

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
豊田(県)-25 宅地-1

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)-25	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 土屋 暁
鑑定評価額	2,050,000 円		1㎡当たりの価格	7,780 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) 路線価又は倍率	[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	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	豊田市下切町柵本2542番1外				②地積(㎡)	263 ()	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	
	台形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅等が混在する県道沿いの住宅地域	南東12m県道、東側道	水道	平戸橋 26km	(その他) (土砂災害警戒区域)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 250 m、北 50 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 13 m、奥行 約 20 m、規模 260 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 12m県道	交通 平戸橋駅 北東方26km	法令 都計外		
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに農家住宅と一般住宅が見られる旧来からの地域であり、今後も現状のまま推移するものと予測される。地価は人口・世帯数の減少が継続しているため、下落傾向が続くものと予測される。						
(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	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	7,780 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郊外の都市計画区域外を中心として、市街化調整区域の住宅地域を含む。豊田市中心部から大きく離れた山間部の旧来からの農家住宅であり、需要者は地縁関係者が中心であり、一部に豊田市を中心に周辺市町村に居住する一次取得も考えられる。豊田市中心部の不動産動向とは異なり、過疎が進行する近隣地域は人口・世帯が減少しており、土地需要も弱含みである。取引面積には幅があり、土地需要の中心価格は見いだせない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧旭町の県道沿いの農家住宅地域であり、周辺には収益物件は見られない。比準価格は豊田市郊外の類似性のある住宅地域から求められたものであり、市場動向を反映した価格であるといえる。また、収益価格は豊田市の中心市街地から大きく離れ、対象基準地上に収益物件を想定することは非現実的であり求めることが出来なかった。従って鑑定評価額決定にあたっては、比準価格を標準として、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 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	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 7,940 円/㎡	③ 価格変動要因 [一般的] 豊田市中心部から大きく離れる旧旭町に位置する。人口・世帯数の減少が続いており、土地需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。 [地域] 旧旭町中心部に近い農家住宅地域で、地域要因に特段変動要因は認められないが、過疎化の影響もあり土地価格は下落基調にある。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。						
	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 -2.0 % 半年間 %							

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)-26	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 成田 晃浩
鑑定評価額	6,750,000 円	1㎡当たりの価格	14,900 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 倍率種別	円/㎡ 1.1 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		豊田市武節町ソト田83番2外				②地積 (㎡)	453 ()	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			
	1:2	住宅 W2	一般住宅のほか空地 も見られる既成住宅 地域	東4.4m市道	水道、 下水	平戸橋 38km	(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 70 m、南 100 m、北 30 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 15 m、奥行 約 30 m、規模		450 ㎡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	4.4m市道	交通 施設	平戸橋駅 東方38km	法令 規制	都計外	
	⑤地域要因の 将来予測	旧稲武町の中心部にある住宅地域である。土地利用に変化がないため、今後とも現状を概ね維持していくものと見込まれる。山間部に位置し需要が弱いことから、地価は下落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	ない	
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格			14,900 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、豊田市の都市計画区域外の住宅地域である。需要者の中心は、豊田市の地縁者や血縁者に限られる。当該地域は、豊田市の中心市街地から遠く離れており、外部からの転入者は殆どなく、人口減少や高齢化等の構造的な問題を抱えているため、住宅需要はかなり乏しい状況にある。市場の中心価格帯は、土地は500万円～700万円程度、新築の建売住宅は皆無の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		対象基準地は都市計画区域外の山間に位置し、賃貸市場が未成熟なため、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、かつ都市計画区域外の類似地域において、代替関係が認められ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、豊田市の公示価格等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)	公示 規 格 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
		公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 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 15,400 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	一般的 [要因] 豊田市の都市計画区域外の住宅地は、山間部に位置するため、中心市街地からの住宅需要の波及はなく、市況は極めて弱い。					
	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/㎡				地 域 [要因] 未利用地が残るものの、需要が乏しいため新たに土地を利用する動きはなく、地域要因に変動はない。					
	②変動率 年間 -3.2 % 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	飛鳥不動産鑑定事務所
豊田(県)-27	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 小林 純
鑑定評価額	2,200,000 円	1㎡当たりの価格	6,750 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 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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	豊田市小田木町西ノ洞5番3				②地積(㎡)	326 ()	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)		
	不整形 2:1	住宅 W2	農家住宅が見られる山間の農家集落地域	南西5m市道	水道	平戸橋 32km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 30 m、南 100 m、北 0 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 25 m、奥行 約 15 m、規模 375 ㎡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	5m市道	交通施設	平戸橋駅 北東方32km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	中長期的には限界集落として衰退傾向にある。地価は引き続き下落傾向で推移するものと予測される。							
(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	不整形	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,750 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、豊田市内の鉄道沿線から外れた都市計画区域外の山間集落の住宅地域を中心に形成されている。需要者は、地縁的選好性を有する地元居住者が中心であり、圏外からの転入は見られない。市中心部から遠く離れ、生活利便性が劣る都市計画区域外の住宅地域の需要は弱含みで推移している。都市計画区域外の宅地の取引は少なく、取引価格にも幅が見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市中心部から遠く離れた都市計画区域外の山間集落の住宅地域で、賃貸市場が未成熟であり、経済合理性の観点からも市場性のある賃貸住宅を想定することが困難なことから、収益価格は試算しなかった。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を採用し、一般的要因の影響及び前年基準地の価格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	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		
(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 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 6,890 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、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/㎡			[地域要因] 旧稲武地区は過疎化が進んでおり、一般的要因の影響が波及するまでには至っておらず、引き続き地価は弱含みで推移している。					
				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 -2.0 %	半年間 %						

