

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	1,900,000 円		1㎡当たりの価格	7,220 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	円/㎡ 1.1 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		豊田市下切町柘本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		交通施設	平戸橋駅 北東方26km	法令 規制	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			7,220 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 7,550 円/㎡			③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 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。							
					[地域要因] 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。							
	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/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
					②変動率 年間 -4.4 % 半年間 %							

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) -26	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士	西尾 綾香
鑑定評価額		6,160,000 円		1㎡当たりの価格	13,600 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 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 も見られる既存住宅 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。市中心部から距離があり、交通利便性に劣るため、人口減少・少子高齢化の 進行の程度が著しい。地価は今後も下落傾向を継続していくと予測される。									
(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	ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		13,700 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、豊田市の都市計画区域外の住宅地域である。都市計画区域外の地域は需要が乏しく、需要者の中心は、 豊田市の地縁者や血縁者に限られ、外部からの転入は乏しい。近隣地域は豊田市の中心市街地から距離があり、鉄道駅 もなく、交通利便性に劣る。人口減少、少子高齢化の進行が著しく、住宅地に対する需要は極めて弱い。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で概ね300万～700万円程度である。										
(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、前年基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。										
(8) 公 規 価 示 準 と し た 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	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	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 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 14,300 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 豊田市の山村地域は人口減少、少子高齢化の進行が著しく、住宅地に対する需要は低い。今後も地価の下落が継続していく 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] 豊田市の山村地域に存する旧来からの集落である。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。						
					[個 別 的] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -4.9 % 半年間 %										

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)-27 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)-27	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 赤川 明彦
鑑定評価額	2,050,000 円	1㎡当たりの価格	6,300 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		農家住宅と一般住宅が混在す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、当面は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	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 6,300 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を中心として、中心部から大きく離れた市街化調整区域を含むものと考えられる。需要者は地縁性を有する地元居住者が中心であり、豊田市街地での土地購入ができない層を含むものと考えられる。豊田市中心とは異なり、山間地域であるため利便性が劣り、地価は下落基調で推移している。近隣地域は過疎化が進む都市計画区域外の農家集落あるため、需要・供給ともに小さく、中心となる価格帯を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	近隣地域は豊田市中心から大きく離れた都市計画区域外に位置している。賃貸需要もほぼ無いため、アパート等の土地利用は見られず、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、一般的要因の影響や前年基準地の価格との検討に加え、最新の不動産市場動向も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示標準価格	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 6,550 円/㎡			③価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 地域経済是好調であり、市街地の地価は堅調に推移している。一方、中心から離れた山間部は過疎化が進み、地価は下落基調である。							
	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] 市中心から大きく離れた山間の住宅地である。利便性に劣り、都市計画区域外の過疎地域にあるため需要は弱く下落基調で推移している。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 -3.8 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月17日提出
豊田(県)-28 宅地-1

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		5,870,000 円		1㎡当たりの価格	13,900 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]	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					

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		
	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	(その他)		
(2)近隣地域	①範囲	東10m、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12m、奥行約35m、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
(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13,900 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、対象基準地について経済合理性のある賃貸物件の経営が困難だったため、試算していない。よって、比準価格を採用して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妥当なものと判断した。								
(8)公示価格	①代表標準地標準地番号	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14,400 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[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。				
	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	-3.5 %	半年間	%				

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)-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		8,170,000 円		1㎡当たりの価格	7,890 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	[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	
	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		(その他) (土砂災害警戒区域)	
(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	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		7,890 円/㎡					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。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 8,140 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因の	[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へ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。				
	②変動率 年間 -3.1 % 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	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	13,400,000 円		1㎡当たりの価格		20,600 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	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		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		豊田市則定町郷戸35番2外				②地積 (㎡)		651 ()	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			
	1.5:1	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		交通施設	平戸橋駅 東方8.8km		法令規制	都計外	
	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。概ね良好な地域経済ではあるが、地域産業の衰退、人口減少は継続しており、地価の下落傾向は今後も続く予測する。										
(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				20,600 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。概ね良好な地域経済ではあるが、市中心部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	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)	対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				③価格変動状況	[一般的要因] 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。						
		■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 21,000 円/㎡					[地域要因] 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。						
		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					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
		☐ 代表標準地 ☐ 標準地											
		標準地番号											
		公示価格				円/㎡							
		②変動率				年間	-1.9 %	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新成不動産鑑定
豊田(県)-31	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 成田 晃浩
鑑定評価額	4,560,000 円		1㎡当たりの価格	9,000 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/㎡ 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		豊田市足助白山町羽根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 (その他) (土砂災害警戒区域)	
	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		
(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	7.7m県道	交通施設	平戸橋駅 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		土地利用は今後も現状維持で推移すると見込まれる。都市計画区域外のエリアは地域的に需要が弱く、取引価格の水準も低調に推移していることから、地価は中長期的に下落傾向が継続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 9,000 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都市計画区域外の住宅地域である。需要者は地縁者や血縁者に限られる。足助地区は中心市街地から離れているため、通勤・通学や買い物等の生活利便性が低いことから、人口が流出し、高齢化と出生数低迷の悪循環に陥っている。65歳以上人口の割合は50%弱であり、豊田市全体を大きく上回っている。そのため、近隣地域の住宅需要は低調に推移している。市場の中心価格帯は、土地500万円程度、分譲住宅の価格帯は把握が困難である。								
(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部に位置し、賃貸市場が未成熟なため、収益価格は試算しなかった。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、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認められる。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が得られたことから、比準価格を採用した。豊田市の公的地価との均衡も踏まえ、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	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
	標準地番号								
	公示価格	[] 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	[] 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 9,200 円/㎡			③ 価格変動要因	一般的要因 豊田市中心部では住宅需要が堅調に推移しているが、都市計画区域外にある山間部の住宅地は需要が乏しく、市況は低調である。				
	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 足助地区の中では中心集落に比較的近いものの、地元需要・流入需要とも乏しく、土地利用の動きはなく、過疎化・衰退が進行している。				
	②変動率 年間 -2.2 % 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	松尾不動産鑑定事務所
豊田(県)-32	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 松尾 拓志
鑑定評価額	78,600,000 円		1㎡当たりの価格	172,000 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	130,000 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		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			
	1.2:1	共同住宅 S3	アパート、一般住宅のほか店舗、事業所、駐車場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		(その他) (70, 200)			
(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 8m市道	交通施設	豊田市駅 東方900m	法令規制	準工 (70, 200) 準防		
	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			172,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格			81,600 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、豊田市内における住宅地域である。主たる需要者は、個人又は地元の不動産業者が中心である。近隣地域は、商業中心地である豊田市駅から近く、相応の需要は認められる。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。市場の土地取引の中心価格帯は7500万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-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 -1.0
	公示価格	196,000 円/㎡	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{108.0}$	$\frac{100}{109.9}$	$\frac{104.0}{100}$	173,000		交通 0.0		交通 0.0
								環境 0.0	環境 +11.0		
								画地 +8.0	行政 0.0		
								行政 0.0	行政 0.0		
								その他 0.0	その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (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								交通		交通
								環境	環境		
								画地	行政		
								行政	行政		
								その他	その他		
(10) 対象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 167,000 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。豊田市中心部に比較的近い住宅地域であり、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 +3.0 % 半年間 %										

