

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出
豊田(県)-13 宅地-1

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 晓		
鑑定評価額	23,600,000 円	1m ² 当たりの価格			134,000 円/m ²	

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)路線価又は倍率	100,000円/m ²
(2)実地調査日	令和6年6月24日	(5)価格の種類	正常価格	倍率	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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(m ²)	176	⑨法令上の規制等	
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅 L S 3	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	⑥接面道路の状況 東6m市道	⑦供給処理施設状況 水道、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 土橋1.6km			1中専(60, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲 東100m、西30m、南100m、北30m	②標準的使用 戸建住宅地	③標準的画地の形状等 間口約12m、奥行約15m、規模 180m ² 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 土橋駅西方1.6km	法令規制 1中専(60, 200)			
	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。									
(3) 最有效使用の判定	戸建住宅地			(4)対象基準地の個別的原因	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/m ²								
	収益還元法	収益価格 /円/m ²								
	原価法	積算価格 /円/m ²								
	開発法	開発法による価格 /円/m ²								
(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) 公示標準価格といた	①■代表標準地 標準地番号 豊田-20	②時点修正 標準化補正	③標準化 ④地域要因の比較 ⑤個別的原因の比較 ⑥対象基準地の規準価格(円/m ²) 134,000	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +8.0 0.0 0.0	地域要因 交通 環境 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +2.0 +36.0 0.0 0.0 0.0	
(9) 指定基準地の検討	①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/m ²	②時点修正 標準化補正 100	③標準化 ④地域要因の比較 ⑤個別的原因の比較 ⑥対象基準地の比準価格(円/m ²) 100	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +8.0 0.0 0.0	地域要因 交通 環境 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +2.0 +36.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年標準基準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 129,000円/m ²	③価格形成要因の 変動状況 一般的 要因 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 公示価格 円/m ²	〔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 %	〔個別的原因〕 個別的原因に変動はない。								

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月9日提出
豊田(県)-14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新成不動産鑑定		
豊田(県)-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 m ² 当たりの価格	195,000 円/m ²			

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	140,000円/m ²
(2)実地調査日	令和6年6月18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	豊田市平芝町6丁目41番21				②地積(m ²)	238()	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住居(60,200)準防	
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅の中に共同住宅も建つ住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	梅坪900m		(その他)(70,200)	
(2)近隣地域	①範囲	東50m、西30m、南50m、北40m	②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約17m、規模	240 m ² 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	梅坪駅南西方900m	1住居(70,200)準防規制	
	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。							
(3)最有效地の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	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	195,000円/m ²						
	収益還元法	収益価格	30,000円/m ²						
	原価法	積算価格	/円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/円/m ²						
(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)公示価格としめた	①■代表標準地 標準地番号 豊田-20	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	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	
	公示価格 193,000円/m ²	[101.0] 100	100 [108.0]	100 [100.0]	[108.0] 100	195,000	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
(10)対象年標準地の検討等の前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 190,000円/m ²	③価格形成要因の変動状況	一般的 [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。					
	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/m ²		[地域] [要因]	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。					
	②変動率 年間 +2.6% 半年間 +1.0%		[個別] [要因]	個別的原因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出
豊田(県)-15 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)-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 m ² 当たりの価格	64,500 円/m ²

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) [令和6年1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2)実地調査日	令和6年6月17日	(5)価格の種類	正常価格	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 豊田市大島町豊35番					②地積 (m ²)	682	⑨法令上の規制等			
	③形状 1.5:1	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用 の状況 農家住宅を中心に一般住宅、作業場、農地等が混在する住宅地域	⑥接面道路の状況 南東4.2m市道	⑦供給 処理施 設状況 水道、ガス	⑧主要な交通施設との 接近の状況 知立4.5km	「調区」 (60,200)	(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 600m ² 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 知立駅 北東方4.5km	「調区」 (60,200)	法令 規制			
	⑤地域要因の 将来予測	地域要因に特別な変動は認められず、当面は概ね現状を維持していくものと予測する。地価はしばらくの間堅調に推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	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/m ²	ない								
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²	ない								
	原価法	積算価格 / 円/m ²	ない								
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²	ない								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、豊田市内の市街化調整区域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 とし た	①□代表標準地 標準地番号 豊田-17	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/m ²)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		
	公示価格 68,800 円/m ²	[100.6] 100	100 [101.0]	100 [106.0]	[100.0] 100	64,600		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 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/m ²)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
(10) 対象年 らの 標準 基準 地の 等か の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 64,000 円/m ²	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要 因]	個人消費が持ち直し、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。							
	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/m ²		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)

