

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)-1 宅地-1

Table with 5 columns: 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. Includes 鑑定評価額: 42,800,000 円, 1㎡当たりの価格: 191,000 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

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3丁目5番3. (2) 範囲: 東30m, 西50m, 南20m, 北30m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、豊田市内の名鉄線及び愛知環状鉄道沿線の住宅地域を中心に形成されている. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 戸建住宅用地における収益価格は、敷地規模の制約等により効率的な賃貸経営の実現が困難なことから. (8) 公示価格とした: 代表標準地 豊田-20, 公示価格 188,000 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 (継続/新規), 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 +3.8%, 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)-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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月10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: 豊田市深見町木戸369番67. (2) 範囲: 東150m, 西150m, 南200m, 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: 方位 +5.0. (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. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、豊田市中心部からやや離れた郊外部において一般住宅が建ち並ぶ中規模住宅団地内に所在する住宅地域である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自己居住目的の取引を中心に規範性の高い取引事例を収集することができたため、これら取引事例から求めた比準価格の信頼性は高い。... (8) 規格外標準地: 豊田-48. (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 61,800 円/㎡. Includes various numerical data and percentages.

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	株式会社新成不動産鑑定
豊田(県)-3	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 成田 晃浩
鑑定評価額	23,400,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 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 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月14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	豊田市大島町片平86番3			②地積 (㎡)	213	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 (50, 80)	(その他)									
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	南東4.5m道路	水道、ガス、下水	知立 4.7km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 120 m、南 80 m、北 60 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、4.5m道路	交通施設	知立駅 北方4.7km	法令規制	1低専 (50, 80)								
	⑤地域要因の将来予測	熟成度の高い住宅地域であり、地域の様相が変化する要因がないため、現在の土地利用状況を維持していくものと見込まれる。鉄道駅は遠いが居住環境が良好なことから、地価は上昇傾向で推移していくものと予測される。															
(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 +6.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	110,000 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の住宅地域を始めとして、隣接する知立市、刈谷市等の圏域。需要者の中心は、豊田市の地縁者や血縁者を主体としており、外部からの転入者もある。当該地域は、鉄道駅からは遠いものの、主要幹線や伊勢湾岸自動車道の刈谷スマートIC等に近い利便性により、住宅需要は堅調である。市場の中心価格帯は、土地は2,000万円～2,500万円程度、新築の建売住宅は3,800万円～4,300万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の公法上の制限及び立地条件を鑑み、経済合理性のある賃貸住宅の想定が困難と判断されるため、収益価格は試算しなかった。居住の快適性・利便性を指標とした、自用目的の取引が主体の住宅地域であり、かつ、類似地域において、多数の信頼性のある取引事例を得られた。本件では、地域的に取引価格の水準が不動産価格の規範となっていることから、比準価格を採用し、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 標準地番号	豊田-18	②時点修正	[103.1] 100	③標準化補正	100 [100.0]	④地域要因の比較	100 [128.0]	⑤個別的要因の比較	[106.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	110,000	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 +3.0 交通 0.0 環境 +23.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	129,000 円/㎡															
(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	100	④地域要因の比較	100	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/㎡		[]		[]		[]									
(10) 前年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 107,000 円/㎡		③ 変動状況		一般的要因] 豊田市の住宅地は、景気が緩やかに回復していることや、自動車産業の業績が好調であることを背景に、不動産市場も活況を見せている。								
	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] 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	+2.8%	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	株式会社五十嵐鑑定調査事務所
豊田(県)-4	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	20,600,000 円	1㎡当たりの価格	114,000 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6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	89,000 円/㎡ 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	豊田市越戸町安貝戸208番5外				②地積 (㎡)	181 ()	⑨法令上の規制等	1低専 (60, 100)												
	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	越戸 480m	(その他) (地区計画等)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 40 m、北 60 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 ㎡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	基準方位 北 6 m市道	交通施設	越戸駅 南東方480m	法令規制	1低専 (地区計画等) (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。																			
(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	114,000 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、豊田市内の名鉄線及び愛知環状鉄道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、矢作川に近いものの、最寄り駅の徒歩圏内に存し居住環境が良好な住宅地域で、需要は堅調である。市場の価格中心帯は、対象標準地の規模で2000万円程度である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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	[103.1]	100	③標準化補正	[100.0]	100	④地域要因の比較	[117.1]	100	⑤個別的要因の比較	[100.0]	100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	114,000	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 +1.0 交通 -5.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	129,000 円/㎡		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	[]	100	[]	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/㎡)		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	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 110,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的] 新型コロナは、ほぼ落ち着きを見せ、地価への影響は少ない。地域によりばらつきはあるが、価格は郊外を除き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/㎡		[地域] 居住環境が良好な住宅地域であり、最寄り駅も近く、需要は堅調と判断される。												
②変動率		年間	+3.6 %	半年間	%	[個別的] 個別的要因に変動はない。															