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)-28	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 栗谷 達也
鑑定評価額	6,330,000 円	1㎡当たりの価格	15,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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	豊田市永太郎町宮前322番1				②地積(㎡)	422	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)	
	台形 1:3	住宅 W2	中規模一般住宅と農地が見られる住宅地域	北東8m市道	水道	四郷 21km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 150 m、南 100 m、北 50 m				②標準の使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 35 m、規模 420 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 8m市道	交通施設	四郷駅 北東方21km	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	都市計画区域外の山間部に位置する住宅地域である。人口、世帯数とも減少していることから地価は下落傾向で推移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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 15,000 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都市計画区域外の住宅地域である。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、近年は圏外からの転入も見られる。当該地域は、過疎化、高齢化が進む山間部に存する住宅地域であるため需要は限定的であり、地価は低位で推移している。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1万円～2万円程度と把握される。								
(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	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
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		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
	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 15,500 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] 利便性が劣る山間部においては、従来から人口減少、高齢化が進行しており、不動産市場における需要は限定的である。 [地域] 地域内に大きな変動要因はないが人口減少が進む集落であるため、地価は弱含みにある。 [個別的] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 -3.2 % 半年間 %								

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)-29 宅地-1

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)-29	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 水野 昌弘
鑑定評価額	8,650,000 円	1㎡当たりの価格	8,350 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 倍率種別	円/㎡ 1.2 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				豊田市市場町伊豆ヶ平 1 4 3 7 番外		②地積 (㎡)	1, 036 ()	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) (土砂災害警戒区域)	
	不整形 1. 2 : 1	住宅 W1		農家住宅等が散在する山間の農家集落地域		東 12m 県道、背面道	水道	四郷 20km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 30 m、南 50 m、北 150 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 25 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 2 m 県道	交通施設	四郷駅 北東方 20km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測		山間の道路沿いの農家集落地域で、今後は過疎化により空き家が増えていくものと予測する。								
(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	二方路形状	0. 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 8, 350 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就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。都市計画区域外における土地の中心価格帯の把握は困難であり、新築の建売物件は殆ど見られない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣は都市計画外で住宅が点在する地域である。近隣に収益物件は見当たらず、自用目的の取引が殆どである。対象地が都市計画区域外に存する為、収益価格を断念したが、当該地域では投資採算性を指向した収益性より居住性・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。以上により、価格形成を反映する比準価格を標準とし、当該基準地の前年価格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) 公示標準価格とした	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	地域要因 街路交通環境行政その他
	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	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 8, 540 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[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。					
						[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 -2. 2 % 半年間 %										

