

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)-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	25,900,000 円		1㎡当たりの価格	117,000 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]	93,000 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 (その他) (70, 160)			
	台形 1:1.2	住宅 L S 2		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					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 100 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 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 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
(3)	⑤地域要因の 将来予測		一般住宅を主体とした既存住宅地域であるが、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。地価水準はコロナ禍の影響から持ち直し、上昇基調を維持するものと予測する。											
(5) 鑑定評価の手法 の適用	(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				
	取引事例比較法		比準価格		117,000 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まで徒歩圏内にあるものの、街区整備状況がやや劣る既成の住宅地域であるため、住宅地としての競争力の程度はやや低いものと判断される。需要の中心となる価格帯は、土地が1500万～2500万円前後、新築の戸建は3500万～4500万円程度である。													
(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共同住宅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、さら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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +7.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -2.0 +19.0 -1.0 0.0
	公示価格 145,000 円/㎡		[102.1] 100		100 [107.0]	100 [117.8]	[100.0] 100	117,000						
(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 113,000 円/㎡				③ 価格 形成要 因の 変動状 況	[一般的 要因] 新型コロナウイルス感染症の影響から市況は回復したが、物価上昇や金利の先高感等の不安材料が不動産市場に与える影響が懸念される。								
	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 公示価格 円/㎡					[地域 要因] 最寄駅から徒歩圏の既存住宅地域である。需給は安定しており、地価は安定的に推移している。								
	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	所属分会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
豊明(県)-2	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 石井 識章
鑑定評価額	22,000,000 円	1㎡当たりの価格	131,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月8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
(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 豊明市二村台7丁目11番16	②地積 (㎡)	168	⑨法令上の規制等	1低専 (60, 100)
	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 南東6m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 前後2.9km	(その他)
(2) 近隣地域	①範囲 東50m、西150m、南100m、北50m	②標準的使用 戸建住宅地	③標準的画地の形状等 間口約16.5m、奥行約20m、規模330㎡程度、形状長方形	④地域的特性 特記事項 特にない	⑤地域要因の将来予測 区画整然とした住宅地域として成熟しているが、面積の大きい土地は細分化が進んでいる。
(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 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	対象基準地の同一需給圏は、豊明市及び隣接する名古屋市緑区の住宅地域で、主たる需要者は、住宅を建築する個人（一次取得者）のほか、最近では建売業者もみられる。近隣地域は、駅から距離があるが名古屋市のベッドタウンとして一定の需要があるほか、西三河方面への通勤者の需要もあり、地価は上昇している。取引の中心となる価格帯は、土地のみで2,000万円～3,000万円程度、新築の戸建住宅で3,500万円～4,500万円程度である。				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似する自用目的での取引から求めたもので、取引市場の実勢を反映した実証的な価格である。収益価格は基準地の画地条件等の制約から賃貸用建物を想定することが現実的ではないため求められなかった。したがって現実の市場動向を反映した比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。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 豊明-9	②時点修正 [102.2] 100	③標準化補正 100 [107.0]	④地域要因の比較 100 [108.1]	⑤個別的要因の比較 [105.0] 100
	公示価格 145,000 円/㎡				⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) 135,000
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正 [] 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡				⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)
(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 128,000 円/㎡	③価格変動要因の	一般的要因 海外経済、資源価格、企業の賃金・価格設定行動等に係る不確実性はあるものの、景気は緩やかに回復しており地価も上昇傾向にある。	地域要因 街区が整備された閑静な住宅地域であり、居住環境が良好で画地の細分化が進行しつつあり、地価は上昇している。	個別的要因 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 +2.3 % 半年間 %			

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		豊明市三崎町ゆたか台 1 8 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 200 m、南 300 m、北 200 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		戸建住宅地域としてほぼ成熟しており、当分の間は現状どおりの住環境を維持するものと予測される。									
(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	+7.0			
(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 / 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まで概ね徒歩圏内に位置し、街区が整った閑静な住宅地域であるため、住宅地としての競争力の程度は高いものと判断される。需要の中心となる価格帯は、土地が2000万～3000万円前後、新築の戸建は4000万～5000万円程度である。											
(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。また基準地は都市計画法上の1低専に位置するが、画地規模が小さく、経済合理性に見合った共同住宅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、対象基準地の公示価格との検討を踏まえ、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 145,000 円/㎡		[102.1] 100	100 [107.0]	100 [/]	[107.0] 100	148,000		交通 0.0		交通 0.0	
								環境 0.0		環境 0.0		
								画地 +7.0		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 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 141,000 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響から市況は回復したが、物価上昇や金利の先高感等の不安材料が不動産市場に与える影響が懸念される。						
	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 豊明-9 公示価格 145,000 円/㎡					[地域要因] 地域要因に大きな変動はない。						
	②変動率 年間 +5.0 % 半年間 +2.1 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

