

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	74,600 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6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 57,000 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	豊川市本野ヶ原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)	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東130m、西50m、南25m、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14m、規模170㎡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	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。				⑥標準方位	北8.0m市道	⑦交通施設	三河一宮駅 南西方1.2km							
(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		74,600 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：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広い圏域である。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、街路条件は整然としており、市中心からやや離れているものの、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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	豊川-4	② 時点修正	[100.0] / 100	③ 標準化補正	100 [100.0]	④ 地域要因の比較	100 [138.4]	⑤ 個別的要因の比較	[105.0] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	74,300	⑦ 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 -3.0 交通 +16.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]	[]	[]	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		
(10) 対象標準地の前	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 74,100 円/㎡		③ 変動状況			[一般的] 長らく続いた低金利とコロナ禍からの回復、緩やかな人口増加に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。							
	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] 市中心部から離れた戸建住宅を中心とする住宅地域であるが、環境良好で土地需要は堅調である。						
② 変動率	年間	+0.7 %	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	豊橋不動産鑑定事務所
豊川(県)-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 一花 徹

鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	77,100 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] 62,000 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	豊川市御油町栗木山189番				②地積 (㎡)	224	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150)	
	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	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)	
(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	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	同一需給圏は名鉄名古屋本線沿線を中心に豊川市内の住宅地域である。需要者の中心は豊川市内に居住または勤務先を有する一次取得者である。近隣地域は区画整理済で居住環境は概ね良好な住宅地域であるが、中心市街地との相対的な位置関係から地価はやや弱含みで推移している。土地は1,000万円～1,400万円程度、新築戸建は2,200万円～3,200万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	周辺にはアパート等も見られるが多くは節税目的の建築で元本と果実の相関関係に整合する賃料が形成され難い現状より収益価格は低位に試算された。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が高いと思料される。よって取引市場の実態を反映する比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、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	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 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
	標準地番号 豊川-3	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [104.0]	[100.0] 100	76,900				
(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	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	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的] 豊川市内の住宅地需要にも回復の兆しがみられるが外延部等ではなお下落傾向が残る。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 77,100 円/㎡			[地域] 旧御油町に位置する住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、地価も横ばい傾向である。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[個別的] 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5年地価調査)