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年 7月 8日提出
豊田(県)-30 宅地-1

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)-30	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	13,900,000 円	1㎡当たりの価格	21,400 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) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 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			
(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	豊田市則定町郷戸35番2外	②地積(㎡)	651 ()	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
	1.5:1	住宅W1	農家住宅のほかに一般住宅等が点在する県道沿いの住宅地域	西9.3m県道	水道	平戸橋8.8km (その他)
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 長方形	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 9.3m県道
	⑤地域要因の将来予測	都市計画区域外に位置し、農家住宅等が点在する住宅地域で特段の変動要因はない。地域産業の衰退、人口減少は継続しており、コロナ禍を乗り越えた状況の下、地価の下落傾向は今後も続く予測する。	交通施設	平戸橋駅 東方8.8km	法令規制	都計外
(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	21,400 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の農家住宅等が点在する地域を主とする。主たる需要者の属性は地縁性を有する者で、外部からの流入は極めて少ない。コロナ禍を乗り越えた状況の下、豊田市中心部方面へと人口流出は継続し、また高齢化の進行など、周辺地域の衰退により、地価は下落傾向が続いている。売買も少なく、規模等も多岐に渡ることから需要の中心となる価格帯は見い出せない状況である。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は都市計画区域外に位置し、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する戸建住宅の取引事例から比較検討して求めた価格であり、市場性を反映した価格として十分な説得力を有する。以上から、比準価格を妥当と判断し、近時の経済動向や地価動向等も勘案して、上記のとおり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	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/㎡)
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準化補正
	円/㎡	[] 100	[]	[]	[]	街路交通環境画地行政その他
(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/㎡)
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準化補正
	円/㎡	[] 100	[]	[]	[]	街路交通環境画地行政その他
(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 21,800 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	一般的要因 [] 要因 [] 要因 [] 要因			
	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/㎡		コロナ禍を乗り越えたものの、国内経済の中長期的な見通しは未だ不透明であり、地価の二極化傾向は変わらない。			
	②変動率 年間 -1.8 % 半年間 %		農家住宅等が点在する地域で特段の変動要因はない。後継者不在による廃業、人口減少等から土地需要の低迷が続いている。			
			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)-31	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 有賀 辰彦
鑑定評価額	4,770,000 円		1㎡当たりの価格	9,400 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		豊田市足助白山町羽根 2 2 番 1			②地積 (㎡)	507 ()	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	
	不整形 1.5:1	住宅 W2	農家住宅が点在する県道沿いの住宅地域	北東7.7m県道	水道	平戸橋 16km		(その他) (土砂災害警戒区域)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 20 m、北 50 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 25 m、奥行 約 20 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7. 7 m 県道	交通施設	平戸橋駅 北東方16km	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いの農家住宅を中心とする地域であり、特段の変動の要因もなく、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			9,400 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。近隣地域は、県道沿いの旧来からの農家住宅地域であり、需要者の中心は地縁関係者である。豊田市内とはいえ、都市計画区域外の地域は、人口減少と高齢化が進んでおり、従来より土地需要は弱含みである。山間部での自然災害が増加するなど、今後も需要増は見込めない。需要の中心は土地については500万円程度とみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は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、収益価格の試算は割愛した。また、自用の住宅用地としての取引が中心であるため、市場価格は取引価格を指標として形成されている。以上より、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 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
	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	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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 9,500 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 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、住宅投資に需給両面から減少圧力が見られてきた。				
	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] 市内の都市計画区域外の地域一帯は、人口の減少、高齢化率の上昇が続いており、土地需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。				
	②変動率 年間 -1.1 % 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8日提出
豊田(県)-32 宅地-1