(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	一般住宅が建ち並ぶ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		基準方位北 街 6 m市道	交通 前後駅 北東方2.2km	法令 1 中専 (70, 150) 準防		規制			
	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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		140,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		22,200 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		対象基準地の同一需給圏は、豊明市及び隣接する名古屋市緑区の住宅地域一円であり、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。近隣地域は駅からはやや距離があるが区画整然とした普通住宅地域として相応の需要があり、金利の先高感等による先行きの不透明感はあるものの地価は上昇している。取引の中心となる価格帯は、土地のみで2,000万円～3,000万円程度、新築の戸建住宅で3,500万円～5,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、対象基準地と類似する住宅地の取引事例に基づき求めた価格である。収益価格は、対象基準地において賃貸住宅の建築を想定して投資採算性の観点から求めた価格である。対象基準地は約230㎡の戸建住宅地であり、主たる需要者である自己の居住を目的とする個人は、地域の価格水準や類似不動産の取引価格に着目して取引することが一般的である。したがって本件では比準価格を採用し、収益価格は参考に留めて、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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +1.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格 145,000 円/㎡	[102.1] / 100	100 [107.0]	100 [102.0]	[103.0] / 100	140,000						
(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 133,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルスの5類移行を経て、取引市場は正常化している。一部では物価高や金利の先高感等から成約期間が長期化している。								
	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] 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。								
	②変動率 年間 +5.3 % 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	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
豊明(県)-5	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 石井 識章
鑑定評価額	28,300,000 円	1㎡当たりの価格	128,000 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 8日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	100,000 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 豊明市大久伝町南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 (その他) (70, 200)					
	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							
(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 6 m市道	交通施設	豊明駅 北東方1.9km		法令 規制	1 中専 (70, 200) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域であるが、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。地価水準はコロナ禍の影響から持ち直し、上昇基調を維持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		128,000 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	同一需給圏は名鉄名古屋本線沿線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町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まで徒歩圏外であるものの、街区整備状況が良好であり、また、周辺には店舗、医院、小学校等が整備されており生活利便性が高いため、住宅地としての競争力の程度は高い。需要の中心となる価格帯は、土地が2000万～2500万円前後、新築の戸建は3500万～4500万円程度である。												
(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共同住宅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、さら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	街路	0.0
	公示価格 145,000 円/㎡		[102.2] 100	100 [107.0]	100 [108.2]	[100.0] 100	128,000		交通	0.0	要因	交通	+3.0
								環境	0.0		環境	+5.0	
								画地	+7.0		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 標準化補正	街路		地域	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通		要因	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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 123,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 海外経済、資源価格、企業の賃金・価格設定行動等に係る不確実性はあるものの、景気は緩やかに回復しており地価も上昇傾向にある。								
	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/㎡				[地域要因] 周辺地域は街区が整備された閑静な住宅地域である。居住環境が良好で、需要は底堅い。								
	②変動率 年間 +4.1 % 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5日提出
豊明(県)-6 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
豊明(県)-6	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 東谷 和輝
鑑定評価額	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	96,000 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1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13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) (その他)	
	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				
(2) 近隣地域	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		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 標準方位 北 4 m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 +7.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 96,000 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		対象基準地の同一需給圏は、豊明市及び隣接する名古屋市緑区の住宅地域一円であり、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。近隣地域は、市街化調整区域の住宅団地として成熟しており、地縁者を中心に一定の需要がある。金利の先高感等による先行きの不透明感はあるものの地価は上昇している。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		比準価格は、対象基準地と類似する住宅地の取引事例に基づき求めた価格である。収益価格は、賃貸住宅の建築を前提とする対象基準地の取引を合理的に想定できないため適用しなかった。対象基準地は規模約180㎡の戸建住宅地であり、主たる需要者である個人は、地域の価格水準や類似不動産の取引価格に着目して取引することが一般的である。したがって本件では比準価格を採用し、対象基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 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 145,000 円/㎡		[102.1] 100	100 [107.0]	100 [154.3]	[107.0] 100	95,900	0.0 0.0 0.0 +7.0 0.0 0.0	+2.0 +1.0 +44.0 +4.0 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 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 91,500 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的] 新型コロナウイルスの5類移行を経て、取引市場は正常化している。一部では物価高や金利の先高感等から成約期間が長期化している。					
	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 +4.9 % 半年間 %				[個別的] 個別的な要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日提出
豊明(県)5-1 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
豊明(県)5-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 東谷 和輝
鑑定評価額	172,000,000 円	1㎡当たりの価格	164,000 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1日	(6) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月13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				豊明市前後町善江 1 7 3 7 番			②地積 (㎡)	1, 047 ()	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) 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	幹線道路沿いの商業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と予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗付事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +10. 0		台形 0. 0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		165, 000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		110, 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	対象基準地の同一需給圏は、豊明市及び周辺市町の幹線道路沿いの商業地域一円であり、主たる需要者は、店舗付事務所の建築・運用を目的とする中堅不動産業者や個人投資家等である。近隣地域は、主要な幹線道路沿いに位置するとともに、名鉄「前後」駅の周辺に広がる市域の中心部である商業地域に位置しており、土地についても相応の需要が見込める。取引の中心となる価格帯は、地域や規模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	比準価格は類似の商業地の取引事例から求めた。収益価格は店舗付事務所の建築を想定して求めた。対象基準地は幹線道路沿いの商業地域にあり、主たる需要者は類似の取引事例と実際の投資計画の双方に基づき意思決定するが、同一需給圏では類似物件の建築は少なく、査定に必要な建築事例等を十分に入手できなかったため、収益価格は比準価格よりも採用した資料の信頼性が劣る。したがって比準価格を重視し、収益価格を比較考量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 162, 000 円/㎡		$\frac{[101. 2]}{100}$	$\frac{100}{[110. 0]}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{[110. 0]}{100}$	164, 000		交通 0. 0	交通 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0. 0	環境 0. 0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$			画地 +10. 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 158, 000 円/㎡				③価格変動要因の	[一般的要因]	新型コロナウイルスの5類移行を経て店舗営業は正常化している。物価高や金利の先高感等もあるが、都心部では強気な貸主もみられる。					
	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 豊明5-2						[地域要因]	幹線道路沿いの商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。一定の店舗集積があるため、引き続き相応の需要が見込める。				
	公示価格 162, 000 円/㎡							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			
	②変動率 年間 +3. 8 % 半年間 +1. 2 %											

