

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)5-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 栗田 宗治
鑑定評価額	55,000,000 円		1㎡当たりの価格	220,000 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 倍率種別	175,000 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		豊田市月見町1丁目10番14			②地積 (㎡)		250 ()		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																
	1:2	事務所兼住宅 RC5		中小規模の事務所等 を中心とする駅に近い 商業地域		西12m市道		水道、 ガス、 下水		新豊田 200m																
										(その他) (駐車付置義務) (90,400)																
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 20 m、西 0 m、南 100 m、北 30 m			②標準的使用		店舗・事務所兼住宅地																		
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 20 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	12m市道		交通 施設	新豊田駅 北西方200m		法令 規制															
	⑤地域要因の 将来予測		新豊田駅近くの事務所等を中心とした商業地域であり、特別の変動要因はなく、今後も現状維持で推移するものと見込まれる。需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。																							
(3) 最有効使用の判定		店舗・事務所兼住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因		ない 0.0																	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		222,000 円/㎡																					
	収益還元法		収益価格		93,400 円/㎡																					
	原価法		積算価格		／ 円/㎡																					
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡																					
(6)市場の特性		同一需給圏は豊田市中心部及び周辺の幹線道路沿いに位置する商業地域がその範囲となる。主たる需要者は、豊田市内の地元の法人又は個人事業者等である。地場企業の収益は堅調であることから、豊田市内の住宅地、商業地の需要は堅調で、商業地の地価は上昇傾向となっている。豊田市内の商業地については取引規模、形状等が様々であり、需要の中心となる価格帯については把握できなかった。																								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		以上により比準価格及び収益価格の2価格を得た。比準価格は豊富な資料を基に市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性を反映した理論的な価格である。但し当該地域は十分な収益を期待できるほどの賃料水準を有していないため、比準価格に比較して収益価格はやや低めに試算された。本件では比準価格を中心に、代表標準地との均衡に留意し、収益価格をも参酌して上記のとおり鑑定評価額を決定した。																								
(8) 公 示 規 準 価 格 として 公示価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊田5-5		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		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		+4.0 -4.0 +28.5 0.0 0.0	
	公示価格 278,000 円/㎡		[101.4] 100		100 [100.0]		100 [128.3]		[100.0] 100		220,000															
(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		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			
	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 215,000 円/㎡					③ 変動状況 価格形成要因の		[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] 新豊田駅近くの商業地域であり、特記すべき地域要因の変動はない。地価は上昇傾向である。																		
	②変動率 年間 +2.3 % 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 4日提出
豊田(県)5-2 宅地-1

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)5-2	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 加古 路博
鑑定評価額	52,300,000 円		1㎡当たりの価格	195,000 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	145,000 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		豊田市御幸本町1丁目2 4 4 番				②地積 (㎡) ()		268		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		商業 (80, 400) 準防		
	台形 1:1	店舗兼住宅 S3		小売店舗、飲食店、共同住宅等が建ち並び駅前商業地域		西8m市道、北側道	水道、ガス、下水	三河豊田 140m		(その他) (100, 400)		
(2)	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用		中層店舗兼住宅地			
近隣地域	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	8m市道	交通施設	三河豊田駅 南方140m		法令規制	商業 (90, 400) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	駅前商業地域として既に熟成しており、特段の地域要因変動は認められず、今後も住宅利用を許容する商業地域として推移するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定		中層店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因		角地		+6.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		195,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因					
	収益還元法		収益価格		63,900 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、豊田市内の商業地域であり、特に代替性が高いのは鉄道駅周辺の近隣商業地域である。近隣地域は三河豊田駅や自動車産業の中心オフィスエリアからほど近いが、旧来型の近隣商業地域のため繁華性は低い。需要者は、店舗・事務所・住宅利用を目的とする市内及び周辺市町の個人事業者や中小法人が中心である。商業地の土地取引は限られており、取引価格は規模、用途、立地条件等の個別性により様々なため、需要の中心となる価格帯の把握は難しい。											
(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、類似性のある取引事例に基づき求めたもので、市場性を反映する実証的な価格であり、信頼性は高い。一方、収益価格は低位に求められた。これは地域の不動産需要の中心が自用の店舗・事務所・住宅利用を目的としており、賃貸収入による収益力を目的とした投資需要が少ないためである。以上により、本件においては、取引の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、代表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。											