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)-32	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 土屋 暁
鑑定評価額	74,500,000 円		1㎡当たりの価格	163,000 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) 路線価又は倍率	[令和6年1月]	125,000 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	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				豊田市日之出町2丁目9番13		②地積	457	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) 準防 (その他) (70, 200)
	1.2:1	共同住宅 S3	アパート、一般住宅のほか小工場、店舗等が見られる住宅地域	南西8m市道	水道、ガス、下水	豊田市 900m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 20 m、南 100 m、北 100 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 23 m、奥行 約 20 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	基準方位 北 8 m市道	交通施設	豊田市駅 東方900m	法令規制	準工 (70, 200)
	⑤地域要因の将来予測	市中心部から近く、戸建住宅や共同住宅、店舗兼住宅が混在する住宅地域である。特段の変動要因もないことから、今後も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要因	方位 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 163,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 75,000 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中心部の住宅地域を中心として、市街化区域に形成された住宅地域。需要者は地元の不動産業者又は個人投資家を中心とする。商業中心地である豊田市駅から近く、平坦で比較的規模の大きな敷地を確保しやすいことから共同住宅が多く見られる。地域経済は比較的良好な状態で、土地の取引価格は堅調に推移している。対象不動産は資産保有目的の共同住宅需要と共に、不動産業者による分割戸建住宅素地としての需要も見込まれる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域にはファミリー向けの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。当該地域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、投資価値に見合う収益価格は形成されていない。以上より、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、代表標準地を規準とした価格との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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	街路 0.0	地域要因
	標準地番号 豊田-20						標準化補正	交通 0.0	街路 -1.0
	公示価格 193,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [108.0]	100 [115.8]	[104.0] 100	163,000	環境 0.0	交通 0.0	
							画地 +8.0	環境 +17.0	
							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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通 0.0	交通 0.0
							環境 0.0	環境 0.0	
							画地 +8.0	画地 +8.0	
							行政 0.0	行政 0.0	
							その他 0.0	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		③ 価格変動要因の形成状況	[一般的] コロナ後で概ね平常時に戻りつつあり、市場は回復基調になりつつある。そのため、優良住宅地の地価は安定から上昇となっている。					
	■ 継続 □ 新規			[地域] 豊田市中心部に比較的近い住宅地である。不動産市場は安定しており、地価は堅調な需要に支えられて若干の上昇基調で推移している。					
	前年標準価格 157,000 円/㎡			[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 +3.8 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
豊田(県)-33 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松尾不動産鑑定事務所
豊田(県)-33	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 松尾 拓志
鑑定評価額	24,600,000 円	1㎡当たりの価格	92,400 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11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		豊田市広田町稲荷山20番24				②地積(㎡)	266	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)	
	1:1.2	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域		西4m市道	水道、ガス	竹村710m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東100m、西70m、南110m、北40m				②標準的使用		戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口約14m、奥行約20m、規模280㎡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	4m市道	交通施設	竹村駅北方710m	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熟成した中規模住宅団地で、特段の大きな変動要因はなく、当面は現状のまま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+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格92,400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、隣接市を含む住宅地域である。需要者の中心は地元在住者であるが、自動車関連企業に従事する一次取得者層も見られる。近隣地域は、市街化調整区域内の戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。ミニ開発等による供給への相応の需要が認められる。取引される画地規模が不均一で取引件数も少なく明確な水準の把握は困難だが、1㎡当たり8～10万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	上記の通り、比準価格を得た。近隣地域は調整区域内の中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は見受けられず、賃貸需要も乏しく賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は行わなかった。比準価格は、市場において実際に成立した取引事例により試算しており、市場の実勢を反映し、実証性を有し規範性は高い。以上より、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額と決定した。									
(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	地域要因0.0
	標準地番号豊田-40							標準化補正	交通0.0	交通-2.0
	公示価格65,700円/㎡		[100.6] 100	100 [102.0]	100 [70.6]	[101.0] 100	92,700	環境0.0	環境-28.0	行政0.0
								画地+2.0	行政0.0	その他0.0
								行政0.0		
								その他0.0		
(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	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通	交通
								環境	環境	環境
								画地	画地	画地
								行政	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			③価格変動要因		[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。 [地域要因] 市街化調整区域内の住宅団地で、特段の変動要因はないものの、市内における住宅地需要は堅調であり、当地域の地価も上昇基調にある。 [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91,500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									
	標準地番号									
	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間	+1.0%	半年間						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月8日提出
豊田(県)-34 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュートックコンサルティング株式会社	
豊田(県)-34	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士	鈴木 哲
鑑定評価額	18,000,000 円		1㎡当たりの価格		75,800 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) 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					豊田市岩滝町滝坂4 1 6 番 8 1		②地積 (㎡)	237 ()	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)				
	1:1.2	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	平戸橋 3.8km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 100 m、南 130 m、北 170 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 14 m、奥行 約 17 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 6 m市道	交通施設	平戸橋駅 南東方3.8km		法令規制	「調区」 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅街に近接する郊外の市街化調整区域に位置する古くからの単体住宅団地であり、住民の代謝が停滞し高齢者が多い団地となっている。当面は現状にて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 75,800 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、豊田市を中心とする住宅地域の範囲に一致する。主な需要者の属性は地元企業勤労者等である。市街化調整区域内にある傾斜地に昭和46年に旧住宅造成事業に基づき開発された周辺が山林等の区画整然とした単体住宅団地である。市街地辺縁部に位置するため、需要は劣後する。需要の中心価格帯として、団地内での取引は稀有であるが、周辺を参考とすれば標準画地規模の土地は1千万円台後半、新築戸建住宅で3千万円台となるものと思料される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格について、近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるほか、不適用理由のとおりの事情より試算しなかった。比準価格は、不動産市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力を有するものと判断される。以上より、地価公示標準地との検討も踏まえ、価格形成要因の変動にも留意のうえ、市場性を反映した比準価格をもって上記のとおりの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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 豊田-21								交通	0.0		交通	0.0
	公示価格								環境	0.0		環境	+29.0
	97,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [129.0]	[100.0] 100	75,600		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								交通			交通	
	円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境			環境	
									画地			行政	
									行政			その他	
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因の	[一般的] 自動車産業の好調および低金利の影響からかやや資産インフレの様相を呈しており、市街地の地価は総じて上昇傾向にある。 [地域] 特に変動はない。 [個別的] 特に変動はない。								
	■ 継続 □ 新規												
	前年標準価格 75,400 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												
	標準地番号												
	公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間	+0.5 %	半年間	%								

