

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)-16 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)-16	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	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	81,500 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 1日	(6) 路線価	[令和6年 1月] 65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年 6月 18日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊川市東曙町56番	②地積(㎡)	199	⑨法令上の規制等	準工(60,200)
	③形状	1:2	④敷地の利用の現況	住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況	中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域
	⑥接面道路の状況	北西8m市道	⑦供給処理施設状況	水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況	豊川 1.7km
	⑨法令上の規制等					(その他)(特別用途地区)
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 150 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 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、8m市道	交通 豊川駅 北方1.7km
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする比較的整然とした居住環境良好な住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないが地価は上昇傾向で推移しているものと予測する。				法令 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	81,500 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JR飯田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。当該近隣地域は地域要因に大きな変動はないものの比較的居住環境が良好であることから需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。このような状況の中、市場の中心となる価格帯は土地で1,200～1,700万円、土地建物一体で3,200～3,700万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。個人需要者による自用目的での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	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/㎡)
	標準地番号 豊川-4					
	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [120.5]	[100.0] 100	81,300
	98,000 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	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/㎡)
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	
	円/㎡					
(10) 対象年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動状況				
	■継続 □新規					
	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					
	□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 %			
				[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。	
				[地域要因]	比較的整然とした居住環境良好な住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないものの地価は上昇傾向で推移している。	
				[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	中谷総合鑑定
豊川(県)-17	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子

鑑定評価額	7,670,000 円	1㎡当たりの価格	37,600 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 3日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 24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所在地番並びに 「住居表示」等		豊川市豊津町申ノ木109番4			②地積 (㎡)		204 ()		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		「調区」 (60, 200)														
	1:1.5	住宅 W2		農家住宅と一般住宅 等が混在する住宅地 域		南4m市道		水道、 下水		三河一宮 2.2km		(その他)														
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 250 m、南 150 m、北 0 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 18 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		4 m市道		交通 施設		三河一宮駅 東方2.2km		法令 規制		「調区」 (60, 200)									
	⑤地域要因の 将来予測		旧来からの農家集落地域で、今後も現状のままの推移と予測されるが、昨年6月初旬の豪雨により市内の各所で浸水被害が発生し、当該リスクが再認識されたことによる今後の土地需要への影響が注視される。																							
(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		ない																
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		37,600 円/㎡																			
			収益還元法		収益価格		／ 円/㎡																			
			原価法		積算価格		／ 円/㎡																			
			開発法		開発法による価格		／ 円/㎡																			
(6)	市場の特性		同一需給圏は、主に豊川市の市街化調整区域を圏域とする農家住宅地域である。需要者の中心は、市内の地縁者が中心である。市場の需給動向としては、市街化調整区域に存するため、利用状況等に特段の変化は認められない。取引件数も低調である。土地の価格水準は、河川氾濫による水害リスクを有する住宅地の需要及び地価は依然として弱含みである。需要の中心となる価格帯は、個別の取引事情、規模、立地条件等によりばらつきが見られ、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		近隣地域は、豊川市の北東方に位置し、農家住宅が多く見られる市街化調整区域の農家住宅地域である。自用目的での取引が主体とみられる地域であり、賃貸市場は未成熟であるため、賃貸住宅の建築を想定することは現実的ではなく、収益価格は採用しなかった。従って、ここでは説得力の高い比準価格を採用し、周辺公示価格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 豊川-18		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		+1.0 +2.0 -24.0 0.0 0.0	
	公示価格 29,200 円/㎡		[100.0] 100		100 [100.0]		100 [78.3]		[100.0] 100		37,300															
(9) 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 年の 標準 価格 等 か	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 37,800 円/㎡					③ 価格 形成 要因 の 変動 状況		[一般的] 豊川市の人口は横ばい傾向。地域経済が比較的堅調に推移する中、住宅市場では利便性、住環境、災害リスク等に応じて価格は二極化。																		
	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] 市中心部からやや離れた農家住宅を中心とする市街化調整区域であり、地域的な変化はほとんど見られない。土地需要は弱い。																		
	②変動率 年間 -0.5 % 半年間 %							[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	株式会社桜木不動産コンサルタント豊橋事務所
豊川(県)-18	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 佐々木 絹夫
鑑定評価額	8,920,000 円	1 m ² 当たりの価格	38,600 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 14日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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
豊川(県)5-1	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	18,700,000 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]	81,000 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		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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)5-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	32,200,000 円	1㎡当たりの価格	97,500 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	76,000 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 豊川市馬場町御堂前7 1 番					②地積 (㎡)	330 ()	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					
	1:1	店舗兼住宅 W2	店舗及び飲食店が建 ち並ぶ路線商業地域	北22m県道、 西側道	水道、 ガス、 下水	豊川 670m		(その他) (90, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 120 m、南 30 m、北 50 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 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	2 2 m県道	交通 施設	豊川駅 南東方670m		法令 規制	近商 (80, 200) 準防			
	⑤地域要因の 将来予測	豊川市の幹線道路沿いの路線商業地域で、豊川駅東土地区画整理事業等により、街路及び街区の整備をはじめ、背後住宅地が熟成化しているが、地域の商況に大きな変化はなく、当面は、現状維持と予測する。											
(3)	最有効使用の判定 低層店舗地					(4) 対象基準地の 個別的要素		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		97,500 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		56,800 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・豊橋市の路線商業地域。需要者の中心は、一定の事業規模を有する法人である。近隣地域は、豊川インターに近い県道沿いのアクセスに優れた路線商業地域であり、供給が少ないものの、潜在的な充分にあるものと推察する。市場の中心価格帯は、取引そのものが少なく、需要者の事業目的等による規模の差が大きく把握が難しい。											
(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、同一需給圏内の取引事例を採用した実証的な価格であり、精度の高い価格が得られた。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。需要者は自用目的の取引を中心としており、投資家等が収益目的で不動産を取得する取引は少ない。従って、比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、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 豊川5-2		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 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 +4.0 -3.0 0.0 0.0
	公示価格 96,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	[102.0] 100	97,700		0.0 0.0 0.0 0.0 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 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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 97,500 円/㎡			③ 価格 変動 状況 要因の	[一般的] 景気の緩やかな回復が地価を下支えしているが、立地等による二極化傾向が強まっている。								
	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] 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] 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	名成鑑定調査事務所
豊川(県)5-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	31,100,000 円		1㎡当たりの価格	96,600 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]	77,000 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

