

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	OFFICEナスカ	
豊川(県)-16	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	岩田 肇
鑑定評価額	16,100,000 円		1㎡当たりの価格	81,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月5日	(5) 価格の種類	正常価格		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 豊川市東曙町56番		②地積 (㎡)	199	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域	北西8m市道	水道、ガス、下水	豊川 1.7km
						(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、8 m市道	交通 豊川駅 北方1.7km
						法令 準工 (特別用途地区) (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測 中規模住宅を中心に区画整然とした住宅地域であり、地域に特段の変化はないが、住宅地として今後も熟成が進み、地価は堅調に推移していくものと予測する。					
(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	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、豊川市内のJR及び名鉄の鉄道沿線の住宅地域である。需要者の中心は、豊川市内在住の住宅取得を目的とする一次取得者であるが、外部からの転入も見受けられる。中心市街地からはやや距離があるものの、閑静な住宅地を形成しているため、最近では高めの取引事例も見受けられ、地価はやや強含みの展開となっている。市場での中心価格帯は、土地は1,500万円前後、新築戸建物件で3,000万円～3,500万円程度である。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性を有する多数の取引事例から求めており実証的な価格であり説得力は高い。収益価格は基準地の画地規模が小さく、経済合理性の観点から賃貸建物の想定は現実的ではないため、試算していない。近隣地域は、自用目的での取引が中心の住宅地域であり、取引価格の水準を指標に価格決定されている。したがって、取引当事者の属性を踏まえ、市場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行ない、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 <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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)
	標準地番号 豊川-4					
	公示価格 98,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [121.6]	[100.0] 100	80,600
						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 +9.0 環境 +15.0 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/㎡)
	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
						地域要因
						街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象標準地からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 80,200 円/㎡		③ 変動状況要因の	[一般的要因] 豊川市の優良住宅地は需要が堅調な地域も見られるが、郊外住宅地は緩やかながらも下落傾向が続く等、選好性の格差が反映されている。		
	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/㎡			[地域要因] 地域要因に大きな変化は見られないが、街区は整然とし生活利便性に優れた環境を形成しているため、地価は強含みの状態となっている。		
	②変動率 年間 +1.0% 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因の変動はない。		

