

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)-13	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 土屋 暁
鑑定評価額	24,800,000 円		1㎡当たりの価格	141,000 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7日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月12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		豊田市聖心町1丁目7番10外				②地積 (㎡)	176 ()	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)				
	1:1.2	住宅 L S3	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東6m市道	水道、下水	土橋 1.6km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 30 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 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	土橋駅西方1.6km	法令規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅等が見られる住宅地域であり、良好な居住環境を形成しており、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			141,000 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おける住宅地域の存する圏域である。需要者の中心は豊田市等西三河地区の居住者等であり、物件の規模によっては不動産業者等も考えられる。一般住宅等が見られる住宅地域であり、街区が整然としているため地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、分割した戸建住宅地の土地で20000～25000万円程度、新築の戸建物件は40000～45000万円程度の物件が多い。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例については豊田市に存する住宅地の事例を中心に収集し、相対的に類似する事例を採用することができたため、比準価格は精度があり客観性を有している。一方、画地条件等から見て賃貸経営には不向きであるため収益還元法は適用できなかった。以上より、本件では比準価格を標準とし、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 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 0.0	街路 0.0
	公示価格 196,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [142.8]	[103.0] 100	141,000		交通 0.0	交通 +2.0	交通 +2.0
(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 +40.0	環境 +40.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	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 138,000 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/㎡				[地域] 一般住宅等が見られる住宅地域であり、街区が整然とし良好な居住環境を形成しているため、地価は安定的に推移している。						
					[個別的] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +2.2 % 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)-14	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 成田 晃浩
鑑定評価額	46,900,000 円		1㎡当たりの価格	197,000 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	145,000 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		豊田市平芝町6丁目41番21				②地積 (㎡)		238 ()		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)	
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅の中に 共同住宅も建つ住宅 地域		南6m市道		水道、 ガス、 下水		梅坪 900m			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 40 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 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、 6m市道		交通 施設	梅坪駅 南西方900m		法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測		既成住宅地域であり、土地利用に変化はなく、現状は概ね維持されると見込まれる。土地価格が高い物件の需要が弱含みであることから、地価は概ね横ばいもしくは緩やかな上昇傾向で推移すると予測される。										
(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 197,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 38,500 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、名鉄三河線及び豊田線、愛知環状鉄道沿線で豊田市をはじめ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が主体であるが、市外からの転入者もある。建築費高騰で建物予算の比重が増した分、土地予算は圧迫され、単価の高いエリアの取引はやや鈍化している。他方、中心市街地に近接し居住環境も良好なため人気が高く、市場は底堅さが見られる。市場の中心価格帯は、土地4、500万円前後、新築建売住宅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		戸建住宅の建設を目的とする需要が中心であるが、賃貸用共同住宅の建設も見られる地域である。比準価格は、多数の取引事例に裏付けられた実証性の高い価格である。収益価格は、試算に用いた諸元がいずれも最近の実態を反映した、一定の説得力を有する価格である。本件では、市場の実態をより反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌したうえで、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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 196,000 円/㎡	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{108.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{108.0}{100}$	197,000							
(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 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 196,000 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 豊田-20 公示価格 196,000 円/㎡				地域 要因 熟成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 +0.5 % 半年間 +0.5 %												

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月5日提出
豊田(県)-15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかつき不動産鑑定
豊田(県)-15	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 赤川 明彦
鑑定評価額	46,400,000 円	1㎡当たりの価格	68,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価又は倍率	[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	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		豊田市大島町豊35番			②地積 (㎡)		682 ()	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)				
