

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	いはら不動産鑑定士事務所	
豊明(県)-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	出原 満
鑑定評価額		27,400,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	99,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		豊明市阿野町坂部1番32				②地積 (㎡)	221 ()	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) 準防		
	台形 1:1.2	住宅 L S2		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		西4m市道	水道、ガス、下水	前後 650m		(その他) (70, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m				②標準の使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 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 4m市道	交通施設	前後駅 東方650m		法令規制	1 中専 (70, 160) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はないため、今後も現状のまま推移するものと予測する。									
(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	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 124,000 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、豊明市内の名鉄名古屋本線沿線に係る住宅地域と判断した。主たる需要者は、自己の居住を目的とする個人（一次取得者）である。対象地周辺は街区整備状況にやや劣る既成の住宅地域であり、周辺市と比較した割安感を背景に底堅い需要が認められる。取引の中心となる価格帯は、土地のみで2000万円から3000万円程度、新築の戸建住宅で4000万円から5000万円程度を中心に取引引きが行われている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、実際に成約した事例をもとに試算した実証的な価格である。一方、収益価格は、賃貸住宅の建築を前提とする対象地の取引を経済合理的に想定できないため試算しなかった。対象地周辺は、自己居住用の戸建住宅を取得する目的の取引が中心の地域であるため、その市場実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地の規準価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊明-9		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 +2.0	
	公示価格 155,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [107.0]	100 [118.8]	[100.0] 100	124,000		交通 0.0		交通 -2.0	
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +20.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +7.0		行政 -1.0	
									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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 121,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており不動産市場も底堅く推移しているが、海外情勢、物価高及び金利上昇等の影響に注意する必要がある。							
	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/㎡				[地域要因] 成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。							
					[個別的要因] 特記すべき個別的要因の変動はない。							
	②変動率 年間 +2.5 % 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
豊明(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小林 純
鑑定評価額	23,200,000 円		1㎡当たりの価格	138,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		豊明市二村台7丁目11番16				②地積(㎡)	168	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)				
	1:2.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	前後2.9km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 150 m、南 100 m、北 50 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	前後駅 北東方2.9km	法令規制	1 低専(60, 100)		
	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。地価はしばらくは堅調に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 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		138,000 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、豊明市内の概ね名鉄名古屋本線沿線の住宅地域を中心に形成されている。需要者は、市内の居住者を中心に、周辺市町からの転入者も想定される。近隣地域は、最寄駅からは離れているものの、居住環境及び生活利便性が比較的良好な住宅地域であり、一般的要因のもと需要は堅調に推移している。市場の価格中心帯は、対象基準地の規模で2000万円前半程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては、敷地規模の制約等により賃貸経営を想定することが非現実的であることから、収益還元法は非適用とした。対象不動産は自用目的の取引が主体である住宅地域に存し、市場では競争・代替関係にある他の不動産との比較の観点から価格が決定される傾向にあることから、比準価格を標準とし、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	① 代表標準地 標準地番号	豊明-9	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
	公示価格	155,000 円/㎡	[101.9] / 100	100 / [107.0]	100 / [112.2]	[105.0] / 100	138,000		交通 0.0		交通 +2.0
(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対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +10.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			画地 +7.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		③ 価格変動状況	[一般的要因] 個人消費が持ち直し、自動車関連を中心に生産活動も緩やかに回復しつつあるなか、豊明市の不動産市場は総じて堅調に推移している。						
	前年標準価格	134,000 円/㎡			[地域要因] 最寄駅からは離れているものの、居住環境及び生活利便性が比較的良好な住宅地域であり、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8年地価調査）

令和8年7月3日提出
豊明(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	いはら不動産鑑定士事務所