令和5年7月11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	株式会社 松島不動産鑑定事務所	
豊川(県)-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	松島 教
鑑定評価額	17,300,000 円		1㎡当たりの価格		98,000 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4日	(6) 路線価	[令和5年1月]	78,000 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) (その他) (60, 160)										
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ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												
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 200 m、南 100 m、北 100 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 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 特にない										
	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。			街路		標準方位北、4m市道										
(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	98,000 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、豊川市の名鉄名古屋本線、同豊川線、JR飯田線沿いの住宅地域である。需要者の中心は、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。熟成した住宅地域で、市中心部及び公共施設等に近く利便性が優るため、従来から安定した需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地で1500万円～2000万円程度、新築戸建住宅で3000万円～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	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、半年前の代表標準地価格時点から本件価格時点までの変動要因の分析にも留意して、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 標準地番号	豊川-4	② 時点修正	[100.0]	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	[100.0]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	98,000	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	
	公示価格	98,000 円/㎡	100	[100.0]	100	[100.0]	100	[100.0]	100	98,000								
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	[]	③ 標準化補正	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	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 98,000 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的] 資材・燃料価格の上昇等の不安定要素があるものの、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 豊川-4		公示価格 98,000 円/㎡		[地域]		周辺の土地利用状況に特段の変化は認められない。							
② 変動率		年間	0.0 %	半年間	0.0 %	[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	高木不動産鑑定
豊川(県)-4	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	12,300,000 円		1㎡当たりの価格	71,300 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 倍率種別	[令和5年1月]	56,000 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		豊川市住吉町2丁目9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) (その他)	
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅のほか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			
(2) 近隣地域	①範囲			東 150 m、西 100 m、南 60 m、北 70 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 9 m、奥行約 20 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 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	豊川市の市街化区域の外周部にあり、一般住宅のほかアパート等が見られる区画整理済の住宅地域で、周辺に農地等が見られるが、地域要因に特段の変化はなく、当面は、現状維持で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	+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、市外からの流入は少ない。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、対象基準地は、土地区画整理済の住宅地であるが、市の郊外にあり、利便性がやや劣るため、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180㎡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	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	⑧ 地域要因
	標準地番号 豊川-4						71,500	標準化補正	街路 -2.0 交通 +9.0 環境 +31.0 画地 0.0 行政 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	⑧ 地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100	[] / []	100	[] / 100	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(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 変動状況	[一般的] 豊川市の人口は微増傾向。住環境や災害リスク等による二極化傾向が強まっている。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 71,300 円/㎡				[地域] 地域要因に特段の変動はない。地価は横ばい傾向で推移している。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[個別的] 個別的的要因に変動はない。				
② 変動率		年間	0.0 %	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	71,500 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5日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	57,000 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	豊川市白鳥町下郷中67番5			②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	1住居 (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)											
	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												
(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	一般住宅の中に農地も見られる既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく需要は安定しているため、地価は横ばい傾向にあるものと予測する。																
(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	71,500 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。当該近隣地域は街路条件がやや劣る既成住宅地域であるが、地域要因に大きな変動はなく需要は安定していることから地価は横ばい傾向にある。このような状況の中、市場の中心となる価格帯は土地で800～1,300万円、土地建物一体で2,500～3,000万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等より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	[100.0] 100	③標準化補正	100	④地域要因の比較	[112.7]	⑤個別的要因の比較	[100.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	71,000	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 +15.0 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	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		
(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 71,500 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の			[一般的] 新型コロナウイルス感染症の影響からは脱しつつあるが、豊川市内の住宅地の需給動向は地域毎に異なった動きを見せている。			[地域] 街路条件がやや劣る既成住宅地域であるが、地域要因に大きな変動はなく、需要は安定している。			[個別的] 個別的要因に変動はない。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			②変動率			年間	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
豊川(県)-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 松島不動産鑑定事務所
豊川(県)-6	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 松島 教
鑑定評価額	16,800,000 円		1㎡当たりの価格	92,500 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4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/㎡ 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		豊川市金塚町1丁目37番2			②地積 (㎡)	182	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) 準防 (その他) (70,200)					
(2) 近隣地域	①範囲		東200m、西250m、南20m、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11m、奥行約17m、規模190㎡程度、形状ほぼ長方形			④地域的特性		特記事項		特にない			
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅の中に未利用地も見られる住宅地域であり、当面は現状に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		92,500 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、豊川市の名鉄名古屋本線、同豊川線、JR飯田線沿いの住宅地域である。需要者の中心は、市内在住の一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も見られる。大型商業施設に近く生活利便性が良好で、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地で1000万円～2000万円程度、新築戸建住宅で3000万円～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	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、代表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	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 豊川-4						92,500	標準化補正	交通	0.0		交通	+3.0
(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	行政	0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]		標準化補正	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		③ 変動状況		[一般的] 資材・燃料価格の上昇等の不安定要素があるものの、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		前年標準価格 92,500 円/㎡		[地域] 周辺の土地利用状況に特段の変化は認められない。								
	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		[個別的] 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5年地価調査)

令和5年7月11日提出
豊川(県)-7 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)-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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	60,000 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		豊川市一宮町社119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) (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東50m、西50m、南150m、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10m、奥行約24m、規模240㎡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		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、当面現状維持で推移するものと予測する。			交通施設		三河一宮駅 北東方800m 法令 1住居 (60,200) 規制	
(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		76,200 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		11,400 円/㎡				
	原価法		積算価格		/ 円/㎡				
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊川市の住宅地域。需要者の中心は、豊川市に居住する一次取得者層であり、市外からの流入は少ない。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、昨今は下げ止まっている。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	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	⑧地域要因
	標準地番号 豊川-4 公示価格 98,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [131.3]	[102.0] 100	76,100	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	街路 -2.0 交通 +17.0 環境 +14.5 行政 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	⑧地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(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 価格変動要因		[一般的要因] 豊川市の人口は微増傾向。住環境や災害リスク等による二極化傾向が強まっている。 [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。				
	■継続 □新規 前年標準価格 76,200 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	0.0 %	半年間	%				