	1.5:1	住宅W2		農家住宅を中心に一般住宅、作業場、農地等が混在する住宅地域	南東4.2m市道	水道、ガス	知立4.5km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 150 m、南 190 m、北 60 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	4.2m市道	交通施設	知立駅北東方4.5km	法令規制	「調区」(60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅を中心とする旧来からの既存住宅地域であり、近隣地域周辺では格別の要因変動もなく、今後も良好な居住環境を維持してい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		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、豊田市を中心に隣接市の市街化調整区域内の住宅地域。需要者についても豊田市在住者の地縁者を中心に市街地の土地が購入出来ない一次取得者を含むものと考えられる。市街化調整区域の規制下にあるため取引件数は少ない。ただ、市街化区域に比較的近い住宅地であり、豊田市全体の宅地供給が不足している状況下では、集落内の小規模開発にも一定の需要が認められる。中心となる価格帯は取引規模にばらつきがあり、見いだせない状況下にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は市街化調整区域に位置しており、賃貸需要も殆ど無いため、アパートや賃貸マンション等の土地利用は殆ど見られず、戸建住宅が大半の地域である。賃貸市場が未成熟と判断されるため、収益還元法の適用は行わない。近隣地域は居住環境を重視した自用目的が取引の中心と考えられる地域であるから比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、最新の不動産市場動向も勘案して、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-17	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		72,900 円/㎡	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	67,800					
(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 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	
	前年指定基準地の価格		円/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
(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			③ 価格変動要因		一般的要因					建設費を含む物価高騰や海外紛争による不透明感はあるものの、地域経済が好調で不動産市場は安定し、地価も堅調に推移している。		
	■ 継続 ☐ 新規					地域要因					豊田市南部の居住環境が良好な住宅地である。土地需要が高い地域であり、値ごろ感から地価は上昇基調で推移している。		
	前年標準価格 65,200 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 +4.3 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	栗田不動産鑑定事務所
豊田(県)-16	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 栗田 宗治
鑑定評価額	37,300,000 円		1㎡当たりの価格	61,100 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 3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		豊田市平井町6丁目80番外				②地積 (㎡)	611 ()	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 W2		農家住宅と畑地が混 在する住宅地域		北東4.5m市道、 北西側道	水道、 ガス、 下水	越戸 2.7km		(その他)																	
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 60 m、南 100 m、北 60 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 30 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		4.5m市道		交通 施設		越戸駅 南東方2.7km		法令 規制		「調区」 (60, 200)										
⑤地域要因の 将来予測		近隣地域は、農家住宅と畑地が混在する、市街化調整区域内の農家集落地域である。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		61,100 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だが、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既成住宅地である。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であるが、1㎡当たり5～8万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既成住宅地域であり、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、実証性有し規範性は高い。以上より、公示価格を基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 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		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 +1.0 0.0 0.0		
	標準地番号 豊田-22																										
		公示価格 63,500 円/㎡		[100.2] 100		100 [100.0]		100 [104.1]		[100.0] 100		61,100															
(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 61,100 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的] 地場企業業績は堅調であるが、国内物価動向、中東情勢の動向等で不透明感あり。住宅投資等は弱含みである。																				
	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] 大きな地域要因の変動はないものの、市内における住宅地需要は堅調であるが、当地域の地価は横這い傾向である。																				
	②変動率 年間 0.0 % 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	つくし不動産鑑定
豊田(県)-17	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 西尾 綾香
鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	19,700 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 3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所在及び地番並びに「住居表示」等 豊田市北曾木町森腰186番・338番合併					②地積 (㎡)	595 ()	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)	
	1.2:1	住宅 L S2	農家住宅が見られる農地の多い住宅地域	南西4.5m市道	水道	四郷 13km			(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 30 m、北 20 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 4. 5 m市道	交通施設	四郷駅 北東方13km		法令 規制	「調区」 (60, 200)	
(3)	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は豊田市北西部、藤岡地区に位置する住宅地域である。周辺を山林に囲まれた中に、旧来からの住宅・農地などが見られる。今後も現況と同様に推移していくものと予測される。								
(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	ない			
(5)	鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格		19,700 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、豊田市北部を中心とする住宅地域一円である。主たる需要者は地縁性を有する個人が中心であり、転入はあまり見られない。近隣地域は市中心部から距離があるため、交通利便性に劣り、需要は乏しい。市街化調整区域の住宅地域においては取引の個別性が強く、取引価格にも幅があるものの、需要の中心となる価格帯は土地のみ概ね500万～1000万円程度である。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の試算において採用した取引事例は豊田市内の住宅地域に存する類似性の高い事例であり、実証性の高い価格を求めることができた。経済合理性を有する賃貸建物の想定が困難であるため、収益価格の試算は行わなかった。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層となっており、意思決定においては市場性が最も重視されることから、比準価格を標準とし、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-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 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	公示価格 18,400 円/㎡	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	[100.0] 100	20,100		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 -10.0 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 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 20,200 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 豊田市は中心部と郊外で需要に格差があり、中心部から距離のある住宅地は需要が乏しい。今後も弱含みに推移していくと考えられる。					
