

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	高木不動産鑑定
豊橋(県)-15	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	23,600,000 円	1㎡当たりの価格	93,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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所在及び地番並びに「住居表示」等	豊橋市東橋良町20番1				②地積 (㎡)	254 ()	⑨法令上の規制等	2中専 (60, 200)					
	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	小池400m	(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西100m、南60m、北80m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、規模240㎡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5.3m市道					
	⑤地域要因の将来予測	豊橋市の中心市街地の外周部にあり、中規模一般住宅と共同住宅が見られる熟成した住宅地域である。地域要因に特段の変化はなく、当面は、現状を維持して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 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,000 円/㎡		⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0			
	収益還元法	収益価格	22,500 円/㎡				交通	0.0	環境	+13.0				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				画地	+5.0	行政	0.0				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				行政	0.0	その他	0.0				
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊橋市の住宅地域。需要者の中心は、豊橋市に居住する一次取得者層であり、市外からの流入は少ない。豊橋市の住宅地は住環境・利便性・災害リスク等により人気は二極化しつつあり、対象基準地は、中心部に近く利便性が高いため、地価は上昇傾向に転じつつある。市場の中心価格帯は、土地が250㎡前後で2000万円～2500万円程度であるが、単価より総額を重視する傾向が強くなっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では、自用の戸建住宅の建設目的の取引が主であり、比準価格では、信頼性のある取引事例を収集し、精度の高い試算価格を求めることができた。一方、対象基準地周辺では、収益物件は遊休地の活用目的が多く、建物投資分に見合う程度の賃料を収受するにすぎず、収益価格は低位に求められ、収益用建物の建設目的の需要のない地域であると言える。従って、比準価格を採用し、代表標準地との価格検討を踏まえ、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/㎡)	93,200	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	豊橋-26	[100.0]	100	100	[100.0]	100	100	交通	0.0	環境	+13.0	行政	0.0	
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	画地	+5.0	行政	0.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	100	100	行政	0.0	その他	0.0	その他		
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 92,500 円/㎡ 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間	+0.5%	半年間	%	③ 価格形成要因の [一般的] 豊橋市の人口は微減傾向。景気の緩やかな回復が地価を下支えしている。 [地域] 地域要因に特段の変動はない。利便性が高いことから、地価は上昇に転じつつある。 [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	中部ガス不動産株式会社	
豊橋(県)-16	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	田中 博文
鑑定評価額	14,100,000 円		1㎡当たりの価格	62,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 5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 5年 7月 1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	豊橋市野依台1丁目2番9				②地積 (㎡)	226	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 100)									
	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	植田 2km	(その他) 地区計画										
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				②標準の使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 17 m、規模 220 ㎡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	植田駅 南方2km	法令規制	1 低専 (60, 100)									
(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	62,400 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	同一需給圏の範囲は豊橋市の市街化区域外縁部に位置する区画の整った住宅地域である。需要者は主に同市内在住の一時取得者層で、一部隣接する田原市からの転入者も見られる。郊外の既存住宅団地で価格が顕在化することは少ないが一定の需要が認められる。地域における不動産取引は安定しており、地価水準は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯は土地が1, 000万円~1, 500万円程度、新築戸建が2, 800万円~3, 100万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ郊外型住宅団地に所在し、地区計画により低層住宅地区として用途の誘導が図れている。そのため、賃貸マンション等の収益物件の建築不可で賃貸市場が未成熟であり、収益還元法は非適用とした。以上より市場の実態を反映した比準価格を採用し、周辺標準地との均衡を踏まえ、更に単価と総額との関連を考慮して鑑定評価額を決定した。																	
(8) 規 準 価 格 公 示 価 格 と し た	① □ 代表標準地 ■ 標準地	標準地番号	豊橋-4	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	62,600	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 0.0 交通 -1.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	59,300 円/㎡	[100.5] 100	[100.0]	[100.0]	[105.0] 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	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/㎡)								
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	[]	[]	[]	[]	[]	[]									
(10) 対 象 基 準 地 前 年の 検 討 標準 価 格 等 前 年 標準 価 格 等 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	62,000 円/㎡													
	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	+0.6 %	半年間														
	③ 価格形成要因の変動状況	<p>[一般的 要因] 東三河における中核市であり、中心市街地の再開発が進む中、安定した土地需要を反映し全般的な不動産取引は堅調に推移している。</p> <p>[地 域 要因] 郊外の熟成した住宅団地である。土地利用状況に特段の変化はない。取引自体が少ないものの、地価は概ね安定的に推移している。</p> <p>[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。</p>																

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
