

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みつば不動産鑑定事務所
豊橋(県)-15	愛知県	愛知第1区	氏名	不動産鑑定士 岡部 耕一郎
鑑定評価額	23,900,000 円	1㎡当たりの価格	93,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6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 豊橋市東橋良町20番1					②地積 (㎡)	254 ()	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			2 中専 (60, 200)			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅と共同住宅が見られる住宅地域	北東5.3m市道	水道、ガス、下水	小池 400m			(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 100 m、南 60 m、北 80 m					②標準的使用 低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 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	基準方位 北 街 5.3m市道 路	交通施設	小池駅 西方400m		法令 規制	2 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	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、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。利便性が良好な住宅地であり、地価は強含みで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 93,900 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 22,100 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として豊橋市内における中心市街地及びその外周部の住宅地域一円である。需要者は、市内に在住する一次取得者層が中心であるが、一部市外からの転入も見られる。近隣地域は、中心部に近く利便性が高いため、住宅地需要は堅調であり、地価水準は強含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、面積50～60坪程度の土地で1,500～2,000万円程度、新築戸建は3,000万円～4,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主体とし、自己使用目的の土地取引が中心であることから、主として居住の快適性及び利便性に基づき価格形成が行われる地域である。一方、当該地域では元本価値に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低位に試算された。従って、売買市場の実際の取引を反映した比準価格を中心に、収益価格は参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ、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 標準地番号 豊橋-26		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	公示価格 105,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [106.3]	[100.0] 100	94,100		交通 0.0		交通 -6.0	
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +12.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +5.0		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 93,000 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的 要因] 当市は東三河の中核市で地価は全般的に安定しており、土地取引も堅調に推移しているが、建築費高騰により地価への影響が懸念される。							
	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 要因] 既成の住宅地であり、地域要因に特段の変動はない。利便性が高いことから、地価は上昇傾向で推移している。							
	②変動率 年間 +1.0 % 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	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	14,200,000 円		1㎡当たりの価格	62,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6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所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市野依台1丁目22番9				②地積 (㎡)		226 ()		⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (60, 100)								
	1:1.2	住宅 L S2		中規模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		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標準的使用		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、6 m市道		交通施設		植田駅 南方2km		法令規制		1 低専 (60, 100)			
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅を中心とする住宅団地である。住宅地域として熟成しており地域要因に変動はなく、地域特性は現状を維持し、地価は当面ほぼ横這いに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 +5.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 62,800 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +5.0											
	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。郊外に位置する既成住宅団地であり工場労働者等の通勤利便性等から一定の需要が認められ、地域における不動産取引は安定しており地価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, 0 0 0万円～1, 5 0 0万円程度、新築戸建が2, 8 0 0万円～3, 1 0 0万円程度である。																			
(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られている。そのため、賃貸マンション等の収益物件は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) 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		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 61,000 円/㎡		[100.5] 100		100 [100.0]		100 [103.0]		[105.0] 100		62,500		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		交通 -1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳 標準化補正		街路 0.0		地域要因		街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100				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		交通 -1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0					
(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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 62,400 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況		[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。													
	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] 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。													
	②変動率 年間 +0.6 % 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	株式会社愛三不動産鑑定
豊橋(県)-17	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田島 拓

鑑定評価額	13,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	59,800 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 28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所在及び地番並びに 「住居表示」等		豊橋市西幸町字浜池 2 9 1 番 5			②地積 (㎡)	227 ()	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	住宅 W2	農家住宅、一般住宅 等が混在する住宅地 域	南5.4m市道	水道、 ガス	高師 3.1km		(その他)

近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 250 m、北 200 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 12 m、奥行 約 20 m、規模	240 m ² 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	5. 4 m市道	交通施設	高師駅 東方3. 1km	法令規制	「調区」 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内に存するが住宅地利用を主として概ね熟成した住宅地域であり、利用状況は今後とも現状を維持するものと予測する。地価水準は概ね底値安定基調の横ばいを堅持しつつ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	台形	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 59,800 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	同一需給圏は概ね豊橋市南部に位置する市街化調整区域内の住宅地域。需要者の中心は当該同一需給圏に地縁を有する一次取得者又は不動産業者。市街化調整区域ではあるが、小中学校、商業施設などに近く生活利便性は概ね良好な地域である。需要は比較的安定しており地価は横ばいを維持している。需要の中心となる価格帯は、対象基準地の画地規模で総額14百万円程度と把握されるが、新築の戸建物件は供給が少ないため、価格帯の把握は困難である。
----------	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 近隣地域は戸建住宅を主体とした住宅地域で集合住宅の供給は殆ど見受けられない。また、当該地域は自己使用目的の取引が支配的であり、天伯町周辺においては学生向けの相応の賃貸市場が成立しているものの限定的であるため、収益価格は試算しない。よって、本件においては実証的かつ説得性の高い比準価格を妥当と判断して採用し、単価と総額との関連、標準地から規準した価格との均衡、市場の需給動向等も留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 規 準 として 公 示 価 格 を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊橋-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 標準化補正 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 交通 環境 行政 その他	+1.0 +1.0 -13.0 0.0 0.0
	公示価格 54,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{88.7}$	$\frac{100.0}{100}$	59,700					