	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] 豊田市中心部からやや距離があり、利便性に劣る住宅地域である。価格形成要因に影響を及ぼす大きな地域要因の変動はない					
	②変動率 年間 -2.5 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月3日提出
豊田(県)-18 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)-18	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	16,300,000 円		1㎡当たりの価格		88,600 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 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		豊田市巴町カキタ4番8				②地積 (㎡)	184 ()	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)		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	豊田市 6.8km		(その他) (地区計画等)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 50 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 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		街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	豊田市駅 南東方6.8km	法令規制	1 低専 (地区計画等) (60, 100)	
	⑤地域要因の将来予測	矢作川より東側に位置し、市中心部からやや離れており市中心部への接近性に劣るが、区画整然とした住宅団地であり、相対的割安感がある。近年の建築費上昇などと併せて、横ばい傾向で推移すると予測する。									
(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 +6.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 88,600 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住宅地域を主とし、特に矢作川以東に位置する住宅地域との代替性が高い。主たる需要者の属性は豊田市及び周辺市在住の自動車産業等に従事するサラリーマンが中心である。概ね良好な地域経済ではあるが、建築費の負担が大きくなっている状況と併せて、地価は横ばいで推移している。土地のみで1,500～2,000万円、新築の戸建住宅で3,500～4,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は矢作川以東の豊田市郊外に位置する住宅地域で、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、代表標準地との検討を踏まえ、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	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 +1.0
	公示価格	139,000 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[166.7]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	88,400		交通 0.0		交通 0.0
								環境 0.0	環境 +65.0		
								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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			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 88,600 円/㎡				③ 価格変動要因の	[一般的] 経済活動は比較的安定しているが、地域経済の中長期的な見通しは複雑であり、二極化がより鮮明になっている状況である。					
	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] 市中心部への接近性がやや劣るものの、区画が整然とし相対的割安感があつたが、建築費の高騰により、地価は横ばいで推移している。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個別的] 個別的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	ヴァリ्यूテックコンサルティング株式会社
豊田(県)-19	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 鈴木 哲
鑑定評価額	27,800,000 円		1㎡当たりの価格	153,000 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 5日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 8年 1月]	120,000 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			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 豊田市大林町10丁目14番16					②地積 (㎡)	182 ()	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 中専 (60, 200)	
	1:2	住宅 L S3	一般住宅が多い区画 整然とした住宅地域	西6m市道	水道、 ガス、 下水	末野原 800m			(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 100 m、南 30 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 9 m、奥行 約 20 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 6m市道	交通 末野原駅 北西方800m	法令 1 中専 (60, 200)		規制		
	⑤地域要因の将来予測	市中心部南側の周辺に位置する比較的利便性の高い住宅地域である。住宅地域として熟成しており特段の変動要因はないが、利便性等を背景に一定の潜在的需要が見込まれる。								
(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			153,000 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	同一需給圏は主として豊田市内の住宅地域で、特に市中心部の周辺に位置する住宅地域との代替性が高い。主たる需要者は豊田市及び周辺市に居住し、自動車産業等に従事する給与所得者である。市中心部から周辺、トヨタ自動車本社付近、名鉄沿線等の需要は高く、外縁部も住環境の良好な地域、割安感のある地域を中心に需要は堅調である。土地は2500万円前後、新築戸建は4500万円前後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	近隣地域は市中心部より南側に位置する住宅地域である。対象基準地は間口が狭く、収益物件の建築が困難であるため収益価格は試算しなかった。一方、住宅地における市場参加者は居住の快適性、利便性に着目して意思決定を行うため、実際の取引事例を基礎に、市場参加者の価値判断基準に立脚して試算された比準価格は説得力を有する。よって、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、上記の通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 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/㎡	[100.5] 100	100 [108.0]	100 [120.0]	[101.0] 100	154,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 0.0 環境 +20.0 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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 環境 画地 行政 その他	交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 147,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的] 豊田市内の住宅地は自動車産業好調の影響で依然として強含みに推移しているが、最近では建築費高騰や人手不足の影響も受けつつある。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域] 市中心部に比較的近い住宅地域で、住環境、利便性に恵まれ、需要はかなり多いものと判断される。					
	②変動率 年間 +4.1 % 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	合同会社土屋不動産鑑定
豊田(県)-20	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 土屋 暁

鑑定評価額	36,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	132,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