豊明(県)-3	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 出原 満
鑑定評価額	31,600,000 円	1㎡当たりの価格	158,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	115,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		豊明市三崎町ゆたか台18番7			②地積 (㎡)	200 ()	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)			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	前後 1.1km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 150 m、南 60 m、北 150 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 13 m、奥行 約 15 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	前後駅 北東方1.1km	法令規制	1 低専 (60, 100)		
	⑤地域要因の将来予測		居住環境が良好な住宅地域として熟成しており、特段の大きな変動要因もなく、今後とも現状の住環境を維持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 +7.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			158,000 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、豊明市及びその周辺市町の住宅地と判断した。主たる需要者は、自己の居住を目的とする個人である。街区整然とした住環境の良い地域であり、需要は安定している。近年は建築費高騰の影響等により土地を細分化して総額を抑えた取引が増加している。取引の中心となる価格帯は規模によりばらつきが見られ、土地のみで2000万円から3500万円程度、新築の戸建住宅で4000万円から5500万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、実際に成約した事例をもとに試算した実証的な価格である。一方、収益価格は、賃貸住宅の建築を前提とする対象地の取引を経済合理的に想定できないため試算しなかった。対象地周辺は、自己居住用の戸建住宅を取得する目的の取引が大半の地域であるため、その市場実態を反映した比準価格を採用し、対象基準地の公示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	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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	豊明-9						158,000		交通 0.0		交通 0.0
	公示価格		[101.9]	100	100	[107.0]	100	画地 +7.0	環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0
	155,000 円/㎡		100	[107.0]	[/]	100		行政 0.0	その他 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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格			100	100				交通 0.0		交通 0.0
	円/㎡		100	[]	[]	100		環境 0.0	環境 0.0		
				[]	[]			画地 +7.0	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0
				[]	[]			行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因の	[一般的要因]	景気は緩やかに回復しており不動産市場も底堅く推移しているが、海外情勢、物価高及び金利上昇等の影響に注意する必要がある。					
	■ 継続 □ 新規										
	前年標準価格 153,000 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										
	■ 代表標準地 □ 標準地				[地域要因]	周辺地域は街区が整備された閑静な住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。					
	標準地番号 豊明-9										
	公示価格 155,000 円/㎡				[個別的要因]	特記すべき個別的要因の変動はない。					
	②変動率	年間 +3.3 %	半年間 +1.9 %								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月13日提出
豊明(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価東三河支店
豊明(県)-4	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 大羽 昌広
鑑定評価額	33,700,000 円	1㎡当たりの価格	146,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8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8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		豊明市西川町長田1 4 番 7			②地積 (㎡)		231 ()	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, 150) 準防			
	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	南西6m市道	水道、 ガス、 下水	前後 2.2km		(その他) (70, 150)			
(2) 近隣地域	①範囲			東 100 m、西 200 m、南 100 m、北 70 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 12 m、奥行 約 19 m、規模		230 ㎡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	前後駅 北東方2.2km	法令規制	1 中専 (70, 150) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はないため、当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的な要因	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			146,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格			29,000 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	同一需給圏は名鉄名古屋本線沿線周辺の豊明市を中心とした住宅地域である。需要者の中心は豊明市及び周辺市並びに名古屋市緑区に居住或いは通勤する個人である。近隣地域周辺は最寄駅からやや離れるものの、街区が整備され居住環境が良好な地域であるため、住宅地としての競争力の程度が高く、戸建住宅用地の需要は安定的である。需要の中心となる価格帯は、土地が2 0 0 0 万～3 0 0 0 万円前後、新築の戸建は3 5 0 0 万～5 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	採用した取引事例は近隣地域及び類似地域における信頼性の高い事例である。また需要者の中心は個人であり、近隣地域は自用目的の取引が主である。投資目的の賃貸物件はあまり見られない。従って比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、更に最近の不動産市場の動向等にも留意して、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 標準地番号 豊明-9		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的な要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 155,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [107.0]	100 [104.0]	[103.0] 100	146,000		交通 0.0		交通 +2.0