豊橋(県)-17 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 豊橋(県)-17, 愛知県, 愛知第11, 株式会社愛三不動産鑑定.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年6月30日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed descriptions of the property and market conditions.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	高木不動産鑑定
豊橋(県)-18	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	12,200,000 円	1㎡当たりの価格	81,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月]	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	豊橋市松井町字松井189番4外					②地積 (㎡)	150 ()	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) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 220 m、南 150 m、北 210 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 15 m、規模 150 ㎡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 4.5 m市道	交通施設	高師駅 南西方850m	法令規制	1 低専 (60, 100)			
	⑤地域要因の将来予測	豊橋南部の市街地外周部にある、住宅のほかに農地等が見られる住宅地域で、住宅地域として熟成度を増していくものと予測する。地価は、安定して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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		81,000 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	同一需給圏は豊橋市の住宅地域。需要者の中心は、豊橋市に居住する一次取得者層であり、市外からの流入は少ない。豊橋市の住宅地は住環境・利便性・災害リスク等により人気は二極化しつつあり、対象基準地は、中心部からやや離れたるが、最寄駅に近く、利便性が高いため、地価は堅調に推移している。市場の中心価格帯は、土地が150㎡前後で1200万円程度であるが、単価より総額を重視する傾向が強くなっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では、自用の戸建住宅の建設目的の取引が主であり、比準価格では信頼性のある取引事例を収集し、精度の高い試算価格を求めることができた。一方、対象基準地の画地規模が小さく、賃貸用の共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格は求めることはできなかったが、収益性を期待した需要のある地域ではなかったが、従って、比準価格を採用し、代表標準地との価格検討を踏まえ、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	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 豊橋-27					81,000	標準化補正	交通	0.0	環境	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	画地	0.0	行政	0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡						標準化補正	行政	0.0	その他	0.0	
(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		③ 価格変動要因	[一般的] 豊橋市の人口は微減傾向。景気の緩やかな回復が地価を下支えしている。							
	前年標準価格 81,000 円/㎡	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			[地域] 地域要因に特段の変動はない。安定した需要があることから、地価は堅調に推移している。							
	■ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号 豊橋-27			[個別的] 個別的要因に変動はない。							
	公示価格 81,000 円/㎡	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	豊橋不動産鑑定事務所
豊橋(県)-19	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 一花 徹
鑑定評価額	16,000,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	80,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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	豊橋市東小浜町123番2				②地積 (㎡)	152 ()	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)	
	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	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 230 m、南 120 m、北 20 m				②標準の使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約 9 m、奥行約 16 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	特にない	
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持して推移してゆくものと予測する。								
(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 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	105,000 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	同一需給圏は豊橋市南部、西部を中心に市内の住宅地域である。需要者は主に豊橋市内に居住する自用目的の一次取得者である。近隣地域は市街地のやや南西寄りに位置するも地勢的には台地の辺縁にあり街区も比較的整った住宅地域であり、安定した需要が認められる地域である。土地は1, 200万~1, 700万円程度、新築戸建は2, 300万~3, 500万円程度が需要の中心となる価格帯である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の規模より賃貸経営が可能な共同住宅等の建築は困難と判断されるため、収益価格は求められなかった。当地域における取引は自己使用目的が中心で、居住の快適性を重視する個々の市場参加者は実際に取引される価格に基づき行動を決定し価格支配力をほとんど持たないため比準価格の説得力は高いと思考される。よって取引市場の実態を反映する比準価格を採用し、最近の不動産市場の動きを再度検討し、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	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 豊橋-26	[100.0] / 100	100 [105.0]	100 [/]	[105.0] / 100	105,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 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	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]	標準化補正	交通	環境	行政
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況要因の	[一般的要因] 人口は引続き微減傾向にあるものの低金利に支えられ豊橋市内の住宅地需要には回復への動きがみられた。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 105,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因の大きな変化は認められず、地価も横ばい傾向で推移した。						
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 豊橋-26 公示価格 105,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