令和6年7月8日提出
豊田(県)-16 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		
豊田(県)-16	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 栗田 宗治		
鑑定評価額	37,900,000 円	1m ² 当たりの価格	61,100 円/m ²			

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	円/m ²
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		1.1倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 豊田市平井町6丁目80番外					②地積(m ²)	620	⑨法令上の規制等			
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 農家住宅と畠地が混在する住宅地域	⑥接面道路の状況 北東4.5m市道、北西側道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 越戸駅南東方2.7km		「調区」(60,200) (その他)			
(2)近隣地域	①範囲 東80m、西60m、南100m、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20m、奥行約30m、規模 600m ² 程度、形状 長方形								
	④地域的特性 特記:特にない 事項:街路	4.5m市道	交通:越戸駅南東方2.7km	施設:	法令:「調区」(60,200) 規制:						
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、農家住宅と畠地が混在する、市街化調整区域内の農家集落地域である。特別の変動要因は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測する。									
(3)最有效使用の判定	農家住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	角地				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 61,100 円/m ²					0.0				
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²									
	原価法	積算価格 / 円/m ²									
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²									
(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だが、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既成住宅地である。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であるが、1m ² 当たり5~8万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既成住宅地域であり、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、公示価格を標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)公示標準価格としめた	①□代表標準地 標準地番号 豊田-22	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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 63,100 円/m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[100.0] 100	61,300	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	+2.0 +1.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
(9)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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	+地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
(10)対象標準地の検討の前	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 60,500 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	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/m ²		地域要因	大きな地域要因の変動はないものの、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。							
	②変動率 年間 +1.0% 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)

令和6年7月8日提出
豊田(県)-17
宅地-1

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10	氏名	不動産鑑定士 五十嵐 康幸
鑑定評価額	12,300,000 円	1m ² 当たりの価格	20,700 円/m ²	

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)路線価又は倍率	円/m ²
(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	豊田市北曾木町森腰186番・338番合併					②地積 (m ²)	595	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)			
	1.2:1	住宅 L.S2	農家住宅が見られる 農地の多い住宅地域	南西4.5m市道	水道	四郷 13km	(その他)			
(2) 近隣地 域	①範囲	東60m、西60m、南30m、北20m	②標準的使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形狀等	間口約30m、奥行約20m、規模	600m ² 程度、形状長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	4.5m市道	交通 施設	四郷駅 北東方13km	法令 規制	「調区」 (60,200)	
	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)	最有效使用の判定									
(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/m ²	(4)対象基準地 の個別の要 因	ない					
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(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を中心であるが、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、取引の個別性が強い。									
(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たため、比準価格のみの試算となつたが、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つ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。したがつて、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 場合	①□代表標準地 標準地番号 豊田-12	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/m ²)	⑦標 準 化 補 正 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 0.0 交通 0.0 環境 -9.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 19,100 円/m ²	[99.0] 100 [100.0]	100 [91.4] 100	[100.0] 100	20,700					
(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/m ²)	⑦標 準 化 補 正 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100 []	100 [] 100	100 [] 100						
(10) 対象標準地の 検討 の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 21,000 円/m ²	③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	一般的 要 因	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。						
	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/m ²		[地 域 要 因]	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、需要は限定期的である。						
	②変動率 年間 -1.4 % 半年間 %		[個 別 的 要 因]	個別的要因に特にならない。						

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年 7月 8日提出
豊田(県)-18 宅地-1

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
鑑定評価額	16,300,000 円		1m ² 当たりの価格	88,600 円/m ²