(9) からの 指定基準地 の検討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的要 因の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 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 59,800 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 当市は東三河中心都市として地価は従来安定しており、豊橋駅周辺を主とする再開発、産業道路の整備・充実等から市況は底堅く推移。
	①-2 基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] ここ一年間で特段の変動要因は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%	

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年 7月 10日提出
豊橋(県)-18 宅地-1

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6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和6年 7月 5日	(6) [令和6年1月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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		豊橋市松井町字松井1 8 9 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	一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域		北東4.5m市道	水道、ガス、下水	高師 850m		(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	
	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	
	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、安定的に推移するものと予測する。				交通施設		高師駅 南西方850m	
(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		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、市外からの流入は比較的小さい。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るが、最寄駅から徒歩圏内で、利便性が高いため、地価は安定的に推移している。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いと言える。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) 公示価格とした価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊橋-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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域 0.0
	公示価格 81,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	81,000		交通 0.0	街路 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	環境 0.0	交通 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	環境 0.0
(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 81,000 円/㎡			③ 価格変動要因	一般的要因 豊橋市の人口は微減傾向。景気の緩やかな持ち直し傾向や低金利が地価を支えている。					
	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 豊橋-27 公示価格 81,000 円/㎡				地域要因 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、地価は安定的に推移している。					
					個別的要因 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %									

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)-19	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田中 博文
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 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	80,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6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		豊橋市東小浜町1 2 3 番 2				②地積 (㎡)		152 ()		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 W2	中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域	南東7m市道	水道、 ガス、 下水	愛知大学前 1.2km		(その他)					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 130 m、西 230 m、南 120 m、北 20 m				②標準的使用		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	街 路	基準方位 北、 7 m市道	交通 施設	愛知大学前駅 西方1.2km		法令 規制	1 中専 (60, 200)			
	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及び西部を中心として市内の住宅地域一円である。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層である。近隣地域は市街地のやや南西寄りに位置する街区の比較的整った住宅地域で、良好な住環境から安定した需要が認められる。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。当該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するため比準価格の説得力は高いと思料される。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向、代表標準地との均衡、単価と総額とのバランスに留意し鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示 価格を とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊橋-26		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 105,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	105,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象 基準 地 の 前 年 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 105,000 円/㎡				③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[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。							
	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 豊橋-26 公示価格 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。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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 80,000 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	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、雇用・所得環境の改善等により、不動産市場は底堅く推移している。
	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]	特に変化を促す地域要因はない。
	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。

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出
豊橋（県）-21 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター
豊橋（県）-21	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 鳥居 信行
鑑定評価額	30,900,000 円	1㎡当たりの価格	119,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	94,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月14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		豊橋市花田三番町1 2 番外			②地積 (㎡)		260 ()	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				
	1:2	住宅 W2	一般住宅の中にアパート等が混在する既成住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	豊橋 1km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲			東 120 m、西 50 m、南 50 m、北 60 m			②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等			間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡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、 6 m市道	交通施設	豊橋駅 北西方1km	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	豊橋駅から徒歩圏内に位置するほぼ成熟した住宅地域で、今後も現状を維持していくものと見込まれる。最近の豊橋駅西地区の需給動向等から見て、地価水準は当面堅調に推移すると予測する。										
(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		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		119,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		27,400 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、主に豊橋市の中心市街地周辺に形成された住宅地域である。需要者は、市内在住の一次取得者及び住み替え取得者層のほか市外からの転入者も見込まれる。豊橋駅に近く、交通利便性に優る住宅地の需要は底堅いものの、供給物件は依然として少ない状況である。周辺では割高な取引も散見される中、当地域の需要の中心は、標準的な更地物件で2千5百万円前後、新築戸建物件は建物のグレードにも因るが、概ね4千5百万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	当地域及び周辺の取引は自用目的が中心で、これらの取引事例から試算された比準価格は、居住の快適性等が重視される住宅地の市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は、自用地を活用したアパート経営が殆どで、土地に対する収益観念が希薄な地域の実情から低位に試算された。ここでは、より説得力の高い比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊橋-11		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 +2.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -6.0 +14.0 0.0 0.0
	公示価格 129,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [102.0]	100 [107.2]	[100.0] 100	119,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 117,000 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 当市人口の微減傾向や物価高、為替の円安推移が続く中、地域経済は緩やかな回復傾向にあり、不動産市況は全般的に堅調な推移である。							
	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] 地域要因に目立った変化はないが、豊橋駅西地区の住宅地に対する需要及び地価は堅調な推移である。							
					[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 %									

