

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社 土屋不動産鑑定
豊田(県)-13	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 土屋 暁
鑑定評価額	23,600,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月]	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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		豊田市聖心町1丁目7番10外			②地積 (㎡)	176	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 中専 (60, 200) (その他)													
	1:1.2	住宅 L S3	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東6m市道	水道、下水	土橋 1.6km															
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 30 m、南 100 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 12 m、奥行約 15 m、規模 180 m程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項													
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅等が見られる住宅地域であり、良好な居住環境を形成しており、当面は現状のまま推移していくものと判断される。			特記事項		特にない													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因		方位		+3.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		134,000 円/㎡																
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡																
	原価法		積算価格		/ 円/㎡																
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡																
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊田市の市街化区域内における住宅地域である。需要者の中心は豊田市のほか西三河地区の居住者等であり、物件の規模によっては不動産業者等も考えられる。一般住宅等が見られる住宅地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響は懸念されるが、街区が整然としているため地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、分割した戸建住宅地の土地で2000~2500万円程度、新築の戸建物件は4000~4500万円程度の物件が多い。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例については豊田市に存する住宅地の事例を中心に収集し、相対的に類似する事例を採用することができたため、比準価格は精度があり客観性を有している。一方、画地条件等から見て賃貸経営には不向きであるため収益還元法は適用できなかった。以上より、本件では比準価格を標準とし、代表標準地を規準とした価格との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																				
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	豊田-20	② 時点修正	[101.3]	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	[138.7]	⑤ 個別的要因の比較	[103.0]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	134,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格		193,000 円/㎡		[101.3]		100		[138.7]		[103.0]		100								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		前年指定基準地の価格		[ ]		100		[ ]		100		標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因				
	前年指定基準地の価格		[ ]		[ ]		[ ]		[ ]		[ ]		100								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		129,000 円/㎡		③ 変動状況		一般的要因		新型コロナウイルス感染症の影響が終局段階になり、自動車関連産業の業績は回復しており、豊田市の住宅地の地価は維持されている。								
	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		[ ]		[ ]		[ ]		100		地域要因		一般住宅等が見られる住宅地域であり、街区が整然とし良好な居住環境を形成しているため、地価は安定的に推移している。				
② 変動率		年間 +3.9 %		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	株式会社新成不動産鑑定
豊田(県)-14	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 成田 晃浩
鑑定評価額	46,400,000 円	1㎡当たりの価格	195,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	140,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月18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	豊田市平芝町6丁目41番21				②地積 (㎡)	238	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	1住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 40 m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約 14 m、奥行約 17 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形							
(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	基準方位北、6 m市道	交通施設	梅坪駅南西方900m	法令規制	1住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	豊田市の中心市街地に近い熟成した住宅地域であり、現在の土地利用状況を維持していくものと見込まれる。整った居住環境により、地価は上昇傾向で推移していくものと予測される。							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	195,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +8.0			
	収益還元法	収益価格	30,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、名鉄三河線及び豊田線、愛知環状鉄道沿線で、豊田市を始めとして隣接市等の住宅地域。需要者の中心は、地縁者や血縁者を主体としているが、圏域外からの転入者もある。価格水準が高い住宅地域の物件の動きが鈍くなっているが、近隣地域は、中心市街地に近い、豊田市屈指の住宅地域のため、底堅い需要が見られる。市場の中心価格帯は、土地は4,500万円前後、新築の建売住宅は5,000万円～5,500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を建設する目的の需要が中心であるが、賃貸用共同住宅を建設する目的での土地需要も見られる地域である。比準価格は不動産市場で生じた取引事例に基づく実証的な価格であり、収益価格は不動産の生み出す収益性に着目して求めた理論的な価格である。本件では、収益性よりも居住の快適性・利便性が重視される地域特性にあることから比準価格を重視し、豊田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	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 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 豊田-20	公示価格 193,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [108.0]	100 [100.0]	[108.0] 100	195,000		