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)-33	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 鈴木 哲
鑑定評価額	25,200,000 円		1㎡当たりの価格	94,600 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 5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	1.2 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 L S2		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 100 m、西 70 m、南 110 m、北 40 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 20 m、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				94,600 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居住者であるが、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。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対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 豊田-40							交通		0.0	交通		-2.0	
(9) 指定基準地からの検討	公示価格		$\frac{101.1}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{73.5}$	$\frac{101.0}{100}$	94,000		環境	0.0	環境	-25.0		
	69,000 円/㎡							画地	+2.0	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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 93,500 円/㎡				③価格変動要因	[一般的要因]		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、地価は弱含みと見られる。						
						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +1.2 % 半年間 %													

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)-34	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 西尾 綾香
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 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
					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) (その他)												
	1:1.2	住宅 L S2		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														
(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 6m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		比較的市街化区域に近接した市街化調整区域内の旧住造法に基づく住宅団地である。市中心部からやや距離があり、団地内 の高齢化が進行している。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、豊田市内の住宅地域である。主たる需要者層は地元企業等に勤務する一次取得者層である。近隣地域は市街化調整区域であるが、昭和46年に旧住造法に基づき開発された住宅団地内であり、建物の再建築が可能なため、市街化区域の住宅地域との価格牽連性も見られる。団地内は高齢化が進み、需要は弱含みである。需要の中心となる価格帯は土地のみ概ね1500万～2000万円程度である。																						
(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 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊田-21		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		0.0 0.0 +29.0 0.0 0.0	
	公示価格 97,700 円/㎡		[100.0] 100		100 [100.0]		100 [129.0]		[100.0] 100		75,700													
(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 75,800 円/㎡				③ 価格 変動 要因 の 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。現況と同程度で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] 特に変動はない。																	
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %						[個別的] 特に変動はない。																	

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月13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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2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) 近隣地域	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						
	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	4m市道	交通施設	三河豊田駅 東方6km	法令	「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	同一需給圏は豊田市及び隣接市の概ね市街化調整区域内の住宅地の圏域である。需要者の中心は西三河地区の居住者で、市街化調整区域であることから地縁・血縁者が多くを占めていたが、製造業就業者向けの需要拡大を受けて地元業者・パワービルダーによるミニ開発も増えてきており、市街化区域の住宅地との代替性も見られるようになってきている。土地は概ね1000万円程度、新築の戸建物件は3000万円程度の物件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、類似した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	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 -7.0	
	標準地番号 豊田-16							交通 0.0		交通 +4.0	
	公示価格 44,800 円/㎡	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [139.3]	[100.0] 100	31,900	環境 0.0	環境 +44.0			
							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/㎡	[] 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 価格変動要因の価格形成要因の	[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へ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。						
	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 吉野アーバンアプレイサル	
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	29,000,000 円		1㎡当たりの価格		69,800 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	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 W2		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 100 m、西 100 m、南 80 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 16 m、奥行 約 25 m、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. 4 m市道	交通 施設	三河上郷駅 東方2.5km		法令 規制	「調区」 (60, 200)	
	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。										
(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			69,800 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	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が同一需給圏と把握される。基準地所在地域は、街区が未整備な農家集落地域であり、駅等への交通接近条件も劣るため需要は弱く、豊田市の市街化調整区域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, 250万円前後、新築の戸建分譲住宅は3, 500万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	市街化区調整区域内の規範性の高い取引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 規 価 示 準 と し た 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊田-27		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +1.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 70,200 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [101.5]	[100.0] 100	69,700					
(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 68,600 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] 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。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +1.7 % 半年間 %											