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)-35 宅地-1

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)-35	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 水野 昌弘
鑑定評価額	12,700,000 円		1㎡当たりの価格	31,900 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 倍率種別	円/㎡ 1.2 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		豊田市中垣内町西ノ平29番				②地積 (㎡)		399 ()	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)				
	台形 1.2:1	住宅 W2		農家住宅等が見られ る旧来の住宅地域		南4m市道	水道	三河豊田 6km		(その他) 一部土砂警戒				
(2)	①範囲		東 90 m、西 20 m、南 20 m、北 40 m				②標準的使用		農家住宅地					
近隣 地域	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	4 m市道		交通 施設	三河豊田駅 東方6km		法令 規制	「調区」 (60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測		当面は現状程度で推移するが、将来的には徐々に農地や農家住宅は一般住宅へと移行していくものと予測する。											
(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	形状 0.0					
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格			31,900 円/㎡			(4) 対象基準地 の個別的要 因			形状 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、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就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。市街化調整区域の土地は数百万円程度が需要の中心で、新築の戸建物件はあまり見られない。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			近隣は市街化調整区域内の既成の住宅地域である。近隣に収益物件は見当たらず、自用目的の取引が殆どである。対象地が市街化調整区域に存する為、収益価格を断念したが、当該地域では投資採算性を指向した収益性より居住性・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。以上により、価格形成を反映する比準価格を標準とし、類似性の高い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 規 格 と し た 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊田-16	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 -7.0 交通 +4.0 環境 +49.0 行政 0.0 その他 0.0			
		公示価格 46,200 円/㎡	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [144.1]	[100.0] 100	31,900							
(9)	指定 から の 検 討 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	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 31,900 円/㎡			③ 変 動 状 況 価 格 形 成 要 因 の	[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。								
						[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。								
		②変動率	年間 0.0 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 吉野アーバンアプレイザル
豊田(県)-36	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 吉野 竹夫
鑑定評価額	28,300,000 円		1㎡当たりの価格	68,000 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]	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
(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				豊田市配津町南屋敷3番				②地積(㎡)	416	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)					
	1:1.2		住宅S2		農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域		南東4.4m市道		水道、ガス、下水		三河上郷2.5km		(その他)(60, 176)					
(2) 近隣地域	①範囲				東100m、西100m、南80m、北100m				②標準的使用				農家住宅地					
	③標準的画地の形状等				間口約16m、奥行約25m、規模400㎡程度、形状長方形													
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		4.4m市道		交通施設		三河上郷駅東方2.5km		法令規制			
	⑤地域要因の将来予測		豊田市南部に位置する既成集落地域で、特段の大きな変動要因はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。										「調区」(60, 200)					
(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		ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		68,000 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南部に位置する市街化調整区域内の住宅地域の圏域と把握される。基準地所在地域は、街区が未整備な農家住宅地域であり、最寄駅等への接近性も劣るため需要は弱く、豊田市の地価水準としては低位にある。需要者は地縁的選好性を有する地元居住者が中心であり、需要の中心となる価格帯は、敷地規模180㎡を前提に土地は1,200万円前後、新築の戸建分譲住宅は3,500万円前後である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的特性が類似する市街化調整区域内の事例により比準することに努めた結果、地域の需給動向を反映した比準価格が得られたものと判断される。一方、対象基準地所在地域にはアパート等の収益物件は殆ど見られず、収益物件の建築想定は非現実的であることから収益還元法は適用しなかった。鑑定評価額は、実証的説得性を有する比準価格をもって決定したが、決定に際しては単価と総額、市街化調整区域内の宅地の需給動向等を総合的に勘案した。																	
(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		街路 -2.0	
	標準地番号												標準化補正		交通 0.0		交通 0.0	
	豊田-27														環境 0.0		環境 -7.5	
(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		画地 0.0		行政 0.0	
	前年指定基準地の価格		[]		100		100		[]				標準化補正		行政 0.0		行政 0.0	
	円/㎡		100		[]		[]		100						行政 0.0		その他 0.0	
															その他 0.0			
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因		一般的要因								円安基調が継続していることから自動車を中心とする輸出関連企業の業績は上向き傾向にあり、不動産需要も回復傾向が窺える。			
	■継続 ☐ 新規						地域要因								市街化調整区域内の既成集落地域で、特段の変動要因は見られない。			
	前年標準価格 67,300 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 +1.0 % 半年間 %														