

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡鑑定事務所
豊川(県)-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 福岡 洋介
鑑定評価額	12,800,000 円		1㎡当たりの価格	75,000 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	57,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年 6月 24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				豊川市本野ケ原4丁目71番		②地積(㎡)	171	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)				
	1:1.2	住宅W2	一般住宅の中に空地も見られる住宅地域	南東8m市道	水道、ガス、下水	三河一宮1.2km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 130 m、西 50 m、南 25 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 14 m、規模 170 ㎡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 8.0m市道	交通施設	三河一宮駅 南西方1.2km	法令規制 1 住居(60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域であり、当面は現状のままの推移していくものと思われ、需給バランスを反映し、地価水準は堅調に推移するものと予測するが、今後の金利の動向には留意を要する。									
(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			75,000 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：豊川市街地の北東方面に位置する住宅地域を主とし、市内全般の住宅地域も含めた比較的大きな圏域である。需要者の属性：豊川市内に居住または勤務する1次取得者が中心である。市場の需給動向：区画整然とした地域で、環境良好な地域であり、市中心からやや離れたものの、不動産需要は堅調である。需要の中心となる価格帯：土地は対象基準地の規模で1300万円程度、建売物件で2500万円から3500万円程度である。										
(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、三河一宮駅の南西方に位置し、一般住宅の中に空地も見られる住宅地域である。需給動向を見ると自用目的での取引が主体であり、画地規模が小さいこと等より経済合理的にみて経営が可能となる賃貸住宅の建築を想定することが困難なため収益価格は非適応とした。したがって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、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	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 -3.0
	標準地番号 豊川-4							標準化補正	交通 0.0		交通 +16.0
	公示価格 98,000 円/㎡		[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [138.4]	[105.0] / 100	74,300		環境 0.0		環境 +23.0
									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	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		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			③価格変動要因の	一般的要因						
	■ 継続 □ 新規				インフレ経済、金利上昇社会への構造変化と緩やかな人口増加等より堅調な地域と外延部の需要の弱い地域との二極化が顕在化している。						
	前年標準価格 74,600 円/㎡				[地 域 要 因] 市中心部から離れた戸建住宅を中心とする住宅地域で、利用状況等に変化は認められないが、環境良好で土地需要は堅調な地域である。						
	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				[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 +0.5 % 半年間 %										

令和 6年 7月 10日提出
豊川(県)-2 宅地-1

1 基本的事項

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		豊川市御油町栗木山 1 8 9 番				②地積 (㎡)		224 ()		③法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60, 150)
	1:2.5	住宅 W2		区画整理後の空地も 見られる住宅地域		北西6m市道		水道、 ガス、 下水		御油 1.1km		(その他)
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 250 m、南 200 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 22 m、規模 220 ㎡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	御油駅 西方1.1km		法令 規制	1 中専 (60, 150)
	⑤地域要因の 将来予測	区画整理済の住宅地域で空地も少なくなりつつあり、当面はほぼ現状維持にて推移するものと見込まれる。										
(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 0.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		77,100 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		25,000 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		同一需給圏は主として豊川市西部周辺の住宅地域一円である。需要者は豊川市在住の市内基幹産業の従業者を中心として隣接市からの移住も見られる。当該地域は豊川市中心部から離れているが、区画整然とした良好な住環境を持ち、割安感を有することから需要は堅調で、地価水準は概ね横ばい傾向である。需要の中心となる価格帯は対象標準地の規模で1700万円程度。新築建売住宅は3700万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		標準地周辺では賃貸物件はあるが賃料水準低く、土地価格に見合った賃料を収受できない地域的特性を有しているため収益価格は低位に試算された。周辺地域において取引の目的は自用目的が中心であることから比準価格を中心とした価格決定が妥当である。本件では信頼性のある取引事例により求めた比準価格を標準として、収益価格を参考するに留め、代表標準地との検討を踏まえ、さらに地域経済等の一般的要因にも十分配慮して上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 価格 標準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊川-3		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 +5.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 85,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [105.0]	100 [104.0]	[100.0] 100	78,200					
(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標 準化 補正 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 価格等の 検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 77,100 円/㎡				③ 価格 変動 要因 の 形成 要因	[一般的 要因] 原油や木材価格高騰による物価への影響及び日銀の金融政策の修正等の要因による景気への影響が懸念される状況である。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域 要因] 地域要因に大きな変動はなく、地価水準は堅調に推移している。						
						[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 %								