(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	⑧地域要因	街路 +8.0		
	標準地番号 豊田5-5						標準化補正	交通 0.0	交通 -5.0			
(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	環境 0.0	環境 +50.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [153.9]	[106.0] 100	195,000	標準化補正	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。								
	■ 継続 □ 新規			[地 域] 三河豊田駅・トヨタ自動車本社工場近くの近隣商業地域である。地域要因に特別な変動はないが、共同住宅等用途が多様化している。								
	前年標準価格 189,000 円/㎡			[個別的] 個別的要因に変動はない。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討											
	□ 代表標準地 □ 標準地											
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +3.2 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社水野立地鑑定	
豊田(県)5-3	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士	水野 昌弘
鑑定評価額		152,000,000 円		1㎡当たりの価格	194,000 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] 路線価又は倍率	145,000 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		豊田市神田町1丁目7番1				②地積 (㎡)		781 ()	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		近商 (80, 300) 準防		
	1.5:1	店舗 S1		中小規模の低層店舗 、店舗兼住宅等が見 られる中心部に近い 商業地域		西16m市道、 北側道	水道、 ガス、 下水	新豊田 760m		(その他) (駐車付置義務) (100, 300)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 20 m、西 40 m、南 70 m、北 100 m				②標準的使用		中低層店舗住宅併用地			
	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 6 m市道	交通 施設	新豊田駅 南方760m		法令 規制	近商 (駐車付置義務) (90, 300) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測		やや低利用地が見られる地域であり、今後は利用度が高まっていくものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定		中低層店舗住宅併用地					(4)対象基準地 の個別的要 因	角地 			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリューテックコンサルティング株式会社	
豊田(県)5-4	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士	鈴木 哲
鑑定評価額		321,000,000 円		1㎡当たりの価格	228,000 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	[令和8年1月] 路線価又は倍率	180,000 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		豊田市下林町2丁目55番1外				②地積 (㎡)		1,407 ()	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		近商 (80, 200) 準防 (その他) (駐車付置義務) (86, 200)		
	不整形 1:3	店舗 S1		低層の小売店舗等が 建ち並ぶ路線商業地 域		東25m国道、 北側道	水道、 ガス、 下水	上挙母 700m				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 0 m、南 150 m、北 150 m				②標準的使用		低層店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 38 m、規模 950 ㎡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	25m国道	交通 施設	上挙母駅 南東方700m		法令 規制	近商 (90, 200) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測		当地域は豊田市内の人気路線の国道248号沿いに位置し、ディーラー等大型店が多い路線商業地域であり、店舗進出 も見られ繁華性が増しつつある。									
(3)	最有効使用の判定		低層店舗地				(4)対象基準地 の個別的要 因		二方路 形状 +3.0 -5.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		229,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		54,400 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幹線道路沿いの路線商業地域または中心部普通商業地域と把握される。需要者の中心は地元の 法人及び個人事業者の他、店舗等を全国展開する法人事業者である。地元経済が好調であるため、幹線道路沿いの商業 地域は各種事業者の出店意欲が強く、物販・飲食等を中心に根強い需要が認められる。市場における中心価格帯につい ては、一定程度の駐車場を確保する必要もあり取引規模及び総額の価格幅が大きくなる。											
(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、国道248号沿いの路線商業地域である。比準価格は豊田市内の路線商業地域及び中心部の普通商業地域 に存する取引事例を採用し、直近の不動産市場の取引実態を反映している。一方、収益価格は合理的、現実的な低層店 舗を想定して査定を行っているが、元本に見合った賃料の授受が困難なためやや低めに試算された。本件では市場性を 反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示 規 準 と した 価 格 を	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 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 +16.0 +6.0 0.0
	標準地番号 豊田5-5 公示価格 278,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [123.0]	[97.9] 100	227,000						
(9) 指定 から の 検 討 基 準 地	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	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 218,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 豊田市内の商業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] 豊田市内で繁華性が優る国道248号沿いに存し、地価は上 昇している。							
	②変動率 年間 +4.6 % 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5日提出
豊田(県)5-5 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)5-5	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 赤川 明彦
