

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 50,000,000 円 and 200,000 円/㎡ values.

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.

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 land location, area, and price determination methods.

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)5-2	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 加古 路博
鑑定評価額	45,600,000 円	1㎡当たりの価格	170,000 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	[令和5年1月]	125,000 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	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	豊田市御幸本町1丁目244番				②地積 (㎡)	268	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 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	三河豊田 140m	(その他) (100,400)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	中層店舗兼住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 16 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	8 m市道	交通施設	三河豊田駅 南方140m	法令規制	商業 (90,400) 準防								
(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			170,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格			48,500 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。近隣地域は三河豊田駅や自動車産業の中心オフィスエリアからほど近いが、旧来型の近隣商業地域のため繁華性は低い。需要者は、店舗や事務所利用を目的とする市内及び周辺市町の個人事業者及び中小法人が中心である。商業地の土地取引は限られており、取引価格は規模、用途、立地条件等の個別性により様々なため、需要の中心となる価格帯の把握は難しい。																
(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。一方、収益価格は低位に求められた。これは地域の不動産需要の中心が自用の店舗・事務所利用を目的としており、賃貸収入による収益力を目的とした投資需要が少ないためである。以上により、本件においては、取引の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、代表標準地との検討を踏まえ、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 標準地番号	豊田5-5	②時点修正	[103.6] 100	③標準化補正	100 [100.0]	④地域要因の比較	100 [160.0]	⑤個別的要因の比較	[106.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	170,000	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 0.0 交通 0.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	248,000 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	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) 対象基準地の検討	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 159,000 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/㎡															
	②変動率	年間	+6.9 %	半年間	%	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] 三河豊田駅・トヨタ自動車本社工場近くの近隣商業地域である。地域要因に特別な変動はなく、ここ数年のコロナ禍の影響も小さい。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書 (令和5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, 飛鳥不動産鑑定事務所. Values include 豊田(県)5-3, 愛知県, 愛知第10, 氏名, 不動産鑑定士 小林 純.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 134,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 171,000 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, 125,000 円/㎡, 倍, 正常価格, 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) 範囲: 東20m, 西40m, 南70m, 北100m. (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: 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 171,000 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. (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. (8) 公示価格とした: 豊田5-5, 248,000 円/㎡. (9) 指定からの検討: 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 +3.6%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月12日提出  
豊田(県)5-4 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	174,000,000 円	1㎡当たりの価格	207,000 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	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	165,000 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		豊田市下林町2丁目55番1外			②地積 (㎡)	842	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	近商 (80, 200) 準防 (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	211,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	91,500 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	標準地番号	豊田5-5	② 時点修正	[103.6] 100	③ 標準化補正	100 [100.0]	④ 地域要因の比較	100 [121.4]	⑤ 個別的要因の比較	[97.9] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	207,000	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 +14.5 行政 +6.0 その他 0.0
	公示価格	248,000 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	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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	(円/㎡)	標準化補正										
(10) 対象基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 198,000 円/㎡		③ 変動形成要因の		[ 一般的 ] 景気回復期待感とインフレ予測が広がり、不動産市況が強含みになりつつある。								
	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	+4.5 %	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)

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)5-5, 愛知県, 愛知第10, 辰紀不動産鑑定調査株式会社.

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5年7月1日 and 令和5年6月23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) 範囲: 東55m, 西30m, 南100m, 北200m. (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 262,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、豊田市及び三河エリアの幹線道路沿いを中心とする商業地域である. (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、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, 248,000 円/㎡. (9) 指定からの検討: 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 +4.9%, 半年間 +3.6%.

