

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)-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 樋沢 武司
鑑定評価額	44,400,000 円	1㎡当たりの価格	198,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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 S2		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 6m市道	交通施設	新豊田駅 北西方520m		法令規制	1 住居 (70, 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。									
(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		198,000 円/㎡					
			収益還元法		収益価格		87,500 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、名鉄三河線「豊田市駅」及び愛知環状鉄道「新豊田駅」の影響圏内に位置する豊田市中心部に近い住宅地域であり、住宅地として需要が高いエリアである。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、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4000万円台半ば程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地の近隣及び周辺は、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。賃貸アパート等も散見されるものの、土地所有者が税務対策等で不動産経営しているケースが多く、賃料は割安であり、収益価格はやや低位に求められた。したがって比準価格を標準に、収益価格を参考にとどめ、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 196,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{108.0}$	$\frac{100}{91.6}$	$\frac{100.0}{100}$	198,000		交通 0.0		交通 -1.0	
									環境 0.0		環境 -7.5	
									画地 +8.0		行政 0.0	
									行政 0.0		その他 0.0	
									その他 0.0			
(9) 指定基準地	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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			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	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 198,000 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的要因] 金利の上昇、各種物価の先高観により、不動産市況はこれまでの強含みから模様眺めに移行しつつある。						
	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 円/㎡					[地域要因] 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 0.0 % 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)-2	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 栗谷 達也
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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月6日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		豊田市深見町木戸3 6 9 番 6 7				②地積 (㎡)		215 ()		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)
	1:1.5	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		
(2)	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			
近 隣 地 域	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	特にない		街	基準方位北、6m 市道		交通	四郷駅 北方8km		法令	「調区」 (60, 200)
		事項			路			施設			規制	
	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 		

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)-3	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 加古 路博
鑑定評価額	24,700,000 円		1㎡当たりの価格	116,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 4日	(6) 路線価	[年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8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所在地及び地番並びに「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	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5.3km	法令規制	1 低専 (50, 80)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、市境に近い郊外に位置するが住宅地としての熟成度が高く、当面は現状のまま推移していくものと判断される。								
(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	+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		116,000 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内にある住宅地域である。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等であるが、隣接市町からの需要も認められる。近隣地域は最寄鉄道駅からは徒歩圏外であるが、刈谷ハイウェイオアシスやトヨタ自動車高岡工場等市内産業の拠点に比較的近く、住宅需要は概ね堅調に推移している。土地は2000～2500万円、新築建売住宅は4000～4500万円程度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	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、収益性に基じ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 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 +3.0
	公示価格 139,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [124.8]	[103.0] 100	116,000		交通 0.0	交通 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	環境 0.0	環境 +20.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 +1.0	
(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 115,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 物価動向、中東情勢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] 最寄駅からは遠いが、刈谷ICに近く、良好な住環境を備えた既に熟成した住宅地域である。住宅地需要は概ね堅調に推移している。					
	②変動率 年間 +0.9 % 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	株式会社丸の内中央不動産鑑定
豊田(県)-4	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 荒川 鶴章
鑑定評価額	21,700,000 円		1㎡当たりの価格	120,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	96,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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					
	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 長方形													
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 6m市道	北	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	当該地域は中小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域で、今後も現在の住環境を維持して推移していくものと予測される。地価水準は今後の景気動向にもよるが横ばい若しくは若干の上昇傾向を予測する。														
(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		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、豊田市内の名鉄三河線・豊田線及び愛知環状鉄道沿線の住宅地域である。需要者は、同一需給圏内の居住者や西三河地域等に勤務する一次取得者が中心である。駅徒歩圏内の住宅地の利便性は高く、土地需要は堅調であったが、建築費の高騰や金融政策の影響等により、地価の上昇傾向は鈍化している。需要の中心となる価格帯は、土地が2,000～2,500万円程度、新築戸建住宅が4,000～5,000万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		区画整理された駅徒歩圏の住宅地域であり、標準画地規模では収益物件は見られない。また、取引は自用目的が中心である。比準価格は、類似性の高い越戸駅及び平戸橋駅徒歩圏内の住宅地の取引事例から求められており、市場動向を反映した価格である。一方、収益価格は、収益物件の建築を想定することが困難であるため求めることができなかった。鑑定評価額は、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ上記と決定した。														
(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 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 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 139,000 円/㎡		[100.0] 100		100 [100.0]		100 [116.1]		[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) 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 119,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 豊田市の住宅地は、建築費の高騰や金融政策の影響等の懸念はあるものの、土地需要は堅調であり、地価は安定的に推移している。										