鑑定評価額	115,000,000 円	1㎡当たりの価格	285,000 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 倍率種別	220,000 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		豊田市挙母町1丁目43番1			②地積 (㎡)		403	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	
	1:1.5	店舗 S3		国道沿いに店舗、銀行等が建ち並ぶ商業地域		東25m国道		水道、ガス、下水	豊田市 850m	
(2) 近隣地域	①範囲		東 55 m、西 30 m、南 100 m、北 200 m			②標準的使用		中層店舗事務所併用地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 25 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記 特にない		
	⑤地域要因の将来予測		商業集積度が比較的高い豊田市中心の商業地域である。近隣地域は熟成した商業地であり、大規模の開発余地は少ない。このため、当面は現状を維持して推移していくものと見込まれる。			⑥対象基準地の個別的要因		ない		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地		④地域特性		特記 事項		街路 25m国道		交通 豊田市駅 南東方850m	
	⑤鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		300,000 円/㎡		収益還元法	
	⑥市場の特性		同一需給圏は豊田市を中心として隣接市に存する商業地域である。需要者の中心は、地元法人や不動産賃貸業者等を中心に個人投資家を含むものと考えられる。豊田市駅にも近い路線沿いの商業集積地区にあり、物価高による不透明感はあるものの、低金利政策の継続や豊田市中心での土地供給不足により地価は上昇基調にある。商業地は取引自体が少なく、目的によって価格にバラつきがあるため、需要の中心となる価格帯を見い出せない状況にある。			⑦鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は駅に近い中低層ビルの多い商業地にあり、収益性に基づく価値判断がなされるべきであるが、地縁の選好性により、物件の所在の地理的位置、建物の品等に左右され賃貸市場の熟成度はやや低い。また、取引についても自用目的が中心であり収益用不動産の取引事例が少ない状況にある。よって、同一需給圏内の取引事例を比較して求めた比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、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。		
(4) 公示標準価格とした	①代表標準地		標準地番号		豊田5-5		③標準化補正		100	
	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	
	⑧公示価格		278,000 円/㎡		102.5 / 100		100 / 100.0		100 / 100.0	
(5) 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	
	前年指定基準地の価格		[] / 100		100 / []		100 / []		100 / []	
	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		285,000		285,000		285,000		285,000	
(6) 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		274,000 円/㎡		③価格変動要因	
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		■ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		豊田5-5		④地域要因	
	②変動率		年間 +4.0 % 半年間 +2.5 %		⑤個別的要因		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。		⑥地域要因	
(7) 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		274,000 円/㎡		③価格変動要因	
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		■ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		豊田5-5		④地域要因	
	②変動率		年間 +4.0 % 半年間 +2.5 %		⑤個別的要因		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。		⑥地域要因	
(8) 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		274,000 円/㎡		③価格変動要因	
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		■ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		豊田5-5		④地域要因	
	②変動率		年間 +4.0 % 半年間 +2.5 %		⑤個別的要因		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。		⑥地域要因	
(9) 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		274,000 円/㎡		③価格変動要因	
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		■ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		豊田5-5		④地域要因	
	②変動率		年間 +4.0 % 半年間 +2.5 %		⑤個別的要因		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。		⑥地域要因	
(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		274,000 円/㎡		③価格変動要因	
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		■ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		豊田5-5		④地域要因	
	②変動率		年間 +4.0 % 半年間 +2.5 %		⑤個別的要因		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。		⑥地域要因	

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)5-6	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 有賀 辰彦
鑑定評価額	8,640,000 円		1㎡当たりの価格	36,300 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	路線価	倍率種類別	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		豊田市足助町本町3 0 番				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	都計外 (その他)			
	1:4	店舗兼住宅 S3		小売店舗が建ち並ぶ 古くからの商業地域	北西6m市道、 背面道	水道、 下水	平戸橋 16km				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 70 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 10 m、奥行 約 25 m、規模		250 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 事項	重要伝統的建造物群保存地区に選定され、観光地として期待される。		街 路	6m市道	交通 施設	平戸橋駅 北東方16km	法令 規制	都計外	
	⑤地域要因の 将来予測	近隣地域は近隣住民を顧客とする商業地域として形成したが、近年観光地としての整備が行われ、集客力の強化が期待されるが、年数回のお祭りなどの特定日以外は閑散とし、平日は店舗も休業状態である。									