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年 7月 10日提出
豊川(県)-3 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
豊川(県)-3	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	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	98,500 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	78,000 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		豊川市諏訪4丁目265番1			②地積 (㎡)	177 ()	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住居 (60, 200)		
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	諏訪町 500m		(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 200 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 12 m、奥行 約 15 m、規模			180 m程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m市道	交通施設	諏訪町駅 北西方500m	法令規制	2住居 (60, 160)	
	⑤地域要因の将来予測	市中心部である諏訪地区の一角に位置する住宅地域で、現状を維持しつつ推移するものと見込まれる。地価は、豊川市中心部の堅調な需要から、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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 98,500 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、主として豊川市中心部の鉄道沿線の住宅地域である。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。旧来からの熟成した住宅地域で、公共施設等に近く利便性が優るため、底堅い住宅地需要が認められる。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、新築戸建住宅で3,500万円～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	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) 公示価格を標準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊川-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対象基準地の標準価格 (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 98,000 円/㎡	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	98,500		交通 0.0		交通 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	環境 0.0	地域要因	環境 0.0
	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 98,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 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 豊川-4 公示価格 98,000 円/㎡				[地域] 特に変化を促す地域要因は見られないが、市内中心部にて堅調な需要が見られる。					
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 +0.5 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価額	12,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	71,300 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

(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]	56,000 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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		豊川市住吉町2丁目91番			②地積 (㎡)	173 ()	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)
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅のほかにア パート等が見られる 区画整理済の住宅地 域	南西6m市道	水道、 下水	豊川 1.4km		(その他)

近隣 地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 60 m、北 70 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 20 m、規模		180 m ² 程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	豊川駅 南東方1.4km		法令 規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした戸建住宅地域であり、住宅地域として熟成しており、今後も地域特性は現状のまま推移していくものと予測する。地価はやや強含みで推移しているが、物価上昇及び金利の動向等に注意が必要である。									