	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] 一般住宅が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域で、地域要因に特段変動要因は認められないが、地価は若干の上昇傾向にある。										
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
		②変動率		年間	+0.8 %	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)-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	28,800,000 円		1㎡当たりの価格		114,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月6日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		豊田市清水町6丁目1番28外				②地積 (㎡)		253 ()	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)				
	1.2:1	住宅 L S2		低層一般住宅が建ち 並ぶ住宅団地	北6m市道	水道、 ガス、 下水	土橋 1.2km		(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 80 m、南 80 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 17 m、奥行 約 15 m、規模		250 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	6m市道		交通 施設	土橋駅 西方1.2km		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一般住宅が連たん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		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 の標準価格 (円/㎡)	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 -1.0 環境 -37.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 69,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [61.1]	[100.0] 100	114,000	標準化 補正						
(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 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 考 査	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 112,000 円/㎡			③ 価格 変動 状況 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。								
					[個別的] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間 +1.8 %	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	26,100,000 円		1㎡当たりの価格	132,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	96,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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			132,000 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就業者による宅地需要は高い水準にある。一方、山間部では農林業が中心で高齢化・過疎化が急速に進行している。市街地においては土地2000万円程度、新築の戸建物件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	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	+2.0
	公示価格 196,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [108.0]	100 [149.6]	[108.0] 100	132,000		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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+41.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	+8.0		行政	+1.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等から	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 129,000 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 建築費の上昇により、土地需要は値打ちな物件ヘシフトしてきている。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 +2.3 % 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	25,100,000 円		1㎡当たりの価格	146,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		豊田市金谷町6丁目45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	上挙母 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	上挙母駅 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・駐車場等が開発され、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 146,000 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、1次取得者がほとんどである。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。供給量が限定される需給関係が続く中、市内の市街化区域の住宅地需要は底堅い動きにある。取引の中心となる価格帯は、土地は2,500万円程度、新築の戸建住宅は4,000～5,000万円程度となってきた。										
(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	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 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 +1.0 交通 -1.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		196,000 円/㎡	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{108.0}$	$\frac{100}{135.0}$	$\frac{108.0}{100}$	146,000			
(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/㎡			$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(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 143,000 円/㎡				③ 価格変動要因	一般的要因 不透明感が漂う中、地元の自動車産業は好調を維持し、地価は地域によりばらつきもあるが、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 円/㎡					地域要因 市内中心部の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					
	公示価格					個別的要因 個別的要因に変動はない。					
	②変動率		年間 +2.1 %	半年間 %							

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)-8	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 松尾 拓志
鑑定評価額	25,400,000 円		1㎡当たりの価格	154,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月8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			154,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			32,100 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	0.0	地域 要因	街路	+1.0
	公示価格 139,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{91.2}$	$\frac{101.0}{100}$	154,000		交通	0.0		交通	-3.0
								環境	0.0		環境	-6.0
								画地	0.0		行政	-1.0
								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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			交通			交通	
								環境			環境	
								画地			行政	
								行政			その他	
								その他				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 151,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変動 状況	[一般的 要因] 中東情勢や金融資本市場の変動に注意する必要があるが、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。							
					[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	21,600,000 円		1㎡当たりの価格	124,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	98,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月18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		豊田市平戸橋町永和6番13			②地積 (㎡)	174 ()	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)		
	1:1.2	住宅 L S2		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、 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	既成住宅地域であり、土地利用が硬直的なため、今後も概ね現状維持で推移すると見込まれる。堅調な需要を背景に、地価は上昇傾向で推移すると予測される。								