豊川市中央通4丁目7番

②地積 (㎡) ()

322

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

近商 (80, 200) 準防

1:2.5

事務所 S1

店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

北15.5m県道

水道、ガス、下水

稲荷口 680m

(その他) (90, 200)

(2) 近隣地域

①範囲

東 30 m、西 200 m、南 30 m、北 30 m

②標準的使用

低層店舗兼事務所地

③標準的画地の形状等

間口 約 12 m、奥行 約 25 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形

④地域特性

特記事項

特にない

街路

15.5m県道

交通施設

稲荷口駅 北西方680m

法令規制

近商 (90, 200) 準防

⑤地域要因の将来予測

店舗、事務所等が建ち並ぶ幹線道路沿いの普通商業地域であり、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。地価は比較的安定して推移しているが、物価上昇及び金利の動向等に注意が必要である。

(3) 最も有効使用の判定

低層店舗兼事務所地

(4) 対象基準地の個別的な要因

ない

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法

比準価格

96,600 円/㎡

収益還元法

収益価格

43,300 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内の幹線道路沿いの商業地域である。需要者は飲食、小売、サービス業等を営む中小法人及び個人事業主、不動産業者等が中心であり、全国的に店舗展開する法人等も見られる。大型商業施設の進出等により商況は衰退傾向にあるが、背後の住宅地の水準にかなり近づいているため、地価は比較的安定している。取引規模によるばらつきが大きく、需要の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

貸店舗等の収益物件も見られる商業地域であり、需要者は投資採算性も考慮し価値判断を行うことから、収益性は無視できないが、投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低く試算された。一方、同一需給圏内の類似地域から信頼性のある取引事例を収集できたため、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公示規格とした価格

① ■ 代表標準地 □ 標準地

標準地番号 豊川5-2

公示価格 96,600 円/㎡

②時点修正

$\frac{[100.0]}{100}$

③標準化補正

$\frac{100}{[100.0]}$

④地域要因の比較

$\frac{100}{[/]}$

⑤個別的要因の比較

$\frac{[100.0]}{100}$

⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)

