

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)5-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第10), 業者名 (栗田不動産鑑定事務所), 氏名 (栗田 宗治), 鑑定評価額 (52,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (208,000 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3日), (6) 路線価又は倍率 (165,000 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), (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 (豊田市月見町1丁目10番14), (2) 範囲 (東20m, 西0m, 南100m, 北30m), (3) 標準的画地の形状等 (間口約12.5m, 奥行約20m), (4) 地域的特性 (特記事項: 特にない), (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 (同一需給圏は豊田市中心部及び周辺の幹線道路沿いに位置する商業地域がその範囲となる。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (以上により比準価格及び収益価格の2価格を得た。), (8) 公示価格 (豊田5-5, 261,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (200,000 円/㎡)

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)5-2 宅地-1

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)5-2, 愛知県, 愛知第10, 株式会社エーエスマネジメント愛知支店.

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6年7月1日 and values like 130,000 円/㎡.

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: 豊田市御幸本町1丁目244番. (2) 範囲: 東30m, 西30m, 南50m, 北50m. (3) 最有効使用の判定: 中層店舗兼住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 角地 +6.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 182,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、豊田市内の商業地域であり、特に代替性が高いのは鉄道駅周辺の近隣商業地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、類似性のある取引事例に基づき求めたもので、市場性を反映する実証的な価格であり、信頼性は高い。 (8) 公示価格とした: 豊田5-5, 公示価格 261,000 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 (継続), 前年標準価格 170,000 円/㎡. ②変動率 年間 +7.1%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛鳥不動産鑑定事務所
豊田(県)5-3	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 小林 純
鑑定評価額	139,000,000 円	1㎡当たりの価格	178,000 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率	130,000 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	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	豊田市神田町1丁目7番1			②地積 (㎡)	781	⑨法令上の規制等	近商 (80, 300) 準防			
	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	新豊田 760m	(その他) 駐車付置義務 (100, 300)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 70 m、北 100 m			②標準的使用	中低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 25 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記 特にない	街路 16m市道	交通 新豊田駅 南方760m	法令 近商 (90, 300) 準防 駐車付置義務		
(3) 最有効使用の判定	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。									
	(4) 対象基準地の個別的要因	中低層店舗住宅併用地			角地	+6.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	178,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	98,600 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、豊田市の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域を中心に形成されている。需要者としては、沿道型サービス店舗を展開する企業、地元の中小法人、個人事業者等が想定される。近隣地域周辺は、繁華性がやや乏しいものの市中心部に近い商業地域であり、一般的要因のもと需要は堅調に推移している。価格水準は対象標準地の規模で1億4千万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸物件も見られるが新規投資目的はあまり見られず、賃料の設定が投下償却資産の回収を重視して決定されていること等により、元本と果実の相関関係がやや弱く、収益価格はやや低位に求められた。よって、本件では市場の実態を踏まえ、比準価格を標準に収益価格を参考とし、一般的要因の影響及び代表標準地との検討をも踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格をとした	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +50.0 行政 +4.0 その他 0.0
	標準地番号 豊田5-5	[ 102.7 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 159.1 ]	[ 106.0 ] 100	179,000					
(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/㎡)	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) 前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の形成要因	[ 一般的 ] 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。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 171,000 円/㎡			[ 地域 ] 繁華性がやや乏しいものの市中心部に近い商業地域であり、一般的要因のもと需要は堅調に推移している。							
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		[ 個別的 ] 個別的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 +4.1 % 半年間 %									