(3)	最有効使用の判定		低層店舗併用住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	二方路		0.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		36,300 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、豊田市外縁部の都市計画区域外の地域を中心に、隣接する市街化調整区域を含む地域一帯。需要者の中心は、商業的用途が見込める地域であることから、地縁性を有する個人事業主等である。近隣地域は「足助の歴史的な町並み」として整備されたが、現状、店舗の新規進出は乏しく、諸々の規制から寧ろ重伝建地区指定が重荷とも見られる。需要の中心となる価格帯は、売買も少なく、事業規模、業種、業態等により取引総額は異なり、把握は困難。										
(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、商業地域に所在するものの都市計画区域外に存し、賃貸市場が形成されていない。この為、収益価格は試算しなかった。また、自らの業務のための用地として取引されることが中心であるため、市場価格は取引価格を指標として形成されている。価格調整においては、一般的要因、広域的な市場動向等を十分勘案のうえ、取引事例より求めた実証的な比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 規 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		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定 から の 検 討 基 準 地	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格		[] 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 37,400 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 不透明感が強く漂う中、景気は回復基調にある。然しながら、不動産投資市場には需給両面から減少圧力が見られてきた。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 都市計画区域外の地域では人口の減少等が続き、観光地としての発展が期待されるが、通年の集客は叶えられず苦戦している。						
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率				年間	-2.9 %	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)5-7	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 成田 晃浩
鑑定評価額	70,400,000 円		1㎡当たりの価格	247,000 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	190,000 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		豊田市西町1丁目114番3外				②地積 (㎡)	285 ()	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		商業 (80, 400) 準防			
	1:1.5	店舗兼住宅 S3		店舗兼住宅、店舗が 建ち並ぶ駅に近い商 業地域	東16m市道	水道、 ガス、 下水	豊田市 300m		(その他) (駐車付置義務) (90, 400)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 120 m、北 30 m				②標準的使用		中低層店舗住宅併用地			
	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 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 6 m市道	交通 施設	豊田市駅 南東方300m		法令 規制	商業 (駐車付置義務) (90, 400) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測		既成商業地域であるが、豊田市駅への近接性の高さから中長期的に高度利用が進むと見込まれる。発展性のある立地条件により、地価は今後も上昇傾向で推移すると予測される。									
(3)	最有効使用の判定		中低層店舗住宅併用地				(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		247,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		122,000 円/㎡						
			原価法	積算価格		／ 円/㎡						
			開発法	開発法による価格		／ 円/㎡						
(6)市場の特性		同一需給圏は、豊田市の商業地域を主体とする圏域である。需要者の中心は、中小法人、地場の事業者、投資家等である。豊田市駅周辺では、駅前整備事業の進捗により発展的な状況にあるため、中高層マンションへの建替えが見られるほか、駅徒歩圏内では住宅系収益物件の需要も強い。こうした街の発展や需要の高まりは近隣地域にも波及しており、需要は堅調に推移している。市場の中心価格帯は、規模や用途等によって差異がある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		需要者の多くは収益性を重視して意思決定を行うが、地域的に土地価格に見合う賃料が得られないことから、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は不動産市場の実際の取引事例に基づく実証的な価格であり、代替関係にある事例から精度の高い価格が得られたと判断される。本件では、実証性の高い比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、豊田市の商業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 価格 と した	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 豊田5-5	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 -3.0 +16.5 0.0 0.0
	公示価格 278,000 円/㎡	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.3]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	247,000						
(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/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$							
(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 237,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 豊田市の商業地は、営業コストや人件費等の上昇により収益性が低下しているものの、地域経済が堅調なため底堅い需要がある。							
	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] 駅至近の好立地と上記の整備事業の進捗を背景に周辺地域は中長期的に発展的な状況にあるが、近隣地域はここ一年変動はない。							
	②変動率 年間 +4.2 % 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	あかつき不動産鑑定
豊田(県)9-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 赤川 明彦
鑑定評価額	454,000,000 円	1㎡当たりの価格	72,200 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]	55,000 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					

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		豊田市広久手町6丁目1番2外				②地積 (㎡)	6,289 ()	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		工業 (60, 200)				