(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	71,300 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	同一需給圏は主として豊川市内の住宅地域である。需要者は市内に在住する1次取得者層及び買い替え層が中心で、一部隣接市等からの転入者も見られる。最寄駅から徒歩圏外ではあるが、街区の整った住宅地域であり、不動産需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。土地は1,000～1,500万円程度、新築戸建住宅は2,500～3,500万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 一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、アパート等の収益物件も見られるが、経済合理的観点から経営が可能となる共同住宅の想定は困難なため、収益価格は試算しなかった。居住性及び快適性が重視される住宅地域であり、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格形成されることが一般的であることから、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を採用し、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) 公示価格を 標準とした 価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 豊川-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
	公示価格 98,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [141.0]	[102.0] 100	70,900		交通	0.0		交通	+9.0
								環境	0.0		環境	+32.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9) からの検討 指定基準地	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 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 71,300 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	豊川市において人口は概ね横這い、世帯数は増加傾向にある。不動産取引件数は増加傾向であり、取引は全般に底堅い動きをしている。
	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]	区画整然とした戸建住宅地域であり、住宅地に対する需要は堅調で、地価は上昇して推移している。
	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	株式会社愛知県不動産鑑定センター
豊川(県)-5	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	11,800,000 円		1㎡当たりの価格	71,800 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1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	57,000 円/㎡ 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		豊川市白鳥町下郷中67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		1住居 (60, 200)				
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅の中に農地 も見られる住宅地域	北東5m市道	水道、 下水	国府 1.1km	(その他)					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 280 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 11 m、奥行 約 15 m、規模		165 ㎡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、 5 m市道	交通 施設	国府駅 南東方1.1km	法令 規制	1住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測	一般住宅を中心とする既成住宅地域で地域要因に大きな変動はないが、豊川市内の住宅地の需要は概ね堅調に推移して いることもあり、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	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		71,800 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		同一需給圏は名鉄名古屋本線及び名鉄豊川線沿線の住宅地域であり、主たる需要者は市内に居住する一次取得者層であ る。当該近隣地域における地域要因に大きな変動はないものの周辺宅地開発の影響や豊川市内における堅調な住宅需要 の下支えもあり、地価は上昇傾向で推移している。このような状況の中、市場の中心となる価格帯は土地で900～1 、400万円、土地建物一体で2、700～3、200万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		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 価格は対象基準地の画地条件、最有効使用の観点等より求めることができなかった。居住の快適性を重視する個人需要 者による取引が中心である当該近隣地域の地域的特性を鑑み、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格の考え方 は参考に留め、代表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 とし た	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊川-3	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 85,000 円/㎡	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[113.7]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	71,600						
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$							
(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 71,500 円/㎡		③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的 要因]	為替相場の変動や物価の上昇等のほか、豊川市内の住宅地域 は地域間の需要格差は見られるものの需要は概ね堅調に推移 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]	既成住宅地域で地域要因に大きな変動はないが、豊川市全体 での住宅需要が堅調であることも影響し、地価は上昇傾向で 推移している。					
	②変動率 年間 +0.4 % 半年間 %						[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

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地
--------------	-------

(8) 公示価格を標準とした価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊川-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	-2.0 +3.0 +5.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 98,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	[100.0] 100	92,900						
(9) からの検討 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 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 92,500 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[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] 地域の状況に特段の変化は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+0.5 %	半年間	%	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	高木不動産鑑定
豊川(県)-7	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	18,300,000 円		1㎡当たりの価格	76,200 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	60,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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 豊川市一宮町社1 1 9 番外				②地積 (㎡)	240 ()	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	一般住宅を中心とする土地区画整理済の住宅地域	南西6m市道	水道、下水	三河一宮 800m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 50 m、南 150 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 10 m、奥行 約 24 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 6 m市道	交通施設	三河一宮駅 北東方800m	法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域であり、地域要因に変化を及ぼす特段の要因は見られないため、当面は現状維持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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 76,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 13,200 円/㎡							
	原価法	積算価格 / 円/㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は豊川市の住宅地域。需要者の中心は、豊川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。豊川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る。対象基準地は、旧一宮町にあり、市中心部への接近性に劣るため、地価はやや弱含みに推移してきたが、昨今は横ばい傾向である。市場の中心価格帯は、土地が240㎡前後で1800万円程度であるが、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 標準地番号 豊川-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 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 -2.0 交通 +17.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 98,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [131.9]	[102.0] 100	76,200			
(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 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 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 76,200 円/㎡			③価格変動要因	一般的要因 豊川市の人口は微増傾向。景気の緩やかな持ち直し傾向や低金利が地価を下支えしている。				
	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 地域要因に特段の変動はない。地価は安定的に推移している。				
	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。				