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	株式会社エーエムエス
豊田(県)5-4	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 樋沢 武司
鑑定評価額	180,000,000 円		1㎡当たりの価格	214,000 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 175,000 円/㎡ 倍率種別 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	豊田市下林町2丁目55番1外				②地積 (㎡)	842 ( )	⑨法令上の規制等	近商 (80, 200) 準防	
	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	上挙母 700m	(その他) (90, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 0 m、南 150 m、北 150 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 25 m、奥行約 38 m、規模 950 ㎡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	2.5m国道	交通施設	上挙母駅 南東方700m	法令規制	近商 (90, 200) 準防	
(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	二方路形状 +3.0 -5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	218,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	95,900 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊田市内の幹線道路沿いの路線商業地域または中心部普通商業地域と把握される。需要者の中心は地元の法人及び個人事業者の他、店舗等を全国展開する法人事業者である。地元経済が好調であるため、幹線道路沿いの商業地域は各種事業者の出店意欲が強く、物販・飲食等を中心に根強い需要が認められる。市場における中心価格帯については、一定程度の駐車場を確保する必要もあり取引規模及び総額の価格幅が大きくなる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、国道248号沿いの路線商業地域である。比準価格は豊田市内の路線商業地域及び中心部の普通商業地域に存する取引事例を採用し、直近の不動産市場の取引実態を反映している。一方、収益価格は合理的、現実的な低層店舗を想定して査定を行っているが、元本に見合った賃料の授受が困難なためやや低めに試算された。本件では市場性を反映した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 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 0.0 交通 0.0 環境 +15.5 行政 +6.0 その他 0.0
	豊田5-5 公示価格 261,000 円/㎡	[102.7] 100	100 [100.0]	100 [122.4]	[97.9] 100	214,000	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 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]	標準化補正			
(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 207,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[ 地域 ] 豊田市内で繁華性が優る国道248号沿いに存し、地価は上昇している。						
	② 変動率 年間 +3.4 % 半年間 %			[ 個別的 ] 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)5-5	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 成田 晃浩
鑑定評価額	108,000,000 円	1㎡当たりの価格	268,000 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 210,000 円/㎡ 倍率種別 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	豊田市挙母町1丁目43番1			②地積 (㎡)	403	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) (駐車付置義務) (90,400)
	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) 近隣地域	①範囲	東55m、西30m、南100m、北200m			②標準的使用	中層店舗事務所併用地		
	③標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約25m、規模450㎡程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路 25m国道 交通施設 豊田市駅南東方850m 法令規制 商業(駐車付置義務) (90,400) 準防
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	268,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	139,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、豊田市を始めとして、西三河地域一帯の商業地域。需要者の中心は、飲食店や小売店舗を営む地場の事業者や中小の法人のほか、大手の法人等も想定される。市中心部の国道153号などの幹線道路沿いは、市の代表的な商業地域を形成しており、近隣地域は、その一翼を担っている。沿道型店舗や近隣型店舗等が軒を連ねており、集客力が高いため需要は堅調である。市場の中心価格帯は、規模、用途等によって異なるため、把握が困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線沿い商業地域で、需要者の多くは借地による出店形態が主体となっているが、自用目的での土地需要も見られる。比準価格は市場の実態を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、土地価格に見合う賃料を徴収できないことから低位に試算された。本件では、相対的に信頼性が高いと判断される比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、豊田市の商業地の代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格とした	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 対象基準地の規準価格 (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
	豊田5-5 公示価格 261,000 円/㎡	[102.7 / 100]	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0 / 100]	268,000	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	
(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 対象基準地の規準価格 (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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 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	
(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 257,000 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因	[ 一般的 ] 豊田市の商業地は、好業績の自動車産業を背景に地域経済も好調なため、安定した需要が見られる。				
	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5-5 公示価格 261,000 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。 [ 個別的 ] 個別的な要因に変動はない。				
② 変動率		年間 +4.3 %	半年間 +2.7 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地評価センター
豊田(県)5-6	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 有賀 辰彦
鑑定評価額	9,190,000 円	1㎡当たりの価格	38,600 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) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 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	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	豊田市足助町本町30番			②地積 (㎡)	238	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30m、西30m、南70m、北30m			②標準的使用	低層店舗併用住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約25m、規模250㎡程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	重要伝統的建造物群保存地区に選定され、観光地として期待される。	街路	6m市道
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は近隣住民を顧客とする商業地域であったが、近年観光地としての整備が行われ、集客力の強化が期待されるが、お祭りなどの特定日以外は閑散としている。							
	(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、豊田市外縁部に広がる都市計画区域外を中心に、隣接する市街化調整区域を含む地域一帯。需要者の中心は、商業的用途が見込める地域であることから、地縁性を有する個人事業主等である。近隣地域は「足助の歴史的な町並み」として整備されたが、現状、店舗の新規進出は乏しく、寧ろ重伝建地区指定が重荷とも見られる。需要の中心となる価格帯は、売買も少なく、事業規模、業種、業態等により取引総額は異なり、把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は商業地域ではあるが、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、収益価格は試算しなかった。また、自らの業務のための用地として取引されることが中心であるため、市場価格は取引価格を指標として形成されている。以上から、一般的要因、市場動向等を十分勘案のうえ、取引事例より求めた実証的な比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格をとした	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100				
(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
	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か	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 39,800 円/㎡		③ 価格変動要因の			
	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/㎡	[ 一般的 ] コロナ禍明け後、景気は緩やかに回復基調にある。然しながら、不動産投資に需給両面から減少圧力が見られてきた。					
② 変動率	年間	-3.0 %	半年間	%					
				[ 地域 ] 都市計画区域外の地域では人口の減少、高齢化率の上昇が続き、観光地としての発展が期待されるが、観光客減少等苦戦している。					
				[ 個別的 ] 個別的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: 65,600,000 円, 1㎡当たりの価格: 230,000 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7月1日, 令和6年7月4日, 180,000 円/㎡.