	1.5:1	工場 S2	中小規模の工場が建ち並ぶ区画整然とした工業団地	北西9.2m市道、北東側道	水道、下水	新豊田 2.5km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m			②標準的使用		工場地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 100 m、奥行 約 65 m、規模			6,500 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9.2m市道	交通施設	新豊田駅 西方2.5km		法令規制	工業 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		工業団地内で入れ替わりはあるが、特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移するものと判断する。									
(3) 最も有効使用の判定	工場地					(4)対象基準地の個別的要因		角地 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			72,200 円/㎡						
	収益還元法		収益価格			27,500 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	同一需給圏は豊田市及び隣接市を含む西三河地域の工業地域。需要者は地元の自営業者や企業が中心であり、西三河地域の他の市からの参入も存する。豊田市の工業地域は旧豊田市内に広く存し、住宅地に隣接する立地も多い。現状においては、地元自動車関連企業が非常に好調であることから工場地は高い上昇傾向が見られる。取引の価格帯は、利用目的や規模等で異なり、工業団地でも区割りで面積が大きく異なることから中心となる価格帯は見出しにくい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は豊田市中心に近い工業団地に位置する。試算の結果、収益価格は低く求められたが、これは豊田市において工場は自用目的の取引が多く、投資用の目的で工場地を所有することは少ないため、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないためと考えられる。よって、同一需給圏内の取引事例を中心として求めた比準価格を採用して、収益価格を参考とし、公示価格を規準とした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 豊田9-1		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 68,500 円/㎡		$\frac{102.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{98.7}$	$\frac{101.0}{100}$	71,800		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 +3.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100		画地 0.0		行政 -7.0	
(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 67,700 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[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。							
	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] 内陸部の工場地域。周辺市を含めて地場産業の業績が良好であり、企業の工場地取得の意欲は高く、地価は上昇基調で推移している。							
	②変動率 年間 +6.6 % 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)9-2	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士	荒川 鶴章
鑑定評価額		803,000,000 円		1㎡当たりの価格	63,300 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	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		豊田市花本町井前1番23				②地積 (㎡)	12,682 ()	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		工業 (60, 200) (その他) (地区計画等) (70, 200)			
	1:1.5	工場兼事務所		工場、事業所等が建ち並ぶ工業団地	西25m市道、北側道	水道、ガス、下水	四郷 1.6km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 430 m、西 270 m、南 440 m、北 150 m				②標準的使用		工場地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 90 m、奥行 約 140 m、規模 12,600 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	25m市道		交通施設	四郷駅 南東方1.6km	法令規制 工業 (地区計画等) (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は工業団地であり、今後も現状の操業環境を維持するものと予測される。道路整備の進展により各インターチェンジへのアクセス向上が期待され、地価水準は上昇傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	工場地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 63,300 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、豊田市内を含む三河地区及びその周辺一帯の工業地域である。需要者は、同一需給圏内の製造業を営む自動車関連企業や、倉庫・物流施設等を目的とする法人が中心である。建築費の高騰や金融政策の影響等の懸念はあるものの、自動車関連産業の業績は比較的堅調であり、工業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、規模により大きく異なるが、13,000㎡前後で8億円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	工場、事業所等が建ち並ぶ工業団地であり、収益物件は見られない地域であるため、取引は自用目的が中心である。比準価格は、類似性のある豊田市及び東郷町の比較規模の大きい工業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、賃貸市場が未成熟であるため求めることができなかった。鑑定評価額の決定に当たっては、比準価格を採用し、標準地からの検討を踏まえ上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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	⑧地域要因	街路	-8.0
	標準地番号 豊田9-1							交通	0.0		交通	+2.0
	公示価格 68,500 円/㎡	$\frac{103.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{113.5}$	$\frac{102.0}{100}$	63,400		環境	0.0		環境	+30.0
								画地	0.0		行政	-7.0
								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		⑧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	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格変動要因	一般的要因 豊田市の工業地は、建築費の高騰や金融政策の影響はあるものの、自動車関連産業等の土地需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。							
	前年標準価格 59,700 円/㎡				地域要因 工場、事業所等が建ち並ぶ工業団地で、地域要因に特段変動要因は認められないが、地価は上昇傾向にある。							
	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				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 +6.0 %	半年間 %									