96,600

⑦内訳

標準化補正

街路 0.0

交通 0.0

環境 0.0

画地 0.0

行政 0.0

その他 0.0

地域要因

街路 0.0

交通 0.0

環境 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

交通 0.0

環境 0.0

画地 0.0

行政 0.0

その他 0.0

地域要因

街路 0.0

交通 0.0

環境 0.0

行政 0.0

その他 0.0

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 96,600 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 豊川5-2

公示価格 96,600 円/㎡

②変動率

年間 0.0 %

半年間 0.0 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的]

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。

[地域]

通称姫街道沿いに低層店舗等が建ち並ぶ普通商業地域であり、商業地に対する需要は安定し、地価は概ね横這いで推移している。

[個別的]

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
豊川(県)5-4 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)5-4	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 松島 教
鑑定評価額	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	98,400 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5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	79,000 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		豊川市諏訪4丁目198番2外				②地積(㎡)	180 ()	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		小売店舗、一般住宅等が混在する商業地域		北22m県道	水道、ガス、下水	諏訪町 840m		(その他) (90, 400)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 180 m、南 30 m、北 50 m				②標準的使用		低層店舗事務所併用地				
	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	22m県道		交通施設	諏訪町駅 北西方840m		法令規制	商業(90, 400) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		小売店舗、一般住宅等が混在する商業地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗事務所併用地							(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 98,400 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 58,600 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊川市内の商業地域である。需要者の中心は、店舗や事務所としての利用を企図する法人、個人事業者である。路線商業地域としては商業集積がやや少ないが、市の中心商業地に近いことから一定の需要が認められ、同一需給圏外からの進出も見込まれる。需要者の業態、利用目的や画地規模等により取引総額が異なり、需要の中心となる価格帯は把握が困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺類似地域は、総じて自用目的での取引が中心で、事業者向け賃貸市場の成熟度が低いことから、収益価格は低位に試算されている。従って、収益価格は参考にとどめ、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、半年前の代表標準地価格からの変動要因にも留意して、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	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5-6							標準化補正	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	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			標準化補正	交通	0.0		交通	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			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 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。								
	■ 継続 □ 新規				[地域] 姫街道沿いに小売店舗、一般住宅等が混在する商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。								
	前年標準価格 98,400 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 豊川5-6												
	公示価格 98,400 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	中部ガス不動産株式会社
豊川(県)5-5	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田中 博文
鑑定評価額	47,700,000 円		1㎡当たりの価格	99,500 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 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所在地及び地番並びに「住居表示」等 豊川市千歳通2丁目20番1					②地積 (㎡)	479 ()	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			近商 (80, 200) 準防		
	1:3.5	店舗 S1	飲食店、小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南東16m市道	水道、ガス、下水	稲荷口 600m			(その他) (90, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 150 m、南 50 m、北 40 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 12.5 m、奥行 約 40 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路 16m市道	交通施設	稲荷口駅 西方600m	法令規制		近商 (90, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いに位置する商業地域であり、店舗等の集積度も高く需要も安定していることから地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。								
(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		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		99,500 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		56,000 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	同一需給圏は豊川市及び周辺市町における幹線道路沿いの商業地域であり、需要者は主に飲食店や物販店、自動車販売店等の広域的に事業を展開する法人である。当該近隣地域は店舗等の集積度も高く、土地の売買は少ないものの事業用定期借地による需要も堅調であり、地価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、需要者の業種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	近隣地域には自用の店舗を中心に貸店舗等が介在しているが、元本価値に見合った賃料水準が形成され難い賃貸市場の現状より収益価格は低位に試算された。一方で事業用地の取得に際しては市場における実際の取引価格が重視される状況にあるものと料する。よって取引市場の実態を反映する比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、最近の不動産市場並びに単価と総額の関連の適否、さらに代表標準地との均衡を踏まえ、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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊川5-2		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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +1.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 96,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	99,600				