鑑定評価額	39,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	133,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

(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]	105,000 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 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(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 S 2	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)

近隣地域	①範囲	東 110 m、西 170 m、南 40 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 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m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	路線商業地域として成熟しており、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) 最も有効利用の判定	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	137,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	74,000 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内に位置する幹線ないし準幹線道路沿いの商業地域の範囲。近隣地域周辺は、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。市中心地域の幹線道路沿いに位置し、交通量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、業種によってかなり幅があり、また事業用定期借地での運営が多いため、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

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) 規 準 として 公示価格を	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 162,000 円/㎡	$\frac{101.2}{100}$	$\frac{100}{110.0}$	$\frac{100}{110.3}$	$\frac{100.0}{100}$	135,000		交通	0.0		交通	+1.0
								環境	0.0		環境	+2.0
								画地	+10.0		行政	+5.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9) からの検討 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	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 128,000 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	新型コロナウイルス感染症の影響から市況は回復したが、物価上昇や金利の先高感等の不安材料が不動産市場に与える影響が懸念される。
	①-2 基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表基準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因]	地域要因に大きな変動はない。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率						
	年間	+3.9 %	半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
豊明(県)9-1	愛知県	愛知第3	氏名	不動産鑑定士 石井 識章
鑑定評価額	87,700,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 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 8日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	79,000 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 豊明市新田町大割 2 5 番 1 外					②地積 (㎡)	877 ()	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)	①範囲 東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 50 m					②標準的使用 工場地又は低層住宅地							
近隣 地域	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 6 m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 中小工場と一般住宅等が混在する地域であり、長期的には住宅地域に移行する可能性が高いと予測する。												
(3)	①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	100,000 円/㎡								
			収益還元法	収益価格	30,300 円/㎡								
			原価法	積算価格	／ 円/㎡								
			開発法	開発法による価格	／ 円/㎡								
(6)	⑥市場の特性 同一需給圏は豊明市を中心として、製造、流通関連の中小事業所やこれらの事業所と住宅との混在地域が存する圏域である。需要者の中心は、これらの事業者及び住宅事業者等である。最近では、豊明インター周辺での流通業務用地の取引がみられるが、市街地での製造、流通用途目的の取引は少ない。近隣地域は住宅も存する地域であり、地域内での供給は住宅用途の需要に取り込まれる可能性が高いと判断される。需要の中心となる価格帯は規模により異なっている。												
(7)	⑦試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 最有効使用を工場の敷地に判定して、比準価格と賃貸工場を想定した収益価格を試算した。当地域においては投資目的の工場賃貸物件はあまり見られず、また、地価に即応する賃料水準の確保も困難であるため、それらを踏まえた収益価格は市場価格に反映させ難いと判断される。従って標準地を規準とした価格との均衡を踏まえ、収益価格は参考に止め、比準価格を標準として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 標準 価格 を した	①	□ 代表標準地 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 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	+1.0 +3.0 -4.0 0.0 0.0
		公示価格 100,000 円/㎡	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	[100.0] 100	102,000						
(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 標準 価格 等か の 検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 98,000 円/㎡			③ 価格 変動 要因 の 状況	一般的 [要因] 海外経済、資源価格、企業の賃金・価格設定行動等に係る不 確実性はあるものの、景気は緩やかに回復しており地価も上 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 [要因] 長期的には住宅地域に移行する可能性が高いと予測するが、 現状では特に大きな変動要因はない。								
	②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %				個別的 [要因] 個別的要因に変動はない。								