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 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 豊田市上郷町2丁目1番18					②地積 (㎡)	277 ()	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		一般住宅のほかにア パート等も混在する 住宅地域	北西6.4m市道	水道、 ガス、 下水	三河上郷 670m		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 90 m、北 90 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 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	基準方位北 6.4m市道	交通 施設	三河上郷駅 北方670m		法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		周辺で分譲住宅開発が進んでおり、発展的に推移するものと判断する。									
(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			132,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格			24,200 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	同一需給圏は豊田市南部に存する低層住宅地域の存する圏域である。需要者は豊田市に居住する自動車関連産業の社員が中心であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。豊田市周辺はエンドユーザーの戸建住宅購入意欲が強いのが特徴であり、当該地域は豊田市中心部から離れているものの、地価水準がやや割安なこともあり、需要は底堅い。土地は1000万～2000万円程度、新築戸建ては3500万～4500万円程度の物件が需要の中心価格帯である。											
(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、共同住宅は土地所有者が税務対策その他の理由で建設しているケースが多く、不動産収益性は必ずしも高くない。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から試算しており、市場性を反映し、実証的であり、規範性が高い。本件では比準価格を標準に、収益価格を参考程度に留めて、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意のうえ、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 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/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.7]	[100.0] 100	132,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 -4.0 環境 +9.0 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	地域 要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 環境 画地 行政 その他	交通 環境 行政 その他		
(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 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 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/㎡				[地域 要因] 分譲住宅開発が相次いで実施されており、発展的に推移して いる。							
	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	株式会社丸の内中央不動産鑑定
豊田(県)-21	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 荒川 鶴章
鑑定評価額	25,600,000 円	1㎡当たりの価格	147,000 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]	115,000 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所在地及び地番並びに「住居表示」等 豊田市住吉町2丁目7番15					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 中専 (60, 150)			
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整理後の住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	竹村 660m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 40 m、北 70 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			
	④地域的特性		特にない			基準方位 北 6m市道		交通 竹村駅 南東方660m		法令 1 中専 (60, 150)	
	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理後の住宅地域で、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		147,000 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、豊田市南部の名鉄三河線及び愛知環状鉄道沿線の住宅地を中心とした豊田市内の住宅地域である。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。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2,500万円～3,000万円程度、新築戸建住宅が4,500万円～5,500万円程度である。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		豊田市南部に位置する住宅地域であり、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、類似性の高い竹村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、経済合理性の観点から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 標準地番号 豊田-18 公示価格 139,000 円/㎡	② 時点修正 [100.0] 100	③ 標準化補正 100 [100.0]	④ 地域要因の比較 100 [95.0]	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 146,000	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
								交通 0.0		交通 -4.0	
								環境 0.0		環境 -1.0	
								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 [] 100	③ 標準化補正 100 []	④ 地域要因の比較 100 []	⑤ 個別的要因の比較 [] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡								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検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 146,000 円/㎡			③ 価格形成要因の状況	[一般的] 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] 一般住宅が多い住宅地域で、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] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +0.7 %	半年間 %								

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)-22	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 樋沢 武司
鑑定評価額	7,320,000 円		1㎡当たりの価格	61,000 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		豊田市西中山町十七屋1 1 7 番 3 9 外				②地積 (㎡)	120 ()	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) (その他) (60, 160)		
	1:2	住宅 W2		一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域		北東4m市道	水道、下水	四郷 6.8km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 80 m、南 80 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 8 m、奥行 約 15 m、規模 120 ㎡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市道	交通施設	四郷駅 北方6.8km		法令規制	1 住居 (60, 160)	
	⑤地域要因の将来予測		周辺で分譲住宅開発が進んでおり、発展的に推移するものと判断する。									
