

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)-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 小林 純
鑑定評価額	43,900,000 円		1㎡当たりの価格	196,000 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) 路線価	[令和 6年 1月]	155,000 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		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所在地及び地番並びに「住居表示」等		豊田市月見町3丁目5番3				②地積 (㎡)	224 ()	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		1 住居 (60, 200) 準防					
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅のほかに、共同住宅等も見られる閑静な住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	新豊田 520m		(その他) (70, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 20 m、北 30 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 18 m、規模 220 ㎡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	新豊田駅 北西方520m		法令規制	1 住居 (60, 200) 準防			
	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		196,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		84,100 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、市中心部の生活利便性に優れた優良住宅地域で選好性も高いことから、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、対象標準地の規模で4000万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	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、一般的に比準価格と比べ相対的に低位に求められる傾向にある。対象不動産の存する地域は、自用目的の取引が主体で、居住環境の快適性が重視される優良住宅地域であることから、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 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/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 193,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [108.0]	100 [92.1]	[100.0] 100	196,000			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 -7.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	画地 +8.0			行政 0.0		行政 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 191,000 円/㎡			③ 価格変動状況 要因の	[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。								
	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] 市中心部の生活利便性に優れた優良住宅地域で選好性も高く、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 +2.6 % 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	株式会社エーエスマネジメント愛知支店
豊田(県)-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	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	62,100 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) [令和 6年 1月]	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	路線価又は倍率	1.1 倍
				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		豊田市深見町木戸369番67				②地積 (㎡)		215 ()		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		「調区」 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		南西6m市道	水道、ガス、下水	四郷8km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 200 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 12 m、奥行 約 18 m、規模		220 ㎡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	四郷駅 北方8km		法令規制	「調区」 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、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。地域要因に特段の変化は見受けられず、当面は現状を維持して推移していくものと予測する。										
(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 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		62,100 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、豊田市中心部からやや離れた郊外部の市街化調整区域内に存する住宅地域である。需要者の中心は居住用不動産を求める第一次取得者層である。近隣地域は一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。鉄道駅から距離があるが、高速道路 I. C. に比較的近接しているため周辺地域の中でも相応の競争力を有する。エンド市場の中心価格帯は、土地は1500万円程度、新築の建売住宅は3500万円程度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、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 標準地番号 豊田-48	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 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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 -4.0 0.0 0.0
	公示価格 56,700 円/㎡	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	[105.0] 100	62,100						
(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対象基準地の標準価格 (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) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 62,400 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 物価動向、金融資本市場等の変動要因がある中、自動車産業中心の地域経済は堅調であり、市内の不動産市場も上昇傾向で推移している。							
	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/㎡				[地域要因] 市郊外の市街化調整区域内に所在する自動車利用主体の住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、地価はやや弱含みとなっている。							
	②変動率 年間 -0.5 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

1 基本的事項

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 8 6 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)						
	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 5.3km		(その他)						
(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)	最有効使用の判定					戸建住宅地		(4) 対象基準地の 個別的な要 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		112,000 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、及び隣接する知立市、刈谷市等の住宅地域である。主たる需要者は豊田市内に居住する一次取得者が想定されるが、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 I C 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, 0 0 0 万円～2, 5 0 0 万円程度、新築の建売住宅は 3, 5 0 0 万円～4, 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	市場においては自用目的での取引が中心であり、比準価格は規範性が高い信頼性のある価格である。一方、収益価格については、対象標準地について経済合理性のある賃貸物件の経営が困難だったため、試算していない。よって、比準価格を採用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。尚、当該価格は単価と総額の関連の適否についての検討結果からも妥当なものと判断した。													
(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/㎡)	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 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 0.0 +25.0 +1.0 0.0
	公示価格 135,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [130.0]	[106.0] 100	112,000							
(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) 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 110,000 円/㎡			③ 価格 変動状 況要 因の	[一般的] 不安定な海外情勢及び物価の高騰化、不安要素はあるものの、経済活動の正常化に伴い地価は総体的に上昇傾向にある。									
	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] 地域内に特段の変動要因はないが相応の需要が認められ、地価の堅調さが継続している。									
	②変動率 年間 +1.8 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。									