								環境 0.0	環境 +3.0		
								画地 +7.0	行政 -1.0		
								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個別的な要因の比較	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			交通		交通
								環境	環境		
								画地	行政		
								行政	その他		
								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 143,000 円/㎡			③価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が、景気の緩やかな回復を支えることが期待されるが、中東情勢の影響を注視する必要がある。						
	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/㎡				[地域要因] 区画整然とした住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。名古屋市近郊の普通住宅地域として引き続き需要が見込める。						
					[個別的な要因] 個別的な要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +2.1 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	いではら不動産鑑定士事務所
豊明(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 出原 満
鑑定評価額	29,800,000 円		1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 12日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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 豊明市大久保町南6番5					②地積 (㎡)	221 ()	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) 準防				
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅、共同住宅 が混在する住宅地域	北6m市道	水道、 ガス、 下水	豊明 1.9km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 30 m、南 30 m、北 50 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 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	豊明駅 北東方1.9km		法令 規制	1 中専 (60, 200) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測	一般住宅と共同住宅が混在する区画整然とした住宅地域として既に熟成しており、特段の変動要因はないため、今後も 現状を維持するものと予測する。										
(3)	最も有効使用の判定	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 135,000 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、豊明市及び刈谷市の住宅地域と判断した。主たる需要者は、自己の居住を目的とする個人である。駅から の距離は少し離れているが、周辺には生活利便施設が整備されているため、需要は底堅く推移している。取引の中心 となる価格帯は、土地のみで2500万円から3000万円程度、新築の戸建住宅で3500万円から4500万円程 度を中心に取り引きが行われている。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は、実際に成約した事例をもとに試算した実証的な価格である。一方、収益価格は、賃貸住宅の建築を前提と する対象地の取引を経済合理的に想定できないため試算しなかった。対象地周辺は、自己居住用の戸建住宅を取得する 目的の取引が中心の地域であるため、その市場実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地の規準価格との均衡にも 留意して、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 豊明-9	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 0.0	街路 0.0		
	公示価格 155,000 円/㎡	[101.9] 100	100 [107.0]	100 [109.1]	[100.0] 100	135,000		交通 0.0	交通 +3.0			
(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	環境 0.0	環境 +7.0	行政 -1.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +7.0	行政 0.0	行政 -1.0	その他 0.0	
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 131,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要因]	景気は緩やかに回復しており不動産市場も底堅く推移してい るが、海外情勢、物価高及び金利上昇等の影響に注意する必 要がある。						
	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 要因]	戸建住宅中心に共同住宅も混在する熟成した住宅地域で、地 価に影響を及ぼす特別の変動要因は認められない。					
	②変動率 年間 +3.1 % 半年間 %						[個別 的要 因]	特記すべき個別的要因の変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社寿資産評価東三河支店
豊明(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 大羽 昌広
鑑定評価額	18,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	102,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.2 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所在地及び地番並びに 「住居表示」等		豊明市栄町殿ノ山28番53			②地積 (㎡)	178 ()	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	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ 小規模団地の住宅地 域	南4m市道	水道、 ガス	前後 1km		(その他)			
(2)	①範囲		東 70 m、西 80 m、南 45 m、北 50 m			②標準的使用		戸建住宅地			
近隣 地域	③標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、奥行 約 13.5 m、規模			180 ㎡程度、形状 正方形					
	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	前後駅 南西方1km	法令 規制	「調区」 (60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測		市街化調整区域の住宅団地として成熟し、特段の変動要因はないため、当面は現状のまま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 +7.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			102,000 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	同一需給圏は豊明市を中心とする周辺市町の市街化調整区域に位置する住宅地域である。需要者の中心は豊明市及び周辺市町に居住或いは通勤する個人である。近隣地域周辺は市街化調整区域に位置する小規模住宅団地である。最寄駅まで概ね徒歩圏内にあることから、地縁者を中心に一定の需要は認められる。取引の中心となる価格帯は、地域や規模、取引ごとの個別事情等による差異が大きいため一定の傾向を見いだすことができない。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	採用した取引事例は類似地域における信頼性の高い事例である。また需要者の中心は個人であり、近隣地域は自用目的の取引が主である。投資目的の賃貸物件はあまり見られない。また基準地は画地規模が小さく、経済合理性に見合った賃貸建物を想定することが困難であるため、収益価格は試算しなかった。従って比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえ、更に最近の不動産市場の動向等にも留意して、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 豊明-9		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 +2.0