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出
豊橋(県)-22 宅地-1

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

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	77,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月28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		豊橋市草間町字郷裏4 2 番 4 外				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 中専 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅が多く、アパート等も混在する住宅地域		南5m市道	水道、ガス、下水	南栄 700m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 150 m、南 100 m、北 60 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 16 m、規模 190 ㎡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 m市道	交通施設	南栄駅西方700m		法令規制	1 中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	概ね熟成した住宅地域であり、利用状況等は現状で推移するものと予測する。利便性が高い新興住宅地域との競合関係から相対的需要は若干減少しているものの、地価水準は横ばいを堅持しつつ推移するものと予測する。										
(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	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/㎡									
	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	同一需給圏は概ね豊橋市内南部の豊橋鉄道渥美線沿線の住宅地域。需要者の中心は豊橋市居住者でサラリーマン層を主とする一次取得者。当市内住宅地供給としては工場跡地の転用開発、市街化区域内農地の小規模開発、区画整理に伴う保留地分譲等であるが、住宅適地の供給不足や物価上昇等から全般に当市住宅地地価は底堅く推移している。土地は総額 2 0 百万円以下、新築戸建物件は 2 0 百万円台前半又は 3 0 百万円以上 4 0 百万円以下と分化している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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おいて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、代表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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊橋-26		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 105,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	101,000		交通 0.0		交通 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	環境 0.0	地域要因	環境 +3.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			画地 +5.0		行政 0.0	
(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 101,000 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的要因] 当市は東三河中心都市として地価は従来安定しており、豊橋駅周辺を主とする再開発、産業道路の整備・充実等から市況は底堅く推移。						
	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] 地域要因に格別の変動は認められないが、ミラまち等の新興住宅地域へ需要が流れつつあり、相対的人気は若干低下傾向にある。						
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社桜木不動産コンサルタント豊橋事務所
豊橋(県)-23	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 佐々木 絹夫
鑑定評価額	17,700,000 円		1㎡当たりの価格	95,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	75,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年 6月 14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		豊橋市住吉町5 2 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)								
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅のほかにアパート等もみられる住宅地域		南西5.5m市道		水道、ガス、下水		豊橋 2.9km		(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 80 m、北 80 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 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、5. 5 m市道		交通施設		豊橋駅 東方2.9km		法令規制		1 住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		旧来からの熟成した住宅地域で、比較的需要はあり、今後も安定して推移するものと予測される。地価は、地域の特性を反映し堅調に推移していくものと見込まれる。																	
(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		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 95,800 円/㎡						(4) 対象基準地の個別的要因									
			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：市中心部東側に隣接する住宅地域一円である。需要者の属性：主に豊橋市に居住する40代前後の1次取得者である。市場の需給動向：比較的利益性の良い熟成した住宅地域で、地域内における物件の供給が少ないこともあって市場は堅調である。市場での需要の中心となる価格帯：土地は総額で1200万円～3000万円程度であり、バラつきが見られる。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は、古くからの住宅地域で周辺にはアパートも見られるが、賃貸市場が未成熟であり、収益性より居住の快適性を指向する地域的特性を有している。周辺の賃貸物件の賃料水準は低く元本に見合う賃料を授受することができない状況にある。従って、本件では、収益価格は参考に留め、最近の不動産市場での動向を反映して求められ、実証的な価格である比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳		街路 0.0		地域要因		街路 +1.0	
	標準地番号 豊橋-11												標準化補正		交通 0.0		交通 +5.0		環境 +28.0	
(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		画地 +2.0		行政 0.0		行政 0.0	
	前年指定基準地の価格		[]		100		100		[]				標準化補正		行政 0.0		その他 0.0		その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討				③ 変動状況		[一般的要因] 東海地方における企業の設備投資は増加傾向、住宅投資は弱い、雇用・所得情勢は緩やかに改善しており、業況感は改善が続いている。 [地域要因] 交通利便性や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] 個別的な要因に変動はない。													
	■ 継続 □ 新規																			
	前年標準価格 95,500 円/㎡																			
(10) 対象基準地の前年の検討	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 変動状況		[一般的要因] 東海地方における企業の設備投資は増加傾向、住宅投資は弱い、雇用・所得情勢は緩やかに改善しており、業況感は改善が続いている。 [地域要因] 交通利便性や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] 個別的な要因に変動はない。													
	□ 代表標準地 □ 標準地																			
	標準地番号																			
(10) 対象基準地の前年の検討	公示価格				③ 変動状況		[一般的要因] 東海地方における企業の設備投資は増加傾向、住宅投資は弱い、雇用・所得情勢は緩やかに改善しており、業況感は改善が続いている。 [地域要因] 交通利便性や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] 個別的な要因に変動はない。													
	円/㎡																			
(10) 対象基準地の前年の検討	②変動率		年間 +0.3 %		半年間 %		[一般的要因] 東海地方における企業の設備投資は増加傾向、住宅投資は弱い、雇用・所得情勢は緩やかに改善しており、業況感は改善が続いている。 [地域要因] 交通利便性や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] 個別的な要因に変動はない。													