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	9,470,000 円	1㎡当たりの価格	39,800 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) [令和 5年 1月] 路線価又は倍率	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	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		豊田市足助町本町30番			②地積 (㎡)	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	都計外 (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 70 m、北 30 m			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 10 m、奥行約 25 m、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、観光地としての発展が期待される。		
	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。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地					(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		39,800 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、旧豊田市外周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。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、寧ろ重伝地区指定が重荷とも見られる。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、需要の中心となる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	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 40,900 円/㎡		③ 価格形成要因の		[ 一般的 ] 市内の都市計画区域外の地域では人口・世帯数の減少、高齢化率の上昇が続く、全般的に土地需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。 [ 地域 ] コロナ禍からの正常化に向けた回復の動きが続くなか、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 公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 -2.7 %	半年間 %							

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)5-7	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 亀山 雅弘

鑑定評価額	63,600,000 円	1㎡当たりの価格	223,000 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率	175,000 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	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		豊田市西町1丁目114番3外			②地積 (㎡)	285	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		商業 (80,400) 準防 (その他) (駐車付置義務) (90,400)										
	1:1.5	店舗兼住宅 S3	店舗兼住宅、店舗が建ち並ぶ商業地域	東16m市道	水道、ガス、下水	豊田市 300m												
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 120 m、北 30 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 14 m、奥行 約 20 m、規模			280 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m市道	交通施設	豊田市駅 南東方300m	法令規制	商業 (駐車付置義務) (80,400) 準防									
	⑤地域要因の将来予測	豊田市駅に近い店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、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) 最も有効使用の判定	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		223,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格		120,000 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及び周辺市内の商業地域。需要者の中心は不動産デベロッパー、地元企業等である。当該地域は市中心部に近いが低層の店舗併用住宅も見られる地域であり、北方の再開発が行われた商業地域とは地域的特性がやや異なる。駅徒歩圏エリアの希少性及び投資環境の改善等から地価は強含みで推移している。取引される規模や価格帯にはばらつきがあり、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は豊田市内の商業地の取引事例を採用しており、市場実態を反映した価格である。一方、収益価格は店舗兼共同住宅を想定し試算したが元本価値に見合った賃料を得ることが難しいため、比準価格に比べ低位に試算された。当該地域では取引価格を重視し価格が決定されることが一般的であることから、比準価格を標準に収益価格を参考とし、かつ、代表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 代表標準地	標準地番号	豊田5-5	② 時点修正	[103.6] / 100	③ 標準化補正	100 / [100.0]	④ 地域要因の比較	100 / [115.8]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	222,000	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 +2.0 交通 -3.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		248,000 円/㎡															
(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	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/㎡															
(10) 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		212,000 円/㎡		③ 変動状況要因の								
	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		円/㎡										
② 変動率		年間	+5.2 %	半年間	%	<p>[ 一般的要因 ] 中心部商業地に人の集積が戻りつつある。駅徒歩圏は供給が少ないことに加え、多用途の需要があり堅調に推移している。</p> <p>[ 地域要因 ] 駅に近い利便性の良い商業地であり、供給が限定的であることから地価は強含みで推移している。</p> <p>[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。</p>												

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (豊田(県)9-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第10), 業者名 (株式会社水野立地鑑定), 氏名 (水野 昌弘), 鑑定評価額 (401,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (63,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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] (50,000 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), (6)路線価 (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (豊田市広久手町6丁目1番2外), (2) 範囲 (東250m, 西200m, 南200m, 北200m), (3) 標準的画地の形状等 (間口約100m, 奥行約65m), (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...), (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...), (8) 公示価格 (代表標準地: 豊田9-1, 公示価格: 59,600 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対年標準価格等の前 (対年標準価格: 62,300 円/㎡, 変動率: 年間 +2.4%, 半年間 %)



鑑定評価書 (令和5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, 氏名. Values include 豊田(県)9-2, 愛知県, 愛知第10, ヴァリュートックコンサルティング株式会社, 鈴木 哲.

Table with 4 columns: 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

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. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月5日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, 令和5年1月.

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: 豊田市堤本町広地17番外. (2) ①範囲: 東150m, 西300m, 南150m, 北200m. ②標準的使用: 流通業務施設用地. (3) ①代表標準地: 103,000 円/㎡. (4) 対象標準地の個別的要因: 角地 0.0. (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/㎡. (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. (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. (8) 公示価格: 103,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の前年標準価格等: 62,500 円/㎡. 変動率: 年間 +1.3%, 半年間 %.