	公示価格 155,000 円/㎡		$\frac{101.9}{100}$	$\frac{100}{107.0}$	$\frac{100}{155.4}$	$\frac{100}{107.0}$	102,000		交通 0.0		交通 +1.0
(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	環境 0.0	地域 要因	環境 +45.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			画地 +7.0		行政 +4.0
(10) 対象 基準 地 の前 年の 標準 価格 等か ら の 検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 99,000 円/㎡			③変動 状況 価格形 成要因 の	[一般的 要 因] 雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が、景気の緩やかな回復を支えることが期待されるが、中東情勢の影響を注視する必要がある。						
	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 要 因] 市街化調整区域の住宅団地として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。豊明市の地縁者を中心として引続き需要が見込める。						
	②変動率 年間 +3.0 % 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	株式会社寿資産評価東三河支店
豊明(県)5-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 大羽 昌広
鑑定評価額	176,000,000 円		1㎡当たりの価格	168,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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所在地及び地番並びに「住居表示」等		豊明市前後町善江 1 7 3 7 番			②地積 (㎡)	1,047 ()		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 (80, 400) 防火											
	台形 1:1.5	店舗兼事務所 S R C 4F1B	中層の事務所ビルが見られる駅前の商業地域	南東26m市道、三方路	水道、ガス、下水	前後近接		(その他) (100, 400)											
(2) 近隣地域	①範囲			東 0 m、西 200 m、南 0 m、北 0 m		②標準的使用		中層店舗付事務所地											
	③標準的画地の形状等			間口 約 30 m、奥行 約 35 m、規模		1,050 ㎡程度、形状		長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 6 m市道	交通施設	前後駅近接		法令規制	商業 (100, 400) 防火									
	⑤地域要因の将来予測		駅前の商業地域であり今後とも現在の状況が続くと予測する。なお、対象標準地上の事務所ビル 1 階は未利用の状況にある。																
(3)	最有効使用の判定					中層店舗付事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	三方路 台形 +10.0 0.0										
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			170,000 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	同一需給圏は豊明市及び周辺市に位置する商業地域の範囲。近隣地域は、通勤・通学客、周辺住民、周辺企業従業員を顧客とする小売店舗、事務所等が見られる。需要者は地元を中心に営業活動を行う企業及び不動産開発業者が主体となる。周辺は駅至近にあり、人の往来も多いため需要は安定的に推移している。市場での需要の中心となる価格帯は、業種や規模によってかなり幅があるものの、標準的画地規模で概ね 1 億 5 0 0 0 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	採用した取引事例は類似地域において信頼性のある事例である。また、近隣地域周辺においては、賃貸物件も若干見られるが、商業事業者向けの賃貸市場にかかる成熟の程度は総じて低く、自用目的の取引が中心であることから、比準価格が最も説得力を有する。従って、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、更に最近の不動産市場の動向等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	豊明5-2		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 +10.0 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 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	167,000 円/㎡		$\frac{100.6}{100}$		$\frac{100}{110.0}$		$\frac{100}{/}$		$\frac{110.0}{100}$		168,000							
(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/㎡	$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{/}$		$\frac{100}{/}$		$\frac{100}{100}$								
(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価格形成要因の変動状況	一般的要因 雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が、景気の緩やかな回復を支えることが期待されるが、中東情勢の影響を注視する必要がある。												
	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						地域要因 周辺地域は通勤、通学客を主体とした駅前の商業地域である。価格形成要因に影響を及ぼす特段の地域要因の変動はない。												
	②変動率						個別的要因 個別的要因に変動はない。												
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 166,000 円/㎡																		
	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊明5-2 公示価格 167,000 円/㎡																		
	②変動率 年間 +1.2 % 半年間 +0.6 %																		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	いはら不動産鑑定士事務所	
豊明(県)5-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士	出原 満
鑑定評価額	41,900,000 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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和8年6月12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		豊明市新田町吉池1 6 番 2 7				②地積 (㎡)	297 ()	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			