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)-17	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 鳥居 信行
鑑定評価額	7,710,000 円	1㎡当たりの価格	37,800 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6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		豊川市豊津町神ノ木109番4			②地積 (㎡)	204	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) (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
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,800 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
	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内に所在する住宅地一円である。主な需要者は地域との地縁性を有する一次取得者層で、圏外からの転入者は限定的である。コロナ禍の影響が薄れ、当市の不動産取引市場は回復傾向にあるが、調区内に在って、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。当地域で需要の中心となる価格帯は見出し難いが、標準的な更地物件で概ね1千万円までと把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、市街化調整区域内の賃貸借市場が未成熟な農家集落地域に所在するため収益還元法は非適用とした。近隣地域及びその周辺の取引は自用目的が殆どで、現実の取引事例に基づく比準価格は、取引価格を指標としている市場の実態を反映した実証的な価格である。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	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	+1.0
	標準地番号 豊川-18						標準化補正	交通	0.0	環境	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	環境	0.0	行政	環境	-24.0
	前年指定基準地の価格						行政	0.0	行政	0.0	行政	0.0
(10) 対準価格の検討	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 38,000 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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間	-0.5 %	半年間	%	③ 変動状況 [一般的要因] 当市の人口は東三河で唯一微増推移。脱コロナに向けた舵取りが進む中、地域経済は回復傾向で、不動産市場は概ね堅調な推移である。 [地域要因] 地域環境に特に目立った変動はないが、調区内住宅地の需給動向は旧来から低調で、地価は依然として弱含みである。 [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	豊橋不動産鑑定事務所
豊川(県)-18	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 一花 徹
鑑定評価額	8,920,000 円		1㎡当たりの価格	38,600 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7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1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	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	豊川市長草町連田85番2				②地積 (㎡)	231	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) (その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東250m、西100m、南100m、北200m				②標準的使用	農家住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、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	7m市道	交通施設	豊川駅北方3.3km	法令規制	「調区」(60,200)				
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	38,600 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	同一需給圏は豊川市の市街化調整区域内の住宅地域である。市街化調整区域といえども一般住宅が多く混在し外部者が比較的入りやすい地域においては、需要者は地元居住者等の地縁性を有する者を中心としつつも他の一般的な需要者の参入もある程度見込まれ、相対的な割安感から弱いながらも需要は比較的底堅いものと思料される。市街化調整区域は取引件数が少ない上、規模、総額のばらつきが大きく需要の中心となる価格帯は把握困難である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要が乏しい地域に立地し賃貸経営が困難と判断されるため、収益価格は求められなかった。当地域における取引は自己使用目的が中心で、居住の快適性を重視する個々の市場参加者は実際に取引される価格に基づき行動を決定することから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実際の取引価格から求めた比準価格を採用し、類似の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	豊川-16	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 [113.7]	⑤個別的要因の比較	[100.0] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	38,800	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 -1.0 交通 -1.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	44,100 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	[] 100	③標準化補正	[] 100	④地域要因の比較	100 []	⑤個別的要因の比較	[] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(10) 対象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		38,800 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因]		豊川市内の住宅地需要にも回復の兆しが見られるが外延部等ではなお下落傾向が残る。					
	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]		生活利便性の劣る郊外の住宅地で、地価はやや弱含みで推移した。					
②変動率		年間	-0.5 %	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	81,000 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	(6) 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 豊川市南大通5丁目3番			②地積 (㎡)	185	⑨法令上の規制等	近商 (80, 200) 準防 (その他) (90, 200)									
(2) 近隣地域	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										
	1:3	店舗兼住宅 S3	店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	北東24m県道	水道、ガス、下水	諏訪町 450m										
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 50 m、西 0 m、南 250 m、北 80 m			②標準的使用	中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 25 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 24m県道	交通施設	諏訪町駅 南東方450m	法令規制 近商 (90, 200) 準防									
(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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
	収益還元法	収益価格	39,000 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	同一需給圏の範囲：主に市内幹線、準幹線沿いを中心とする商業地一円である。需要者の属性：豊川市を始め東三河地区における事業者である。市場の需給動向：来年春にイオンモールが進出する八幡地区へ豊川市の中心商業地が移る事が懸念され、旧来からの商店街は新たな店舗進出が期待できない状況にある。市場での需要の中心となる価格帯：土地は総額1500万円～2500万円程度あり、稀に億を超える物件も見られる。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は低層の店舗、営業所が建ち並ぶ商業地域である。地域内店舗等は自用の店舗、営業所が大半を占める利用状況にあり、賃貸市場において元本に見合う賃料を授受することができず収益力に劣る状況にある。従って、本件では、比準価格の39%程度で求められた収益価格は参考に留め、最近の不動産市場の動向を反映して求められた実証的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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	豊川5-6	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 / [97.6]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	101,000	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 -8.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	98,300 円/㎡														
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		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/㎡														
(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 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 東海地方における企業の設備投資は横ばい、住宅投資は底堅く、雇用・所得情勢は緩やかに持ち直しており企業の業況感 は改善している。 [地域] 市内中心部に近い県道沿いの商業地域であり、特段の変化は 見られない。 [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)5-2 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (豊川(県)5-2), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第11), 業者名 (高木不動産鑑定), 氏名 (高木 靖人). Below it, a summary row: 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

Table with 6 columns: (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), (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地 (豊川市馬場町御堂前71番), (2) 地積 (330㎡), (3) 形状 (1:1), (4) 敷地の利用 (店舗兼住宅W2), (5) 周辺の土地 (店舗及び飲食店), (6) 接面道路 (北22m県道), (7) 供給 (水道、ガス、下水), (8) 交通 (豊川670m), (9) 法規 (近商(80,200)準防). (2) 範囲 (東90m, 西120m, 南30m, 北50m), (3) 標準的画地 (間口約15m, 奥行約20m), (4) 地域特性 (特記事項: 特にない), (5) 地域要因 (豊川市の幹線道路沿いの路線商業地域). (3) 最有効使用 (低層店舗地), (4) 対象基準地の個別的要因 (+2.0). (5) 鑑定評価の手法 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法). (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). (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). (8) 公示価格 (豊川5-2, 96,600 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (継続, 前年標準価格 97,500 円/㎡).