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: 豊田市西町1丁目114番3外. (2) 標準的画地の形状等: 間口約14m, 奥行約20m. (3) 最有効使用の判定: 中低層店舗住宅併用地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 237,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、豊田市内のうち鉄道駅限界や幹線及び準幹線道路沿いの商業地域. (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、市場実態を反映した実証的価格である. (8) 公示価格とした: 豊田5-5, 公示価格 261,000 円/㎡. (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, ②変動率 年間 +3.1%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社水野立地鑑定
豊田(県)9-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 水野 昌弘
鑑定評価額	413,000,000 円		1㎡当たりの価格	65,700 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 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率 52,000 円/㎡ 倍率種別 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	豊田市広久手町6丁目1番2外				②地積 (㎡)	6,289	⑨法令上の規制等	工業 (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	新豊田 2.5km	(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m				②標準的使用	工場地				
	③標準的画地の形状等	間口約 100 m、奥行約 65 m、規模 6,500 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 9.2m市道	交通施設 新豊田駅 西方2.5km	法令規制 工業 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	工業団地内で1~2社入れ替わりがある程度であり、特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移するものと判断する。									
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	22,700 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は愛知県西三河を中心とし、幹線道路にアクセスが良い工業地の圏域。需要の中心は同一需給圏内に事業拠点を有する製造業者等である。市内の大企業の販売面では円安による恩恵を受け好調だが、利益面では原材料高騰によるマイナス効果も見受けられる。一方、中小工場は大企業による生産調整を振りやすいものの比較的堅調である。工業地取引は製造する製品の大きさ・量・工程等により様々であり、中心となる規模、価格等の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は相当低く求められた。中小規模工場地は主要取引先から求められる納品対応を実現しうる立地特性を重視しており、短期的な投資採算性を上回る土地であっても大工場へアクセスのよい土地に対する選好性は高く収益価格は低位に求められたと位置づける。従って、価格形成を反映する比準価格を標準とし、収益価格を関係づけ、代表標準地との検討及び当該標準地の前年価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 豊田9-1	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 0.0 行政 -7.0 その他 0.0	
	公示価格 61,500 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [95.8]	[101.0] 100	65,800	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 0.0 行政 -7.0 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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 0.0 行政 -7.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	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	街路 0.0 交通 +3.0 環境 0.0 行政 -7.0 その他 0.0	
(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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 63,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 全体的には円安等のプラス要素の影響が大きく作用し、豊田市の工場地需要は高い水準となっている。							
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[ 地域 ] 工業団地内で入れ替わりが見られるが、特段、地域要因の変動はない。							
	② 変動率 年間 +3.0 % 半年間 %			[ 個別的 ] 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	ヴァリュエータックコンサルティング株式会社
豊田(県)9-2	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 鈴木 哲
鑑定評価額	1,160,000,000 円		1㎡当たりの価格	63,300 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) [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		豊田市堤本町広地17番外			②地積 (㎡)	18,275	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)						
(2) 近隣地域	①範囲		東150m、西300m、南150m、北200m			②標準の使用	流通業務施設用地						
	③標準的画地の形状等		間口約100m、奥行約200m、規模			20,000㎡程度、形状 長方形							
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性		特記 特にない		街路	16m県道	交通	若林駅 北西方3.8km	法令	「調区」(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測		基幹工場近接型の物流施設を中心とする自用流通業務系の工業地域で、開発が容易でない調区ながら今後も緩やかに累積していくものと予測される。北西方に刈谷スマートICに接続するバイパス新設事業が進行中である。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		63,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	角地 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、豊田市を中心とする物流施設適地の工業地域である。調区のため貸倉庫以外で、主な需要者は自社倉庫・物流整備を計画する自動車生産・流通関連等の法人が中心である。豊田市の物流事情については、小牧市等で見られる都市・IC近接型需要より、自動車関連工場近接型需用が中心であり、需要に対して供給が少なく、地価は自動車関連産業業績と連動して上昇基調で推移している。業種、規模等により異なるため、中心価格帯の把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	複数の大規模自動車関連工場に近接する位置にある流通業務地域で、自己利用目的の土地取引が主となっている。市街化区域内の貸倉庫用地需要(不動産賃貸)を見込む需要者は一般的に介在しないことにも留意し、類似する広域的な地価動向を踏まえ、地価公示標準地との検討を行い、市場実勢を反映する比準価格をもって、上記のとお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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	みよし9-1		[102.7]	100	100	[100.0]	63,300	標準化補正	交通	0.0	環境	+3.0	行政
(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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通		環境		行政
(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		63,300 円/㎡		[一般的要因] 円安の影響から国内の製造業は概ね業績好調であり、地価は強含みの傾向にある。 [地域要因] 特に変動はないが市街化調整区域内の工業用地であり、利用に制約のある点に留意を要する。 [個別的要因] 特に変動はない。				
	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						
② 変動率		年間	0.0 %	半年間	%								