(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			124,000 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はじめとする隣接市等の住宅地域である。需要者の中心は地縁者や血縁者である。平戸橋駅徒歩圏内に位置し、良好な居住環境を有する。建築費高騰により、価格帯が比較的手頃な当該エリアへ住宅需要が流入しており、堅調な需要が見られる。市場の中心価格帯は、土地2,000万円前後、新築建売住宅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。本件は、居住の快適性・利便性を指標とする自用目的の取引が主体の住宅地域であり、類似地域において信頼性の高い取引事例を多数得られたことから、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と判断し、比準価格を採用した。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 規 準 と し た 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
	標準地番号 豊田-18							交通 0.0		交通 -3.0
	公示価格 139,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{111.8}$	$\frac{100.0}{100}$	124,000	画地 0.0	行政 +13.0		
							行政 0.0	行政 +1.0		
							その他 0.0	その他 0.0		
(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	地域 要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			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 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 122,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 豊田市の住宅地は建築費高騰等の影響により上昇の勢いは一服するものの、自動車関連産業の好調により住宅需要は堅調である。					
	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] 成熟度の高い住宅地域であり、地域の様相を変化させる特段の要因は見当たらないため、地域要因に変動はない。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +1.6 % 半年間 %									

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	14,400,000 円		1㎡当たりの価格	26,700 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 4 月 12 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3 3 6 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. 6m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あるものの、相対的な割安感から一定程度需要がみられる。相当程度の価格上昇後、需要が減退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	ない					
	(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格							26,700 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われてきたが、近隣地域及び周辺地域については、相対的な割安感から需要は一定程度みられる。土地は対象基準地の規模で1500万円程度、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	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対象基準地の規準価格 (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 18,400 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [69.0]	[100.0] 100	26,700		交通	0.0		交通	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	環境	0.0	地域要因	環境	-33.0	
	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 26,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 個人消費が持ち直し、自動車関連の生産活動が好調のなか、経済情勢は回復しており、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/㎡												
	②変動率 年間 +2.7 % 半年間 %				[地域] 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。								
				[個別的] 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月4日提出
豊田(県)-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社エー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	27,200,000 円		1㎡当たりの価格	167,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	125,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		豊田市大林町17丁目11番11			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	
	1.5:1	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	
1 中専 (60, 200) (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 特にない		街 基準方位 北 路 6 m市道		交通 末野原駅 施設 北東方1km		法令 1 中専 規制 (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 167,000 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2500万円～3000万円程度、新築建売住宅は4500万円～5000万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 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 0.0
	公示価格 196,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [108.0]	100 [115.1]	[105.0] 100	167,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 +8.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 +1.0 環境 +14.0 行政 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 0.0	地域 要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 0.0 環境 0.0 行政 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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 161,000 円/㎡			③ 価格 形成要 因の 変動状 況	[一般的] 物価動向、中東情勢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] 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。						
	②変動率 年間 +3.7 % 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	所属分会名	業者名	株式会社エーエムエス
豊田(県)-12	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 樋沢 武司
鑑定評価額	35,000,000 円		1㎡当たりの価格	139,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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、8m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	当該地域は中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、今後も現在の住環境を維持して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 139,000 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、豊田市矢作川東側の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者や周辺市町に勤務する一次取得者がほとんどである。建築費高騰や金利上昇の影響等により、今後の住宅需要にやや陰りが見られるものの、豊田市内の住宅地に対する土地需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は3000万円前後、新築戸建住宅で4500～5000万程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の近隣及び周辺は、戸建住宅がほとんどであり、取引は自用目的が中心である。比準価格は類似性の高い矢作川東側の住宅地事例から求められており、市場動向を反映した価格である。一方、収益価格は、経済合理性の観点から収益物件を建築想定することが困難であり、求めることが出来なかった。鑑定評価額の決定にあたっては比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ上記と決定した。									
(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	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	139,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100.0}{100}$	139,000		交通 0.0	交通 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	環境 0.0	環境 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$			画地 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				③ 価格変動要因の	[一般的要因] 金利の上昇、各種物価の先高観により、不動産市況はこれまでの強含みから模様眺めに移行しつつある。				
	■ 継続 □ 新規					[地域要因] 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、地域要因に特段変動要因は認められない。				
	前年標準価格 138,000 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 豊田-18									
	公示価格 139,000 円/㎡									
	②変動率	年間 +0.7 %	半年間 0.0 %							