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)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター
豊川(県)5-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 鳥居 信行
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] 路線価又は倍率 倍率種別	77,000 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	豊川市中央通4丁目7番				②地積 (㎡)	322	⑨法令上の規制等	近商 (80, 200) 準防						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	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	低層店舗事務所併用地									
	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													
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	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	当地域は、幹線道路沿いの既成商業地域で、今後も現状を維持していくものと見込まれる。今春、八幡駅南地区に東海地区で最大級の大型店舗が開店したことによる今後の市場への影響が注視される。													
(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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない									
	収益還元法	収益価格	36,800 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、主に当市内の幹線道路沿い及び主要駅周辺に形成された商業地域である。需要者は地元法人、個人事業主のほかチェーン店等を企画する圏外事業者である。コロナ禍の影響が薄れ、当市の不動産取引市場は回復傾向にある。既成商業地の商況は停滞しているが、事業用適地の供給は限定的であることから、圏内の地価は全般的に安定している。当地域で需要の中心となる価格帯は見出し難いものの、標準的な更地物件で3千万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	近隣地域内には貸店舗等も散見されるが、事業用賃貸市場の熟成度は総じて低く、元本価値に見合った賃料水準が形成されていない地域の実情から収益価格は低位に試算された。当地域は自用目的の取引が支配的で、実際の取引事例から求められた比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。ここでは相対的な説得力に優る比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、周辺公示価格等とのバランスも検討の上、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 標準地番号	豊川5-2	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 [/]	⑤個別的要因の比較	[100.0 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (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
	公示価格	96,600 円/㎡													
(9) 指定からの検討	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	
(10) 対年の標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規	前年標準価格	96,600 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因]	当市の人口は東三河で唯一微増推移。脱コロナに向けた舵取りが進む中、地域経済は回復傾向で、不動産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5-2	公示価格		96,600 円/㎡	[地域要因]	通称「姫街道」沿いの既成商業地域で、利用状況等に特段の変化はなく、背後住宅地からの下支えもあって、地価は横這い基調である。						
	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。								

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
豊川(県)5-4	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 岡部 耕一郎
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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	79,000 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	豊川市諏訪4丁目198番2外				②地積 (㎡)	180	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	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	低層店舗兼事務所地												
	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	2.2m 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市中心部の路線商業地域で、近隣で大規模商業施設が開業したため今後の影響に注視を要するが、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	低層店舗兼事務所地					(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	54,500 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、主に豊川市内の商業地域全般である。需要者の中心は地元の法人及び個人事業者のほか広域的に展開する事業者等である。近隣地域は市中心部に位置する旧来からの路線商業地域であり、交通量は多いものの住宅等が介在し繁華性は高くない。規模が小さい画地も残るが、潜在的な需要は一定の纏まった画地に見られる。需要の中心となる価格帯については、商業地の取引が少なく、画地規模等により取引価格にバラツキがあ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	比準価格は、実際に市場で生じた取引事例を価格算定の基礎としており、客観的かつ実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、近隣地域の賃貸市場は成熟しておらず、土地価格に見合う賃料水準に至っていないことから、収益価格は低位に試算された。従って、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を参酌し、単価と総額との関連及び最近の地価動向、市場の特性に留意のうえ、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5-6	② 時点修正	[100.1] / 100	③ 標準化補正	100 [100.0]	④ 地域要因の比較	100 [/]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	98,400	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 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 []	100 []	100 []	100 []	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	
(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		98,400 円/㎡		③ 変動形成要因	一般的要因 不動産市況は回復基調にあるものの、建設資材の高騰等により先行き不透明感が残る。立地条件等による需要の二極化が拡大傾向にある。							
	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		標準地番号		豊川5-6			公示価格		98,300 円/㎡		地域要因 市内中心部の県道沿いの商業地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。地価水準は概ね横ばい傾向で推移している。			
② 変動率		年間	0.0 %	半年間	+0.1 %					個別的要因 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 豊川(県)5-5, 愛知県, 愛知第11, 株式会社愛知県不動産鑑定センター.

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 令和5年7月1日, 令和5年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月5日, 正常価格, 80,000円/㎡.