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]			
(10) 対象標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 190,000 円/㎡	③ 変動状況 [ 要因 ] 豊田市の住宅地は、地場産業が好調なため潜在的な需要は高いものの、物価高や建築費等の高騰により住宅取得に慎重な動きが見られる。 [ 地域 ] 熟成した住宅地域であり、土地利用が硬直的で変化が見られないため、地域要因に変動はない。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。							
	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 豊田-20 公示価格 193,000 円/㎡								
② 変動率	年間 +2.6 %	半年間 +1.0 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛鳥不動産鑑定事務所
豊田(県)-15	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 小林 純
鑑定評価額	44,000,000 円	1㎡当たりの価格	64,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	豊田市大島町豊35番			②地積 (㎡)	682	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200)			
	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	水道、ガス 知立4.5km (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西150m、南190m、北60m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約20m、規模600㎡程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路 4.2m市道	交通 知立駅北東方4.5km	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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,500 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、豊田市内の市街化調整区域内に存する住宅地域を中心に形成されている。需要者は、地縁的選好性を有する地元居住者が中心であり、圏外からの転入は少ない。近隣地域は、市中心部から離れた集落的要素が残る市街化調整区域内の住宅地域であるものの、一般的要因のもと需要は堅調に推移している。市街化調整区域内の取引は少なく、取引価格にも幅が見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市中心部から離れた郊外の市街化調整区域内の住宅地域で、自用目的での取引が中心であり、公法規制等の観点からも賃貸を想定することが合理的でないため、収益価格は試算しなかった。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を採用し、一般的要因の影響及び標準地との検討をも踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 豊田-17	公示価格 68,800 円/㎡	[100.6] 100	100 [101.0]	100 [106.0]	[100.0] 100	64,600				
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因	[一般的要因] 個人消費が持ち直し、雇用情勢も改善するなか、地域経済は概ね堅調に推移しており、豊田市の不動産市場は総じて堅調に推移している。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 64,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 市中心部から南西方に離れた集落的要素が残る住宅地域であるものの、一般的要因のもと需要は堅調に推移している。							
②変動率		年間 +0.8%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書 (令和6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 鑑定評価額 37,900,000 円 and 1㎡当たりの価格 61,100 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. Includes 令和6年7月1日, 令和6年7月3日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on location (豊田市平井町6丁目80番外), area (620㎡), and price determination factors like market characteristics and comparison methods.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五十嵐鑑定調査事務所
豊田(県)-17	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士 五十嵐 康幸
鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	20,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 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 6 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	豊田市北曾木町森腰 1 8 6 番・3 3 8 番合併				②地積 (㎡)	595	③法令上の規制等	「調区」( 60, 200 )	
	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 30 m、北 20 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	街路 4.5 m市道	
	⑤地域要因の将来予測	近傍に住宅団地もみられる山間の住宅地域で、特段の変動要因はなく、当面は現状での推移と予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,700 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊田市中心市街地から離れた山間部の住宅地域である。需要者は地縁的選好性を有する一般個人が中心であるが、希に不動産業者による分割分譲も見られる。住宅地の需要は生活利便性が高く居住環境の整った新興の住宅団地に集中する傾向が強く、開発期待性の低い旧来住宅地域での需要は極めて限定的であり市場の動きは低調である。需要の中心となる価格帯は概ね 1～1.5 千万円程度と見られるが、取引の個性が強い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益の想定は現実性を欠くと判断されるため、比準価格のみの試算となったが、比準価格は市場で成立した取引事例に基づいて慎重に要因比較を行って求めた結果であり、信頼性は確保されているものと判断する。したがって、比準価格を標準とし、地価水準の推移動向及び同一需給圏内の広域的な価格バランスに留意するとともに地価公示標準地との検討を踏まえて、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	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	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 豊田-12	[ 99.0 ] / 100	100 / [ 100.0 ]	100 / [ 91.4 ]	[ 100.0 ] / 100	20,700	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[ 一般的 ] 新型コロナは終息し、地価はばらつきがあるものの、市街地は総じて微増傾向、郊外は総じて横這い乃至微減傾向にあると判断される。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 21,000 円/㎡	[ ] / [ ]		[ 地域 ] 地域要因に大きな変動はないが、住宅地域として利便性は低く、需要は限定的である。						
	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	③ 変動状況		[ 個別的 ] 特にない。						
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	[ ] / [ ]								
	②変動率 年間 -1.4 % 半年間 %	[ ] / [ ]								