(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 61,000 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北部に存する低層住宅地域である。需要者は豊田市に居住する自動車関連産業の従業員が中心であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。豊田市周辺はエンドユーザーの戸建住宅購入意欲が強いのが特徴であり、当該地域は豊田市中心部から離れているものの、地価水準がやや割安なこともあり、需要は底堅い。土地は1 5 0 0万円程度、新築戸建ては3 5 0 0万円程度の物件が需要の中心価格帯である。											
(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、不動産賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は求めえなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から試算しており、市場性を反映し、実証的であり、規範性が高い。本件では比準価格を標準に、規範となる標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関係に留意し、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	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-45							交通 0.0		交通 0.0		
	公示価格 78,300 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{124.5}$	$\frac{100.0}{100}$	61,100		環境 0.0		環境 +22.0		
								画地 +3.0		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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			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 61,000 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的] 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 公示価格 円/㎡				[地域] 分譲住宅開発が相次いで実施されており、発展的に推移している。							
					[個別的] 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)-23	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 吉野 竹夫
鑑定評価額	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	23,000 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]	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	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 豊田市花沢町小御堂 5 8 番 3					②地積 (㎡)	546 ()	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		都計外		
	1.5:1	住宅 W2	農地の中に農家住宅、店舗、事業所が見られる国道沿いの住宅地域	南11m国道	水道	豊田市 18km		(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 30 m、北 20 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 18 m、規模		540 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域の特性	特記事項	特にない	街路 1 1 m国道	交通施設	豊田市駅18km		法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測		国道沿いの農家住宅を中心とする地域で特段の変動要因もなく、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 23,000 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山間部の都市計画区域外に所在する農家集落地域全域と把握される。対象基準地の所在する地域は年々過疎化が進行していることから不動産需要は極めて限定的で、別荘地所有目的の購入者を除けば地縁的選好性を有する周辺居住者が需要の中心である。需要の中心となる価格帯は、画地規模 5 0 0 ㎡程度を前提に 1 , 1 0 0 万円～1 , 2 0 0 万円前後と把握される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	豊田市北部及び東部にかけての山間部の農家集落地域を広範囲に渡って事例収集し比準することに努めた結果、基準地の所在する農家住宅地域の需給動向を反映した比準価格が得られたものと思料される。一方、基準地は都市計画区域外に所在するため、賃貸市場は未成熟であることから収益還元法は採用しなかった。従って、鑑定評価額は単価と総額、都市計画区域外の不動産市場の需給動向等を総合的に勘案し、実証的説得力に優る比準価格をもって決定した。									
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 18,400 円/㎡		[98.4] 100	100 [100.0]	100 [78.6]	[100.0] 100	23,000		地域要因 街路 -3.0 交通 0.0 環境 -19.0 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 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			地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 23,400 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 不動産需要は安定的に推移しているが、物価高や不安定な海外情勢の影響が懸念されている。					
	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] 国道沿線の住商混在地域であるが、年々衰退傾向にあり地価は下落傾向にある。					
	②変動率 年間 -1.7 % 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	栗田不動産鑑定事務所	
豊田(県)-24	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士	栗田 宗治
鑑定評価額		1,940,000 円		1㎡当たりの価格	7,970 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]	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所在及び地番並びに「住居表示」等		豊田市神殿町西本郷5 6 番 1				②地積 (㎡)	243 ()	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 1:1	住宅 W2		農地、山林の中に農家住宅等が見られる国道沿いの住宅地域	南10.3m国道	水道	豊田市 24km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 90 m、南 0 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 12 m、奥行 約 20 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 10.3m国道	交通施設	豊田市駅 南東方24km		法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅等を中心とする住宅地域であり、農家集落的な性格を有し大きな要因変化は見られないため、しばらくは現状のまま推移するものと判断される。										
(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	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		7,970 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	同一需給圏は豊田市の都市計画区域外における住宅地域である。需要者の中心は地域内に地縁関係のある勤労者又は自営業者等であり、外部からの参入はほとんど見られない。山間部に位置し人口の減少や高齢化が進んでいる地域であり、市中心部や最寄駅からも離れているため需要は低迷している。取引総額は規模、取引事情等により幅が見られるため、取引の中心となる価格帯は見出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例については豊田市に存する都市計画区域外の住宅地の事例を中心に収集したが、相対的に類似する事例を採用することができたため、比準価格は精度があり客観性を有している。一方、収益還元法は都市計画区域外に存し、賃貸需要が見られないため適用できなかった。以上より、本件では比準価格を標準とし、広域的な価格検討を踏まえ、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	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 8,220 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 地場企業業績は堅調であるが、国内物価動向、中東情勢の動向等で不透明感あり。住宅投資等は弱含みである。							
	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] 山間部に位置する住宅地域であり、建物の連たん性も低く今後も大きな要因変化は見られないと思われる。							
					[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	%							