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
	⑥接面道路の状況	西4m市道	⑦供給処理施設状況	水道、ガス	竹村710m
	⑧主要な交通施設との接近の状況				
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	91,500 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		
(6) 市場の特性	同一需給圏は、豊田市を中心に、隣接市を含む住宅地域である。需要者の中心は地元在住者であるが、自動車関連企業に従事する一次取得者層も見られる。近隣地域は、市街化調整区域内の戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。ミニ開発等による供給への相応の需要が認められる。取引される画地規模が不均一で取引件数も少なく明確な水準の把握は困難だが、1㎡当たり8~10万円程度が需要の中心である。				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記の通り、比準価格を得た。近隣地域は調整区域内の中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は見受けられず、賃貸需要も乏しく賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は行わなかった。比準価格は、市場において実際に成立した取引事例により試算しており、市場の実勢を反映し、実証性を有し規範性は高い。以上より、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額と決定した。				
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 豊田-40	② 時点修正	[101.1] 100	③ 標準化補正	100 [102.0]
	公示価格 64,000 円/㎡			④ 地域要因の比較	100 [69.6]
				⑤ 個別的要因の比較	[101.0] 100
				⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	92,100
				⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	[ ] 100	③ 標準化補正	100 [ ]
	前年指定基準地の価格 円/㎡			④ 地域要因の比較	100 [ ]
				⑤ 個別的要因の比較	[ ] 100
				⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	
				⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 89,800 円/㎡	③ 変動形成要因の	[ 一般的 ] 世界的な金融引締め等による先行き不透明感はあるものの、立地や用途等にもよるが、不動産市場は堅調に推移している。 [ 地域 ] 市街化調整区域内の住宅団地で、特段の変動要因はないものの、市内における住宅地需要は堅調であり、当地域の地価も上昇基調にある。 [ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。		
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				
	② 変動率 年間 +1.9% 半年間 %				

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 豊田(県)-34, 愛知県, 愛知第10, and ヴァリユーテックコンサルティング株式会社.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月7日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 豊田市岩滝町滝坂416番81. (2) 近隣地域: 東90m, 西100m, 南130m, 北170m. (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 75,400 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、豊田市を中心とする住宅地域の範囲に一致する. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 収益価格について、近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるほか、不適用理由のとおり事情より試算しなかった. (8) 公示価格とした: 豊田-21, 96,300 円/㎡. (9) 指定からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討: 前年標準価格 74,600 円/㎡, 変動率 年間 +1.1%.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社水野立地鑑定
豊田(県)-35	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 水野 昌弘
鑑定評価額	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	31,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和5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	豊田市中垣内町西ノ平29番				②地積 (㎡)	399 ( )	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)  (その他) 一部土砂警戒			
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 20 m、南 20 m、北 40 m				②標準的使用	農家住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m 市道	交通施設	三河豊田駅 東方6km	法令規制 (調区) (60, 200)		
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,900 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、名鉄三河線・豊田線、愛知環状鉄道沿線の概ね豊田市及びその隣接市の住宅地域の圏域。需要者の中心は西三河地区に生活の本拠を置く居住者である。トヨタの大規模工場が市内南西部に存し、その取引企業群を含めた就業者の宅地需要は高い水準にある。一方、山間部では林業がきびしい状況にあり高齢化・過疎化が急速に進行中である。調整区域の土地は1000万円程度、新築の戸建物件は3000万円程度が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣は市街化調整区域内の既成の住宅地域である。近隣に収益物件は見当たらず、自用目的の取引が殆どである。対象地が市街化調整区域に存する為、収益価格を断念したが、当該地域では投資採算性を指向した収益性より居住性・資産性を重視した価格形成がなされており、収益価格の断念は特に問題ない。以上により、価格形成を反映する比準価格を標準とし、類似性の高い標準地との検討を踏まえて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	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -7.0 交通 +4.0 環境 +51.0 行政 0.0 その他 0.0
	豊田-16	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [146.0]	[100.0] 100	32,000	標準化補正			
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正			
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 31,900 円/㎡		③ 変動要因	[ 一般的 ] 新型コロナウイルス感染症の影響はほぼ無くなり、豊田市の住宅地は回復傾向となった。尚、郊外は過疎化が進み低迷している。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[ 地域 ] 特別な地域要因の変動はない。  [ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (豊田(県)-36), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第10), 業者名 (株式会社 吉野アーバンアプレイザル), 氏名 (吉野 竹夫), 鑑定評価額 (28,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (67,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月4日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年6月15日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 路線価又は倍率 (1.1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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (豊田市配津町南屋敷3番), (2) 範囲 (東100m, 西100m, 南80m, 北100m), (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 67,300 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は豊田市南部の愛知環状鉄道、名鉄三河線各駅を最寄駅とする市街化調整区域内の住宅地域の圏域と把握される。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (豊田市南部の市街化区調整区域内の事例により比準することに努めた結果、地域の需給動向を反映した比準価格が得られたものと判断される。), (8) 公示価格 (豊田-27, 60,200 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 66,000 円/㎡, 変動率 年間 +2.0%, 半年間 %)