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出
豊川(県)-8 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
豊川(県)-8	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	10,700,000 円		1㎡当たりの価格	72,500 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	57,000 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				豊川市小田渕町野畔9番10			②地積 (㎡)	148 ()	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		一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域		南西6m市道	水道、ガス、下水	小田渕 100m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 100 m、南 100 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 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 6 m市道	交通施設	小田渕駅 南東方100m		法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域であり、地域要因に変化を及ぼす特段の要因は見られないため、当面は現状維持で推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 72,500 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		同一需給圏は豊川市の住宅地域。需要者の中心は、豊川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。豊川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、対象標準地は、市中心部に比較的近く利便性が高いため、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1000万円程度であるが、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) 公示価格を標準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊川-3		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 85,000 円/㎡		[100.5] / 100	100 [105.0]	100 [115.0]	[102.0] / 100	72,200		交通 0.0		交通 -4.0	
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +21.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地 +5.0		行政 0.0	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 72,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 豊川市の人口は微増傾向。景気の緩やかな持ち直し傾向や低金利が地価を下支えしている。 [地域要因] 地域要因に特段の変動はない。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。								
	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 0.0 % 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
豊川(県)-9 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
豊川(県)-9	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	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	96,500 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	73,000 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		豊川市金屋元町1丁目7番5			②地積 (㎡)		107 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)				
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅を中心にマンションも見られる住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	豊川 1.3km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 150 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 11 m、規模			110 ㎡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	豊川駅 西方1.3km	法令規制	1 住居 (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、今後も現状を維持するものと予測する。地価は、豊川市中心部の堅調な需要から、安定的に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								96,500 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、主として豊川市中心部の鉄道沿線の住宅地域である。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。大型商業施設や公共施設等に近く利便性が優るため、底堅い住宅地需要が認められる。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、新築戸建住宅で3,500万円～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	対象基準地は、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。また、近隣地域及び周辺類似地域は、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 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	0.0	地域要因	街路	-2.0
	豊川-4								交通	0.0		交通	+3.0
	公示価格		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	[105.0] 100	96,600		環境	0.0		環境	+6.0
	98,000 円/㎡								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	
	円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境			環境	
									画地			行政	
									行政			その他	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				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。							
	■ 継続 □ 新規					[地 域 要 因] 特に変化を促す地域要因は見られないが、市内中心部にて堅調な需要が見られる。							
	前年標準価格 96,000 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討												
	□ 代表標準地 □ 標準地												
	標準地番号												
	公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間	+0.5 %	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
豊川(県)-10 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
豊川(県)-10	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	9,460,000 円	1㎡当たりの価格	72,800 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	58,000 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		豊川市伊奈町出口93番2				②地積 (㎡)		130 ()	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, 150)	
	1.5:1	住宅 W2		一般住宅の中に農地が見られる住宅地域		北東5m市道	水道、 下水	西小坂井 550m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 120 m、南 30 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 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、 5m市道	交通施設	西小坂井駅 西方550m	法令規制	1 中専 (60, 150)	
	⑤地域要因の将来予測		西小坂井駅徒歩圏内の既成住宅地域で、当面現状を維持しつつ推移するものと推測される。地価は、鉄道駅に徒歩圏の立地から、概ね安定的に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 72,800 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、主として旧小坂井町の住宅地域である。需要者は、地縁性を有する一次取得者が大半であるが、宅地分譲を目的とした不動産業者も見られる。街路の配置等にやや難が見られるものの、J R東海道本線の鉄道駅に近く交通便利性は良好で、土地需要は概ね安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で1,000万円～1,300万円程度、新築建売で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	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價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	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 0.0	地域要因	街路 0.0