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	円/m ²
(2)実地調査日	令和6年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		1.1倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 豊田市巴町カキタ4番8					②地積 (m ²)	184 ()	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)						
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	豊田市 6.8km		(その他) (地区計画等)						
(2)近隣地域	①範囲	東100m、西50m、南50m、北50m					②標準的使用 戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 10m、奥行 約 18m、規模	180 m ² 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	豊田市駅 南東方6.8km	1低専 (地区計画等) (60, 100)						
⑤地域要因の将来予測		矢作川より東側に位置し、市中心部からやや離れており利便性に劣る住宅地域であるが、区画整然とした住宅団地であり、相対的割安感があることなど、若干の上昇傾向で推移すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	方位							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 88,600 円/m ²					+6.0							
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²												
	原価法	積算価格 / 円/m ²												
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²												
(6)市場の特性	同一需給圏は豊田市内の住宅地域を主とし、特に矢作川以東に位置する住宅地域との代替性が強い。主たる需要者の属性は豊田市及び周辺市在住の自動車産業等に従事するサラリーマンが中心である。コロナ禍を乗り越え、概ね良好な地域経済を背景に不動産市場も比較的堅調に推移しており、相対的割安感から地価は比較的堅調に推移している。土地は1,500～2,000万円、新築戸建は3,000～3,500万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	近隣地域は矢作川以東の豊田市郊外に位置する住宅地域で、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、代表標準地との検討を踏まえ、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)公示価格としめた	① ■ 代表標準地 標準地番号 豊田-18	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7)内訳	街路 0.0 地域要因 街路 +1.0						
	公示価格 135,000 円/m ²	[102.4] 100	[100.0]	[100] [165.6]	[106.0] 100	88,500		交通 0.0 交通 0.0 環境 0.0 環境 +64.0 画地 0.0 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7)内訳	街路 0.0 地域要因 街路 交通 0.0 交通 環境 0.0 環境 画地 0.0 行政 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0						
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[]	[100] []	[] 100			街路 0.0 地域要因 街路 交通 0.0 交通 環境 0.0 環境 画地 0.0 行政 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0						
(10)対象標準地の検討の年から	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 88,300 円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	一般的要因 コロナ禍を乗り越えたものの、国内経済の中長期的な見通しは未だ不透明であり、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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		[地域要因] 市中心部よりやや離れた住宅地域であるものの、区画が整然とし相対的割安感があることから、地価は若干の上昇傾向で推移している。											
	②変動率 年間 +0.3% 半年間 %		[個別的原因] 個別的原因に変動はない。											

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出
豊田(県)-19
宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリューテックコンサルティング株式会社		
豊田(県)-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 m ² 当たりの価格	141,000 円/m ²			

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	110,000円/m ²
(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	
(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 (m ²)	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	1:2	182 ()	1中専 (60, 200) (その他)			
	1:2	住宅 L S3	一般住宅が多い区画 整然とした住宅地域	西6m市道	水道、 ガス、 下水	末野原 800m						
(2)近隣地域	①範囲	東80m、西100m、南30m、北60m	②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口約9m、奥行約20m、規模	180m ² 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	未野原駅 北西方800m	法令 規制	1中専 (60, 200)			
	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需要が見込まれる。										
(3)最有效使用的判定	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/m ²									
	収益還元法	収益価格	/円/m ²									
	原価法	積算価格	/円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/円/m ²									
(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、賃感がある地域を中心には需要は堅調である。土地は2500万円前後、新築建は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)公示価格とし た	① ■ 代表標準地 標準地番号 豊田-20	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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 0.0	地 域 0.0			
	公示価格 193,000円/m ²	[101.0] 100	100 [108.0]	100 [129.0]	[101.0] 100	141,000		交通 0.0	交 通 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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	環境 0.0	環 境 +29.0			
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +8.0	行 政 0.0			
(10)対象年標準地の 検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 135,000円/m ²	(3)価格変動 形成要因の 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い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。								
	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/m ²		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、需要はかなり多いものと判断される。								
	②変動率 年間 +4.4% 半年間 %		個別的 要 因	個別の要因に変動はない。								

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

別記様式第6

令和 6年 7月 10日提出
豊田(県)-20 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
豊田(県)-20	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 樋沢 武司
鑑定評価額	35,200,000 円	1m ² 当たりの価格		127,000 円/m ²

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/m ²
(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	
(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 (m ²)	277	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住居 (60, 200)											
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほかにア パート等も混在する 住宅地域		北西6.4m市道	水道、 ガス、 下水	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標準的画地の形狀等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 m ² 程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記	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)										
	⑤地域要因の 将来予測	周辺で分譲住宅開発が進んでおり、発展的に推移するものと判断する。																	
(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	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/m ²															
	収益還元法	収益価格		23,000 円/m ²															
	原価法	積算価格		/ 円/m ²															
	開発法	開発法による価格		/ 円/m ²															
(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を中心であり、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ます。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など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 とし た	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊田-18	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/m ²)	⑦内訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 交通 環境 行政 その他	+1.0 -4.0 +14.0 -2.0 0.0								
	公示価格 135,000 円/m ²	[101.5] 100 [100.0] [108.3]	100 [100.0] 100	100 [108.3] 100	[100.0] 100	127,000													
(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/m ²)	⑦内訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 交通 環境 行政 その他	+1.0 -4.0 +14.0 -2.0 0.0								
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100														
(10) 対 象 基 準 地 の 前 ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 124,000 円/m ²	③ 価 格 変 動 状 況 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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		[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 [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)