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: 豊川市千歳通2丁目20番1. (2) 近隣地域: 東200m, 西150m, 南50m, 北40m. (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/㎡. (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る. (8) 公示価格: 豊川5-2, 96,600円/㎡. (9) 指定基準地の検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: 前年標準価格 99,500円/㎡.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (豊川(県)5-6), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第11), 業者名 (福岡鑑定事務所), 氏名 (福岡 洋介), 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

Table with 6 columns: (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)路線価又は倍率 (令和5年1月), (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

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「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), (3)形状 (1:2), (4)敷地の利用の現況 (店舗兼住宅S2), (5)周辺の土地の利用の状況 (小売店舗、一般住宅等が混在する商業地域), (6)接面道路の状況 (北西16m市道), (7)供給処理施設状況 (水道、下水), (8)主要な交通施設との接近の状況 (豊川1.5km), (2)①範囲 (東10m、西10m、南30m、北100m), (2)②標準の使用 (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), (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、需給バランスを反映し、地価水準はやや弱含み傾向で推移するものと予測する。)

Table with 10 columns: (8)公示価格 (豊川5-2, 96,600 円/㎡), (9)指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10)対年の検討 (前年標準価格 87,500 円/㎡, 変動率 年間 -0.2%), (4)地域要因の比較 (100), (5)個別的要因の比較 (100), (6)対象基準地の標準価格 (86,800 円/㎡), (7)内訳 (標準化補正, 街路交通環境画地行政その他), (8)公示価格 (96,600 円/㎡), (9)指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10)対年の検討 (前年標準価格 87,500 円/㎡, 変動率 年間 -0.2%)

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)5-7 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)5-7	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	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]	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊川市伊奈町新屋70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)	(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	10m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、鉄道駅から徒歩圏の立地から、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	78,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	43,700 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、主として豊川市及び豊橋市内の商業地域である。需要者の中心は、地縁性を有する個人事業者又は企業である。郊外型大型店への顧客流出の影響等により、市内の商業地需要は総じて少ないものの、名鉄名古屋本線伊奈駅徒歩圏に位置し、周辺背後の住宅需要に支えられる形で概ね安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、対象基準地の画地規模を前提とすれば、土地で5,000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象近隣は、自用の店舗、事務所等の多い地域であり、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は未だ高くはないものと判断される。他方、比準価格は個別事情を含むものの、現下の市場実勢を反映した実証的な価格である。よって、相対的規範性に優る比準価格を中心に収益価格を参酌し、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案し、本鑑定評価額を決定した。なお、当該価格は類似の地価公示標準地との比較検討を行い、妥当なものとする。									
(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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 +20.0 行政 +1.0 その他 0.0
	豊川5-5 公示価格 95,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [122.4]	[100.0] 100	77,800				
(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 78,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[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、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] 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] 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	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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	86,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月5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)			
	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	店舗LS1	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	(その他) (特別用途地区)					
(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	特にない	街路	24m県道	交通施設	牛久保駅南方800m	法令規制	準工 (特別用途地区) (60, 200)			
	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、大規模の開発余地は少ないが、今後も現状を維持していくものと見込まれ、地価水準は当面堅調に推移すると予測する。										
(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	108,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	60,500 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。当該地域は、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、交通アクセスが良好な路線商業地域として堅調に推移している。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	比準価格は、規範性の高い取引事例を吟味選択して査定した。収益価格は、最有効使用の賃貸用建物の建築を想定して査定したが、元本価値に即応する賃料を収受し得ない賃貸市場の実態や昨今の建築費上昇等を反映しやや低位に求められたものと思料される。従って、自用の店舗を主体とする地域であることを考慮し、実証的な比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、代表標準地との均衡、単価と総額の関連等も検討の上、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 <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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 豊川5-2						標準化補正	交通	0.0		交通	+4.0
	公示価格 96,600 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [89.3]	[100.0] 100	108,000	環境	環境	0.0		環境	-15.0
							画地	画地	0.0		行政	+1.0
							行政	行政	0.0		その他	0.0
							その他	その他	0.0			
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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			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		[一般的要因] イオンモール豊川が4月に開業したが、豊川市の地域経済及び他の商業地域にどのような影響を与えるのか、注目がより一層集まっている。							
	■ 継続 □ 新規		形状		[地域要因] 豊川の商業地では、国道151号、姫街道、南大通、千歳通への出店希望が強く、500坪以上の定期借地による出店が一般的である。							
	前年標準価格 108,000 円/㎡		形成		[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		要因									
	□ 代表標準地 □ 標準地		の									
	標準地番号		の									
	公示価格 円/㎡		の									
	②変動率		の									
	年間 0.0%		の									
	半年間 %		の									

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 for 豊川(県)9-1, 愛知県, 愛知第11, 株式会社愛知県不動産鑑定センター.

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes dates and conditions for the appraisal.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal justification table with multiple rows (1-10) and columns. Contains detailed analysis of the site, market characteristics, and valuation methods.