鑑定評価書 (令和6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, 一般財団法人 日本不動産研究所 東海支社. 豊田(県)-18, 愛知県, 愛知第10, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤 修一郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 88,600 円/㎡

1 基本的事項

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6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

Table with 9 columns: (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 9 columns: (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 9 columns: (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 9 columns: (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 9 columns: (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 9 columns: (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 9 columns: (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュエータックコンサルティング株式会社
豊田(県)-19	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 鈴木 哲
鑑定評価額	25,700,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月7日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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		豊田市大林町10丁目14番16				②地積 (㎡)	182	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中専 (60, 200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 100 m、南 30 m、北 60 m		②標準の使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口約 9 m、奥行約 20 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項		特にない		
	⑤地域要因の将来予測		市中心部南側の周辺に位置する比較的利便性の高い住宅地域である。住宅地域として熟成しており特段の変動要因はないが、利便性等を背景に一定の潜在的な需要が見込まれる。										
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因		方位		+1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		141,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡								
	原価法		積算価格		/ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は主として豊田市内の住宅地域で、特に市中心部の周辺に位置する住宅地域との代替性が強い。主たる需要者は豊田市及び周辺市に居住し、自動車産業等に従事する給与所得者である。市中心部から周辺、トヨタ自動車本社付近、名鉄沿線等の需要は高く、外縁部も住環境の良好な地域、割安感のある地域を中心に需要は堅調である。土地は2500万円前後、新築戸建は4500万円前後が需要の中心となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市中心部より南側に位置する住宅地域である。対象基準地は間口が狭く、収益物件の建築が困難であるため収益価格は試算しなかった。一方、住宅地における市場参加者は居住の快適性、利便性に着目して意思決定を行うため、実際の取引事例を基礎に、市場参加者の価値判断基準に立脚して試算された比準価格は説得力を有する。よって、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 豊田-20	[ 101.0 ] 100	100 [ 108.0 ]	100 [ 129.0 ]	[ 101.0 ] 100	141,000	補正	交通	0.0	環境	+29.0	行政	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	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		補正	交通		環境		行政	
(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 ] 自動車産業の好調および低金利の影響からかやや資産インフレの様相を呈しており、市街地の地価は総じて上昇傾向にある。								
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 135,000 円/㎡		[ ]		[ 地域要因 ] 市中心部に比較的近い住宅地域で、住環境、利便性に恵まれ、需要はかなりの多いものと判断される。								
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		[ ]		[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。									
□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		[ ]											
公示価格 円/㎡		[ ]											
②変動率		年間 +4.4 %		半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエムエス
豊田(県)-20	愛知県	愛知第10	氏名	不動態鑑定士 樋沢 武司
鑑定評価額	35,200,000 円	1㎡当たりの価格	127,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月8日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊田市上郷町2丁目1番18				②地積 (㎡)	277	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200)	
	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	三河上郷 670m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 90 m、北 90 m				②標準的使用	低層住宅地			
	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	基準方位北 6.4m市道	交通施設	三河上郷駅 北方670m	法令規制	1住居 (60, 200)	
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	127,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	23,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊田市南部に存する低層住宅地域である。需要者は豊田市に居住する自動車関連産業の従業員が中心であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。豊田市周辺はエンドユーザーの戸建住宅購入意欲が強いのが特徴であり、当該地域は豊田市中心部から離れているものの、地価水準がやや割安なこともあり、需要は底堅い。土地は1000万〜2000万円程度、新築戸建ては3500万〜4500万円程度の物件が必要の中心価格帯である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の近隣及び周辺は戸建住宅がほとんどであり、共同住宅は土地所有者が税務対策その他の理由で建設しているケースが多く、不動産収益性は必ずしも高くない。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から試算しており、市場性を反映し、実証的であり、規範性が高い。本件では比準価格を標準に、収益価格を参考程度に留め、代表標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関係に留意し、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	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	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 豊田-18					127,000	標準化補正	交通 0.0	交通 -4.0	
(9) 指定基準地	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	環境 0.0	環境 +14.0	
	前年指定基準地の価格						画地 0.0	行政 -2.0		
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的] 景気の将来期待感とインフレ懸念が交錯し、不動産市況はこれまでの強含みから模様眺めに移行しつつある。						
	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	③ 変動状況		[地域] 分譲住宅開発が相次いで実施されており、発展的に推移している。						
	② 変動率	年間 +2.4 %	半年間 %	[個別的] 個別的要因に変動はない。						