	1:1.5	店舗兼住宅 L S2		店舗、事業所、一般住宅が混在する路線商業地域		南16m県道	水道、ガス、下水	豊明 1.4km		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 110 m、西 170 m、南 40 m、北 30 m				②標準の使用		低層店舗併用住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 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	1 6 m県道	交通施設	豊明駅 北東方1.4km		法令規制	1 住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		成熟した路線商業地域であり、特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地						(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 141,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 57,600 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、豊明市内の幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は地元中小企業及び個人事業主等が想定される。店舗の出店需要は小規模店舗が中心であるが、幹線道路背後には住宅地域が広がっており、当該住宅地域の消費力を背景に底堅い需要が認められる。取得の目的、取得者の属性、事業内容や規模等によって取引に係る画地規模や取引総額が異なるため、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、実際に成約した事例をもとに試算した実証的な価格であり規範性が高い。一方、収益価格は賃貸市場に大きな変化がないことや建築費の高騰により投資採算に見合う収益が得られにくい状況にあるため低位に把握された。周辺地域は、収益目的の取引は少なく自用目的の取引が中心であることから、本件では比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、代表標準地の規準価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊明5-2		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 +2.0		
	公示価格 167,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [110.0]	100 [109.3]	[100.0] 100	140,000		交通 0.0		交通 +1.0		
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +1.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	画地 +10.0		行政 +5.0				
							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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 137,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	景気は緩やかに回復しており不動産市場も底堅く推移しているが、海外情勢、物価高及び金利上昇等の影響に注意する必要がある。							
	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/㎡					[地域要因]	準幹線道路沿いの商業地域で、繁華性の程度は高くはなく、地域要因に特段の変動はない。						
							[個別的要因]	特記すべき個別的要因の変動はない。					
	②変動率 年間 +2.9 % 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
豊明(県)9-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 小林 純

鑑定評価額	92,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	105,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	83,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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					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所在地及び地番並びに「住居表示」等		豊明市新田町大割 2 5 番 1 外				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		準工 (60, 200)	
	台形 2:1	工場		中小規模の工場、一般住宅等が混在する県道背後の地域		北6m市道	水道、ガス、下水	豊明 1.1km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用		工場地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 25 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	6m市道	交通施設	豊明駅 北東方1.1km	法令規制	準工 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		当面は概ね現状を維持しつつも、将来的には徐々に住宅の混在度が増していくものと予測する。地価はしばらくは堅調に推移するものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定						工場地		(4) 対象基準地の個別的要因		ない
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 105,000 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、豊明市及び周辺市町に存する中小工場地域を中心に形成されている。主な需要者としては、工場・倉庫所有目的の製造及び加工業を営む中小事業者等が想定される。近年、愛知県内の主要産業である自動車関連の製造業等の堅調な業績に牽引されるかたちで、工業地需要も強含み傾向にあり、地価は堅調に推移している。価格水準は対象基準地の規模で9000万円台前半程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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にとどめ、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 ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 名古屋緑9-2		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
	公示価格 110,000 円/㎡		$\frac{101.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{107.2}$	$\frac{100.0}{100}$	104,000		交通 0.0		交通 +3.0
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +3.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			画地 0.0		行政 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 102,000 円/㎡			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、自動車関連を中心に生産活動も緩やかに回復しつつあるなか、豊明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 円/㎡				[地域要因] 中小規模の工場、一般住宅等が混在する内陸型工業地域であり、一般的要因のもと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 +2.9 % 半年間 %										