(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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 99,500 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 客足は戻りつつあり商況は回復基調にあるが、立地条件、業種などによる二極化傾向は依然継続している。						
	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] 幹線道路沿いの商業地域であり、店舗等の集積度も高いことから需要は堅調に推移している。						
	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)5-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社岡崎不動産鑑定事務所
豊川(県)5-6	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 伴野 幸宏
鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	87,300 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] 70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月17日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊川市末広通4丁目3番3	②地積(㎡)	136	⑨法令上の規制等	近商(80,200)準防 (その他)(90,200)
	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
	1:2	店舗兼住宅S2	小売店舗、一般住宅等が混在する商業地域	北西16m市道	水道、下水	豊川1.5km
(2) 近隣地域	①範囲	東10m、西10m、南30m、北100m	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8m、奥行約16m、規模130㎡程度、形状ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	16m市道	交通施設	豊川駅北方1.5km
	⑤地域要因の将来予測	市中心部からやや離れた繁華性の低い商業地域で、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	低層店舗併用住宅地		(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	89,800 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	12,900 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	同一需給圏は主として豊川市既成市街地内及び市内幹線道路沿いの商業地域である。需要者は小売店舗・事業所等の用に供する豊川市内及び周辺市町村の個人事業者や法人等が中心である。郊外型の大型店舗等への顧客流出及び跡継ぎ問題の影響により商況はやや弱含み傾向であるが、住宅地と水準的に近いことから地価は比較的安定している。規模、立地等により取引総額に差が見られ、中心となる価格帯を見出すのは困難である。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地周辺では商業用賃貸物件も散見されるが賃料水準が低く、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。需要者は収益性をある程度重視しているものの売り希望価格に近い水準での売買が一般的であることから比準価格の規範性が高い。よって比準価格を重視することとし、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、市内景況状況にも留意のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。					
(8) 公示価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 豊川5-2	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対象基準地の標準価格(円/㎡)
	公示価格 96,600 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [111.3]	[100.0] 100	86,800
(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/㎡)
	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 87,300 円/㎡	③ 価格変動要因の 変動状況	[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。 [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。			
	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)5-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社岡崎不動産鑑定事務所
豊川(県)5-7	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 伴野 幸宏
鑑定評価額	54,600,000 円	1㎡当たりの価格	78,000 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] 63,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月17日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		豊川市伊奈町新屋 7 0 番 9				②地積 (㎡)		700 ()	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)		
	1:3	店舗 S2		低層店舗、一般住宅等が混在する商業地域		北10m県道	水道、下水	伊奈 270m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 220 m、西 30 m、南 50 m、北 20 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 16.5 m、奥行 約 44.5 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 0 m県道	交通施設	伊奈駅 南方270m	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		県道沿いに一般住宅も混在する既成商業地域であり、今後も暫くは現状で推移するものと予測する。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		低層店舗事務所併用地					(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		79,500 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		19,200 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		同一需給圏は主として豊川市既成市街地内及び市内幹線道路沿いの商業地域である。需要者は小売店舗・事業所等の用に供する豊川市内及び周辺市町村の個人事業者や法人等が中心である。郊外型の大型店舗等への顧客流出及び跡継ぎ問題の影響により商況はやや弱含み傾向であるが、住宅地と水準的に近いことから地価は比較的安定している。規模、立地等により取引総額に差が見られ、中心となる価格帯を見出すのは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		標準地周辺では商業用賃貸物件も散見されるが賃料水準が低く、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。需要者は収益性のある程度重視しているものの売り希望価格に近い水準での売買が一般的であることから比準価格の規範性が高い。よって比準価格を重視することとし、収益価格を比較考量し、類似性を有する市内周辺の標準地とのバランスにも十分配慮し、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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	+2.0
	標準地番号						標準化補正	交通	0.0		交通	-1.0
	豊川5-5							環境	0.0		環境	+20.0
(9) 指定基準地からの検討	公示価格		[100.3] 100	100 [100.0]	100 [122.4]	[100.0] 100	78,400	画地	0.0	行政 その他	行政	+1.0