鑑定評価書 (令和6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 鑑定評価額: 25,200,000 円, 1㎡当たりの価格: 145,000 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. Includes [令和6年1月] 115,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1) to (10). Includes details on location (豊田市住吉町2丁目7番15), area (174㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書 (令和6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, 株式会社エーエムエス. 豊田(県)-22, 愛知県, 愛知第10, 氏名, 不動産鑑定士 樋沢 武司

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,320,000 円, 1㎡当たりの価格, 61,000 円/㎡

1 基本的事項

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6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 table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 豊田市西中山町十七屋117番39外. (2) 標準的画地の形状等: 間口約8m, 奥行約15m, 規模120㎡程度. (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 61,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は豊田市北部に存する低層住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地の近隣及び周辺は戸建住宅がほとんどであり. (8) 公示価格とした: 豊田-45, 77,000 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: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率 年間 0.0%, ③変動状況.

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (豊田(県)-23), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第10), 業者名 (株式会社 吉野アーバンプレイザル), 氏名 (吉野 竹夫), 鑑定評価額 (13,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (23,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月4日), (6) 路線価 (令和6年1月), (2) 実地調査日 (令和6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) 所在地 (豊田市花沢町小御堂58番3), (2) 標準的使用 (農家住宅地), (3) 最有効使用の判定 (農家住宅地), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 23,900 円/㎡), (6) 市場の特性 (豊田市北部から東部にかけての山間部の都市計画区域外及び市街化調整区域の指定下にある農家集落地域が同一需給圏と把握される), (8) 公示価格 (19,100 円/㎡), (9) 指定基準地の検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 24,500 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗田不動産鑑定事務所
豊田(県)-24	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 栗田 宗治
鑑定評価額	2,060,000 円		1㎡当たりの価格	8,480 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 3日	(6) [令和 6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6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	豊田市神殿町西本郷56番1			②地積 (㎡)	243 ( )	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 90 m、南 0 m、北 30 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 12 m、奥行約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路 10.3 m 国道	交通 豊田市駅 南東方24km	法令 都計外
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,480 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊田市の都市計画区域外における住宅地域である。需要者の中心は地域内に地縁関係のある勤労者又は自営業者等であり、外部からの参入はほとんど見られない。山間部に位置し人口の減少や高齢化が進んでいる地域であり、市中心部や最寄駅からも離れているため需要は低迷している。取引総額は規模、取引事情等により幅が見られるため、取引の中心となる価格帯は見出せない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例については豊田市に存する都市計画区域外の住宅地の事例を中心に収集したが、相対的に類似する事例を採用することができたため、比準価格は精度があり客観性を有している。一方、収益還元法は都市計画区域外に存し、賃貸需要が見られないため適用できなかった。以上より、本件では比準価格を標準とし、広域的な価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	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 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 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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 8,670 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 地場企業業績は半導体不足の解消等で堅調であるが、中東情勢、海外景気の下振れ懸念等で不透明感あり。住宅投資等は回復基調である。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[ 地域 ] 山間部に位置する住宅地域であり、建物の連たん性も低く今後も大きな要因変化は見られないと思われる。						
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。								