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年 7月 10日提出
豊橋(県)-24 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)-24	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	9,810,000 円		1㎡当たりの価格	90,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	71,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年 6月 28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		豊橋市中郷町1 4 5 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)			
	1:2	住宅 W2		一般住宅の中にアパート等が見られる既存住宅地域	東3. 6m市道	水道、ガス、下水	豊橋 1. 1km		(その他) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 70 m、南 110 m、北 30 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 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 3. 6m市道	交通施設 豊橋駅 南方1. 1km		法令 1 住居 (60, 160)	規制			
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅のほかアパート等が見られる混在住宅地域であり、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の波及から、底堅く推移するものと予測する。									
(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		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 90, 000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2. 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、主として豊橋駅西部の住宅地域である。需要者は、市内に地縁的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。幹線背後の狭い街路の多い住宅地域であるが、豊橋駅に近く生活利便性に優れているため、住宅需要は底堅いが見られる。需要の中心となる価格帯は、土地で1, 0 0 0万円～1, 5 0 0万円程度、新築戸建で3, 5 0 0万円程度である。											
(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均衡を得ており妥当なものと判断する。											
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 +2. 0	
	標準地番号 豊橋-28							交通 0. 0	交通 -2. 0			
	公示価格 91, 800 円/㎡	$\frac{[100. 2]}{100}$	$\frac{100}{[100. 0]}$	$\frac{100}{[104. 0]}$	$\frac{[102. 0]}{100}$	90, 200	環境 0. 0	環境 +4. 0				
							画地 0. 0	行政 0. 0		行政 0. 0		
							その他 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 0. 0	地域要因	街路 0. 0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通 0. 0	交通 0. 0		
								環境 0. 0	環境 0. 0			
								画地 0. 0	行政 0. 0		行政 0. 0	
								その他 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			③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 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、雇用・所得環境の改善等により、不動産市場は底堅く推移している。 [地域要因] 特に変化を促す地域要因は見られないが、豊橋駅周辺の堅調な需要の波及が見られる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格 89, 700 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. 3 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出
豊橋(県)-25 宅地-1