豊橋(県)-21 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 鑑定評価額: 30,400,000 円, 1㎡当たりの価格: 117,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月6日, 正常価格, [令和5年1月] 93,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed descriptions of the property and market conditions.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社愛三不動産鑑定. 豊橋(県)-22, 愛知県, 愛知第11, 氏名, 不動産鑑定士 田島 拓. 鑑定評価額: 18,600,000 円, 1㎡当たりの価格: 101,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 5 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 77,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 豊橋市草間町字郷裏42番4外. (2) ①範囲: 東80m, 西150m, 南100m, 北60m. ②標準的使用: 低層住宅地. (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 +5.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 101,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は概ね豊橋市内南部の豊橋鉄道渥美線沿線の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺でアパートも見られるが、対象基準地は集合住宅の建築を企図する場合には画地規模が小さく、経済合理性の観点から収益物件の想定は困難であるため、収益価格は試算しない. (8) 公示価格とした: 105,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率 年間 0.0%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
豊橋(県)-23 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ほしの不動産鑑定所
豊橋(県)-23	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 星野 ゆかり
鑑定評価額	17,700,000 円		1㎡当たりの価格	95,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月]	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月28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	豊橋市住吉町52番				②地積 (㎡)	185 ()	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)										
(2) 近隣地域	①範囲	東80m、西50m、南80m、北80m		②標準的使用	低層住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約18m、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、5.5m市道	交通施設	豊橋駅 東方2.9km 法令規制	1住居 (60,200)									
(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 +2.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	95,500 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、主として豊橋市中心市街地に位置する住宅地域である。需要者は、地縁的選好性を有する一次取得者が中心であるが、隣接市等からの転入も見られる。豊橋駅から徒歩圏外の住宅地域であるが、市電の電停に近い区画整然とした住宅地域で、交通利便性及び居住環境が良好なことから、住宅地需要は堅調である。土地は1,500~2,000万円程度、新築建売で3,500~4,000万円程度の物件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	対象基準地は、画地規模が小さく経営可能な賃貸住宅が建築出来ないため、収益還元法は非適用とした。また、対象近隣では、資産保有目的のアパート等も見られるが自己使用目的の取引が大半である。よって、市場実態を反映した実証的価格である比準価格を中心に、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案し、本鑑定評価額を決定した。なお、当該価格は、代表標準地価格との均衡を得ており妥当なものと判断する。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	豊橋-11	②時点修正	[100.8] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [134.7]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	95,800	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	128,000 円/㎡															
(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	100	④地域要因の比較	100	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		一般的要因												
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 94,500 円/㎡ 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		②変動率 年間 +1.1% 半年間 %		物価高、国際情勢等の先行き懸念はあるが、景気の緩やかな回復、金融緩和の維持等により、不動産市場は底堅く推移している。 交通利便性及び居住環境の良好な住宅地域で、地価は底堅く推移している。 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	OFFICEナスカ	
豊橋(県)-24	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	岩田 肇
鑑定評価額	9,780,000 円		1㎡当たりの価格	89,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月]	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月5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		豊橋市中郷町145番3				②地積 (㎡)	109	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)						
(2) 近隣地域	①範囲		東80m、西70m、南110m、北30m		②標準的使用		低層住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口約8m、奥行約15m、規模120㎡程度、形状長方形		④地域的特性		特記事項		特にない				
	⑤地域要因の将来予測		旧来からの閑静な既成住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状維持のまま推移すると予測する。										
(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 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		89,700 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、豊橋駅南西側の市中心部の住宅地域である。需要者の中心は、豊橋市在住の住宅取得を目的とする一次取得者が中心であるが、圏外からの転入者もみられる。幹線道路の背後地の住宅地域であるが、街区が狭く住環境は劣るものの、豊橋駅に近く利便性に優れているため、住宅需要はやや強含みの展開となっている。需要の中心となる価格帯は、土地で1,000万円～1,500万円程度、新築戸建てで3,000万円～3,500万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づき試算しており、実証的で信頼性が高い。周辺には賃貸物件も散見されるが、基準地の画地規模が小さく、経済合理性の観点から賃貸住宅の想定は非現実的であることから、収益価格は試算をしていない。近隣地域は、自用目的での取引が中心の住宅地域であり、取引価格の水準を指標に価格決定されている。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、周辺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	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	豊橋-28					89,800	標準化補正	交通	0.0	環境	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	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格			100	100				標準化補正	交通		環境	交通
(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		88,800 円/㎡						
	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						
	② 変動率		年間	+1.0 %	半年間	%							
[要 因]		一般的 豊橋駅周辺は、従来から需要に対して供給が少なく地価は上昇傾向にある。郊外でも、割安感や物件不足を反映して需要増の地域もある。											
[地 域]		街路条件に劣るが、豊橋駅からほぼ徒歩圏内に位置する旧来からの住宅地域である。住宅地の供給不足を受け、価格はやや強含んでいる。											