	豊川-3								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	地域要因	環境 +11.0
	前年指定基準地の価格								画地 +5.0		行政 0.0
	円/㎡		[101.7] 100	100 [105.0]	100 [113.2]	[100.0] 100	72,700		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			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。						
	前年標準価格 72,800 円/㎡				[地域要因] 特に変化を促す地域要因は見られないが、一般的要因の影響を受け、地価は概ね安定傾向にある。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡										
	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
豊川(県)-11 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
豊川(県)-11	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 鳥居 信行
鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	85,400 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) 路線価又は倍率	[令和 6年 1月] 65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14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		豊川市新青馬町5丁目3番3外			②地積 (㎡)	164 ()	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) 準防		
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南5.5m市道	水道、ガス、下水	国府 750m	(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 160 m、南 120 m、北 150 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 11 m、奥行 約 15 m、規模 165 ㎡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	国府駅 南西方750m	法令規制	1 中専 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶほぼ成熟した住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと見込まれるが、最近の国府駅周辺における好調な土地の需給動向を反映し、地価はやや強含みでの推移と予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,400 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	同一需給圏は、当市、市街化区域内の住宅地の中でも、主に名鉄名古屋本線沿線の住宅地域である。需要者は、市内在住の一次取得者のほか市外からの転入者も見込まれる。当地域は、国府駅から徒歩圏内にある交通利便性と良好な居住環境を備えた住宅地で、潜在需要は底堅いものの供給は限定的である。当地域で需要の中心となるのは、標準的な更地物件で1,500万円、建売物件は建物のグレードにも因るが、概ね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	当地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、対象基準地の画地規模では賃貸経営が可能となるアパート等の建築を想定することは合理性に欠けるため、収益還元法は非適用とした。従って、ここでは取引価格を指標としている住宅地の市場性を反映した比準価格を採用し、あわせて代表標準地と共通地点であることからここ半年間の変動状況にも留意して、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 豊川-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 85,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	85,400			
(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 84,000 円/㎡			③価格変動要因	[一般的 要因] 当市の最近の人口推移は微増減を繰り返している。地域経済は緩やかな回復傾向にあり、不動産取引市場は概ね堅調な推移である。				
	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 豊川-3 公示価格 85,000 円/㎡				[地 域 要因] 地域環境等に特段の変化はないが、最近の国府駅周辺の市場動向を反映し、停滞していた地価にやや力強さが伺える。				
	②変動率 年間 +1.7 % 半年間 +0.5 %				[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
豊川(県)-12 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
豊川(県)-12	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 鳥居 信行
鑑定評価額	10,000,000 円	1㎡当たりの価格	44,800 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4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		豊川市赤坂台921番				②地積 (㎡) ()		224		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 (50, 100)			
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南東6m市道	水道、ガス、下水	名電赤坂 1.6km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 200 m、南 150 m、北 70 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模 225 ㎡程度、形状 正方形									
	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	名電赤坂駅 北方1.6km		法令規制	1 低専 (50, 100)	
		⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並びほぼ完成された住宅団地で、今後も現状のまま推移するものと見込まれるが、郊外に位置し生活利便性に劣る為、地価水準は当面下落傾向と予測する。								
(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		44,800 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、当市、市街化区域内の住宅地の中でも、主に名鉄名古屋本線沿線の住宅地域である。需要者は、当地域と地縁性のある市内外に居住する一次取得者層が中心である。立地条件や画地条件等による物件の選別化が見られる中、郊外かつ高台に位置し、生活利便性に劣る当地域の需要は依然として弱含みである。当地域はほぼ完成された住宅団地で、売物件自体が少ないが、需要の中心となるのは、更地物件で1,000万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	当地域は、郊外に位置する自用の戸建住宅が建ち並び住宅団地であり、貸家等は殆ど皆無で、賃貸借市場は総じて未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。従って、ここでは取引価格を指標としている住宅地の市場性を反映した比準価格を採用し、あわせて周辺公示価格との均衡、直近の市場動向等も検討のうえ、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		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 0.0
	標準地番号 豊川-21								交通 0.0	交通 +4.0		交通 +4.0
	公示価格 59,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [140.0]	[105.0] 100	44,700		環境 0.0	環境 +32.0		環境 +32.0
									画地 0.0	行政 +2.0		行政 +2.0
									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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通 0.0	交通 +4.0	
									環境 0.0	環境 +32.0		環境 +32.0
									画地 0.0	行政 +2.0		行政 +2.0
									行政 0.0	その他 0.0		その他 0.0
									その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 当市の最近の人口推移は微増減を繰り返している。地域経済は緩やかな回復傾向にあり、不動産取引市場は概ね堅調な推移である。							
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 特段の変化はないが、需要者は交通利便性等に優る市街地への選好性が強く、郊外に位置する当地域の地価は依然として弱含みである。							
	前年標準価格 45,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討											
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地											
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
	②変動率		年間 -0.4 %	半年間 %								