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 2 0 8 番 5 外				②地積 (㎡)	181 ()		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	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	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			118,000 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2 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	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	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 135,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [116.1]	[100.0] 100	118,000			交通	0.0		交通	-5.0	
(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	+21.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				画地	0.0		行政	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 114,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[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/㎡				[地域要因] 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 +3.5 % 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	株式会社アーバン鑑定
豊田(県)-5	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 栗谷 達也
鑑定評価額	36,100,000 円		1㎡当たりの価格	76,500 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	[令和 6年 1月]	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		路線価又は倍率 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所在地及び地番並びに「住居表示」等 豊田市竜神町寺池 6 9 番					②地積 (㎡) ()		③法令上の規制等					
	④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)					
	1.5:1	住宅 L S 2	低層一般住宅のほかに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		(その他)					
(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. 6 m市道	交通 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					(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 76,500 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市街化調整区域の住宅地域である。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ある程度の需要は見込まれる。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	市場においては自用目的での取引が中心であり、比準価格は規範性が高い信頼性のある価格である。一方、収益価格については、対象基準地について経済合理性のある賃貸物件の経営が困難だったため、試算していない。よって、比準価格を採用して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。尚、当該価格は単価と総額の関連の適否についての検討結果からも妥当なものと判断した。												
(8) 公示価格とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊田-40		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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 -1.0 -10.5 0.0 0.0 0.0
	公示価格 65,700 円/㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [86.8]	[100.0] 100	76,100						
(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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	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) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 75,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的] 不安定な海外情勢及び物価の高騰化、不安要素はあるものの、経済活動の正常化に伴い地価は総体的に上昇傾向にある。								
	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] 地域内に特段の変動要因はないが相応の需要が認められ、地価の堅調さが継続している。								
	②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。								

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			
	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		小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4m道路	水道、ガス、下水	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	基準方位 北 4 m道路	交通施設	新豊田駅 南西方2km		法令規制	1 住居 (60, 160)		
	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 125,000 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。自動車関連の大工場が市内南西部に存し、その取引企業群を含めた事業者による宅地需要は高い。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2000万円程度、新築の戸建物件は4000万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 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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0		
	公示価格 193,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [108.0]	100 [156.0]	[108.0] 100	125,000		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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +47.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +8.0	行政 +1.0	行政 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 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 自動車生産が好調であることから、豊田市の住宅地需要も好調に推移している。尚、郊外は過疎化が進み需要が低迷している。							
	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/㎡					[地域要因] 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。							
	②変動率 年間 +3.3 % 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	23,600,000 円		1㎡当たりの価格	137,000 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 3日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	99,000 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		路線価又は倍率	倍
					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				豊田市金谷町6丁目4番3				②地積 (㎡)		172 ()		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 (その他) (70, 200)																	
	1:1		住宅 S2		中小規模の住宅とア パートが混在する住 宅地域		南5.5m市道		水道、 ガス、 下水		上举母 570m																			
(2) 近隣 地域	①範囲				東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 30 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 12.6 m、奥行 約 12.8 m、規模				172 ㎡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 5.5m市道		交通 施設		上举母駅 南方570m		法令 規制		1 住居 (70, 200) 準防													
	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。																											
(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		137,000 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動きにある。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 標準 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				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		0.0 0.0 0.0 +8.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		+1.0 -1.0 +42.0 0.0 0.0	
	公示価格		193,000 円/㎡		[101.0] 100		100 [108.0]		100 [142.0]		[108.0] 100		137,000																	
(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 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 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] コロナ禍明け後の需要回復から景気は緩やかに回復した。自動車の生産制約解消で、地場産業の好業績が続いている。																							
	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] 一般住宅を中心にした住宅地域で、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 +4.6 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。																									