[個 別 的]		個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛三不動産鑑定
豊橋(県)-25	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田島 拓
鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	66,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	52,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月30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	豊橋市大岩町字荒古58番43			②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200)							
	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	(その他) (特別用途地区)								
(2) 近隣地域	①範囲	東300m、西200m、南50m、北200m			②標準的使用	低層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約15m、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、5.2m市道	交通施設	二川駅 南東方1km	法令規制	準工 (特別用途地区) (60, 200)		
(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	66,000 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	同一需給圏は概ね二川駅を駅勢圏とする住宅地域で、主な需要者は市内に在住する30代の1次取得者である。不動産市況の回復傾向が顕在化する中で、市場競争力が比較的高く、安定した住宅需要が見込まれる地域であることから地価は底堅く推移している。圏域内では民間の建売分譲が中心で、立地及び需要者に応じた価格設定がなされているが、土地は総額16百万円以下、新築戸建物件は20百万円台前半又は30百万円以上40百万円以下と分化傾向にある。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺でアパートも見られるが、対象基準地は集合住宅の建築を企図する場合には画地規模が小さく、経済合理性の観点から収益物件の想定は困難であるため、収益価格は試算しない。居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、標準地から規準した価格との均衡にも留意の上、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	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			
	豊橋-2	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [109.8]	[100.0] 100	66,300	標準化補正	交通	0.0	環境	-2.0				
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	画地	0.0				
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	行政	0.0	行政	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 64,500 円/㎡													
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡													
② 変動率	年間	+2.3 %	半年間	%	③ 変動状況 [要因] 一般的 当市は東三河中心都市として地価は安定しており、豊橋駅周辺を主とする再開発、産業道路の整備・充実等から市況は回復傾向にある。 [地域] 生活利便性の高い住宅地であるが、画地細分化による土地総額の圧縮傾向が見られる。 [個別] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ほしの不動産鑑定所
豊橋(県)-26	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 星野 ゆかり
鑑定評価額	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	82,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月]	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月28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	豊橋市北島町字北島24番3				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 準防					
	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	豊橋 1.3km	(その他) (特別用途地区) (70,200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東60m、西140m、南50m、北100m				②標準の使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200㎡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	標準方位 北4.5m市道	交通施設	豊橋駅 北方1.3km	法令規制	準工 (特別用途地区) (70,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの比較的熟成した住宅地域で、今後も暫くは現状のまま推移するものと予測する。地価は、豊橋駅周辺の堅調な需要が波及し、底堅く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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		82,200 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、主として豊橋駅北側の住宅地域一円である。需要者は、市内に地縁の選好性を有する一次取得者が大半であるが、他の地域からの転入も見られる。豊橋駅から徒歩圏外の住宅地域であるが、市中心部に比較的近く相対的な値頃感から、堅調な需要がみられる地域である。需要の中心となる価格帯は、土地で1,500万円～2,000万円程度、新築建売で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	対象基準地は、画地規模が小さく経営可能な賃貸住宅が建築出来ないため、収益還元法は非適用とした。また、対象近隣では、資産保有目的のアパート等も見られるが自己使用目的の取引が大半である。よって、市場実態を反映した実証的価格である比準価格を中心に、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案し、本鑑定評価額を決定した。なお、当該価格は類似の地価公示標準地との比較検討を行い、妥当なものと判断する。													
(8) 公示価格を基とした	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	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0		
	標準地番号 豊橋-39	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [114.4]	[100.0] / 100	82,600	標準化補正	交通	0.0	環境	+10.0			
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	画地	0.0	行政	0.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		行政	0.0	その他	0.0				
(10) 対年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の	一般的要因										
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 81,000 円/㎡			物価高、国際情勢等の先行き懸念はあるが、景気の緩やかな回復、金融緩和の維持等により、不動産市場は底堅く推移している。										
対年の検討	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		③ 価格変動要因の	地域要因										
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			豊橋駅に近い住宅地域で、駅周辺の活発な取引が徐々に波及し、地価は底堅く推移している。										
②変動率		年間 +1.5 %	半年間 %	個別的要因										
				個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 豊橋(県)-27, 愛知県, 愛知第11, 株式会社愛知県不動産鑑定センター, 氏名, 不動産鑑定士, 小笠原 貴洋.

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 令和5年1月路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格の検討.