令和6年7月8日提出
豊田(県)-21 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	辰紀不動産鑑定調査株式会社		
豊田(県)-21	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 中島 豊司		
鑑定評価額	25,200,000 円	1m ² 当たりの価格	145,000 円/m ²			

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	115,000円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和6年6月12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	豊田市住吉町2丁目7番15				②地積(m ²)	174	⑨法令上の規制等	1中専(60, 150)				
	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)				
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整理後の住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	竹村660m							
(2)近隣地域	①範囲	東70m、西50m、南40m、北70m	②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約18m、規模	180m ² 程度、形状	長方形									
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街基準方位北、6m 市道	交通 竹村駅 路 南東方660m	施設	法令 1中専(60, 150)							
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。特別の変動要因は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測する。											
(3)最も効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因	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	145,000円/m ²										
	収益還元法	収益価格	/円/m ²										
	原価法	積算価格	/円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/円/m ²										
(6)市場の特性	同一需給圏は、豊田市内の鉄道沿線を中心とする一円の住宅地域である。需要者は、同一需給圏内的一次取得者が中心で、隣接市からの転入も見受けられる。住宅地の供給は、中規模程度の宅地開発やミニ開発を中心とする。近隣地域周辺について、区画整然とした良好な住環境が選好され、需給関係は堅調に推移している。土地は2500~3000万円程度、新築建売住宅は4500~5000万円程度の物件が取引の中心である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場においては自用目的の取引が中心で、規範性の高い取引事例を収集することができた。これら取引事例から求めた比準価格の信頼性は高い。一方、収益価格については、対象基準地において経済合理性のある賃貸住宅の経営が困難であると判断されるため、本件鑑定評価では試算していない。従って、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)公示標準価格としめた	①■代表標準地 標準地番号 豊田-18	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	+1.0 -4.0 -1.0 -1.0 0.0 0.0				
	公示価格 135,000円/m ²	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	[100.0] 100	144,000							
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他				
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10)対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 140,000円/m ²	③価格変動形成要因の 一般的要因	物価上昇、金融資本市場の変動等の懸念材料があるが、自動車関連産業などの地域経済は堅調。これを受け市内不動産市場も堅調に推移。										
	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/m ²	③価格変動形成要因の 地域要因	特別の変動要因はない。区画整然とした良好な住環境により一定の競争力を有する。需給関係は堅調、地価は上昇基調にある。										
	②変動率 年間 +3.6% 半年間 %	③価格変動形成要因の 個別的原因	個別的原因に変動はない。										

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年 7月 10日提出
豊田(県)-22 宅地-1

基準地番号 豊田(県)-22	提出先 愛知県	所属分科会名 愛知第10	業者名 氏名	株式会社エーエムエス 不動産鑑定士 植沢 武司
鑑定評価額 7,320,000 円			1m ² 当たりの価格	61,000 円/m ²

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 1.1倍	円/m ²
(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 豊田市西中山町十七屋117番39外	②地積 (m ²) 120 ()	⑨法令上の規制等
③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	⑥接面道路の状況 北東4m市道
⑦供給処理施設状況 水道、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 四郷駅北方6.8km	1住居 (60, 200) (その他) (60, 160)	
(2)近隣地域	①範囲 東80m、西80m、南80m、北50m ③標準的画地の形状等 間口約8m、奥行約15m、規模 120m ² 程度、形状 長方形	②標準的使用 戸建住宅地	
④地域的特性 特記事項	特にない 街路 基準方位北 4m市道	交通 施設 四郷駅 北方6.8km	法令 規制 1住居 (60, 160)
⑤地域要因の将来予測	周辺で分譲住宅開発が進んでおり、発展的に推移するものと判断する。		
(3)最有效使用の判定 戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的原因	方位 0.0
(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	比準価格 61,000円/m ² 収益価格 ／円/m ² 積算価格 ／円/m ² 開発法による価格 ／円/m ²		
(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。需要者は豊田市に居住する自動車関連産業の従業員を中心であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。豊田市周辺はエンジニアリング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ます。需要は底堅い。土地は1500万円程度、新築建ては3500万円程度の物件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	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、不動産賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は求め難かった。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、規範となる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)公示価格としめた るの検討	①□代表標準地 標準地番号 豊田-45 公示価格 77,000円/m ²	②時点修正 ③標準化補正 ④地域要因の比較 ⑤個別的原因の比較 ⑥対象基準地の規準価格(円/m ²) 61,100 ⑦内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地 域 要 因 街路 交通 環境 画地 行政 その他 +1.0 0.0 +20.0 +1.0 0.0
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/m ²	②時点修正 ③標準化補正 ④地域要因の比較 ⑤個別的原因の比較 ⑥対象基準地の比準価格(円/m ²) ⑦内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 +20.0 +1.0 0.0	地 域 要 因 街路 交通 環境 画地 行政 その他 +1.0 0.0 0.0
(10)対象標準地の検討 の前 らの 基 準 価 格 等 か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 61,000円/m ² 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/m ² ②変動率 年間 0.0% 半年間 %	③価格変動形成要因の 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。 [地域] [要因] 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。 [個別] [要因] 個別的原因に変動はない。	街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 +20.0 +1.0 0.0