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	かめやま不動産鑑定
豊田(県)-5	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 亀山 雅弘
鑑定評価額	35,400,000 円		1㎡当たりの価格	75,000 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]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格		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						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	豊田市竜神町寺池69番				②地積 (㎡)	472	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)		
	1.5:1	住宅 L S2	低層一般住宅のほか農地等が見られる住宅地域	北西7.6m市道	水道、ガス	土橋 1.3km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 140 m、南 100 m、北 70 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 20 m、奥行 約 23 m、規模 460 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.6m市道	交通施設	土橋駅 南方1.3km	法令規制	「調区」(60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、今後も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									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,000 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/㎡							
(4) 対象基準地の個別的要因	ない									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね豊田市内の市街化調整区域の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内の地縁性を有する個人であるが、圏外からの転入も見られる。当該地域は市街化調整区域内の画地規模が大きい既成集落内に存することから需要は限定的であるが、周辺に事業所が存することから一定の需要が見込まれる。取引が少なく中心となる価格帯の把握は難しいが、1㎡あたり7万円～9万円程度と判断される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の戸建住宅中心の集落地域にあり賃貸需要は少なく、共同住宅を想定することは現実的ではないと判断し収益価格は試算しなかった。近隣地域における取引は自用目的での取引が中心であることから、取引価格から試算された比準価格を標準とし、かつ、類似の標準地との検討を踏まえ、市場動向の変動にも留意し、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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 豊田-40	[101.1]	100	100	[100.0]	74,300	標準化補正	交通 0.0	環境 -12.0	行政 0.0
	公示価格 64,000 円/㎡	100	[102.0]	[85.4]	100		画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(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	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	交通	環境	交通
		100	[]	[]	100		画地	行政	行政	その他
(10) 対象基準地等の前	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 物価上昇による生活不安もあり一次取得層では住宅取得に慎重姿勢が見られる。市街化調整区域の需要は相対的に弱く推移している。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 74,600 円/㎡			[地域要因] 市街化調整区域内の集落地域であり、全般的に需要は弱く推移している。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +0.5 %	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)-6	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士	水野 昌弘
鑑定評価額	24,000,000 円		1㎡当たりの価格	121,000 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	88,000 円/㎡ 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	豊田市小川町2丁目28番3外				②地積 (㎡)	198	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 2km	(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 100 m、北 100 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	
	⑤地域要因の将来予測	ミニ開発等により住宅等が建ち並んでいる地域であり、当面は現状程度で推移するものと予測する。								
(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 +8.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	121,000 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、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。土地は駐車場を確保して2500万円程度、新築の戸建物件は4500万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	近隣にアパート等の収益物件も見受けられるが、多くは自用の住宅であり、取引の中心も自用の住宅又は住宅用地である。対象地がアパート等の敷地としては過小の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する収益性より居住性・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。よって、価格形成を反映する比準価格を標準とし、代表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 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +3.0 環境 +48.0 行政 +1.0 その他 0.0
	豊田-20	[101.1] 100	100 [108.0]	100 [157.0]	[108.0] 100	121,000	標準化補正			
(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			
(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 118,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[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。徐々に住宅地として成熟しつつある。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。						
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	株式会社土地評価センター
豊田(県)-7	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 有賀 辰彦
鑑定評価額	22,500,000 円		1㎡当たりの価格	131,000 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	92,000 円/㎡ 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 豊田市金谷町6丁目45番3		②地積 (㎡)	172	⑨法令上の規制等		
	③形状 1:1	④敷地の利用の現況 住宅 S2	⑤周辺の土地の利用の状況 中小規模の住宅とアパートが混在する住宅地域	⑥接面道路の状況 南5.5m市道	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 上挙母 570m 1住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲 東100m、西100m、南20m、北30m		②標準的使用 低層住宅地				
	③標準的画地の形状等 間口約12.6m、奥行約12.8m、規模172㎡程度、形状正方形		④地域的特性 特記事項 特にない		⑤地域要因の将来予測 遊休土地等が開発され、住宅地域として熟成していくものと思料され、安定した宅地需要が認められるものと予測される。		
	④地域的特性 特記事項 特にない		⑤地域要因の将来予測 遊休土地等が開発され、住宅地域として熟成していくものと思料され、安定した宅地需要が認められるものと予測される。		⑥標準的使用 低層住宅地		
(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 +8.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	131,000 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、豊田市を中心に隣接する各市を含む住宅地域の圏域である。需要者は、自動車関連産業従事者を中心とした、30から40代の1次取得者がほとんどである。農地・駐車場等の遊休地が見られるものの、市中心部に近い位置に有り利便性の高い地域である。低金利が続く中、豊田市内の市街化区域の住宅地需要は底堅いと判断する。土地は2000万円～3000万円程度、新築の戸建住宅は3500～4500万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	比準価格は市場性に着目し、実際に市場で行われた取引事例に基づき試算した実証的な価格である。収益価格は、画地条件的に経営が成り立つ賃貸住宅を想定することが困難であるため、試算することができなかった。同一需給圏内においては自用の住宅地を求める個人が主たる需要者となっており、意思決定においては市場性が最も重視されることから、比準価格を採用し、公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。						
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊田-20	② 時点修正 [101.1] 100	③ 標準化補正 100 [108.0]	④ 地域要因の比較 100 [145.0]	⑤ 個別的要因の比較 [108.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 131,000	⑦ 内訳 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 188,000 円/㎡						
(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 []	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡						
(10) 対象標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 □ 継続 ■ 新規 前年標準価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[要因] 一般的 新型コロナウイルス感染症からの正常化に向けた回復の動きが続くなか、地域によりばらつきもあるが価格は総じて回復傾向にある。			
	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/㎡			[地域] 一般住宅を中心とした住宅地域で、今後とも住宅地としての熟成度を高めていくものと思料する			
	② 変動率 年間 % 半年間 %			[個別的] 個別的要因に変動はない。			