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)-9	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	松島 教
鑑定評価額	10,300,000 円		1㎡当たりの価格		96,000 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4日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	73,000 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		豊川市金屋元町1丁目77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)		
(2) 近隣地域	①範囲		東150m、西100m、南100m、北150m			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11m、規模110㎡程度、形状ほぼ長方形			④地域的特性		特記事項		
	⑤地域要因の将来予測		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 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。							
(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		96,000 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、豊川市の名鉄名古屋本線、同豊川線、JR飯田線沿いの住宅地域である。需要者の中心は、市内在住の一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も見られる。大型商業施設に近く生活利便性が良好で、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地で1000万円～2000万円程度、新築戸建住宅で3000万円～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	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、代表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-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	⑧ 街路交通環境画地行政その他	⑨ 地域要因 街路交通環境行政その他
	公示価格 98,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	[105.0] 100	96,200	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	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 +6.0 行政 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	⑧ 街路交通環境画地行政その他	⑨ 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	[]	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(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 前年標準価格 96,000 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的] 資材・燃料価格の上昇等の不安定要素があるものの、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/㎡		③ 価格変動要因の		[地域] 周辺の土地利用状況に特段の変化は認められない。 [個別的] 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	58,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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	1中専 (60, 150)
	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100m、西120m、南30m、北100m 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15m、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)
(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	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、一部には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、JR東海道本線の鉄道駅に近く交通利便性は良好で、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	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 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 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [110.2]	[100.0] 100	72,600			
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 前年標準価格 72,800 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、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。					
	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。					
	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	福岡鑑定事務所
豊川(県)-11	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 福岡 洋介
鑑定評価額	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	84,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 64,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍 倍率種別
(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	1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 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							
(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 5.5 m市道	交通施設	国府駅 南西方750m	法令規制
(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	84,000 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：主に豊川市の市街化区域内西部方面に位置する住宅地域であるが、市内全般の住宅地域も含めた比較的広い圏域である。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：国府駅の徒歩圏であり、利便性に優る地域であることから、需要は安定的な状況にある。需要の中心となる価格帯：土地は対象基準地の規模で1400万円程度、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、国府駅の南西方に位置し、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。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、代表標準地と共通地点であるため半年間の変動にも留意し、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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			
	標準地番号 豊川-3	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	84,000	標準化補正						
(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	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		標準化補正						
(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 84,000 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 長らく続いた低金利とコロナ禍からの回復、緩やかな人口増加に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。 [地域要因] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、利用状況等に特段の変化は認められないが、需要は底堅い地域である。 [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 豊川-3 公示価格 84,000 円/㎡												
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)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 豊川(県)-12, 愛知県, 愛知第11, ホサカパートナーズ合同会社.

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15日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (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) 対象基準地の前年標準価格等. Includes detailed descriptions of the site and market conditions.

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 豊川(県)-13, 愛知県, 愛知第11, ほしの不動産鑑定所, 氏名, 不動産鑑定士 星野 ゆかり. Below it: 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

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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在地及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①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. (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月]	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		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界面道路の状況	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) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 50 m、南 0 m、北 40 m			②標準の使用		農家住宅地		
	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		「調区」(60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅が多い住宅地域で、暫くは現状のままの推移と予測する。			交通施設		名電赤坂駅 北東方2.4km		法令規制
(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		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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	
	豊川-29		[99.7] 100	100 [100.0]	100 [128.5]	[100.0] 100	25,100	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	地域要因	街路 +3.0 交通 +4.0 環境 +20.0 行政 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	
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100		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
(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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 資材・燃料価格の上昇等の不安定要素があるものの、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。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 25,200 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/㎡				[地域要因] 周辺の土地利用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	%					

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)-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	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	69,000 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率	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	豊川市御津町西方中屋敷82番5外				②地積 (㎡)	234	⑨法令上の規制等	1 住居 (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	愛知御津 650m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 110 m、南 60 m、北 40 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	街路	基準方位 北 5m市道	交通施設	愛知御津駅 南西方650m	法令規制	1 住居 (60, 200)	
(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	形状方位	-1.0 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	11,100 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、市外からの流入は少ない。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、旧御津町にあり、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、昨今は下げ止まっている。市場の中心価格帯は、土地が240㎡前後で1600万円程度であるが、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/㎡)	⑦内訳	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 +4.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 豊川-3	[100.0] 100	100	100	[104.0] 100	69,000				
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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		③ 価格変動要因の	[一般的] 豊川市の人口は微増傾向。住環境や災害リスク等による二極化傾向が強まっている。						
	■ 継続 □ 新規			[地域] 「愛知御津」駅周辺の整備の影響を受け、地価は横這い傾向である。						
	前年標準価格 69,000 円/㎡			[個別的] 個別的要因に変動はない。						
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討										
□ 代表標準地 □ 標準地										
標準地番号										
公示価格 円/㎡										
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%					