1 基本的事項

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4丁目10番13外				②地積 (㎡)		165 ()		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)					
	1:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	三河上郷 740m		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 0 m、南 30 m、北 20 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 14 m、規模 170 ㎡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 6m市道	交通施設	三河上郷駅 南方740m	法令規制	1 中専 (60, 150)				
	⑤地域要因の将来予測		豊田市南部の区画整然とした一般住宅を中心と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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			148,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			29,400 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、隣接市を含む住宅地域である。主たる需要者は、西三河地域の企業に勤務する一次取得者である。近隣地域は、豊田市南部の市街化区域に位置する区画、街区の整った住宅地域であり、相応の需要は認められる。市場の土地取引の中心価格帯は2500万円程度となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上の通り、2 試算価格を得た。比準価格は、市場において実際に成立した取引事例より試算しており、市場の実勢を反映し実証性を有する。一方、主たる需要者は自己使用を目的とし、収益性より居住の快適性、利便性等を重視し取引を行うことから、収益価格は相対的に規範性が低い。以上より、比準価格をもって妥当と判断し、収益価格を参考に留め、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえ、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/㎡)	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -3.0 -3.0 -1.0 0.0
	公示価格 135,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [94.1]	[101.0] 100	147,000							
(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 143,000 円/㎡			③ 価格変動要因の		[一般的要因] 世界的な金融引締め等による先行き不透明感はあるものの、立地や用途等にもよるが不動産市場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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 特段の変動要因はない。区画整然とした住環境が比較的良好な住宅地域であり、需要は堅調で地価は上昇基調にある。							
	②変動率 年間 +3.5 % 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	20,900,000 円		1㎡当たりの価格	120,000 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	94,000 円/㎡
(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 豊田市平戸橋町永和6 2 番 1 3					②地積 (㎡)	174 ()	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			1 低専 (50, 80)				
	1:1.2	住宅 L S 2	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			(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲 東 80 m、西 20 m、南 30 m、北 90 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 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	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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 120,000 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。鉄道駅の徒歩圏内にあり、街区の整った居住環境が良好な住宅地域である。中心市街地に比較的近いこともあり、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ると、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おり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	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -3.0 +15.0 +1.0 0.0
	公示価格 135,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [113.8]	[100.0] 100	120,000						
(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) 年 標準 価格 等か らの変 動率	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 115,000 円/㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[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 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 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。								
	②変動率 年間 +4.3 % 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	合同会社 土屋不動産鑑定
豊田(県)-10	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 土屋 暁
鑑定評価額	14,100,000 円		1㎡当たりの価格	26,000 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) 路線価	[令和 6年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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		豊田市力石町北郷戸336番1外				②地積 (㎡)		541 ()	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)	
	不整形 1.2:1	住宅 W2		農家住宅等の中に農地も見られる住宅地域		南3.6m市道	水道	平戸橋 5.1km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 30 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 30 m、奥行 約 20 m、規模 600 ㎡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	3. 6 m市道	交通 施設	平戸橋駅 北東方5.1km		法令 規制	「調区」 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測		旧来からの農家集落地域で特筆すべき変動要因はみられず、当分は現状のまま推移するものと予測される。								
(3) 最も有効使用の判定	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 26,000 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	同一需給圏は市内中心部より距離のある市街化調整区域内の住宅地域である。近隣地域は農家住宅を中心とした農家集落地域で、需要者の中心は地縁関係者とみられ、同一需給圏外からの転入者は少ない。当市の市街化調整区域内では住宅地開発があらこちで行なわれてきたが、近隣地域については街路条件が劣り、外部からの需要は従来から低い。土地は対象基準地の規模で1400万円程度、新築戸建住宅は2500万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	近隣地域は市街化調整区域内の集落地域である。非自己用建物の建築は現実的ではないため、収益価格は試算しなかった。自己用の住宅用地等としての取引が中心の地域で、その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、取引事例より求めた実証的な比準価格を標準とし、類似の標準地を規準とした価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格 とした 価格を	① ■ 代表標準地 □ 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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 +3.0
	公示価格 19,100 円/㎡		[99.7] 100	100 [100.0]	100 [73.1]	[100.0] 100	26,100		交通 0.0		交通 0.0
									環境 0.0		環境 -29.0
									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 からの 標準地 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	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 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 26,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 富裕層を需要者とする住宅地域の価格は安定的、市街化区域の住宅地需要は概ね堅調だが、ウッドショックの影響が懸念される。						
	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 円/㎡				[地 域 要因] 街路条件の劣る集落地域。国道、力石ICには近い。北方の新設市道東広瀬2号線の開通により西広瀬方面へのアクセスがやや向上。						
	②変動率 年間 0.0 % 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9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	25,400,000 円		1㎡当たりの価格	156,000 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) 路線価又は倍率	115,000 円/㎡ 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		豊田市大林町1 7 丁目1 1 番1 1			②地積 (㎡)	163 ()	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)	
	1.5:1	住宅 W2	一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	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	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)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、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	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 156,000 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、区画整然とした良好な住環境を保持する住宅地域を形成しており、需要は堅調である。土地は2 0 0 0万円～2 5 0 0 万円程度、新築建売住宅は4 0 0 0 万円～4 5 0 0 万円程度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	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 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 0.0
	標準地番号 豊田-20							交通 0.0	交通 +1.0
	公示価格 193,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [108.0]	100 [122.2]	[105.0] 100	156,000	環境 0.0	環境 +21.0	
							画地 +8.0	行政 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	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	行政	
							その他	その他	
(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			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 物価動向、金融資本市場等の変動要因がある中、自動車産業中心の地域経済は堅調であり、市内の不動産市場も上昇傾向で推移している。				
	■ 継続 □ 新規				[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。需要は堅調に推移しており、地価は強含みである。				
	前年標準価格 150,000 円/㎡				[個別的要因] 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 +4.0 %	半年間 %						

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	34,500,000 円		1㎡当たりの価格	137,000 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡ 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	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		豊田市神池町2丁目1236番115				②地積(㎡)	252	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	住宅W3	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北8m市道	水道、ガス、下水	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							
	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熟成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			137,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	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	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対象基準地の標準価格(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 135,000 円/㎡	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	137,000				
(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/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
(10) 対象年間の標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 133,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[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 豊田-18 公示価格 135,000 円/㎡					[地域要因]	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。			
							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。		
	②変動率 年間 +3.0 % 半年間 +1.5 %									