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出
豊田(県)-23 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 吉野アーバンアプレイザル		
豊田(県)-23	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 吉野 竹夫		
鑑定評価額	13,000,000 円			1 m³当たりの価格		23,900 円/m³

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	円/m²
(2) 実地調査日	令和6年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		1.1倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 豊田市花沢町小御堂58番3						②地積 (m²)	546 ()	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			都計外			
	1.5:1	住宅 W2	農地の中に農家住宅、店舗、事業所が見られる国道沿いの住宅地域	南11m国道	水道	豊田市18km			(その他)(土砂災害警戒区域)			
(2) 近隣地域	①範囲 東200m、西200m、南30m、北20m	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18m、規模	540 m²程度、形状	ほぼ長方形									
	④地域的特性 特記 特にない 事項	街路	11m国道	交通施設	豊田市駅18km	法令規制			都計外			
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの農家住宅を中心とする地域で特段の変動要因もなく、現状のまま推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地						(4) 対象基準地の個別的原因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,900 円/m²									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m²									
	原価法	積算価格	/ 円/m²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m²									
(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。基準地所在地域における不動産需要は長期間に渡り限定的で、別荘地所有目的の購入者を除けば地縁的選好性を有する周辺居住者が需要者の中心である。地域の需要の中心となる価格帯は、画地規模500m²程度を前提に1,200万円前後と把握される。											
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	豊田市北部及び東部にかけての山間部の農家集落地域を広範囲に渡って事例収集し比準することに努めた結果、基準地の所在する農家住宅地域の需給動向を反映した比準価格が得られたものと思料される。一方、基準地は都市計画区域外に所在するため、賃貸市場は未成熟であることから収益還元法は採用しなかった。従って、評価額は単価と総額、都市計画区域外の不動産市場の需給動向等を総合的に勘案し、実証的説得性に優る比準価格をもって決定した。											
(8) 公示価格としめた	① □ 代表標準地 標準地番号 豊田-12	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m²)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	-3.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
	公示価格 19,100 円/m²	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [79.5]	[100.0] 100	24,000						
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m²)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円/m²	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象地の標準地価格等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 24,500 円/m²	③価格形成要因の変動状況	④一般的 要因	円安基調が継続していることから自動車を中心とする輸出関連企業の業績は上向き傾向にあり、不動産需要も上昇傾向にある。								
	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/m²	④地域要因の変動状況	⑤地域要因の変動状況	国道沿いの農家住宅を中心とする地域であるが、需要は少なく、地価は下落傾向にある。								
	(2)変動率 年間 -2.4 % 半年間 %	④個別的原因の変動状況	⑤個別的原因の変動状況	個別的原因に変動はない。								

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出
豊田(県)-24 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		
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 m ² 当たりの価格	8,480 円/m ²			

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	円/m ²
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		1.1倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	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 (m ²)	243 ()	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	都計外 (その他)					
	不整形 1:1	住宅 W2	農地、山林の中に農家住宅等が見られる国道沿いの住宅地域	南10.3m国道	水道	豊田市 24km						
(2)近隣地域	①範囲	東70m、西90m、南0m、北30m	②標準的使用	農家住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、規模	240 m ² 程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街 10.3m国道 路	交通	豊田市駅 南東方24km	法令	都計外					
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅等を中心とする住宅地域であり、農家集落的な性格を有し大きな要因変化は見られないため、しばらくは現状のまま推移するものと判断される。										
(3)最有效使用の判定	農家住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	形状						
(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/m ²	0.0								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(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)公示標準価格とした	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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他				
	公示価格	円/m ²	[] 100 [] [] 100 []									
(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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他				
	前年指定基準地の価格	円/m ²	[] 100 [] [] 100 []									
(10)対象年からの標準地価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 8,670 円/m ²	③価格変動形成要因の	一般的要因	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/m ²		〔地 域 要 因〕	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 %		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。								