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)-8, 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, 23,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 143,000 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5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 110,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed data on prices, ratios, and market characteristics.

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)-9	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 成田 晃浩
鑑定評価額	20,000,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 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	90,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月14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	豊田市平戸橋町永和62番13			②地積 (㎡)	174 ()	⑨法令上の規制等	1低専 (50, 80)					
	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)						
	1:1.2	住宅LS2	一般住宅のほか共同住宅もみられる閑静な住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	平戸橋700m							
(2) 近隣地域	①範囲	東80m、西20m、南30m、北90m			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180㎡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	平戸橋駅北方700m	法令規制	1低専 (50, 80)
	⑤地域要因の将来予測	熟成度の高い既成住宅地域である。地域の様相が変化する特段の要因がないため、今後とも現在の土地利用状況を維持していくものと見込まれる。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	115,000 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、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。当該地域は、鉄道駅の徒歩圏内にある、街区の整った居住環境が良好な住宅地域であり、また、好調な自動車産業を背景に住宅の取得意欲が旺盛なため、堅調な需要が見られる。市場の中心価格帯は、土地は2,000万円前後、新築の建売住宅は3,500万円～4,000万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の公法上の制限及び画地規模を鑑み、経済合理性のある賃貸住宅の想定が困難と判断されるため、収益価格は試算しなかった。居住の快適性・利便性を指標とした、自用目的の取引が主体の住宅地域であり、かつ、類似地域において、多数の信頼性のある取引事例を得られた。本件では、地域的に取引価格の水準が不動産価格の規範となっていることから、比準価格を採用し、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内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0	
	豊田-18	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [115.8]	[100.0] 100	115,000	標準化補正	交通	0.0	環境	+17.0		
(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	画地	0.0	行政	+1.0		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正	行政	0.0	その他	0.0		
(10) 対象標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		③ 変動状況		[一般的] 豊田市の住宅地は、景気が緩やかに回復していることや、自動車産業の業績が好調であることを背景に、不動産市場も活況を見せている。							
	前年標準価格	111,000 円/㎡		[]		[地域] 熟成した住宅地域であり、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。							
	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] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	円/㎡		[]									
	公示価格	円/㎡		[]									
	②変動率	年間	+3.6 %	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)-10 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)-10, 愛知県, 愛知第10, 合同会社 土屋不動産鑑定.