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
豊川(県)-13	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田中 博文
鑑定評価額	8,170,000 円		1㎡当たりの価格	33,900 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8日	(6) 路線価又は倍率	[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				豊川市御津町赤根百々57番5外		②地積 (㎡)	241 ()	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		農地の中に一般住宅が散在する住宅地域	北東3.5m市道	水道、下水	愛知御津 1.8km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 300 m、南 350 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 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	3.5m市道	交通施設	愛知御津駅 北西方1.8km		法令規制	「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		今後も暫くは現状の地域性を維持しつつ推移するものと予測する。地価は、周辺部の交通インフラ整備が進む中、概ね安定的に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	ない			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		33,900 円/m ²					
			収益還元法	収益価格		/ 円/m ²					
			原価法	積算価格		/ 円/m ²					
			開発法	開発法による価格		/ 円/m ²					
(6)	市場の特性		同一需給圏は豊川市内の市街化調整区域に存する住宅地域である。需要者は主に地縁性を有する地元居住者であるが、一部に不動産業者も見られる。中心市街地から離れた旧来からの集落地域で街路の配置や系統連続にやや難があるが、23号バイパスに近い集落地域であり、周辺エリアでは宅地開発も見られ相対的な土地需要は底堅い。需要の中心は、土地で1,000万円程度、新築戸建住宅で2,000万円～2,500万円程度である。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は旧御津町地内のやや利便性の劣る集落地域で、農家住宅、一般住宅が混在する利用状況にある。地域内にアパート等収益物件はなく、公法規制により賃貸物件を新たに建設することは難しく経済合理性を有する賃貸市場が成立していないため収益価格は求められなかった。以上より最近の不動産市場での動向を反映し実証的な比準価格を採用し、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対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
		標準地番号 豊川-27							交通 0.0		交通 +4.0
		公示価格	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[118.9]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	33,800		環境 0.0		環境 +11.0
		40,600 円/m ²							画地 +1.0		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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0
		前年指定基準地の価格 円/m ²	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			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			③価格変動要因の形成要因	[一般的] 物価高、国際情勢等の先行き懸念がある中、土地需要は全般的に安定しているが、様子見の動きも見られ価格の二極化が進んでいる。					
		■ 継続 ☐ 新規									
		前年標準価格 33,900 円/m ²									
		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/m ²									
		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
豊川(県)-14 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	
豊川(県)-14	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	松島 教
鑑定評価額	5,520,000 円		1㎡当たりの価格		25,200 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	円/㎡ 1.1 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		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		豊川市萩町雨田6番4				②地積 (㎡) ()		219		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W1		農家住宅、一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域		南2.5m市道	水道、下水	名電赤坂2.4km			(その他)		
(2)	①範囲		東 200 m、西 50 m、南 0 m、北 40 m				②標準的使用		農家住宅地				
近隣地域	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	2. 5 m市道		交通施設	名電赤坂駅北東方2.4km		法令規制	「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅が多い旧来からの住宅地域で、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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 25,200 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、豊川市の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は、地縁を有する市内在住者であり、同一需給圏外からの転入は少ない。市街化調整区域は、公法上の建築規制が強く利便性も劣るため、宅地の需要及び供給は低調である。需要の中心となる価格帯は、市場における取引が少なく、画地規模により総額が大きく相違するため把握が困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域には、貸家が少なく賃貸市場が未成熟で、経済合理性の観点から共同住宅を想定することが非現実的であるため、収益還元法は適用できなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から比較検討して求めた実証的な価格である。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 豊川-29		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 32,200 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[128.5]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	25,100		交通	0.0		交通	+4.0
(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	+20.0
	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
									行政	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 25,200 円/㎡				③価格変動要因の 変動状況	[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] 地域の状況に特段の変化は認められない。							
						[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 %												

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 69,000 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 豊川市の人口は微増傾向。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 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。地価は安定的に推移している。
	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。