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	12,100,000 円		1㎡当たりの価格	67,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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		豊橋市大岩町字荒古 5 8 番 4 3			②地積 (㎡)	181 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60, 200)	
	1:1.5	住宅 W2		中小規模の一般住宅が多い住宅地域	西5.2m市道	水道、下水	二川 1km	(その他) (特別用途地区)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 300 m、西 200 m、南 50 m、北 200 m			②標準的使用		低層住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 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、5.2 m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)
	⑤地域要因の将来予測	概ね熟成しつつある住宅地域であり、戸建住宅地域として熟成度を高めつつ推移するものと推測する。地価水準は、立地条件等に鑑みて相対的な割安感もあるため、やや上昇基調で推移するものと予測する。							
(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	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 67,000 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 3 0 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 1 5 百万円以下、新築戸建物件は 2 0 百万円台前半又は 3 0 百万円以上 4 0 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おいて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 標準地番号 豊橋-2		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 73,400 円/㎡		$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[109.8]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	67,300		交通 0.0 交通 -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 標準化補正	環境 0.0 環境 +12.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			画地 0.0 行政 0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 66,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 当市は東三河中心都市として地価は従来安定しており、豊橋駅周辺を主とする再開発、産業道路の整備・充実等から市況は底堅く推移。				
	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] 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。				
	②変動率 年間 +1.5 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的な要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出
豊橋(県)-26 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 松島不動産鑑定事務所
豊橋(県)-26	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 松島 教
鑑定評価額	16,600,000 円		1㎡当たりの価格	84,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	66,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月14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		豊橋市北島町字北島2 4 番 3			②地積 (㎡)	198 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60, 200) 準防			
	1:1. 5	住宅 W2	一般住宅の中に共同住宅、事務所等が混在する既成の住宅地域	北4. 5m市道	水道、ガス、下水	豊橋 1. 3km		(その他) (特別用途地区) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 140 m、南 50 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 10 m、奥行 約 20 m、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 基準方位北 4. 5 m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	熟成した住宅地域であり、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測する。									
(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		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 84, 000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 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、豊橋市の中心市街地周辺の住宅地域である。主たる需要者は市内在住の一次取得者であり、同一需給圏外からの転入も見られる。中心市街地に比較的近く、土地総額に値頃感も認められることから、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地で1 3 0 0 万円～1 8 0 0 万円程度、新築戸建住宅で3 0 0 0 万円～4 0 0 0 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	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困難であることから、収益還元法は適用できなかった。近隣地域及び周辺類似地域は、自用目的の取引が中心であり、利便性及び快適性が重視されて価格が形成されている。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似の標準地との検討結果を踏まえ、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 豊橋-39	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 +3. 0	
	公示価格 96, 000 円/㎡	[101. 1] 100	100 [100. 0]	100 [115. 5]	[100. 0] 100	84, 000		交通 0. 0	交通 +1. 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0. 0	環境 +11. 0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0. 0	行政 0. 0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 82, 200 円/㎡			③ 価格変動状況 形成要因の		[一般的 要因] 原材料価格等の高止まりが懸念されるものの、底堅い需要に支えられ、総じて宅地取引市場は堅調である。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域 要因] 住宅地域として熟成しており、地域の状況に変化は認められないが、中心市街地の地価が上昇している中で割安感が顕在化している。					
						[個別的 要因] 個別的な要因に変動はない。					
	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	株式会社愛知県不動産鑑定センター
豊橋(県)-27	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 小笠原 貴洋
鑑定評価額	9,740,000 円		1㎡当たりの価格	59,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和6年 7月 1日	(6) 路線価	[令和6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6年 6月 18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		豊橋市大清水町字大清水 5 8 1 番 5				②地積 (㎡)		165 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅のほか空地等も見られる住宅地域		西3m市道	水道、ガス	大清水 250m		(その他)			
(2)	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 40 m、北 100 m				②標準的使用		低層住宅地				
近隣地域	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 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 3 m市道		交通施設		大清水駅 北東方250m		法令規制	「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域内に位置する既成住宅地域で地域要因に大きな変動はないが、鉄道駅等にも近接し利便性に優り、居住環境も比較的良好であることから、地価は上昇傾向で推移しているものと予測する。										
	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		ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		59,000 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外延部に位置する市街化調整区域内の住宅地域であり、主たる需要者は住宅建設を目的とする一次取得者層である。当該近隣地域は市街化調整区域内に位置するが、最寄駅等の利便施設との接近性に優れるとともに比較的良好な居住環境に支えられ需要は堅調に推移している。このような状況の中、土地の形状や規模、街路条件等により取引価格は大きく左右されるため中心となる価格帯の把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係の強い取引事例から比準して求めたものであり、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は公法上の規制等により収益還元法の適用が出来なかったため求めることができなかった。住宅建設を目的とする個人需要者による取引が中心となる当該近隣地域の地域的特性を鑑み、比準価格を採用し、収益価格の考え方は参考に留め、標準地との検討も踏まえ、単価と総額との関係にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0
	標準地番号 豊橋-21								交通	0.0		交通	-5.0
(9) 指定基準地からの検討	公示価格		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [89.9]	[100.0] 100	58,900	標準化補正	環境	0.0	環境	-9.0	
	54,000 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								交通			交通	
対 年 標 準 価 格 等 の 前 考 査	円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	環境		環境		
								画地		行政			
								行政		その他			
								その他					
対 年 標 準 価 格 等 の 前 考 査	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動状況 形成要因	[一般的要因] 為替相場の変動や物価の上昇等はあるが、豊橋市内の住宅地域の需要は概ね堅調に推移している。								
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 市街化調整区域内の住宅地域で街路条件はやや劣るが、利便性に優ることから地価は上昇傾向で推移している。								
	前年標準価格 58,500 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
対 年 標 準 価 格 等 の 前 考 査	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												
対 年 標 準 価 格 等 の 前 考 査	標準地番号												
	公示価格 円/㎡												
対 年 標 準 価 格 等 の 前 考 査	②変動率		年間 +0.9 %	半年間 %									