	95,700 円/㎡							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 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通		交通	
(10) 対象基準地の前年の検討	円/㎡							環境	環境		環境	
								画地	画地		行政	
								行政	行政		その他	
								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] 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。 [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。						
	■ 継続 ☐ 新規											
	前年標準価格 78,000 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											
(10) 対象基準地の前年の検討	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)5-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	OFFICEナスカ
豊川(県)5-8	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 岩田 肇
鑑定評価額	188,000,000 円	1㎡当たりの価格	108,000 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	86,000 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	豊川市下長山町高畑17番1外	②地積(㎡)	1,745 ()	⑨法令上の規制等	準工(60,200) (その他) (特別用途地区)
	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	建築中	飲食店、専門店等が建ち並ぶ路線商業地域	北東24m県道	水道、ガス、下水	牛久保800m
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西50m、南50m、北150m	②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口約36m、奥行約48m、規模1,745㎡程度、形状ほぼ長方形	④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項
	⑤地域要因の将来予測	飲食店、各種専門店等が建ち並ぶ市内でも商業集積に優る路線商業地域。ほぼ熟成した商業地であり、テナントの交代も見受けられるが、当面現状を維持しつつ堅調に推移するものと予測する。				
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地		(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	108,000 円/㎡	収益還元法	収益価格	60,700 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、豊川市及び隣接市の幹線道路沿線の路線商業地域や既成商業地等が圏域である。需要者の中心は、沿道型サービス店舗を展開する法人事業者のほか、地縁性を有する個人事業者、地元企業者等である。幹線道路沿線は交通量が多く、飲食店や物販店舗、各種専門店等の出店が見受けられ、最近では特に自動車関連の専門店の出店が増加している。市場で中心となる土地の価格帯は、規模、形状等の画地条件によって開差があり、見出すのは困難である。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層の店舗や専門店等が建ち並ぶ路線商業地域であり、収益物件も散見されるが、自用目的の店舗等が多い地域である。比準価格は類似性を有する取引事例に基づき試算しており、実証的で信頼性が高い。収益価格は低層店舗を想定したが、元本価値に見合った賃料水準が形成されておらず、建築費の上昇も反映してやや低位に求められた。以上から、市場実勢を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。					
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊川5-2	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/㎡)
	公示価格 96,600 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [89.3]	[100.0] 100	108,000
(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/㎡)
	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 108,000 円/㎡	③ 変動形成要因の	[一般的要因] 豊川市は休日等を中心に入出が増加し、商業地需要は順調な回復傾向を見せ始めているが、そのスピードはやや緩慢である。			
	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] 豊川の商業地では、国道151号、姫街道、南大通、千歳通の順で出店希望が強く、定期借地による出店が一般的である。			
	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	株式会社愛知県不動産鑑定センター
豊川(県)9-1	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	42,400,000 円	1㎡当たりの価格	50,000 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		豊川市小田渕町4丁目53番2外				②地積 (㎡)		848 ()	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)								
	1:2	工場		中小工場、倉庫等が混在する工業地域		南西8.5m市道	水道、下水	小田渕 1.1km		(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 100 m、南 170 m、北 250 m				②標準的使用		工場地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 40 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		8.5m市道		交通施設	小田渕駅 北西方1.1km	法令規制	工業 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測		内陸型の工業地域で浸水リスクはあるものの国道23号バイパス開通を控え、利便性の向上が期待できるほか製造業等の業績回復の影響を受けて、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	工場地							(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					50,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格					10,200 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を中心として東三河地方における中小工場地域一円であり、主たる需要者は東三河地方の中堅企業等である。為替や物価変動の影響はあるものの製造業の業績は好調であることに加えて、国道23号バイパスの開通も近いことから利便性向上を背景とした需要も期待できるため地価は上昇傾向にある。このような状況の中、土地の形状や規模、市場参加する企業の業種等により取引価格は大きく左右され、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	比準価格は東三河地方における工業地の取引事例から比準して求めたものであり、地理的位置等にはばらつきはあるが市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は積極的な賃貸市場が形成されていないことから低位に求められた。自用目的での取引が中心である当該近隣地域の地域特性を鑑み、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	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	+1.0 -2.0 -3.0 -4.0 0.0
	標準地番号 豊川9-1		[100.4] 100		100 [100.0]		100 [92.2]		[100.0] 100		49,900							
	公示価格 45,800 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 大企業を中心に製造業等の業績回復の影響を受けて、豊川市内の工業地域においても需要は堅調に推移している。 [地域要因] 内陸型の工業地域であるが、国道23号バイパス開通を控え、利便性の向上に対する期待もあり、地価は上昇傾向で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	■ 継続 ☐ 新規																	
	前年標準価格 49,500 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	+1.0 %	半年間	%												