1 基本的事項

Table with 4 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 multiple rows and columns. Includes sections for (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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, (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の前年標準価格等.

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)-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエスマネジメント愛知支店
豊田(県)-11	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 加古 路博
鑑定評価額	24,500,000 円	1㎡当たりの価格	150,000 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) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 110,000 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	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	豊田市大林町17丁目11番11				②地積 (㎡)	163	⑨法令上の規制等	1中専 (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	末野原 1km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 60 m、南 130 m、北 60 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 18 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	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	末野原駅 北東方1km	法令規制	1中専 (60, 200)			
(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		150,000 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内の名鉄豊田線・三河線、愛知環状鉄道沿線を中心とした利便性に優れた住宅地域である。主たる需要者は、同一需給圏内の基幹産業である自動車関連企業従業員であり、隣接市町からの需要は少ない。近隣地域は駅徒歩圏内であり、区画整然とした住宅地域を形成しており、ウィズコロナの下であっても、需要は堅調である。土地は2000万円～2500万円程度、新築建売住宅は4000万円前半が取引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	自己居住目的の取引を中心に規範性の高い取引事例を収集することができたため、これら取引事例から求めた比準価格の信頼性は高い。収益価格については、賃貸事業の想定が現実的ではなく、収益性に基づいた価格形成がなされる傾向は低く、取引実態にも合致しないと判断されるため、試算しなかった。よって、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、不動産市場の動向等にも留意のうえ、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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 +1.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	188,000 円/㎡	[101.1] / 100	100 [108.0]	100 [123.2]	[105.0] / 100	150,000					
(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) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 自動車産業中心の地域経済は堅調であり、ここ数年のコロナ禍の影響は少なく、市内の不動産市場も上昇傾向で推移している。 [地域要因] 利便性、住環境に優れた住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。ウィズコロナ下においても、需要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。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 144,000 円/㎡		②変動率 年間 +4.2 % 半年間 %									
	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/㎡											

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)-12	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 中島 豊司
鑑定評価額	33,500,000 円	1㎡当たりの価格	133,000 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	105,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月23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	豊田市神池町2丁目1236番115				②地積 (㎡)	252	⑨法令上の規制等	1低専 (60, 100)							
	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	豊田市 3.8km	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 130 m、北 130 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 11 m、奥行約 22 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、8 m 市道	交通施設	豊田市駅 東方3.8km	法令規制	1低専 (60, 100)							
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅が建ち並ぶ成熟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。														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	133,000 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、豊田市内の矢作川以東に位置する一円の住宅地域である。需要者は、同一需給圏内の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が中心である。近隣地域周辺について、交通利便性に劣るが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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	豊田-18	② 時点修正	[103.1] 100	③ 標準化補正	100 [100.0]	④ 地域要因の比較	100 [/]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	133,000	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 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
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 128,000 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 豊田-18 公示価格 129,000 円/㎡														
	② 変動率	年間	+3.9 %	半年間	+3.1 %	③ 変動状況	[一般的] 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。 [地域] 特別の変動要因はない。交通利便性に劣るが、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。 [個別的] 個別的要因に変動はない。									